



*Juzgado Primero Promiscuo Municipal
Natagáima - Tolima*

Veintiuno (21) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: EJECUTIVO MENORA CUANTÍA
SOLICITANTE: BANCOLOMBIA S.A.
CAUSANTE: FREDY LEONARDO VASQUEZ
RADICACIÓN: 73-483-408-9001-2017-00136

Observa el Despacho el memorial presentado por el apoderado de la parte ejecutante, visto a folios 40 a 42 del expediente digital, mediante el cual, en cumplimiento a lo ordenado en pretérita oportunidad, allega certificado nacional catastral del bien inmueble embargado y secuestrado en este proceso el cual aparece con avalúo catastral tasado en la suma de \$4.094.000.000.

Precisa que dicho avalúo catastral incrementado en un 50% asciende a la suma de \$6.141.000, valor que considera no el idóneo para establecer el valor real del bien inmueble.

Por ende, solicita se tenga en cuenta el avalúo comercial aportado el 6 de julio de 2020 el cual fue elaborado por peritos expertos debidamente certificados.

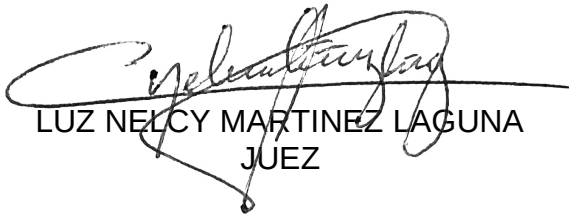
Conforme lo anterior se correrá traslado del avalúo presentado el 6 de julio de 2020¹ por la suma \$66.132.000 que corresponde al avalúo comercial, por el término de diez (10) días.

Por lo antes expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Natagaima Tolima,

RESUELVE

PRIMERO: CORRER traslado a la parte demandada del avalúo presentado, por el término de diez (10) días bajo los preceptos que dispone el art. 444, numeral 4. del C. G. del P.

NOTIFÍQUESE


LUZ NELCY MARTINEZ LAGUNA
JUEZ

¹ Obrante en el archivo No. 6 del expediente digital.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
DE NATAGAIMA TOLIMA

24 de octubre de 2022

Para notificar legalmente la providencia anterior, se
fijó Estado N.076

Hoy a las 7:00 a.m.

ÁNGELA PATRICIA RAMÍREZ PATIÑO
Secretaria

Señor

JUZGADO 01 PROMISCUO MUNICIPAL NATAGAIMA – TOLIMA

E. S. D.

REFERENCIA: **PROCESO EJECUTIVO**
DEMANDANTE: **BANCOLOMBIA S.A**
DEMANDADO: **FREDY VASQUEZ MONTERO C.C. 5824645**
RADICADO: **2017 – 152**

ASUNTO: APORTA AVALÚO CATASTRAL Y COMERCIAL SOLICITA FIJE FECHA DE REMATE

CARLOS DANIEL CÁRDENAS AVILÉS, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la Cédula de ciudadanía No.79.397.838 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio portador de Tarjeta Profesional. No.152.224 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado de **BANCOLOMBIA S.A**, apoderado de la parte actora, por medio de la presente me permito dar cumplimiento a lo ordenado mediante providencia de fecha 26 de febrero de 2021.

1. Allego a su honorable despacho avalúo catastral del bien inmueble incrementado en un cincuenta por ciento (50%) el cual arroja un valor de \$6.141.000 pesos M/CTE, es menester resaltar que el avalúo catastral, no es el idóneo para establecer el valor real de los bienes inmuebles objeto de garantía, toda vez que no se realiza de una manera técnica.
2. El día 06 de julio de 2020, se procedió a radicar memorial aportando avalúo comercial con ingreso al bien inmueble de propiedad del demandado, elaborado por peritos expertos debidamente certificados; informe que arrojo un valor comercial de \$66.132.000 pesos M/CTE,

FUNDAMENTO JURÍDICO

La etapa de avalúo es aquella por medio del cual se le da un valor a los bienes que se encuentra embargados y secuestrados, en aras de llegar a rematar los mismos.

En el presente proceso encontramos que existe un bien inmueble embargado, secuestrado y al cual se practicó avalúo comercial, esto con el fin de lograr conocer el valor real del inmueble y una recuperación de la obligación cobrada en el presente proceso.

Ahora bien, el artículo 444 del Código General del Proceso en su numeral 4 establece “Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1” (subrayado fuera de texto).

Una vez se hace análisis en oferta y demanda de inmuebles ubicado en la misma zona del bien objeto de la garantía, se observa que los mismos cuentan con un valor superior de los \$75.000.000 M/CTE pesos, información que se encuentra registrada en el avalúo comercial expedido por los peritos especializados.

Es menester resaltar que del avalúo comercial elaborado por peritos expertos y legamente certificados quienes realizaron visita al inmueble ubicado en el predio urbano manzana b – lote 5 urbanización Valladolid municipio de Natagaima departamento de Tolima, el resultado del peritaje arroja como valor comercial de los inmuebles la suma de \$66.132.000 M/CTE.

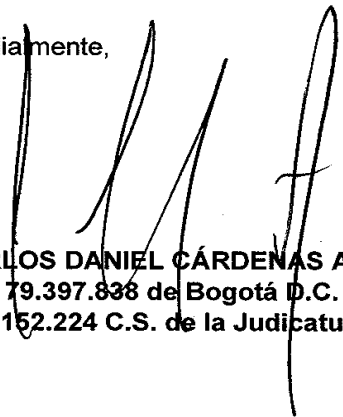
Por tal razón solicito a su Honorable Estrado Judicial tener en cuenta y aprobar el avalúo comercial aportado, el cual se realizó de manera idónea, técnico y real por parte de peritos expertos.

Por lo anterior y una vez aprobado el avalúo se solicita se fije fecha para la diligencia de remate, teniendo en cuenta que se cumplen los presupuestos procesales.

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

Del Señor Juez,

Cordialmente,



CARLOS DANIEL CÁRDENAS AVILÉS
C.C. 79.397.838 de Bogotá D.C.
T.P. 152.224 C.S. de la Judicatura.



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.:

4979-368423-52502-0

FECHA:

19/4/2022

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: FREDY LEONARDO VASQUEZ MONTERO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 5824645 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO:73-TOLIMA
MUNICIPIO:483-NATAGAIMA
NÚMERO PREDIAL:01-00-00-0181-0005-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-00-0181-0005-000
DIRECCIÓN:Mz B Cs Lo 5 Ur VALLADOLID
MATRÍCULA:368-35987
ÁREA TERRENO:0 Ha 98.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:88.0 m²

INFORMACIÓN ECONOMICA

AVALUO:\$ 4,094,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	FREDY LEONARDO VASQUEZ MONTERO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	5824645
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **AL INTERESADO**.

Maria Alejandra Ferreira Hernandez

Maria Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o Incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Bogotá (Los Municipios de Bogotá, el Área Metropolitana de Centro Atlántico), la Gobernación del Valle (Los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Oboando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Tutul, Versalles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituma, Cachipay, Cáqueza, Carmen De Carupa, Chaguaní, Chipaque, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gamá, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Mantá, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaíma, Nocalma, Venecia, Palma, Pandi, Paratebueno, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipío, Apulo, San Antonio Del Tequecama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquilé, Silvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tobacoy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Ure, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopi, Zipacón, Zipaquirá, Sincelajo del Departamento de Sucre, Cúcuta del Departamento de Norte de Santander, Manizales del Departamento de Caldas, Neiva del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda e Ibagué del Departamento de Tolima, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/gettramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

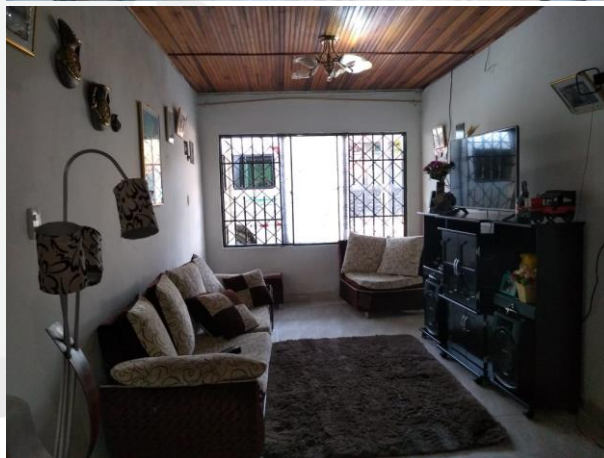


CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ

AVALÚO COMERCIAL

PREDIO URBANO
MANZANA B – LOTE 5
URBANIZACIÓN VALLADOLID
MUNICIPIO DE NATAGAIMA
DEPARTAMENTO DE TOLIMA

AC 6918-20



SOLICITADO POR:

BANCOLOMBIA

Marzo 03 de 2020.

Página 1 de 50



CONTENIDO

1	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA.....	4
2	INFORMACIÓN BÁSICA.....	5
2.1	TIPO DE INMUEBLE.....	5
2.2	OBJETO DEL AVALÚO.....	5
2.3	MÉTODO DEL AVALÚO	5
2.4	MUNICIPIO	5
2.5	DEPARTAMENTO.....	5
2.6	DESTINACIÓN ACTUAL.....	5
2.7	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	5
2.8	DOCUMENTOS CONSULTADOS	5
2.9	PROPÓSITO DEL AVALÚO:.....	6
2.10	FECHA DE LA VISITA	6
2.11	FECHA DEL INFORME.....	6
2.12	FECHA APORTE DOCUMENTOS	6
3	ASPECTOS JURÍDICOS.....	7
3.1	PROPIETARIOS.....	7
3.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	7
3.3	MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	7
3.4	CÉDULA CATASTRAL.....	7
3.5	CONCEPTO JURÍDICO	7
3.6	ESTRATO	7
4	GENERALIDADES DEL SECTOR	8
4.1	LÍMITES DEL MUNICIPIO.....	8
4.2	ECONOMÍA.....	10
4.3	VÍAS DE ACCESO	11
5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	12
5.1	UBICACIÓN DEL INMUEBLE	12



5.2	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	12
5.2.1	TOPOGRAFÍA DEL SECTOR.....	12
5.2.2	FORMA.....	12
5.2.3	VÍAS DE ACCESO.....	12
5.2.4	ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN.....	13
5.2.5	SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR	13
5.2.6	ÁREAS DEL INMUEBLE	13
5.2.7	DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES.....	13
5.3	LINDEROS	14
5.4	SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO	14
6	NORMATIVIDAD	15
7	CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.....	26
8	METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN.....	27
8.1	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO	27
8.2	DETERMINACIÓN VALOR CONSTRUCCIÓN	30
9	OTRAS CONSIDERACIONES	31
10	CERTIFICACIÓN DE AVALÚO	32
11	REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	33
12	INFORMACIÓN ADICIONAL AL DICTAMEN	36
13	CERTIFICACIÓN RAA AVALUADOR	47



1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA



Ubicación del Sector

Ubicación General



Ubicación Específica

COORDENADAS DE GEORREFERENCIACIÓN

Latitud: 3°37'30.77"N

Longitud: 75° 5'27.32"W



2 INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 TIPO DE INMUEBLE

Casa urbana.

2.2 OBJETO DEL AVALÚO

El objeto del presente informe es determinar el valor comercial del Inmueble urbano ubicado en la dirección: Manzana B – Lote 5, Urbanización Valladolid, Municipio de Natagaima, Departamento De Tolima.

2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método de Comparación o de Mercado.
Método de Costo a Reposición a Nuevo.

2.4 MUNICIPIO

Natagaima.

2.5 DEPARTAMENTO

Tolima.

2.6 DESTINACIÓN ACTUAL

Actualmente el inmueble tiene uso residencial.

2.7 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de Marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

2.8 DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Certificado de Tradición y Libertad No 368-35987 impreso el 02 de Marzo de 2020 en el círculo registral No 368 de Purificación – Tolima.
- Escritura Pública No. 175 del 20 de abril de 2013, otorgada por la notaria Única de Saldaña.
- Certificado de Paz y Salvo del predio No. 123, expedido el 02 de abril de 2013.



2.9 PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

2.10 FECHA DE LA VISITA

Febrero 27 de 2020.

2.11 FECHA DEL INFORME

Marzo 03 de 2020.

2.12 FECHA APORTE DOCUMENTOS

Febrero 02 de 2020.



3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIOS

VASQUEZ MONTERO FREDY LEONARDO

C.C. 5.824.645

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No. 175 del 20 de abril de 2013, otorgada por la notaria Única de Saldaña. (101 COMPRAVENTA).

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

368-35987.

3.4 CÉDULA CATASTRAL

734830100000001810005000000000.

3.5 CONCEPTO JURÍDICO

Según el Certificado de Tradición y Libertad No 368-35987 impreso el 02 de Marzo de 2020 en el círculo registral No 368 de Purificación – Tolima. En la anotación No. 011 hay una “0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA”, según la Escritura Pública No. 175 del 20 de abril de 2013, otorgada por la notaria Única de Saldaña y en la anotación No. 012 existe un “0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD: 734834089001 2017 00136 00”, según el OFICIO 0536 DEL 13-09-2017 juzgado primero promiscuo municipal DE NATAGAIMA.

Lo anterior no constituye un estudio de títulos.

3.6 ESTRATO

Estrato 2 (Dos).



4 GENERALIDADES DEL SECTOR

El municipio cuenta con un centro poblado dividido en nueve barrios, a saber: El Centro, Ricaurte, Juan de Borja, primero de Mayo, Cantalicio Rojas, Las Brisas, Muricentro, Murillo Toro y el Limonar.

En el sector rural encontramos 35 veredas, todas ellas organizadas a través de Juntas de Acción Comuna, legalmente constituidas. Las veredas son: Anacarco, Balsillas, Baloca, Bateas, Camino Real de Anchique, Colopo Aguafria, cocana, Fical Anchique, Fical la Unión, Guasimal Guadalejas, Guasimal Mesas, Imba, La Molana, Las Brisas, Los Ángeles, La Palmita, velu Virginia, Mercadillo, Monte Frió, Palma Alta, Planes de Pocharco, Plomo la Maria, Pocharco, Pueblo Nuevo, Rincón Anchipe, Velu Rincón, San Miguel, Santa Barbara, Tamirco, Tinajas, Velu Centro, Quebradillas, Yaco y Yavi.

4.1 LÍMITES DEL MUNICIPIO

Al NOROCCIDENTE: Con el municipio de Coyaima: Partiendo de la desembocadura de la Quebrada Señorías en el Río Magdalena; lugar de concurso de los territorios de los Municipios de Coyaima, Prado y Natagaima; se continua por el cauce del Río Magdalena aguas arriba margen derecha hasta encontrar la confluencia de la Quebrada Guaguarco; por ésta aguas arriba hasta donde caen las aguas de la Quebrada Librillo o de Murcia (frente al salto de Guaguarco); por la Quebrada Librillo aguas arriba hasta su nacimiento en el Cerro de Librillo; por el Cerro de Librillo en dirección Sur (S) hasta el alto de Librillo, de allí a coger el nacimiento de Quebrada Calochal; por ésta aguas abajo hasta encontrar los predios de Baldomero Tique Capera, en Coyaima y el de Reyes Capera en Natagaima; de allí en línea recta en dirección Sur (S) siguiendo el lindero de estos predios hasta el sitio el Aceituno donde se encuentra un Mojón; de allí en línea recta hasta la Loma de Cresta de Gallo; se continua en dirección Suroeste (SO) por todo el Cerro hasta el Alto la María; de allí a buscar el nacimiento de la Quebrada Chenchito; por ésta aguas abajo hasta encontrar la desembocadura de la Quebrada La Vega, lugar de concurso de los territorios de los Municipios de Ataco, Coyaima y Natagaima.

Al OCCIDENTE: Con el Municipio de Ataco: Partiendo de la desembocadura de la Quebrada La Vega en Río Anchique, lugar de concurso de los territorios de los Municipios de Ataco, Coyaima y Natagaima; se continua por el cauce del Río Anchique; aguas arriba hasta su nacimiento en el Filo de Muñoz y en dirección Sureste (SE) hasta encontrar el Alto de Muñoz, de allí en dirección general Noreste (NE) a encontrar el primer nacimiento de la Quebrada La Montaña, por esta aguas abajo hasta su desembocadura en la Quebrada Los Pasos, siguiendo ésta hasta su desembocadura en la Quebrada Canoas;



por esta aguas abajo hasta su confluencia en el Río Patá, lugar de concurso de los territorios de los Municipios de Ataco y Natagaima en el límite con el Departamento del Huila.

Al NORORIENTE: Con el Municipio de Prado: Partiendo de la desembocadura de la Quebrada Señorías en el Río Magdalena, lugar de concurso de los territorios de los Municipios de Natagaima, Coyaíma y Prado; se continúa por la Quebrada Señorías, agua arriba hasta su nacimiento en el Cerro de Piedra Negra; de allí en dirección general Sureste (Se) por toda la divisoria de aguas, que separa las que van a la Quebrada Yaví, con las que van a la Quebrada Tortugas, pasando por el Cerro de Los Alpes y Cerro Colopo, hasta encontrar el nacimiento de la Quebrada San Miguel, por ésta aguas abajo hasta su desembocadura en la Quebrada Yaví; por ésta aguas arriba hasta donde recibe las aguas de la Quebrada Piedras Gordas lugar de concurso de los territorios de los Municipios de Prado, Dolores y Natagaima.

Al ORIENTE: Con el Municipio de Dolores: Partiendo de la confluencia de la Quebrada Aguas Frías con la Quebrada Los Angeles, frente al Cerro La Culebra, lugar de concurso de los territorios de los Municipios de Alpujarra, Natagaima y Dolores; se continúa en dirección general Noreste (Ne) por toda la Cuchilla San Miguel que separa las hoyas hidrográficas de la Quebrada Aguas Frías y pasando por la Loma Doima, la Cuchilla de Colopo, el Alto de Los Colorados, hasta el Mojón intermunicipal, coordenadas planas X= 886.730; Y= 901.840, de allí en dirección general Este (E) por la divisoria que pasa por el Alto de la Cruz dirección general Noreste (Ne) hasta su terminación en la Quebrada Yaví, frente a la desembocadura de la Quebrada Piedra Jordán en la Quebrada Yaví, lugar de concurso de los territorios de los Municipios de Natagaima, Prado y Dolores. Con el Municipio de Alpujarra: Partiendo del Alto de Buenos Aires; en el Cerro de Buenos Aires lugar de concurso de los territorios de los municipios de Alpujarra y Natagaima en el límite con el Departamento del Huila; se continua por el Cerro de Buenos Aires en dirección general Noreste (Ne) hasta su terminación en la Quebrada Los Naranjos, se cruza esta Quebrada frente al Filo de Narvaez, cruzando la Quebrada Anacarco en el sitio El Totumo hasta el Cerro Albrojo, de dirección Noreste (Ne) hasta el Cerro de La Culebra, allí en dirección general Noreste (Ne) hasta su terminación en la confluencia de la Quebrada Los Angeles con la Quebrada Aguas Frías, lugar de concurso de los territorios de los municipios de Natagaima, Dolores y Alpujarra.



Al SUR: Con el Departamento del Huila: Partiendo de la confluencia de la Quebrada Canoas en el Río Patá; éste último que sirve de límites con los Departamentos del Tolima y Huila; se continua Río Patá aguas abajo hasta su desembocadura en el Río Magdalena; Río Magdalena, aguas abajo hasta encontrar los Cerros La Golondrina y La Ovejera, estrecho este donde entrega sus aguas el Río Cabrera al Magdalena; se continúa en dirección general Oriental por toda la cerca de alambre que se desprende de la confluencia del Patá al Magdalena y que sirve de lindero del predio de la Hacienda Las Mercedes en el Tolima con el Departamento del Huila y que va a pegar al Cerro Buenos Aires lugar de concurso de los territorios de los Municipios de Alpujarra, Natagaima y el Departamento del Huila.

Extensión total: 862 Km²

Extensión área urbana: 196 Km²

Extensión área rural: 766 Km²

Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 326

Temperatura media: 29° C

Distancia de referencia: El municipio de Natagaima se encuentra a 91,96 Km. de la Capital del Departamento

4.2 ECONOMÍA

Después de la llamada guerra de los mil días, hubo una época de bastante letargo en todos los órdenes hasta 1925, en que llegó el ferrocarril Tolima- Huila; con la construcción de la Estación, los talleres y el progreso que producían los pueblos, el modernismo de las líneas férreas: pequeñas fábricas, talleres de diferentes artes, pequeñas industrias y ganadería aunque incipiente, pero de todas maneras una era de progreso.

Ese desenvolvimiento le dura a Natagaima hasta 1940. De aquí en adelante, llegando a 1945, tuvo un nuevo receso económico, pero entre 1946 y 1948 tomó nuevos rumbos su economía con la agricultura mecanizada y el crecimiento de la ganadería con base en el mejoramiento de las razas; volviendo a decaer hasta 1953 época que no es del caso recordar. De 1957 en adelante ha revivido notablemente la agricultura, la industria ganadera, el comercio local llegándose a afirmar que es una era de progreso. El arroz, sorgo y el algodón se cultivan en gran escala; la yuca, el plátano y el maíz también pero en pequeña proporción.



4.3 VÍAS DE ACCESO

Aéreas: No se cuenta con ellas

Terrestres:

CARRETERAS PRIMARIAS:

Vía Panamericana: Vía nacional que se maneja por concesión, se encuentra pavimentada, recorre al municipio en 23 km aproximadamente.

CARRETERAS SECUNDARIAS

Vía que conduce a Prado: Vía sin pavimentar, se propone la construcción de obras de arte en los cruces de los ríos y mejoramiento de la capa de rodadura en el mediano plazo. La ampliación de la vía en el sector de Mercadillo y Mercadillo El Progreso y su prolongación hasta la vereda Anacarco, son proyectos considerados a largo plazo.

Vía que conduce a Ataco: Vía sin pavimentar, se propone la construcción de obras de arte y mejoramiento de la capa de rodadura en el mediano plazo. .

CARRETERAS TERCIARIAS: Vía que de Tinajas comunica a Planes de Pocharco: Vía sin pavimentar, es necesario la construcción de obras de arte en el mediano plazo.

Vía que del Casco urbano comunica a Palma Alta: Vía de gran importancia y que se conectará con la variante; será necesario la ampliación, mejoras en las obras de arte y en la capa de rodadura a mediano plazo.

Vía que del Paso de la Barca comunica a la Zona Urbana: Vía de gran importancia que da acceso a las veredas del otro lado del río Magdalena con el Casco Urbano, debe mejorarse su capa de rodadura en mediano plazo. Vías que comunican diferentes veredas:

Son vías poco extensas que comunican las veredas conectándolas a carreteras secundarias o carreteras primarias. Comprenden la gran mayoría de las vías y a las cuales se les recomienda a largo plazo (9 años) tener un corredor vial de 6 mts.

Fluviales: La Barca Cautiva que comunica el área urbana con las veredas situadas a la margen derecha del Río Magdalena



5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Casa habitacional de un piso y consta de: Sala – comedor, baño social, estar de alcobas, tres habitaciones, cocina, garaje cubierto y zona de ropas. Según la Escritura Pública No. 175 del 20 de abril de 2013, otorgada por la notaria Única de Saldaña.

5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble se encuentra ubicado en la dirección: Manzana B – Lote 5, Urbanización Valladolid, Municipio De Natagaima, Departamento De Tolima.

5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.2.1 TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

Plana.

5.2.2 FORMA

Regular.

5.2.3 VÍAS DE ACCESO



PANORÁMICA VÍAS DE ACCESO

Las vías vehiculares para el acceso al inmueble son encontradas en regular estado de conservación, sin pavimentar.



5.2.4 ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN

En el momento de la visita se evidencia que la construcción se encuentra en aceptable estado y no se encontró afectaciones que incidieran en la construcción.

5.2.5 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR

Energía	: SÍ
Alcantarillado	: SÍ
Acueducto	: SÍ
Alumbrado Público	: SÍ
Gas Natural	: SÍ
Telefonía	: SÍ

5.2.6 ÁREAS DEL INMUEBLE

El inmueble posee un área de terreno de 98 m² y un área construida de 88 m², el área de terreno es obtenida del Certificado de Tradición y Libertad No 368-35987 impreso el 02 de Marzo de 2020 en el círculo registral No 368 de Purificación – Tolima, corroborada en la Escritura Pública No. 175 del 20 de abril de 2013, otorgada por la notaria Única de Saldaña. El área construida es tomada del Certificado de Paz y Salvo del predio No. 123, expedido el 02 de abril de 2013, área corroborada en la información del inmueble en el Geoportal del IGAC. Bajo ningún concepto constituye un levantamiento arquitectónico del mismo.

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²
Área de Terreno	98
Área de construcción	88

Resumen áreas a liquidar

5.2.7 DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	Mampostería estructural.
MUROS	Confinados en Mampostería.
TECHOS	Cubierta en teja de zinc.
PISOS	Enchape en baldosín comercial.



COCINA	Sencilla.
BAÑOS	Sencillos con aparatos sanitarios normales.
VETUSTEZ	22 años aproximadamente según Certificado de Tradición y Libertad No 368-35987 impreso el 02 de Marzo de 2020 en el círculo registral No 368 de Purificación – Tolima.

5.3 LINDEROS

Contenidos en la Escritura Pública No. 175 del 20 de abril de 2013, otorgada por la notaria Única de Saldaña.

5.4 SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO

Energía	: Sí
Alcantarillado	: Sí
Alumbrado Público	: Sí



6 NORMATIVIDAD

Según el Acuerdo de 2003 “por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores urbano y rural, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes.” Se tiene para el predio:

la Quebrada Piedras Gordas lugar de concurso de los territorios de los Municipios de Prado, Dolores y Natagaima.

AL ORIENTE: Con el Municipio de Dolores: Partiendo de la confluencia de la Quebrada Aguas Frías en la Quebrada Los Ángeles, frente al Cerro La Culebra, lugar de concurso de los territorios de los Municipios de Alpujarra, Natagaima y Dolores; se continúa en dirección general Noreste (Ne) por toda la Cuchilla San Miguel que separa las hoyas hidrográficas de la Quebrada Aguas Frías y pasando por la Loma Doima, la Cuchilla de Colopo, el Alto de Los Colorados, hasta el Mojón intermunicipal, coordenadas planas X= 886.730; Y= 901.840, de allí en dirección general Este (E) por la divisoria que pasa por el Alto de la Cruz dirección general Noreste (Ne) hasta su terminación en la Quebrada Yavi, frente a la desembocadura de la Quebrada Piedra Jordán en la Quebrada Yavi, lugar de concurso de los territorios de los Municipios de Natagaima; Prado y Dolores.

Con el Municipio de Alpujarra: Partiendo del Alto de Buenos Aires; en el Cerro de Buenos Aires lugar de concurso de los territorios de los municipios de Alpujarra y Natagaima en el límite con el Departamento del Huila; se continúa por el Cerro de Buenos Aires en dirección general Noreste (Ne) hasta su terminación en la Quebrada Los Naranjos, se cruza esta Quebrada frente al Filo de Narváez, cruzando la Quebrada Anacarco en el sitio El Totumo hasta el Cerro Albrojo, de dirección Noreste (Ne) hasta el Cerro de La Culebra, allí en dirección general Noreste (Ne) hasta su terminación en la confluencia de la Quebrada Los Ángeles con la Quebrada Aguas Frías lugar de concurso de los territorios de los Municipios de Natagaima, Dolores y Alpujarra.

AL SUR: Con el Departamento del Huila: Partiendo de la confluencia de la Quebrada Canoas en el Río Patá; éste último que sirve de límites con los Departamentos del Tolima y Huila; se continúa Río Patá aguas abajo hasta su desembocadura en el Río Magdalena; Río Magdalena, aguas abajo hasta encontrar los Cerros La Golondrina y La Ovejera estrecho este donde entrega sus aguas el Río Cabrera al Magdalena; se continúa en dirección general Oriental por toda la cerca de alambre que se desprende de la confluencia del Patá al Magdalena y que sirve de lindero del predio de la Hacienda Las Mercedes en el Tolima con el Departamento del Huila y que va a pegar al Cerro Buenos Aires lugar de concurso de los territorios de los Municipios de Alpujarra, Natagaima y el Departamento del Huila

ARTICULO 19. Los límites señalados en el artículo anterior, solo podrán modificarse cuando el Gobierno Nacional o Departamental así lo estimen conveniente, con previo cumplimiento a las normas que rigen para este tema.

ARTICULO 20. CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL. Adóptese las siguientes clases de suelos para el municipio de NATAGAIMA, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388/97 (Mapa No. 17: Clasificación del Territorio):

a) SUELO URBANO: El suelo urbano está constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el presente Esquema de Ordenamiento, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado,



CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ

posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definen como áreas de mejoramiento integral en los Esquemas de Ordenamiento Territorial. Comprende un área de 144.70 Hás., correspondiendo a un porcentaje del 0.17 % del suelo municipal.

El área que conforma el suelo urbano está delimitada por el perímetro respectivo. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el perímetro de servicios públicos o sanitario como lo establece la Ley 388/97.

PERIMETRO URBANO CABECERA MUNICIPAL: El suelo urbano de la Cabecera Municipal de Natagaima se encuentra delimitado por las siguientes coordenadas (Ver Mapa No. 13: Perímetro Urbano):

	Norte	Este
1	892085.0702	886542.1022
2	892223.8282	886570.4252
3	892237.1500	886505.1600
4	892359.2700	886529.6200
5	892423.1000	886537.3100
6	892455.6700	886529.4800
7	892488.8000	886375.1100
8	892577.6500	886398.6400
9	892480.2800	886692.4800
10	892583.5700	886735.9800
11	892755.2319	886709.2173
12	892821.1072	886709.3096
13	892948.5345	886670.5355
14	893056.9960	886611.6907
15	893220.5800	886547.3700
16	893143.0900	886833.0900
17	893139.1100	886973.1700
18	893158.1504	887021.6076
19	893134.9267	887102.5864
20	893096.9500	887430.9400
21	893349.7200	887547.7300

b) SUELO DE PROTECCION URBANO: Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro del suelo urbano, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Comprende un área de 12.0 Hás, equivalente al 0.01% del suelo Municipal. Ver Mapa No. 17 del Componente urbano.

c) SUELO RURAL. Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona urbana y los límites municipales. Sus límites son los ya definidos para el territorio



- Zonas de Protección y Conservación (ZUPC)

Esta zona con el fin de proteger el tanque regulador del acueducto local, el cual está ubicado en la carrera 1ª con calle 1ª del centro poblado.

CUARTA PARTE

COMPONENTE URBANO

CAPITULO VII

SISTEMA VIAL URBANO

ARTICULO 72. CLASIFICACION DE LAS VIAS URBANAS. De acuerdo con el uso, intensidad de uso y función las vías urbanas se clasifican en la siguiente forma: Vía Nacional (VO), Vías arterias primarias (VAP), Vías arterias secundarias (VAS), Vías peatonales (VP) (Ver mapa vial urbano).

ARTICULO 73. VIA NACIONAL (VO). Vía de uso público que por sus características funcionales y de diseño forma parte de la red vial nacional.

Perfil Característico: Ancho = 9.00 metros. A este grupo pertenece la carrera 2ª que hace parte de vía Panamericana.

ARTICULO 74. VIAS ARTERIAS PRIMARIAS (VAP). Conforman la red vial básica de la ciudad. Conectan los sectores urbanos y suburbanos distantes, integrándolos a la actividad urbana propiamente dicha, con características geométricas propias para alojar flujos de tránsito intenso a velocidades medias. Todos los movimientos de tránsito de larga distancia, desde y dentro de la ciudad, se deben realizar a lo largo de estas vías.

A este grupo pertenecen las siguientes vías:

CARRERA OCTAVA (8)

Entre:	La calle 3ª y el Puente sobre la Quebrada Naturco
Perfil:	13.00 metros (mínimo)
Calzada (2):	4.00 metros c/u (libres)
Separador:	2.00 metros
antejardín (2):	1.00 metro (mínimo)
Andén (2):	1.00 metros c/u



CAPITULO VIII

ZONIFICACION DEL SUELO URBANO

ARTICULO 91. PRINCIPIOS PARA LA ZONIFICACION URBANA. La zonificación del suelo urbano responderá a las políticas de crecimiento y desarrollo urbano, a la vocación de las diferentes zonas, a la preservación del equilibrio de funcionamiento espacial, al estado de consolidación y uso y a la protección del medio ambiente.

ARTICULO 92. ZONIFICACION URBANA. La intensidad de usos y la ocupación del suelo urbano se realiza mediante la Zonificación, teniendo en cuenta las posibilidades de uso y las condiciones ambientales, disponibilidad de servicios públicos, infraestructura vial, y amenazas, aptitud indicativa del terreno para la construcción, índices de ocupación. Se definen las siguientes zonas dentro del perímetro urbano (Ver mapa No. 16: Componente urbano):

- * Zona Residencial - ZRU
- * Zona en Desarrollo Residencial - ZDRU
- * Zona de Actividad Múltiple - ZAMU
- * Zona Actividad Múltiple Deportiva – Recreativa - ZAMDR
- * Zona de Protección Ambiental - ZPAU
- * Zona de Manejo Especial - ZMEU
- * Zona de Corredor Férreo - ZCFU

ARTICULO 93. DELIMITACION Y CARACTERIZACION DE LAS ZONAS URBANAS.

Zona Residencial - ZRU

Es la zona en la cual se ha consolidado el uso residencial, existen todos los servicios públicos y urbanismos necesarios para garantizar un buen nivel de vida de la población.

Esta comprendida en cuatro sectores Así:

- a. Sector Occidente: Por la Carrera 1ª. entre calles 1ª. AN hasta la Calle 9ª.
- b. Sector Norte: por la calle 1ª N desde la Carrera 3 hasta la Carrera 6ª, por la carrera 6ª desde la calle 1ª. N hasta la Calle 3ª. AN, por la Carrera 8ª. Desde la Calle 1ª hasta la calle 5ª, por la calle 5ª desde la carrera 8ª hasta la carrera 7ª, por la carrera 7ª desde la calle 5ª hasta la calle 4ª, por la calle 4ª desde la carrera 7ª hasta la carrera 5ª, por la carrera 5ª desde la calle 4ª hasta la calle 2ª, por la calle 2ª desde la carrera 5ª hasta la Carrera 3ª, por la carrera 3ª desde la calle 2ª hasta la calle 1ª N



- c. Sector sur: Comprendido entre la carrera 3ª y la carrera 8ª, entre calles 8ª y 11ª.
- d. Sector Oriente: Comprendido entre la carrera 8ª y la carrera 12ª y, entre la calle 4ª y calle 9ª.

Zona en Desarrollo Residencial - ZDRU

Zona en la que se encuentran todos los servicios, algunas obras de urbanismo que han generado la construcción de vivienda en poca cantidad, es la zona en la cual se proyecta la construcción de vivienda de interés social nueva.

Esta comprendida por los siguientes sectores:

- Sector Norte en los barrios Muricentro y Cantalicio Rojas
- Sector Oriente en el Barrio Muricentro, actualmente existe un proyecto de VIS llamado el Limonar II Etapa.
- Sector Noroccidente en el Barrio Ricaurte.

Zona de Actividad Múltiple – ZAMU

Zona localizada en el centro de Natagaima y sobre la Vía Nacional, allí se encuentra concentrado el comercio del municipio, pero también se aprecia usos residenciales y de servicios privados y públicos.

Esta concentrado alrededor de la carrera 2ª (Vía Panamericana) y en el Barrio Centro

Zona de Actividad Múltiple Recreativa y Cultural - CRCU

*** Recreación Activa o Deportiva:**

Está compuesta por todos los equipamientos recreativos activos y demás infraestructura complementaria como parques deportivos, canchas múltiples, polideportivos y demás escenarios para recreación activa, además se permitirá desarrollar usos compatibles a estas actividades como comercio Grupo 1.

*** Recreación Pasiva o Cultural:**

Se desarrollan sobre estas áreas las diferentes construcciones y escenarios dentro de los cuales se generan actividades recreativas pasivas o culturales como teatro al aire libre, conciertos, exposiciones de arte, centro de exposiciones y ferias agropecuarias, todos ellos con su respectiva adecuación y dotación. Se incluye igualmente los usos complementarios a estas como parqueaderos, locales comerciales, oficinas y toda la infraestructura necesaria para este tipo de eventos.



Zona de Protección Ambiental – ZAPU

Zona de gran importancia para el municipio, comprendida por las rondas de agua del Río Magdalena, Quebrada Naturco y Quebrada los Muertos, además de un relicto de bosque ubicado en el barrio Cantalicio Rojas, al igual, que las zonas de protección alrededor del Cementerio, Planta de sacrificio y al Norte para conformar barreras entre el casco urbano y el actual botadero de basura y la zona Agroindustrial del Municipio.

Zona de Manejo Especial – ZMEU

Comprende el Matadero Municipal y el cementerio, que aunque se encuentran en el perímetro urbano hasta el momento esta distanciado de la zona residencial en consolidación, lo que hace necesario que las autoridades generen programas tendientes a evitar la contaminación y su reubicación posterior en el sector rural.

Zona de Corredor Férreo – ZCFU

Zona que comprende la carrera 8ª, actualmente habilitada como vía vehicular, se debe garantizar el buen estado de la red Férrea, la cual debe estar disponible en el momento de iniciarse la recuperación de la vía férrea del sur del Tolima.

ARTICULO 94. REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO. Teniendo en cuenta la caracterización realizada en el artículo anterior y para el buen aprovechamiento del área urbana se debe regular su uso y ocupación, clasificando las actividades a desarrollar y dando prioridad mediante la clasificación de los usos en: Uso Principal, Uso Compatible, Uso Condicionado y Uso Prohibido.

1. **Uso Principal:** Es aquel señalado como predominante y establece el carácter asignado a las diferentes zonas urbanas.
- 1 **Uso Compatible:** Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal, no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.
3. **Uso Condicionado o Restringido:** Es aquel cuyo funcionamiento dentro de una zona con uso principal, esta supeditado a tratamiento.
4. **Uso Prohibido:** Es aquel incompatible con el uso principal de una zona o unidad, con las características socioeconómicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental y de planificación, o que presenten riesgos graves de tipo ecológico y/o social.

ARTICULO 95. USOS DEL SUELO EN EL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE NATAGAIMA. Se establecen los siguientes usos a las distintas zonas del Casco Urbano:



CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ

* **Zona Residencial - ZRU**

Uso Principal: Residencial

Uso Compatible: Comercial Tipo 1

Uso Condicionado: Comercial Tipo 2, Industria menor

Uso Prohibido: Comercio Tipo III, Industrial

* **Zona en Desarrollo Residencial - ZDRU**

Uso Principal: Residencial, Residencial V.L.S y progresiva.

Uso Compatible: Comercial Tipo 1

Uso Condicionado: Comercial Tipo 2, Industria menor

Uso Prohibido: Comercial Tipo III, Industrial

* **Zona de Actividad Múltiple – ZAMU**

Uso Principal: Residencial, Institucional y Comercial Tipo I

Uso Compatible: Comercial Tipo II

Uso Condicionado: Comercial del Tipo III, Industria menor

Uso Prohibido: Industrial

* **Zona de Actividad Múltiple Recreativa y Cultural - ZRCU**

Uso Principal: Recreación activa, pasiva y cultural en recinto cerrado y al aire libre

Uso Compatible: Revegetalización y ornato y Comercial Tipo I

Uso Condicionado: Comercial Tipo 2 e Institucional

Uso Prohibido: Residencial, Comercio III, Industrial

* **Zona de Protección Ambiental – ZAPU**

Uso Principal: Conservación, protección, reforestación y construcción de algunas obras físicas de prevención, control, mitigación y corrección de bajo impacto.

Uso Compatible: Recreación y ecoturismo dirigido o de bajo impacto

Uso Prohibido: Residencial, Servicios, Comercial e Industrial y cualquier tipo de construcciones físicas.

* **Zona de Manejo Especial – ZMEU**

Uso Principal: Institucional, conservación, cultural y recreativo

Uso Compatible: Reforestación, ornato y obras de mitigación.

Uso Prohibido: Residencial, Comercial e Industrial



* Zona de Corredor Férreo – ZCFU

Uso Principal: Circulación Férrea

Uso Compatible: Conservación paisajística y arquitectónica

Uso Condicionado: Vía vehicular temporal

Uso Prohibido: Residencial, institucional, Comercial e Industrial

CAPITULO IX

REGLAMENTACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTICULO 96 . CLASIFICACION DE LAS EDIFICACIONES POR SU USO. Para la aplicación de las normas contenidas en el presente Estatuto se adopta, en lo referente a la clasificación de los usos del suelo los siguientes grupos:

Uso Residencial

Uso Comercial

Uso Institucional

Uso Industrial

ARTICULO 97. USOS RESIDENCIALES. Son aquellos destinados a la satisfacción de las necesidades básicas de habitación. Dentro de esta actividad se identifican las siguientes modalidades: Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar en agrupaciones o conjuntos.

Vivienda Unifamiliar (R.1.): Corresponde a aquella vivienda destinada a una sola familia, localizada en lote y con acceso totalmente independiente respectivamente desde una vía pública o privada;

Vivienda Bifamiliar (R.2.): Corresponde a edificaciones de tipo residencial, constituidas por dos unidades de vivienda, que utilizan un mismo predio, pero con acceso independiente desde la vía pública.

ARTICULO 98. USOS COMERCIALES. Corresponde a este grupo los usos del suelo destinados para actividades comerciales, en las cuales se realiza un intercambio de productos sin la fabricación de ellos o se genera una compra o venta de bienes y servicios. La siguiente clasificación se realiza con base en el impacto que puede generar el tipo de servicio a prestar:

Tipo 1: Corresponde a aquellos establecimientos destinados al intercambio o compra y venta de productos al detal, de uso diario o frecuente, que satisfacen la gran mayoría de necesidades de un conglomerado residencial o de un sector.

Las actividades de estos establecimientos son de bajo impacto sobre el espacio público y el residencial. Este grupo de establecimientos es compatible con la vivienda y puede aparecer



mezclado con ella o en predios especiales sin requerir de grandes áreas para su funcionamiento:

Locales comerciales con usos como tiendas, droguerías, papelerías, fotocopiadoras, fruterías, heladerías, misceláneas y productos lácteos.

Talleres de servicio como Zapaterías, talabarterías, artesanías y publicidad.

Oficinas de profesionales y consultorios anexos a la vivienda.

Otros servicios como peluquerías, salones de belleza, tiendas de video, agencias de viajes y lavanderías.

Tipo 2: En este grupo se clasifican aquellos usos comerciales que tienen algún impacto ambiental y urbanístico, no requieren de la especialización total de la edificación en que se localizan; corresponden a la venta de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas por la comunidad de una zona urbana, es decir, un área mayor al sector.

Local comercial con artículos manufacturados: telas, confecciones, calzado, artículos de cuero, musicales, ópticas, librerías, fotografías, joyerías, platerías, ferreterías, electrodomésticos, muebles y artículos para el hogar.

Oficinas de profesionales, consultorios y estudios especializados de sistemas.

Venta de servicios: Agencia de viajes, aseguradoras, centros de capacitación, tipografías, actividad financiera como Sucursales y agencias bancarias, cajas de ahorro y Corporaciones de Ahorro y Vivienda.

Recreación: Juegos electrónicos, billares, canchas de tejo, salones para eventos sociales y clubes sociales.

Actividad hotelera: Hospedajes, apartahoteles y hoteles.

Venta de servicios e insumos: Supermercados, salas de exhibición y ventas de materiales de construcción y funerarias.

Tipo 3: En este grupo se clasifican aquellos usos comerciales que tienen gran impacto ambiental y urbanístico y requieren de la especialización de la edificación en que se localizan. Corresponden a la venta de bienes y servicios mediante oferta concentrada de los mismos.

Este uso y proyecto será evaluado por la Secretaría de Planeación municipal y dependiendo del impacto que produzca en su entorno y su tratamiento se le dará la viabilidad respectiva.



Se agrupan allí: Bares, tabernas, discotecas, servicios automotores (reparación, mantenimiento y lavado de vehículos), moteles y casas de lenocinio, estaciones de servicio, venta de maquinaria pesada y partes automotores.

ARTICULO 99. USOS INSTITUCIONALES. Son aquellos destinados a prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de las actividades de la población. Según el tipo de servicio que prestan pueden ser: asistenciales, educativos, administrativos, culturales, recreativos, de seguridad, de culto o de abastecimiento como por ejemplo: Plazas de Mercado, Matadero, terminal de transporte terrestre de pasajeros y carga.

ARTICULO 100. USOS INDUSTRIALES. Corresponde a este grupo aquellas áreas cuyo uso se destina al desarrollo de actividades relacionadas con la transformación de materias primas en forma manual, química o mecánica en bienes de consumo.

ARTICULO 101. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES. Son aquellos destinados a la transformación de materias primas y/o a la producción de artículos manufacturados.

ARTICULO 102. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES SEGÚN EL IMPACTO QUE GENERAN. Los establecimientos industriales de acuerdo con este criterio, se clasifican en:

Grupo 1: De Bajo Impacto

Grupo 2: De Mediano Impacto

Grupo 3: De Alto Impacto

Grupo 4: Industria Especial

PARAGRAFO 1. Para el Municipio de Natagaima solo se permitirá los establecimientos industriales de bajo impacto, lo demás se deben ubicar fuera del perímetro urbano donde según estudio de las autoridades les sea permitido.

Grupo 1: BAJO IMPACTO. Son aquellos establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial. No producen incomodidades en el tráfico urbano, ni contaminación atmosférica, acústica o de aguas residuales a los alcantarillados y no requieren mas de 15 kilovatios de energía para sus equipos o maquinarias.

Entre estos establecimientos se encuentran los siguientes:

Microempresas dedicadas a la producción en pequeña escala de cerámicas y artesanías, talabarterías, vestuario, calzado, alimentos, bebidas, muebles y artículos para el hogar, lavanderías, heladerías, ebanisterías, tapicerías.

PARAGRAFO 2. Los Establecimientos pertenecientes al uso industrial deben encontrarse provistos de los sistemas de seguridad para la prevención y control de incendios, para la evacuación de los operarios y usuarios en caso de accidentes o emergencias.



INFORMACIÓN CATASTRAL DEL PREDIO – IGAC

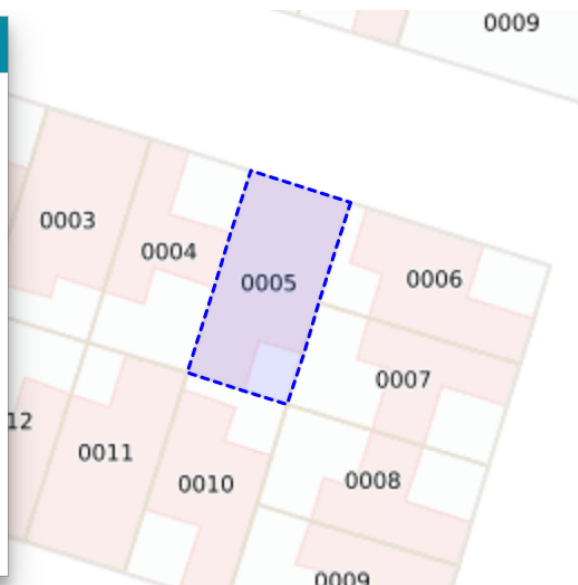
Q Consulta Catastral

Resultado

[Exportar](#) Shape file(zip)

Departamento:	73 - TOLIMA
Municipio:	483 - NATAGAIMA
Código Predial Nacional:	734830100000001810005000000000
Código Predial:	73483010001810005000
Destino económico:	A - HABITACIONAL
Dirección:	Mz B Cs Lo 5 Ur VALLADOLID
Área de terreno:	98 m2
Área construida:	88 m2

Construcción 1



Construcción 1

Número de habitaciones:	2
Número de baños:	1
Número de locales:	0
Número de pisos:	1
Puntaje:	21
Área Construida:	88 m2
Uso Construcción:	1-VIVIENDA HASTA 3 PISOS



7 CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

Las características generales del sector.

La ubicación específica del inmueble

Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura del sector

La edad y el actual estado de conservación

El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existentes al momento de la inspección

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macro económico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

El resultado de este informe de Avalúo, es un concepto que se considera como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución. Art. 25 del Código Contencioso Administrativo.



8 METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN

8.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO

Para establecer el valor de inmueble utilizó el método de mercado, técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. De este estudio se encontró que la oferta y demanda del sector es moderada, especialmente de inmuebles residenciales sobre la parte central del casco urbano, hacia el sector en el que se encuentra ubicado el inmueble objeto de estudio.

NO	DESCRIPCIÓN	OFERTA	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA LOTE	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR LOTE	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	FACTOR DE HOMOGENIZACIÓN	VALOR M2 LOTE SIN HOMOGENIZACIÓN	VALOR M2 LOTE HOMOGENIZADO	FUENTE	CONTACTO	RECORTE
1	Dos alcobas Apartaestudio una alcoba la principal con baño privado sala comedor artemjardin con reja Sotera lista para construir segundo piso Dos baños afuera en el patio	\$ 70.000.000	70	80	\$ 800.000	\$ 56.000.000	\$ 14.000.000	10%	\$ 12.600.000	1,00	157.500	\$ 157.500	https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/guano/barrio_alfonso_cabrera_natagaima_tolima-det-5186224.aspx	Maria Esther Martinez 3214333901	
2	Casa Esquinera en zona central del municipio de Natagaima,	\$ 75.000.000	110	120	\$ 500.000	\$ 55.000.000	\$ 20.000.000	10%	\$ 18.000.000	1,00	150.000	\$ 150.000	https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/venta-casa-en-natagaima/6952334?utm_source=ifull-connect&utm_medium=referral	3143329564	
3	Casa de 10 metros de frente y 20 de fondo cuenta con 2 habitaciones, sala, cocina integral, 1 baño, estar en la parte de atrás. Se encuentra a 20 metros de la carretera hacia Neiva.	\$ 80.000.000	120	200	\$ 600.000	\$ 72.000.000	\$ 8.000.000	5%	\$ 7.600.000	1,00	38.000	\$ 38.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-venta/otros-municipios/natagaima-det-5218732.aspx	Felipe Amaya 3209167815	
4	Casa lote en el pueblo de natagaima	\$ 38.000.000	50	80	\$ 500.000	\$ 25.000.000	\$ 13.000.000	5%	\$ 12.350.000	1,00	154.375	\$ 154.375	https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/venta-casa-lote-en-natagaima-tolima/8152528?utm_source=ifull-connect&utm_medium=referral	3105789822	
5	Casa en venta totalmente Terminada Consta de, Sala comedor, Cocina Integral, Cinco Alcobas Amplias Iluminadas, un Baño enchapado, Zona de Ropas, Garaje con espacio para dos Carros, Pisos en Porcelanato, Rejas y portón de seguridad, 2	\$ 73.900.000	110	200	\$ 600.000	\$ 66.000.000	\$ 7.900.000	10%	\$ 7.110.000	1,00	35.550	\$ 35.550	https://www.infocasas.com.co/casas-en-venta/1093657v	Remate Seince 3134988899	

PROMEDIO	\$ 153.958
DES.V. ESTÁNDAR	\$ 3.767
COEF. VARIACIÓN	2,45%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 157.726
LÍMITE INFERIOR	\$ 150.191

VALOR LOTE DE TERRENO M²: \$ 154.000



CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ

RECORTE	TABLA DEPRECIACIÓN OFERTAS								
	NO	VALOR A NUEVO	EDAD ESTIMADA	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
	1	\$ 1.100.000	13	70	3	27,12%	\$298.294	\$801.706	\$ 800.000
	2	\$ 900.000	31	70	3	44,27%	\$398.402	\$501.598	\$ 500.000
	3	\$ 850.000	22	100	3	29,09%	\$247.273	\$602.727	\$ 600.000
	4	\$ 800.000	25	70	3	37,95%	\$303.584	\$496.416	\$ 500.000
	5	\$ 650.000	6	70	2	7,07%	\$45.937	\$604.063	\$ 600.000



Se encontraron un total de cinco (5) ofertas de inmuebles comparables para el predio objeto de estudio, además, se trata de un mercado geoeconómicamente comparable debido a que refleja el valor de los inmuebles en el casco urbano del municipio de Natagaima, Tolima. Cabe mencionar que el mercado inmobiliario dentro del sector nor-oriental del municipio, en donde se ubica el predio objeto del avalúo es bastante bajo, por tal motivo ampliamos la muestra a sectores y barrios aledaños dentro del casco urbano del municipio. Tomando así las ofertas No.1, 2 y 4, ofertas con características similares al predio en cuestión, las demás ofertas no son tomadas para efectos del avalúo debido a que estas son casas campestres que se encuentran fuera del casco urbano del municipio de Natagaima.

A partir del análisis desarrollado en la metodología de comparación de mercado se determinó el valor de metro cuadrado para el terreno sin homogenizar. Obteniendo así un valor promedio de metro cuadrado de terreno de \$ 153.958, con un coeficiente de Variación de 2,45%, con el respectivo límite superior de \$ 157.726 e inferior de \$150.191, el valor de metro cuadrado adoptado para el inmueble objeto de avalúo es de \$ 154.000, valor promedio redondeado obtenido de las ofertas del mercado.

ESPACIALIZACIÓN DE LAS OFERTAS





8.2 DETERMINACIÓN VALOR CONSTRUCCIÓN

Este método de avalúo busca establecer el valor comercial de un inmueble, partir de calcular cuánto cuesta, hoy, producir una construcción equiparable en términos funcionales, número de espacios, de baños, y demás elementos que la conformen, con los materiales y técnicas usuales en el momento de hacer el avalúo y no necesariamente con las características que tenga el bien, por cuanto en muchas oportunidades en su fabricación se emplearon materiales y técnicas no disponibles en el momento.

Lógicamente que si el bien, por ejemplo, se trata de una casa con muros de carga, en ladrillo, cubierta en teja de barro, con muros interiores con pañete, pisos en tablón de, cocina y baños en los cuales se emplearon materiales disponibles en el mercado, el cálculo deberá referirse a los mismos elementos pero tomando como precio los que tengan dichos materiales en el momento de hacer el avalúo (precios de hoy). Para obtener un valor real del inmueble (m^2) se tiene en cuenta el estado de conservación y se utilizará las Normas de tasación Urbana de FITTO Y CORVINI.

Como el inmueble objeto de avalúo ya ha sido utilizado durante un período de tiempo es necesario descontarle este tiempo, aplicando un método de depreciación.

Calificación	Descripción
1	Nuevo sin reparaciones.
2	Estado bueno de conservación, requiere algunas reparaciones de poca importancia.
3	Requiere reparaciones sencillas.
4	Necesita reparaciones importantes.
5	Sin valor

Utilizando FITTO Y CORVINI se tiene lo siguiente:

TIPO PREDIO	EDAD APARENTE	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA M2	VALOR TOTAL
CASA	22	70	31,43%	3	35,01%	\$ 900.000	\$315.130	\$584.870	\$ 580.000	88	\$ 51.040.000
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES											\$ 51.040.000

Valor de costo de reposición obtenido a partir de cálculos realizados con base a revistas especializadas y consulta a arquitectos afiliados a la Corporación Lonja Nacional de Propiedad Raíz

VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN \$ 51.040.000



9 OTRAS CONSIDERACIONES

El inmueble se encuentra ubicado en la dirección: Manzana B – Lote 5, Urbanización Valladolid, Municipio De Natagaima, Departamento De Tolima.

El inmueble posee un área de terreno de 98 m² y un área construida de 88 m², el área de terreno es obtenida del Certificado de Tradición y Libertad No 368-35987 impreso el 02 de Marzo de 2020 en el círculo registral No 368 de Purificación – Tolima, corroborada en la Escritura Pública No. 175 del 20 de abril de 2013, otorgada por la notaria Única de Saldaña. El área construida es tomada del Certificado de Paz y Salvo del predio No. 123, expedido el 02 de abril de 2013, área corroborada en la información del inmueble en el Geoportal del IGAC. Bajo ningún concepto constituye un levantamiento arquitectónico del mismo. El área construida es obtenida de la información catastral del predio del Geoportal del IGAC. Bajo ningún concepto constituye un levantamiento arquitectónico del mismo.

Por el uso residencial que desarrolla el sector para su estrato socioeconómico es medio, su urbanismo cuenta con buenas características, alumbrado, zonas verdes, parques, paraderos, transporte, vías pavimentadas en buen estado, zonas comerciales que suplen sus necesidades.

Las condiciones de mercado con una oferta baja de inmuebles para la venta y renta lo que indica unas buenas condiciones de consolidación del sector, con tiempo de comercialización bastante altos.

El presente avalúo no considera aspectos referentes a la valoración de la unidad de negocio, good will o aspectos referentes a las actividades comerciales que se desarrollan en este.

Analizados todos los factores relacionados e introducidos las observaciones pertinentes por parte del comité técnico de Avalúos Corporativos, éste aprueba unánimemente los valores consignados en el informe final. El valor razonable expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.



10 CERTIFICACIÓN DE AVALÚO

NO	TIPO PREDIO	ÁREA	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	TERRENO	98,0	M2	\$ 154.000	\$ 15.092.000
TOTAL TERRENO					\$ 15.092.000
CONSTRUCCION					
1	CONSTRUCCIÓN	88,0	M2	\$ 580.000	\$ 51.040.000
TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ 51.040.000
VALOR TOTAL					\$ 66.132.000

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de Marzo 03 de 2020 es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **SESENTA Y SEIS MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL PESOS M/CTE. (\$66.132.000).**

ARQ. EDWIN F. AYERBE J.
AVALUADORES COMERCIALES

EDWIN FERNANDO AYERBE
Director Departamento Avalúos
RAA – AVAL 82390229
Especialista en Avalúos



11 REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA CASA



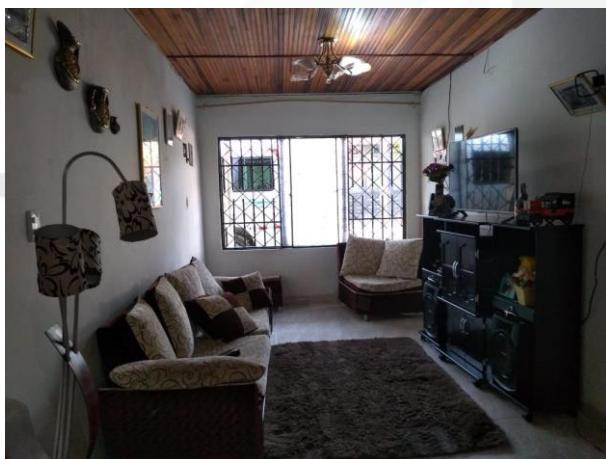
FACHADA CASA



FACHADA CASA



GARAJE



SALA



SALA



COCINA



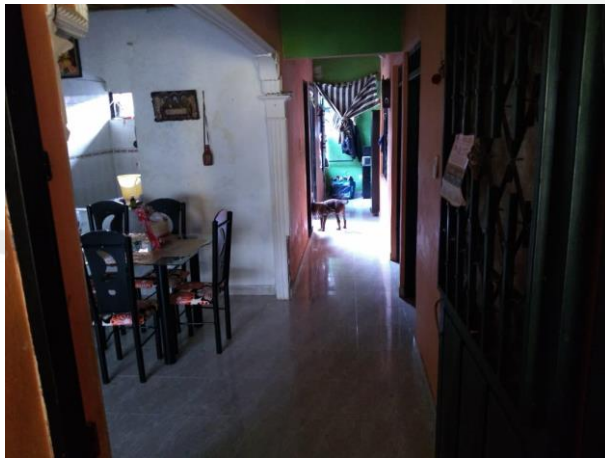
COCINA



BAÑO



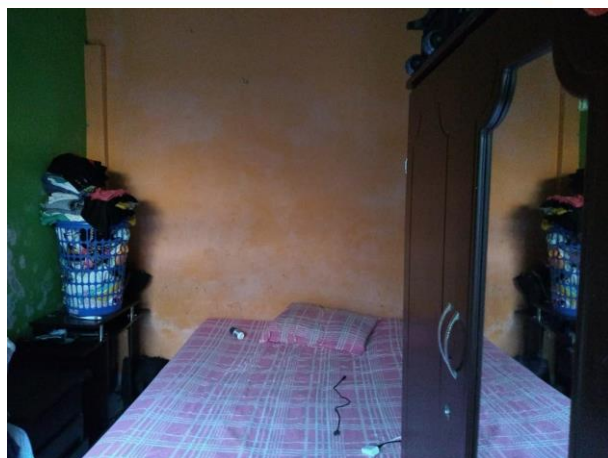
BAÑO



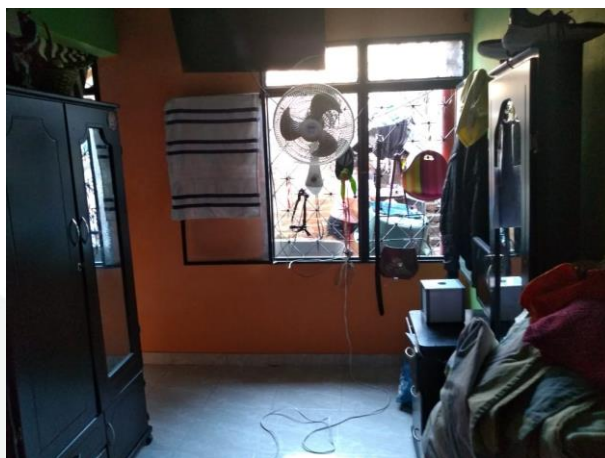
COMEDOR



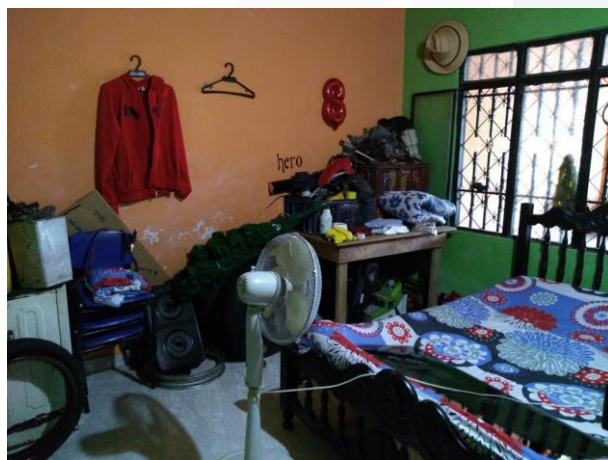
HABITACIÓN



HABITACIÓN



HABITACIÓN



HABITACIÓN



HABITACIÓN



ZONA DE ROPAS



PATIO INTERNO



12 INFORMACIÓN ADICIONAL AL DICTAMEN

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

1. La identidad es como quedó indicada en el presente dictamen pericial realizado al bien inmueble antes mencionado.
2. La dirección de notificación es la Carrera 57 No 44A – 21, y los números de contacto son 7557230, 311 477 9047 y 318 693 1261.
3. Actualmente me desempeño como Perito Avaluador, en calidad de Arquitecto, especialista en avalúos. Identificado con Matrícula Profesional A25022003-82390229, Registro Nacional de Avaluadores R.N.A 2089 FEDELONJAS, Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No 82390229.
4. Actualmente no he realizado publicaciones en materia pericial en los últimos diez (10) años.
5. Casos en los he sido designado para la elaboración de un dictamen pericial.

CASOS DEDICADOS PARA DICTAMEN PERICIAL				
FECHA	RADICACIÓN	JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO
2012	11001310300320160055100	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001310302220160050400	Juzgado Veintidós (22) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001310302320170013400	Juzgado Veintitrés (23) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001400307120150088100	Juzgado Setenta y Uno (71) Civil Municipal de Bogotá	Luis Eduardo Galindo	Dianil Torres de Rojas y otro
5/02/2017	1100140030232018005170	Juzgado Veintitrés (23) Civil Municipal de Oralidad de Bogotá	Bancolombia S.A.	Yaneth Díaz Rincón
17/07/2017	OJRE752357	Juzgado Cuarto (4) Civil del Circuito de Neiva	Bancolombia S.A.	Adriana Milena Silva Montes
6/07/2019	2016-221	Juzgado segundo (2) Civil del Circuito de Soacha	Bancolombia S.A.	Murillo Moreno Elizabeth
20/03/2017	2017-051-6-5647	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Soacha Cundinamarca	Bancolombia S.A.	Marcela Sanchez Muñoz
9/03/2017	257544003001-2017-00059-00	Juzgado primero (1) Civil del Circuito de Soacha	Bancolombia S.A.	Oscar Alexander García Nungo
9/05/2018	082964089001-2017-00286-00	Juzgado Promiscuo Municipal de Galapa	Bancolombia S.A.	Ingrid Divina Llanos Zarate



CORPORACIÓN
**LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ**

4/07/2019	73-411-40-89-001-2019-00020-00	Juzgado Primero (1) Promiscuo municipal Libano	Bancolombia S.A.	Gloria Cruz Pulido Montaña
6/09/2017	73-001-40-03-003-2017-00213-00	Juzgado Tercero (3) Civil Municipal de Ibaguè	Bancolombia S.A.	Gladys Cardozo de Collazos
22/11/2017	20190809173811571	Juzgado Primero(1) Promiscuo Municipal de Turbaco	Bancolombia S.A.	Javier Romero Gelís
14/09/2017	789-17	Juzgado Octavo (1) civil municipal de Cartagena	Bancolombia S.A.	Camacho Martínez Jairo Andrés
6/07/2017	2016-00478-00	Juzgado Primero (1) Civil del Círculo de La Dorada - Caldas	Bancolombia S.A.	Ricardo Caicedo Fernández
26/03/2014	2014-0047	Juzgado Cuarto (4) civil municipal de Soacha	Bancolombia S.A.	Silva Cantor Fabio
6/12/2016	25736408900120160018900	Juzgado Promiscuo Municipal de Sesquile	Bancolombia S.A.	María Yohanna Pinzón Torres
23/04/2018	110014003019-2018-000269	Juzgado Diez y Nueve (19) Civil municipal de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	García Olaya Johana Andrea
4/07/2017	23-001-40-03-005-2017-00397-00	Juzgado Quinto Civil Municipal de Montería	Bancolombia S.A.	Ailton Cuadrado Vergara
5/06/2014	2014-00047-00	Juzgado Tercero (3) Civil municipal de Buga	Bancolombia S.A.	H.G.B.Ingenieros LTDA
7/12/2018	2018-0141	Juzgado Cuarto Civil Municipal de Soacha	Bancolombia S.A.	Jorge Leonardo Prado Mayo
28/09/2018	257544189002-2017-00763-00	Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Soacha	Bancolombia S.A.	Gonzales Guillermo
22/06/2016	2016-00146	Juzgado Segundo (2) Civil de Círculo de Rionegro Soacha	Bancolombia S.A.	Giraldo Gomez Diana Emperatriz
7/08/2019	0012-2018-00613	Juzgado Doce (12) Civil del Círculo de Oralidad de Medellín	Bancolombia S.A.	Sergio Palcios Correa
9/07/2018	2018-00607-00	Juzgado Promero (1) Civil del Círculo de Oralidad de Medellín	Bancolombia S.A.	Zapata Chavarriayonny Alexander
22/02/2018	2017-01052-00	Juzgado Tercero (3) Civil del Círculo de Oralidad de Envigado	Bancolombia S.A.	Ríos Ríos Edgar Antonio



CORPORACIÓN
**LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ**

23/08/2018	2017/00311-00	Oficina de Ejecución Civil del Circuito de Medellín	Bancolombia S.A.	Santa Quintero Pablo Andres
4/08/2017	2017-00575-00	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Oralidad de Envigado	Bancolombia S.A.	Carvajal Almario Gloria Laura y Cardenas Valencia Juan Carlos
10/12/2018	8600140030022018-00436-00	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Mocoa	Bancolombia S.A.	Hernandez España Sandra Mireya
12/02/2019	2018-0018	Juzgado Segundo (2) Civil del Circuito de Ibagué	Bancolombia S.A.	Guarnizo Rodriguez Libia y Rojas Fernandez Eduardo
21/07/2018	47-001-40-53-007-2017-00458-00	Juzgado Septima (7) Civil Municipal de Santa Marta	Bancolombia S.A.	Morales Camargo Nancy Esther
17/10/2017	470014053002201700535-00	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Oralidad Santa Marta	Bancolombia S.A.	Mier Luna Fidiers Gilvanis y Mier Luna Yhojam Euclides
2/04/2018	50-573-31-89-002-2018-00041-00	Juzgado Segundo (2) Promiscuo del circuito de Puerto Lopez	Bancolombia S.A.	Hernandez Hernandez Rosmira
10/10/2014	2014-564	Juzgado Segundo (2) Promiscuo Municipal de Chía	Bancolombia S.A.	Suarez Rodriguez Yamile Susana
26/09/2017	20170137800	Juzgado Treinta y dos (3) Civil Municipal de Oralidad de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Silva Silva Fredy Alberto
24/08/2015	2015-00073	Juzgado Primero (1) Promiscuo Municipal en Descongestión con Funciones de Conocimiento de Giron	Bancolombia S.A.	Mejia Zuluaga Artemio
9/03/2017	2017-00106	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Descongestión de Kennedy de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Lopez Chila Martha Liliana y Luna Jhon Eduardo
11/02/2016	2015-0379	Juzgado Primero Civil de Choconta	Bancolombia S.A.	Garcia Lopez Yensi Alejandra
12/10/2017	1100140030052017-0088600	Juzgado Quinto (5) Civil Municipal de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Viveros de Alvarez Leda Belen

Página 38 de 50



13/09/2018	2018-41600	Juzgado Quince (15) Civil Municipal de Oralidad Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Agreda Martinez Luis
12/01/2017	2016-147	Juzgado Segundo (2) Civil de Circuito de Melgar	Bancolombia S.A.	Lamar Leal Hector Pedro
3/08/2017	680013103008-2017-00143-00	Juzgado Octavo (8) Civil del Circuito de Bucaramanga	Bancolombia S.A.	Delgado Paredes Sei Sayonara
26/02/2018	Juzgado Primero (1) de pequeñas Causas y Competencia Multiple de Soacha	2018-00128	Bancolombia S.A.	Rojas Escamilla Diana Katerine

Los anteriores numerales para dar cumplimiento al numeral 6 del artículo 226 del C.G.P., que indica que se debe indicar si el perito *“ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte”*.

6. A la fecha no he sido designado en procesos anteriores o en curso de la misma parte o apoderado.
7. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Que los métodos que han sido usados para realizar los avalúos que se están haciendo valer dentro del presente trámite arbitral son los mismos métodos que he usado con anterioridad en la realización de otros avalúos y los aceptados dentro la respectiva profesión.

Sin otro particular,

EDWIN FERNANDO AYERBE
C.C. 82.390.229
R.N.A. 2089
R.A.A. 82390229

Documentos Consultados: Son referidos en la información consignada del presente informe.



Personería Jurídica
Introducción 0597 del 17 de febrero de 1968

EN ATENCION A QUE

Edwin Fernando Ayerbe Jara-
C.O. 82° 590. 229 de Fundación - Omapa.

Q.C. 82°380.229 de Fusagasugua - E marca.

Arquitectura.

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

EL TÍTULO DE

Arquitecto

EN FE DE LO CUAL FIRMAMOS Y SELLAMOS ESTE DIPLOMA

BOGOTÁ, D.C. A LOS 6 DÍAS DEL MES DE Diciembre AÑO DE 2002

Registrado 526
Libro 1
Anotado al folio 126
Bogotá, D. C., Republica de Colombia
Dia 6 Mes Diciembre
Año 2002

52

Libro 1

2022 0514

100

- 317 645

 755 7230

21 Bogotá D.C.

Carrera 57 No 44A

SEDE PRINCIPAL avaluos@lonja-nacional.co



LA CORPORACION
UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA
PERSONERIA JURIDICA RESOLUCION No. 003881 DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 1992. MINISTERIO DE JUSTICIA

CONFIERE EL TITULO DE
Especialista en Gerencia de Proyectos

A
Edwin Fernando Gyerbeclara

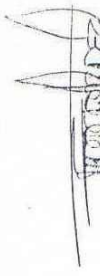
CEDULA DE C. No. 82.390.229 EXPEDIDA EN Truagagugá
QUIEN CUMPLIO SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADEMICOS EXIGIDOS POR LA
UNIVERSIDAD, EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE DIPLOMA

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


PRESIDENTE DE LA CORPORACION


DECANO DE LA FACULTAD


RECTOR DE LA UNIVERSIDAD


SECRETARIO GENERAL DE LA CORPORACION

UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA
ACTA DE GRADO No. EGP-309
LIBRO DE REGISTRO No. 10
FOLIO No. 5973
FECHA 6 de Abril de 2005

16544



REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL Y EN SU NOMBRE



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFIERE EL TÍTULO DE

Especialista en Avalúos

A

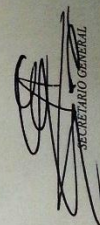
Edwin Fernando Ayerbe Jara

Con C. C.No. 82.390.229 de Fusagasuga

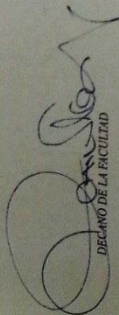
QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS,
EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

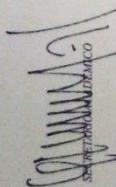
DIPLOMA

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


SECRETARIO GENERAL


RECTOR


DECANO DE LA FACULTAD


SECRETARIO FACULTAD

No. 13898

Registro No. FI. 15150 Folio No. 119 Libro No. 14



CORPORACIÓN
**LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ**



**UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**

Facultad de Ingeniería
Especialización en Avalúos

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

CERTIFICA QUE:

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

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

*Un (1) crédito académico equivale a 48 Horas: HTD (Horas de Trabajo Directo), HTC (Horas de Trabajo Colaborativo) y HTA (Horas de Trabajo Autónomo). *Las asignaturas se aprueban con una nota igual o superior a 3.5. (Notas de 1.0 a 5.0).

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


Ing. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
Coordinador Especialización en Avalúos

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

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



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

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

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

CERTIFICA QUE:

EDWIN FERNANDO AYERBE JARA
C.C.82390229

R.N.A. 2089

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

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

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


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

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

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verificar la validez de la información a través de la línea 0205023 y nuestra página web www.rna.gov.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.





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



CERTIFICADO AVALUADORES
REQUISITOS DEL ESQUEMA
RUR-01
RUR-02
RUR-03
RUR-04



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

EDWIN FERNANDO AYERBE JARA
C.C. 82390229

R.N.A. 2089

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

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	210302002 VR5 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. 210302006 VR5 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

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



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

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

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



CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES ESPECIALES N° ESP-0006





REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

EDWIN FERNANDO AYERBE JARA
C.C. 82390229

R.N.A. 2089

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

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

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



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

Fecha de aprobación: 01/04/2017
Fecha de vencimiento: 30/04/2021

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservada del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 8205033 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: ROPRA02
Versión: 2

Página 1 de 1



ACREDITADO
ONAC
OFICINA NACIONAL DE ACREDITACIÓN
ISO/IEC 17024:2003
14-DCP-008



13 CERTIFICACIÓN RAA AVALUADOR



PIN de Validación: 95e40976



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



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

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

El señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-82390229.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 01 Feb 2017	Regimen Régimen de Transición
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 01 Feb 2017	Regimen Régimen de Transición
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 01 Feb 2017	Regimen Régimen Académico
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 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico

Página 1 de 4



CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ



PIN de Validación: b3ba0a5d



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 01 Feb 2017	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 28 Ago 2017	Regimen Régimen de Transición
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 01 Feb 2017	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 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen



CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ



PIN de Validación: 95e40976



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



proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0620, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre 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 Rurales con el Código RUR-0406, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 57 # 44A-21
Teléfono: 3114779047
Correo Electrónico: edwinsyerbe@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad de la Salle.
Especialización en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación

Página 3 de 4

Página 49 de 50



CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ



PIN de Validación: 95e40976



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229.

El(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

95e40976

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 seis (06) días del mes de Febrero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal