

Proceso No. 50001400300520170074400

**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL**  
Villavicencio (Meta), 06 AGO, 2020

Teniendo en cuenta que no fue objetada y se encuentra ajustada a Derecho, APRUÉBASE la liquidación del crédito presentada por la parte demandante y vista a folio 158 precedente.

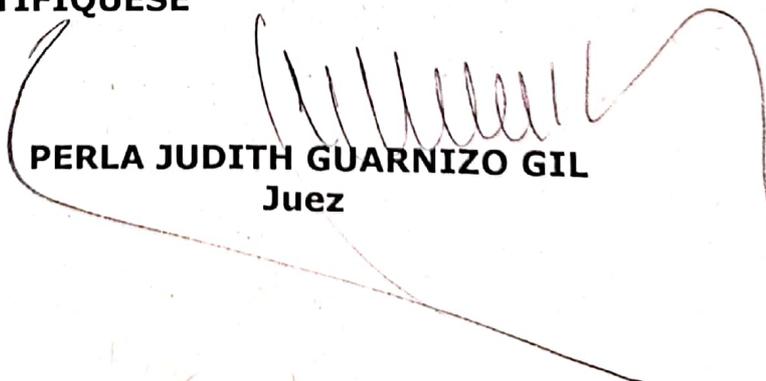
De conformidad con lo reglado en el Art. 40 Inciso 2 del C. G. del P., AGREGASE al expediente el anterior despacho comisorio debidamente diligenciado.

ORDENASE requerir con las advertencias de Ley a la secuestre MARIA CLEOFE BELTRAN BUITRAGO, a fin de que rinda cuentas de la labor encomendada respecto del bien a ella confiado so pena de las sanciones correspondientes. Debe prestar caución por la suma de \$400.000,00. Líbrese telegrama.

Fíjese como honorarios provisionales a la auxiliar de la Justicia antes mencionado la suma de \$250.000,00 MLC; a cargo de la parte demandante.

De conformidad con lo reglado en el numeral 2º del art. 444 del C. G. del P., del avalúo presentado por la parte demandante, CÓRRESE traslado a la parte demandada por el término legal de diez (10) días.

**NOTIFÍQUESE**

  
**PERLA JUDITH GUARNIZO GIL**  
Juez



*Pérez Chaparro*  
*Abogados*

Doc 21.  
119

Señor  
JUEZ (5) CIVIL MUNICIPAL  
Villavicencio

REF EJECUTIVO HIPOTECARIO DE LA TITULARIZADORA DE BANCOLOMBIA SA  
contra LUZ MELBA GUTIÉRREZ CLAVIJO  
EXP 50001400300520170074400

Como apoderado de la parte actora en el proceso de la referencia, me permito allegar avalúo comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-159129, de propiedad de LUZ MELBA GUTIERREZ CLAVIJO CC No. 51.644.077. Sírvase correr traslado.

Igualmente, allego recibo de impuesto predial, donde consta el avalúo catastral, para el año 2020, del inmueble anteriormente descrito.

Anexo

- Avalúo comercial en (13) folios.
- Recibo de impuesto predial en (1) folio.
- Documentación correspondiente al perito valuador en (10) folios.

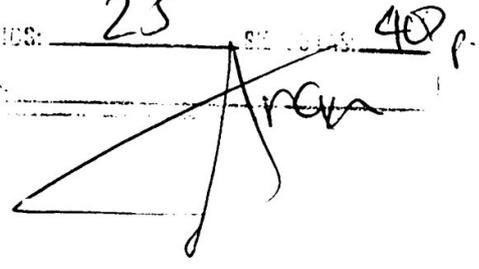
Del Señor Juez,

  
GERMÁN ALFONSO PÉREZ SALCEDO  
CC No. 19.343.775 de Bogotá  
T.P. No. 35.851 del C.S.J.

RECIBIDO 09 MAR 2020

FOLIOS: 25

SE. 40 p.



*Dirección Carrera 43 B No. 21-37 El Buzo - Vía*  
*Tel. 6663418 Cel. 301 289 2421*

[aletores@perezchaparro.com.co](mailto:aletores@perezchaparro.com.co)



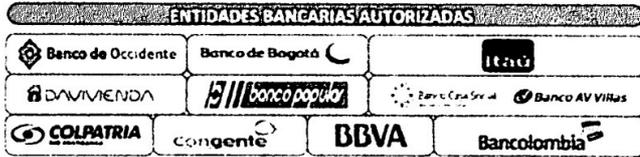
RECIBO DE COBRO  
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

@harmanfelipe @villavicalcaldia  
www.villavicencio.gov.co

20010310105787

CÉDULA CATASTRAL <b>001606840098801</b>	DIRECCIÓN C 14SUR 49A 79 COND 2 CS 81 CIUDAD	MATRÍCULA INMOBILIARIA 230-159129	
NOMBRE (GUTI***** ELBA)	CÉDULANIT (*****4077)	TASA INT. MORA 26,43	CÓDIGO POSTAL

AÑO	CONCEPTO	AVALUO	TARIFA	IMPUESTO	DESCUENTO	INTERÉS	VALOR TOTAL
2013	PREDIAL UNIFICADO	56.896.000	9,20 MIL	523.443	0	1.022.051	1.545.494
2014	PREDIAL UNIFICADO	58.603.000	9,20 MIL	539.148	0	892.028	1.431.176
2015	PREDIAL UNIFICADO	60.361.000	9,20 MIL	555.321	0	758.247	1.313.568
2016	PREDIAL UNIFICADO	62.172.000	9,20 MIL	571.982	0	611.452	1.183.434
2017	PREDIAL UNIFICADO	64.037.000	9,20 MIL	589.140	0	441.749	1.030.889
2018	PREDIAL UNIFICADO	65.958.000	9,20 MIL	606.814	0	274.636	881.450
2019	PREDIAL UNIFICADO	67.937.000	9,20 MIL	625.020	0	112.688	737.708
2020	RECARGO BOMBERIL	643.770	1,00 %	6.438	0	0	6.438
2020	PREDIAL UNIFICADO	<del>69.975.000</del>	9,20 MIL	643.770	77.252	0	566.518



<b>PÁGUESE HASTA</b>	FECHA	VALOR
	05/03/2020	\$ 8.696.675

Imprimió: Usuario Publico- 05/03/2020 -05/03/2020 - 190.253.157.19

CÉDULA CATASTRAL <b>001606840098801</b>	PERIODOS 2020,2019,2018,2017,2016,2015,2014,2013	RECIBO NÚMERO <b>20010310105787</b>
--	---	--



(415)7709998004788(8C20)00000020010310105787(3900)000869667596(2C200305

<b>PÁGUESE HASTA</b>	FECHA	VALOR
	05/03/2020	\$ 8.696.675

Imprimió: Usuario Publico- 05/03/2020 -05/03/2020 - 190.253.157.19

CÉDULA CATASTRAL <b>001606840098801</b>	PERIODOS 2020,2019,2018,2017,2016,2015,2014,2013	RECIBO NÚMERO <b>20010310105787</b>
--	---	--

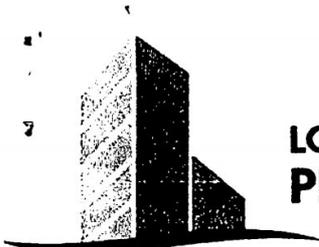


(415)7709998004788(8C20)00000020010310105787(3900)000869667596(2C200305

<b>PÁGUESE HASTA</b>	FECHA	VALOR
	05/03/2020	\$ 8.696.675

Imprimió: Usuario Publico- 05/03/2020 -05/03/2020 - 190.253.157.19

\*Señor contribuyente al momento de imprimir su recibo debe hacerlo desde una impresora laser\*



CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**

# AVALÚO COMERCIAL

**CALLE 14 SUR # 49A 79 CASA 81  
CONDominio 2 CIUDADELA SERRAMONTE  
PROPIEDAD HORIZONTAL  
CIUDAD DE VILLAVICENCIO  
DEPARTAMENTO DE META.**

**AC 6930-20**



**SOLICITADO POR:  
BANCOLOMBIA**

**Febrero 04 de 2020.**

Página 1 de 42

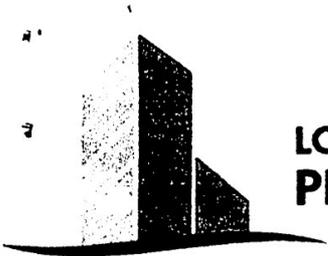


CONTAMOS CON VALUADORES  
REGISTRADOS EN:



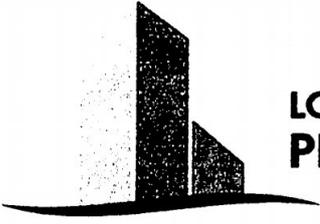
**CONTENIDO**

1	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA.....	4
2	INFORMACIÓN BÁSICA.....	5
2.1	TIPO DE INMUEBLE.....	5
2.2	OBJETO DEL AVALÚO.....	5
2.3	MÉTODO DEL AVALÚO.....	5
2.4	CIUDAD.....	5
2.5	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	VÍAS DE ACCESO.....	8
4.2	ESTADO DE CONSERVACIÓN.....	8
4.3	INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.....	8
4.3.1	AMUEBLAMIENTO URBANO.....	8
5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	9
5.1	UBICACIÓN DEL INMUEBLE.....	9



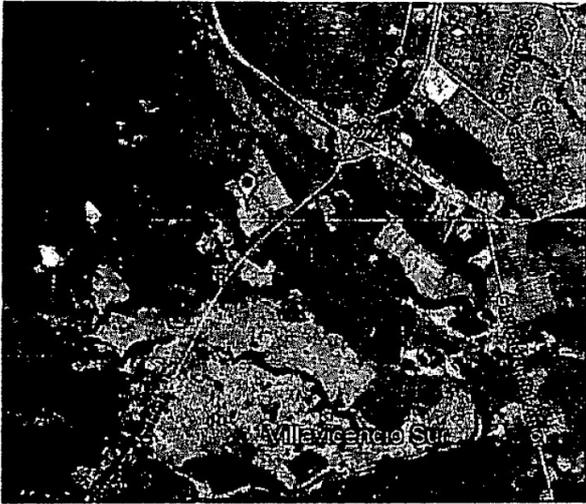
CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**

5.2	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO .....	9
5.2.1	TOPOGRAFÍA .....	9
5.2.2	FORMA.....	9
5.2.3	VÍAS DE ACCESO.....	9
5.2.4	ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN.....	10
5.2.5	SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR .....	10
5.2.6	ÁREAS DEL INMUEBLE .....	10
5.2.7	DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES.....	11
5.3	LINDEROS .....	11
6	NORMATIVIDAD.....	12
7	CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.....	14
8	METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN.....	15
8.1	DETERMINACIÓN DEL VALOR .....	15
9	OTRAS CONSIDERACIONES .....	16
10	CERTIFICACIÓN DE AVALÚO .....	17
11	REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	18
12	CERTIFICACIÓN RAA AVALUADOR .....	27



CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**

**1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA**



**COORDENADAS DE GEORREFERENCIACIÓN**

Latitud: 4° 6'57.73"N

Longitud: 73°39'7.87"O

## 2 INFORMACIÓN BÁSICA

### 2.1 TIPO DE INMUEBLE

Casa en propiedad horizontal.

### 2.2 OBJETO DEL AVALÚO

El objeto del presente informe es determinar el valor comercial de la casa identificada como Casa 81, sometida al régimen de propiedad horizontal ubicada en el Condominio 2 Ciudadela Serramonte en la Calle 14 Sur # 49A – 79.

### 2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método de Comparación de Mercado.

### 2.4 CIUDAD

Villavicencio.

### 2.5 DEPARTAMENTO

Meta.

### 2.6 DESTINACIÓN ACTUAL

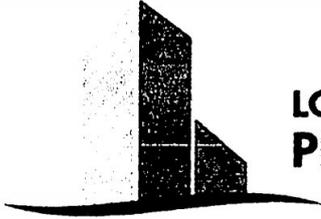
En inmueble tiene el uso residencial.

### 2.7 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7° del Artículo 2° 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 230-159129 impreso el 04 de marzo del 2020 del círculo registral 230-Villavicencio Meta.
- Escritura pública 1967 del 11 de mayo del 2011 otorgada en la Notaria Tercera (3) de Villavicencio.



CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**

**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**

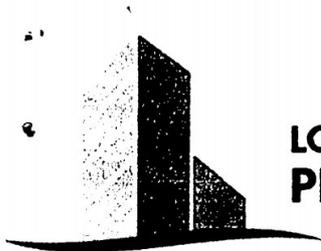
Febrero 28 de 2020.

**2.11 FECHA DEL INFORME**

Marzo 04 de 2020.

**2.12 FECHA APORTE DOCUMENTOS**

Marzo 04 de 2020.



CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**

**3 ASPECTOS JURÍDICOS**

**3.1 PROPIETARIOS**

GUTIÉRREZ CLAVIJO LUZ MELBA

C.C. 51.644.077

**3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN**

Escritura pública 1967 del 11 de mayo del 2011 otorgada en la Notaria Tercera (3) de Villavicencio. (Modo de Adquisición: 0125 compraventa).

**3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA**

230-159129

**3.4 CÉDULA CATASTRAL**

50001001606840098801.

**3.5 CONCEPTO JURÍDICO**

Según lo contenido en Certificado de tradición y libertad 230-159129 impreso el 04 de marzo del 2020 del círculo registral 230-Villavicencio Meta, en la Anotación Nro. 006 se registra un gravamen: 0205 Hipoteca con cuantía indeterminada y en la Anotación Nro. 009 se especifica una medida cautelar: 0429 Embargo ejecutivo con acción real.

Lo anterior no constituye un estudio de títulos.

**3.6 ESTRATO**

Tres (3).

#### **4 GENERALIDADES DEL SECTOR**

La ciudad de Villavicencio es la capital del Departamento del Meta, se ubica al sur del país a 109 km de la Ciudad de Bogotá, limita el norte con El Calvario, al sur con Acacias, al oriente con Acacias y al occidente con puerto López, la economía resalta en la agricultura y la ganadería así mismo un crecimiento turístico en todas las épocas del año cuenta con un clima cálido promedio de 20°C hasta 39°C.

El inmueble se sitúa al sur-occidente de la ciudad de Villavicencio; se encuentra sometido bajo el régimen de propiedad horizontal del Condominio 2 Ciudadela Serramonte Propiedad Horizontal. El condominio cuenta dentro de sus dotaciones comunales con portería, piscina, shut de basuras, juegos para niños, cancha múltiple, zonas verdes, gimnasio, salón comunal y mini market.

##### **4.1 VÍAS DE ACCESO**

La principal vía de acceso corresponde a la Calle 14 que conecta con la Carrera 49A.

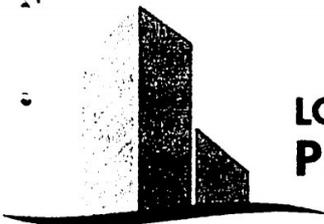
##### **4.2 ESTADO DE CONSERVACIÓN**

El estado de conservación de las vías de acceso es buena, se encuentran completamente pavimentadas y señalizadas; adicionalmente, poseen andenes y sardineles debidamente demarcados.

##### **4.3 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA**

###### **4.3.1 AMUEBLAMIENTO URBANO**

El sector cuenta con urbanismo de buena calidad como vías pavimentadas, andenes con sardineles, alumbrado público y señalización vial. De igual forma el sector cuenta con redes de servicios públicos básicos de energía, alcantarillado, acueducto y gas natural; y complementarios prestados por diferentes empresas públicas y privadas.



## 5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

El inmueble objeto de estudio corresponde a una casa de dos niveles sometida al régimen de propiedad horizontal, identificada con la nomenclatura interna Casa 81; con las siguientes dependencias: cuatro habitaciones, dos baños privados, cocina, zona de ropas, sala, comedor, dos baños sociales, estudio, patio interior y dos balcones. El patio interior se remodelo adaptando una parte para la cuarta habitación.

### 5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble se encuentra en el Condominio 2 Ciudadela Serramonte Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 14 sur # 49A – 79, en la ciudad de Villavicencio, departamento del Meta.

### 5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

#### 5.2.1 TOPOGRAFÍA

Plana.

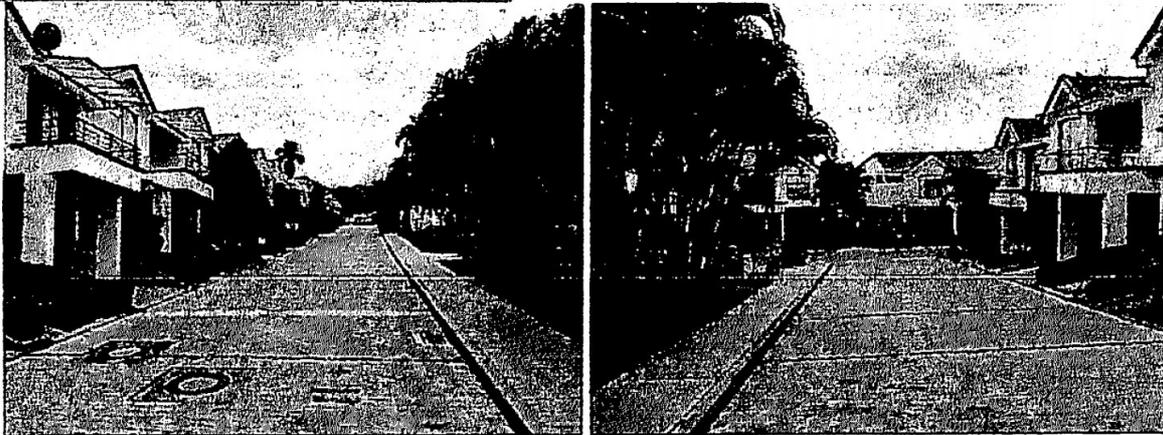
#### 5.2.2 FORMA

Regular

#### 5.2.3 VÍAS DE ACCESO



**VIAS DE ACCESO EXTERNAS**



**VÍAS DE ACCESO INTERNAS**

**5.2.4 ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN**

El estado de conservación es bueno, en el momento de la visita no se observó humedad, grietas, ni afectaciones que incidieran en la construcción. Corresponde a una vivienda de dos niveles estructura columnas y vigas, muros en concreto, pisos enchapados en baldosa cerámica, con acabados de calidad en buen estado de conservación y mantenimiento.

**5.2.5 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR**

<b>Energía</b>	: Si
<b>Alcantarillado</b>	: Si
<b>Acueducto</b>	: Si
<b>Alumbrado Público</b>	: Si
<b>Gas Natural</b>	: Si

**5.2.6 ÁREAS DEL INMUEBLE**

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>ÁREA M2</b>
Área Privada total	142.13
Coefficiente de copropiedad	0.8194%

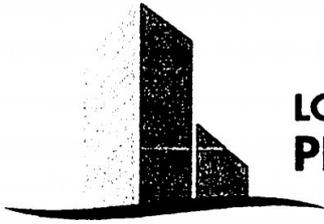
**Fuente:** Escritura Pública 2259 del 16 de Noviembre del 2012 Notaria Cuarta (4) de Villavicencio.

**5.2.7 DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
<b>ESTRUCTURA</b>	Vigas y columnas en concreto
<b>CUBIERTA</b>	Teja plástica tipo zinc.
<b>MUROS</b>	Concreto, pintados.
<b>PISOS</b>	Pisos en baldosa de cerámica
<b>PUERTAS</b>	Internas en madera.
<b>COCINA</b>	Cocina integral, con mesón de granito, gabinetes en madera.
<b>BAÑOS</b>	Enchapados con baldosa estándar, aparatos sanitarios línea estándar ahorradores, con división en vidrio y cortina.
<b>VETUSTEZ</b>	10 años aproximadamente.

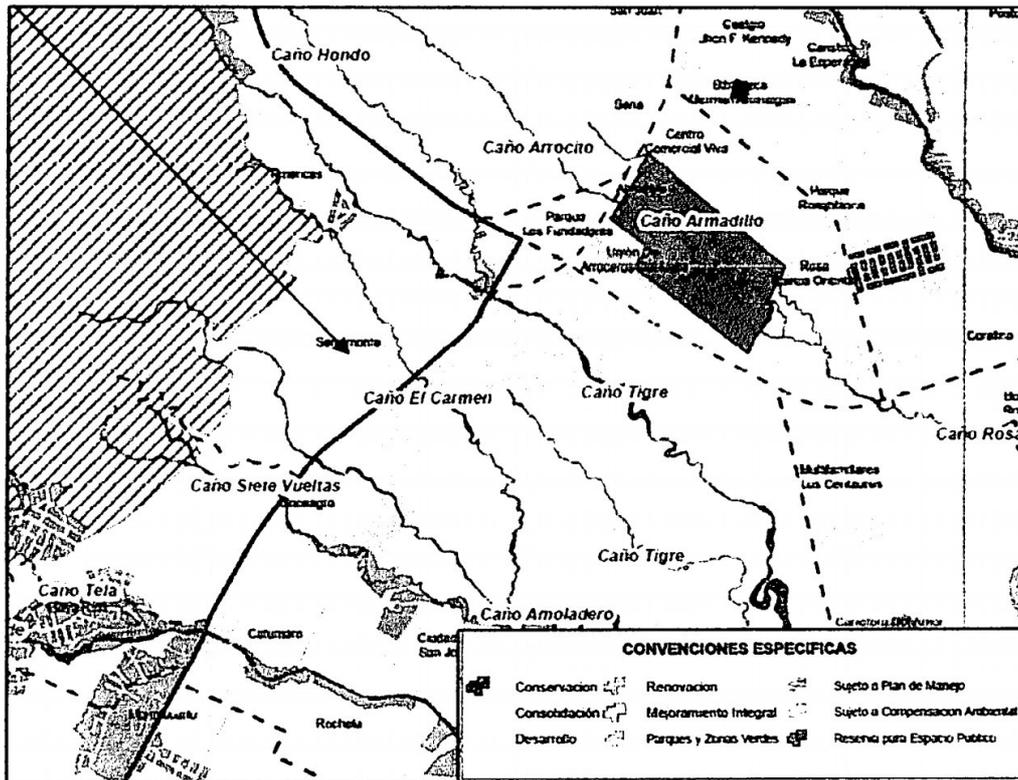
**5.3 LINDEROS**

Contenidos en la Escritura pública 1967 del 11 de mayo del 2011 otorgada en la Notaria Tercera (3) de Villavicencio.



## 6 NORMATIVIDAD

El municipio se encuentra reglamentado por el Acuerdo No.287 del 29 de Diciembre del 2015, "Por medio del cual se adopta el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Villavicencio y se dictan otras disposiciones"



### Tratamientos urbanísticos

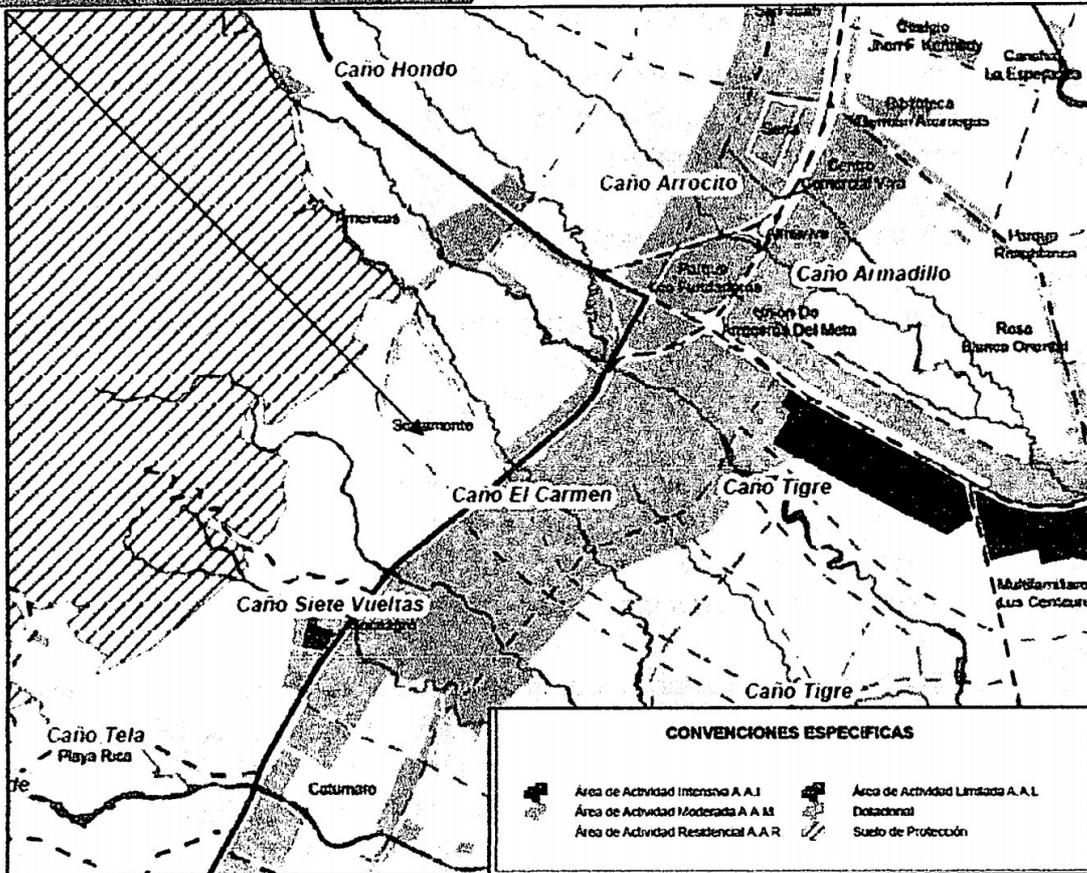
**Artículo 267°.** - **Tratamiento de Consolidación.**

Se asigna a zonas urbanizadas y/o desarrolladas de la ciudad que de acuerdo a la capacidad de soporte del sector, respecto a servicios públicos, movilidad, espacio público, equipamientos y estructura predial deben consolidarse con un patrón de densidad y ocupación en coherencia con el modelo de ocupación territorial. Este tratamiento busca potenciar las calidades urbanísticas y dar solidez al entorno urbano permitiendo en algunos casos incrementar el potencial constructivo.

**Artículo 268°.** - **Modalidades del Tratamiento de Consolidación.**

Las modalidades de tratamiento de consolidación se definen así:

1. **Consolidación de Manzana (CM).** Los predios urbanos urbanizados o edificados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán desarrollarse por construcción aplicando la norma urbanística que dio origen a la urbanización. En caso que no se logre determinar la norma urbanística original aplicable, podrán desarrollarse hasta una altura de dos (2) pisos y deberán cumplir con las normas establecidas en el presente Plan, que le sean aplicables.

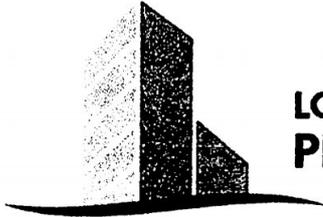


**Artículo 237° - Área de Actividad Intensiva A.A.I.**

Es el Área que por su gran variedad de usos y alta intensidad, genera una atracción importante de población y cumple con la función de articulación urbana. Bajo esta Área se categorizan principalmente las centralidades periféricas, Lineal, y el centro histórico.

**Conclusión de la Normativa:** El sector donde se localiza el inmueble se caracteriza por su área de actividad residencial, consolidación urbanística, el predio está ubicado en un uso adecuado de régimen de propiedad horizontal.

No se especifican aprovechamientos urbanísticos en cuanto a índices constructivos, alturas o áreas de ocupación ya que el inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal.



## **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**

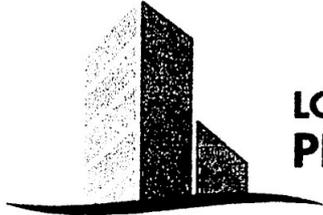
Para establecer el valor de inmueble utilizó el método de mercado, técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

NO	DESCRIPCIÓN	OFERTA	FACTOR DESECCIONACIÓN	VALOR DESECCIONADO	ÁREA PRIVADA	VALOR POR METRO CUADRADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR PROMEDIO POR METRO CUADRADO	CONTACTO	FUENTE	RECORTE
1	Casa en venta, condominio Ciudadela Serramonte 2, tres alcobas, tres baños, dos terrazas, sala, comedor, patio interior, zona de lavandería.	\$ 320.000.000	5%	\$ 304.000.000	132	\$ 304.000.000	1,00	\$ 2.303.030	3003135107	<a href="http://www.bienesraiz.com.co/venta/estudio-de-mercado-serramonte-2-el-2017-01-24">http://www.bienesraiz.com.co/venta/estudio-de-mercado-serramonte-2-el-2017-01-24</a>	
2	Casa en venta, condominio Ciudadela Serramonte 2, tres alcobas, sala, comedor, patio interior, zona de lavandería.	\$ 340.000.000	5%	\$ 323.000.000	140	\$ 323.000.000	1,00	\$ 2.307.143	3103220085	<a href="http://www.bienesraiz.com.co/venta/estudio-de-mercado-serramonte-2-el-2017-01-24">http://www.bienesraiz.com.co/venta/estudio-de-mercado-serramonte-2-el-2017-01-24</a>	
3	Casa en Serramonte 2 de 142 m <sup>2</sup> , 3 habitaciones, 3 baños, estudio, sala tv, patio y comedor. Cuenta remodelación completa en baños y cocina y baño en baldosa en patio. La casa tiene aire acondicionado en cada habitación y en el hall del segundo piso.	\$ 350.000.000	5%	\$ 332.500.000	142	\$ 332.500.000	1,00	\$ 2.341.549	3702544671	<a href="http://lealtad.com.co/venta/estudio-de-mercado-serramonte-2-el-2017-01-24">http://lealtad.com.co/venta/estudio-de-mercado-serramonte-2-el-2017-01-24</a>	
4	Casa de 2 plantas, 3 habitaciones, con aire acondicionado c/a, estudio, 3 baños con calentador de agua, cocina integral, sala, comedor independiente, 2 terrazas, 2 baños cobiertos.	\$ 330.000.000	5%	\$ 313.500.000	132	\$ 313.500.000	1,00	\$ 2.376.000	3125674952	<a href="http://www.mercadolibre.com.co/venta/estudio-de-mercado-serramonte-2-3-habitaciones-3-banos-1-garaje/223-441611234">http://www.mercadolibre.com.co/venta/estudio-de-mercado-serramonte-2-3-habitaciones-3-banos-1-garaje/223-441611234</a>	
5	Casa en venta Condominio Serramonte 2, tres habitaciones, tres baños, remodelación, espacios.	\$ 360.000.000	5%	\$ 342.000.000	140	\$ 342.000.000	1,00	\$ 2.442.857	31784380109	Tomado en campo	
6	Casa exclusiva, condominio Serramonte 2, con remodelaciones y ampliaciones, tres habitaciones, tres baños.	\$ 440.000.000	5%	\$ 416.000.000	140	\$ 416.000.000	1,00	\$ 2.965.714	3123106603	Tomado en campo	

PROMEDIO	\$ 2.353.916
LÍMITE INFERIOR	\$ 2.296.285
LÍMITE SUPERIOR	\$ 2.411.546
COEF. VARIACIÓN	2,45%

En dicho estudio se encontró un total de seis (6) ofertas de casas ubicadas en el mismo condominio 2 – Ciudadela Serramonte 2; todas las ofertas poseen características físicas internas que las hacen comparables con el inmueble en cuestión. Para objeto del cálculo del valor se seleccionaron todas las ofertas exceptuando la oferta 6, dado que por remodelaciones y otros factores, responde a una dinámica inmobiliaria distinta.

Se encontró un valor promedio por metro cuadrado de área privada de \$2.353.916, con un límite superior de \$2.411.546, límite inferior de \$2.296.285 y un coeficiente de variación del 2.45%. En este caso, el valor adoptado por metro cuadrado de área privada es de \$2.350.000.



## 9 OTRAS CONSIDERACIONES

El inmueble objeto de estudio corresponde a una casa de dos niveles sometida al régimen de propiedad horizontal, identificada con la nomenclatura interna Casa 81; con las siguientes dependencias: cuatro habitaciones, dos baños privados, cocina, zona de ropas, sala, comedor, dos baños sociales, estudio, patio interior y dos balcones.

El inmueble se encuentra en el Condominio 2 Ciudadela Serramonte Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 14 sur # 49A – 79, en la ciudad de Villavicencio, departamento del Meta.

La adecuada racionabilidad de su diseño con unas buenas condiciones de iluminación y ventilación. Además de tener la disponibilidad de parqueo frente al inmueble.

Su buen estado general de conservación y mantenimiento en sus acabados, donde no se encontraron grietas, humedades o hundimientos que den cuenta de forma aparente de problemas de carácter estructural o de suelos.

La condiciones de mercado del sector donde existe una oferta moderada de inmuebles comparables, por lo que se espera que sus condiciones de valorización sean normales y crecientes al mediano y largo plazo.

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**

DESCRIPCIÓN	ÁREA	UND	VALOR UND	VALOR TOTAL
CASA 81	142,13	M2	\$ 2.350.000	\$ 334.005.500
<b>VALOR TOTAL:</b>				<b>\$ 334.005.500</b>
<b>VALOR INTEGRAL M2 ADOPTADO</b>				<b>\$ 2.350.000</b>

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 04 de 2020 es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CINCO MIL QUINIENTOS PESOS (\$334.005.500) MONEDA LEGAL.**

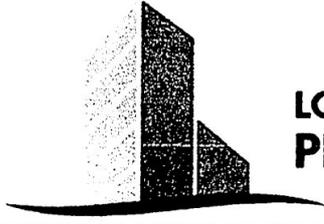
**ARQ. EDWIN F. AYERBE J.**  
**AVALUOS COMERCIALES**

**Arq. EDWIN FERNANDO AYERBE**

Representante Legal

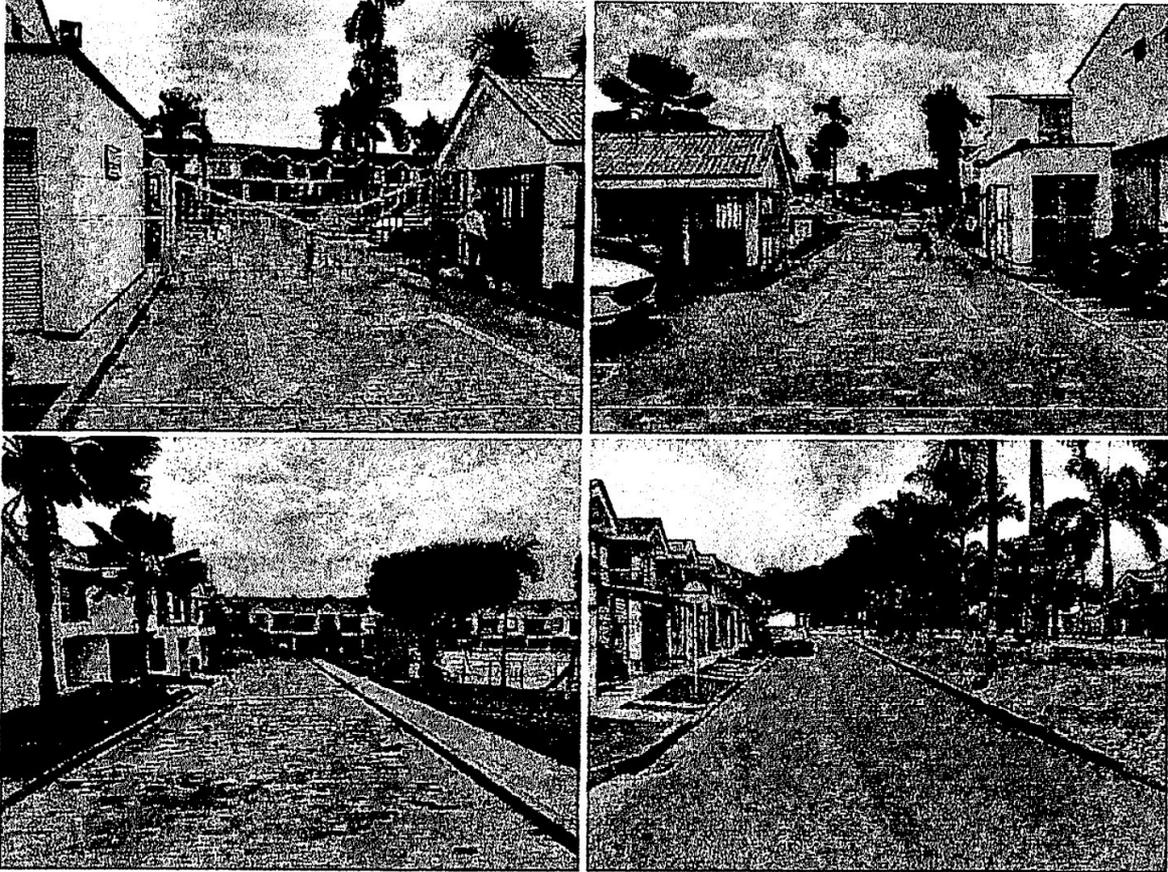
RAA – AVAL 82390229

Especialista en Avalúos



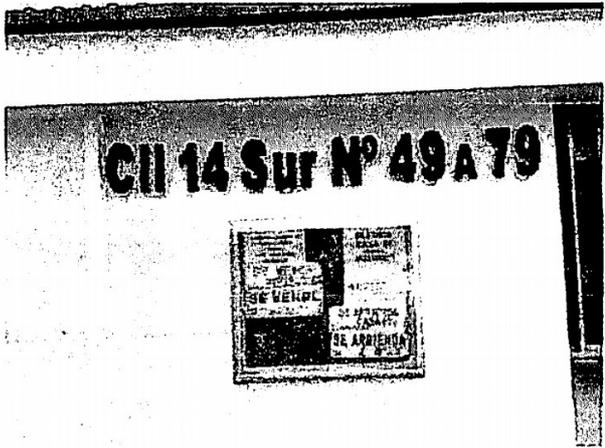
# CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ

## 11 REGISTRO FOTOGRÁFICO



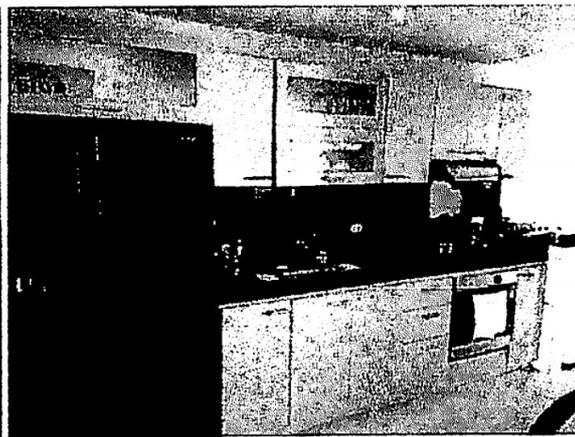
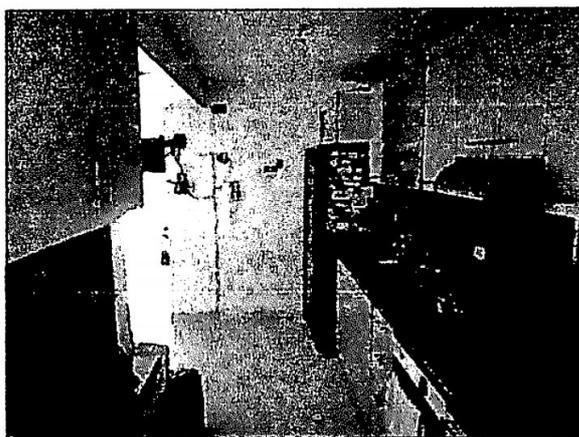
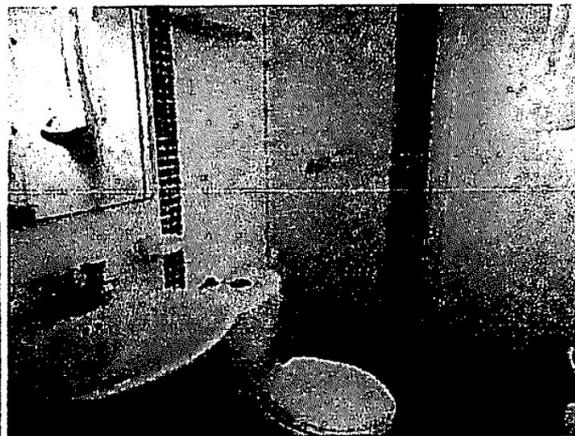
VÍAS DE ACCESO

CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**

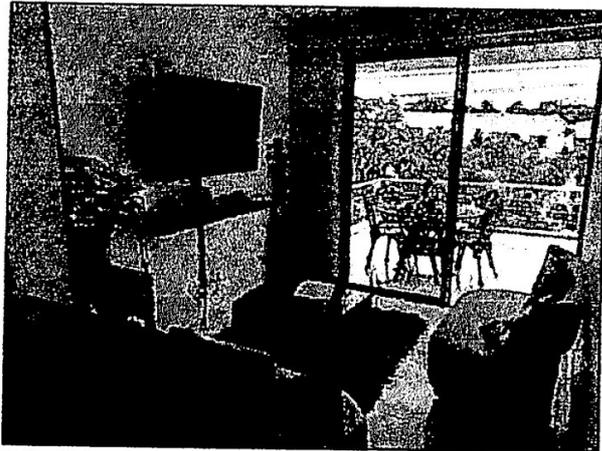
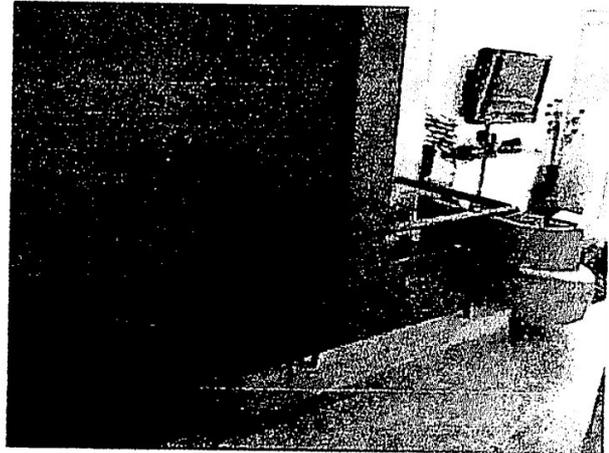
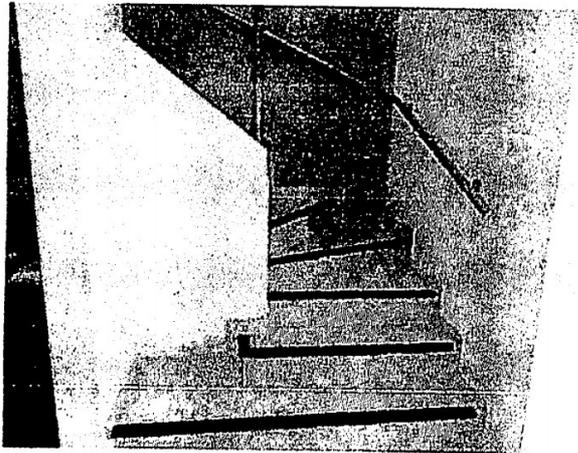
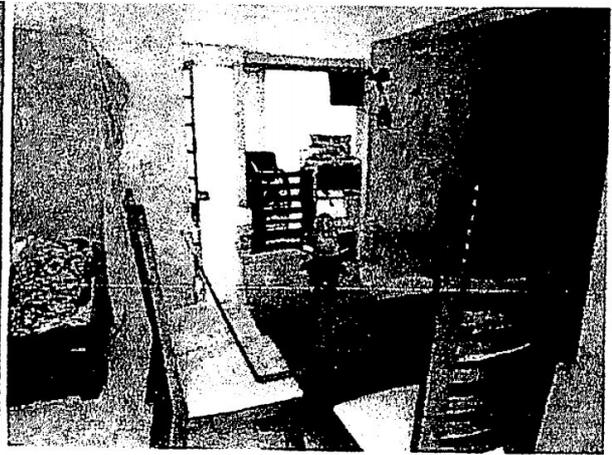
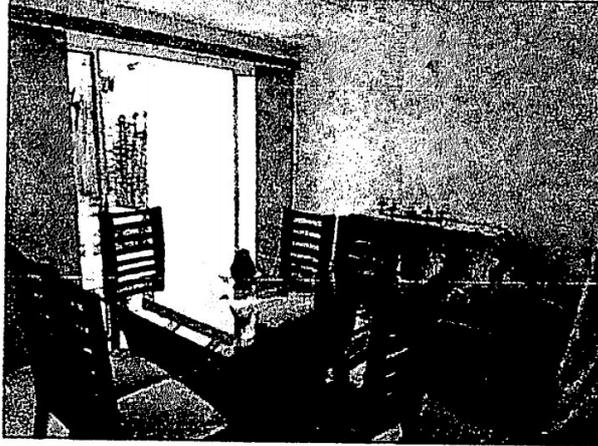


**FACHADA**

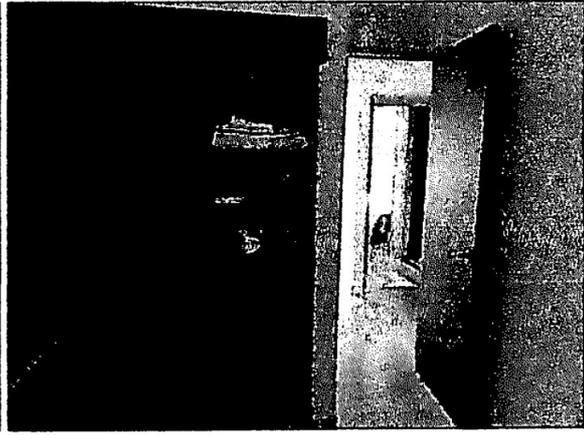
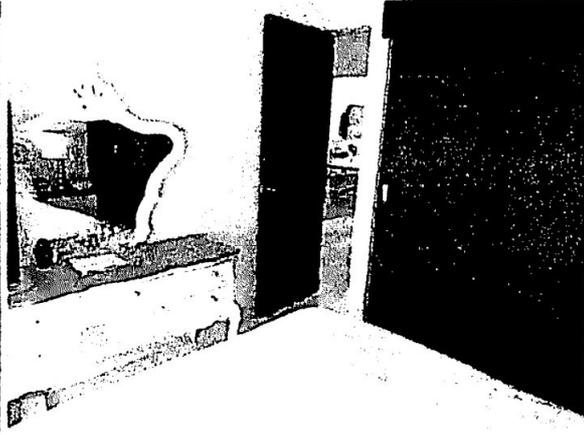
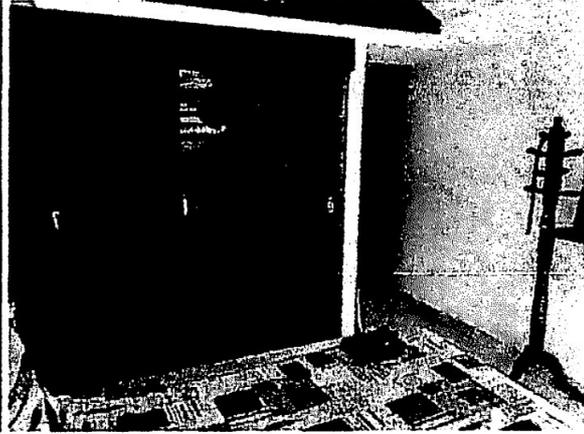
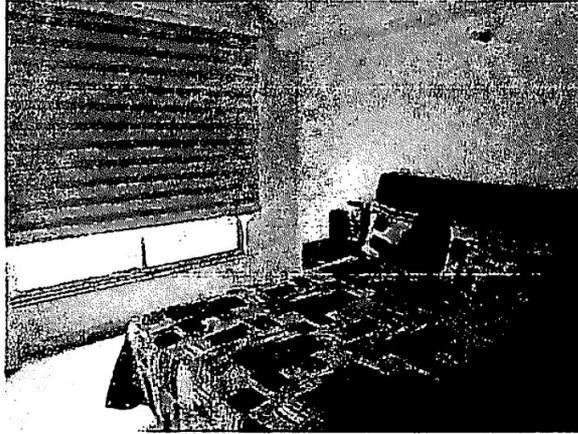
CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**



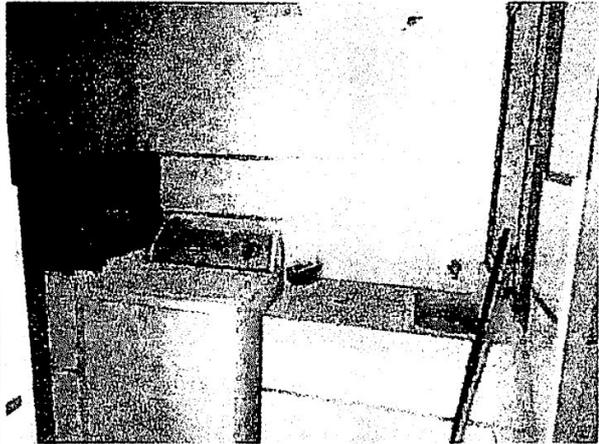
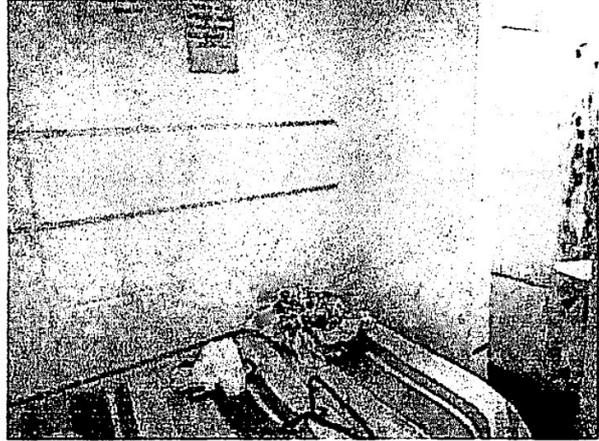
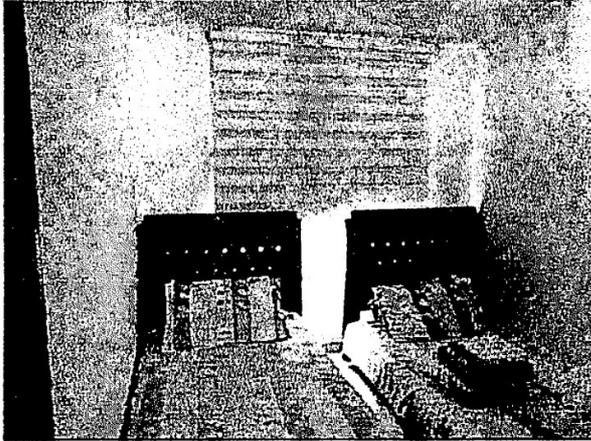
CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**



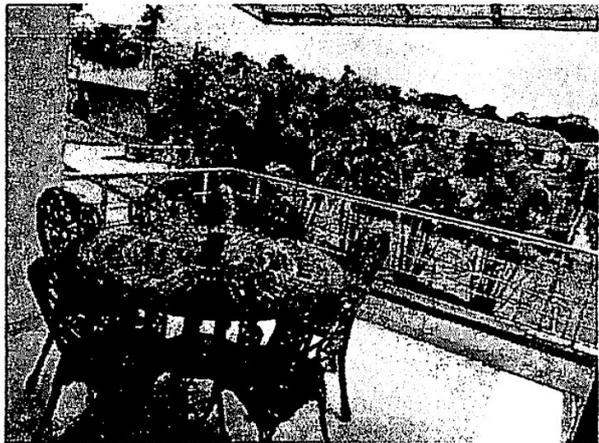
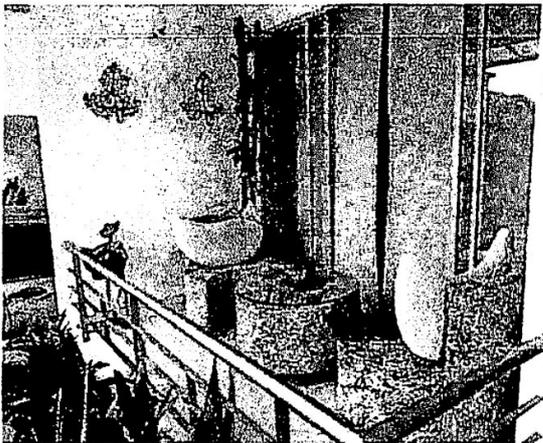
CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**



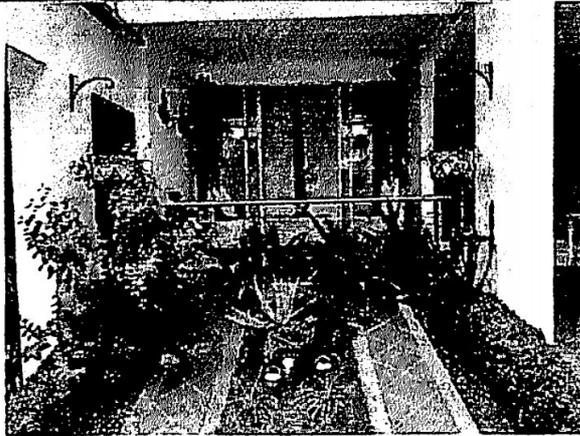
CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**



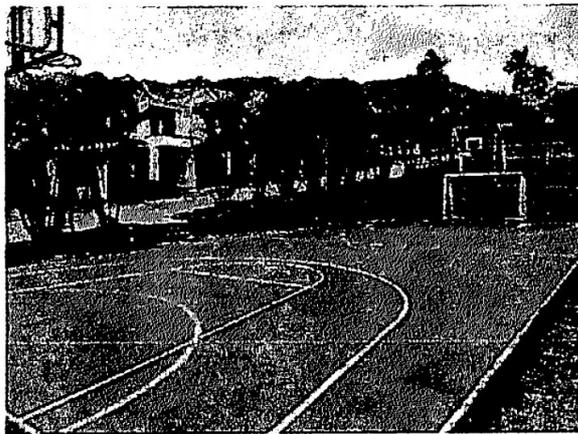
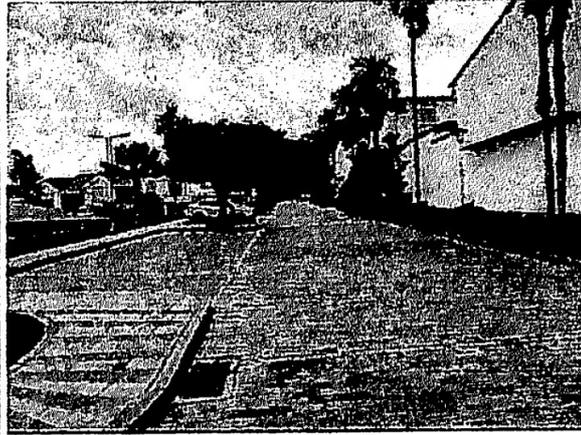
**INTERIOR DEL INMUEBLE**



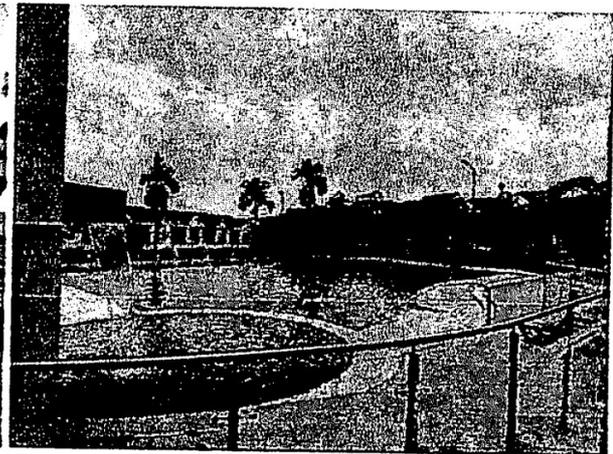
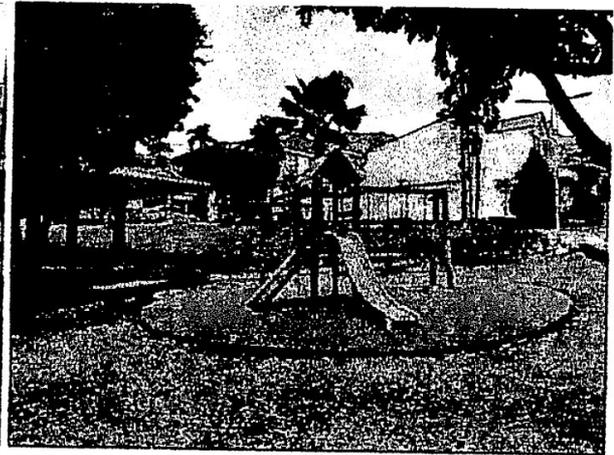
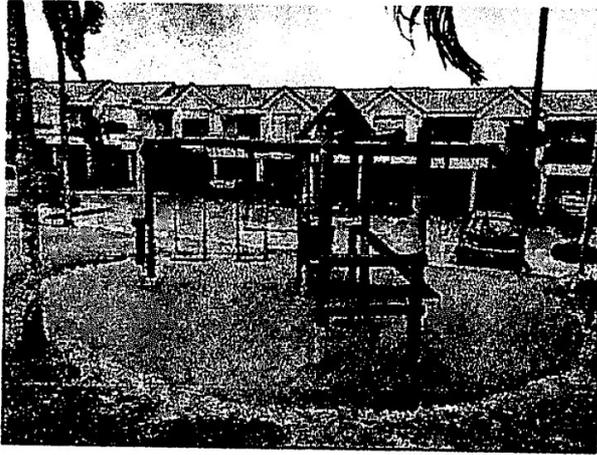
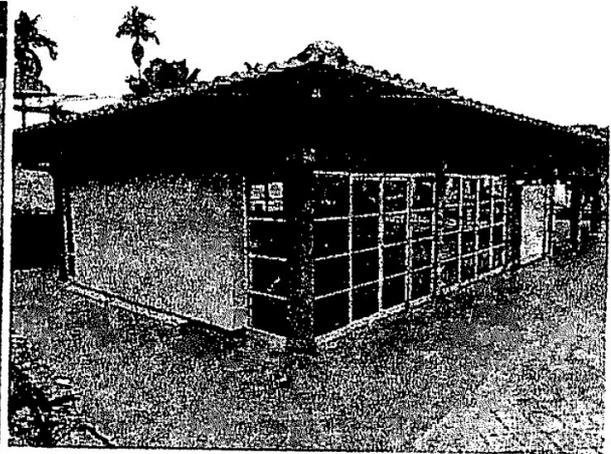
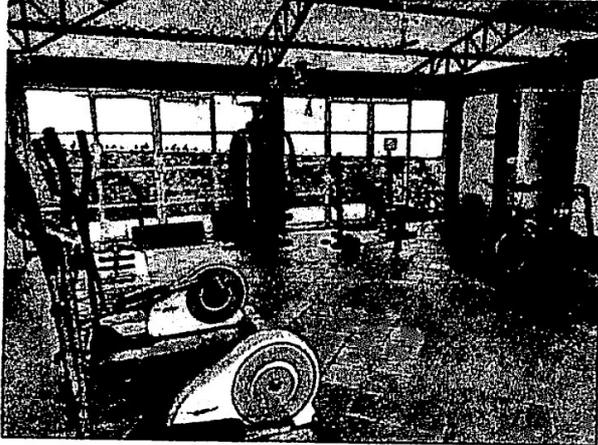
CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**



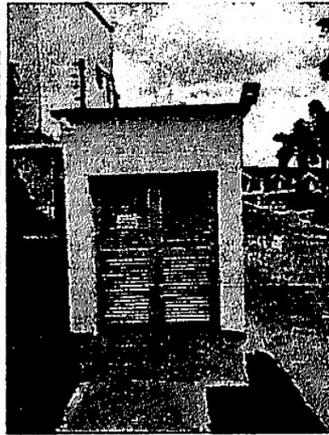
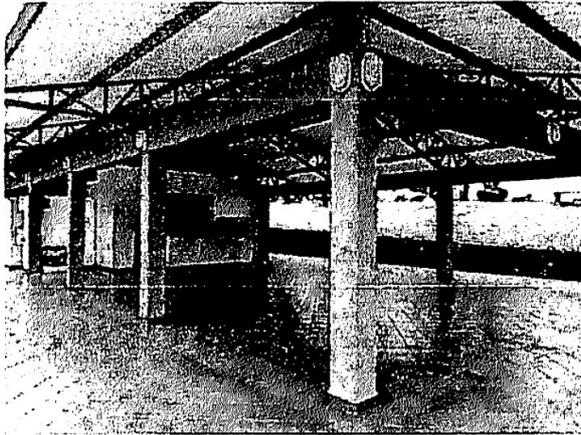
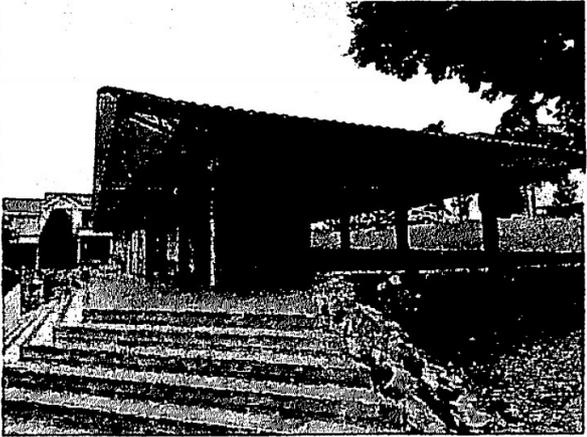
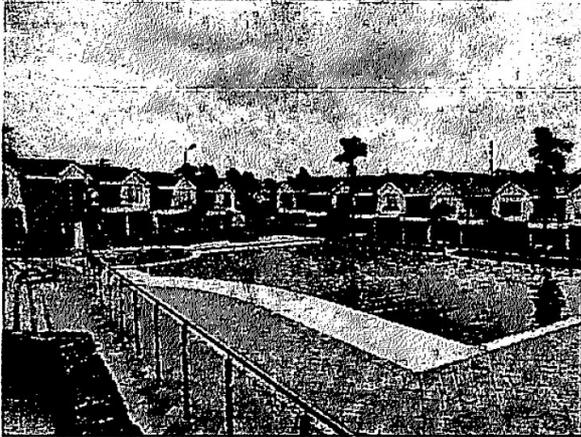
**BALCONES JARDÍN Y PATIO**



CORPORACION  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**



CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**



**DOTACIONES COMUNALES**

Página 1 de 4	
<p><b>Alcance</b> Regimen de Academico</p> <p>Fecha 05 Jun 2018</p> <p>• Estructuras especiales para proceso, puentes, líneas, acuaductos y conductores, torres, arroyos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</p>	<p><b>Categoría 4</b> Obras de Infraestructura</p>
<p><b>Alcance</b> Regimen de Academico</p> <p>Fecha 01 Feb 2017</p> <p>• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lomas incluídas en la estructura ecológica principal, lomas destruídas o contaminadas en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</p>	<p><b>Categoría 3</b> Recursos Naturales y Bienes de Protección</p>
<p><b>Alcance</b> Regimen de Transición</p> <p>Fecha 01 Feb 2017</p> <p>• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, estícos, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lomas en estado de explotación y plan parcial adoptado, lomas para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de aplicación similares localizadas en áreas rurales.</p>	<p><b>Categoría 2</b> Inmuebles Rurales</p>
<p><b>Alcance</b> Regimen de Transición</p> <p>Fecha 01 Feb 2017</p> <p>• Casas, apartamentos, oficinas, locales comerciales, terraces y bodegas aisladas total o parcialmente en áreas urbanas, lomas no clasificadas en la estructura ecológica principal, lomas en estado de explotación con plan parcial adoptado.</p>	<p><b>Categoría 1</b> Inmuebles Urbanos</p>

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

El señor(a) EDWIN FERNANDO AVERBE JARA, (identificado) con la Cédula de ciudadanía No. 82380229, se encuentra inscrito(a) en el Registro Administrativo de Avaliadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de Avaliador AVAL-82380229.

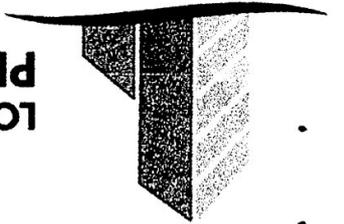
Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

Corporación Autorregulador Nacional de Avaliadores - ANA  
NIT: 8007986142

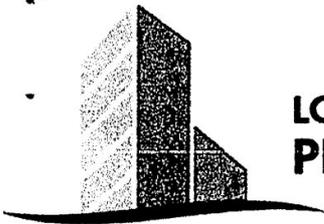


12 CERTIFICACIÓN RAA AVALUADOR

LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ  
CORPORACIÓN







CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**



R.N. de inscripción: 55642273



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES



proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		Académico
<b>Categoría 12 Intangibles</b>		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	05 Jun 2019	Regimen Académico
<b>Categoría 13 Intangibles Especiales</b>		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	05 Jun 2019	Regimen 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-0408, 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 párrafo (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: edwinyerbe@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 29 de 42



CONTAMOS CON AVALUADORES  
REGISTRADOS EN:



CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**



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

**El(los) 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**

**85e40976**

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

**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 en la ciudad de Bogotá D. C., y los números de contacto son +031 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 (bienes inmuebles).

CASOS DEDICADOS PARA DICTAMEN PERICIAL				
FECHA	RADICACIÓN	JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO
2012	11001310300320160055100	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001310302220160050400	Juzgado Veintidós (22) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001310302320170013400	Juzgado Veintitrés (23) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001400307120150088100	Juzgado Setenta y Uno (71) Civil Municipal de Bogotá	Luis Eduardo Galindo	Dianil Torres de Rojas y otro
5/02/2017	1100140030232018005170	Juzgado Veintitrés (23) Civil Municipal de Oralidad de Bogotá	Bancolombia S.A.	Yaneth Díaz Rincón
17/07/2017	OJRE752357	Juzgado Cuarto (4) Civil del Circuito de Neiva	Bancolombia S.A.	Adriana Milena Silva Montes
6/07/2019	2016-221	Juzgado segundo (2) Civil del Circuito de Soacha	Bancolombia S.A.	Murillo Moreno Elizabeth
20/03/2017	2017-051-6-5647	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Soacha Cundinamarca	Bancolombia S.A.	Marcela Sanchez Muñoz
9/03/2017	257544003001-2017-00059-00	Juzgado primero (1) Civil del Circuito de Soacha	Bancolombia S.A.	Oscar Alexander Garcia Nungo
9/05/2018	082964089001-2017-00286-00	Juzgado Promiscuo Municipal de Galapa	Bancolombia S.A.	Ingrid Divina Llanos Zarate
4/07/2019	73-411-40-89-001-2019-00020-00	Juzgado Primero (1) Promiscuo municipal Libano	Bancolombia S.A.	Gloria Cruz Pulido Montaña

Página 31 de 42

CORPORACION  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**

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 Gelis
14/09/2017	789-17	Juzgado Octavo (1) civil municipal de Cartagena	Bancolombia S.A.	Camacho Martinez Jairo Andres
6/07/2017	2016-00478-00	Juzgado Primero (1) Civil del Circuito de La Dorada - Caldas	Bancolombia S.A.	Ricardo Caicedo Fernandez
26/03/2014	2014-0047	Juzgado Cuarto (4) civil municipal de Soacha	Bancolombia S.A.	Silva Cantor Fabio
6/12/2016	25736408900120160018900	Juzgado Promiscuo Municipal de Sesquile	Bancolombia S.A.	María Yohanna Pinzón Torres
23/04/2018	110014003019-2018-000269	Juzgado Diez y Nueve (19) Civil municipal de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Garcia Olaya Johana Andrea
4/07/2017	23-001-40-03-005-2017-00397-00	Juzgado Quinto Civil Municipal de Monteria	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 Multiple de Soacha	Bancolombia S.A.	Gonzales Guillermo
22/06/2016	2016-00146	Juzgado Segundo (2) Civil de Circuito de Rionegro Soacha	Bancolombia S.A.	Giraldo Gomez Diana Emperatriz
7/08/2019	0012-2018-00613	Juzgado Doce (12) Civil del Circuito de Oralidad de Medellin	Bancolombia S.A.	Sergio Palcios Correa
9/07/2018	2018-00607-00	Juzgado Promero (1) Civil del Circuito de Oralidad de Medellin	Bancolombia S.A.	Zapata Chavarriayonny Alexander
22/02/2018	2017-01052-00	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Oralidad de Envigado	Bancolombia S.A.	Rios Rios Edgar Antonio
23/08/2018	2017/00311-00	Oficina de Ejecución Civil del Circuito de Medellin	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 Ibaguè	Bancolombia S.A.	Guarnizo Rodriguez Libia y Rojas Fernandez Eduardo

Página 32 de 42

CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ

21/07/2018	47-001-40-53-007-2017-00458-00	Juzgado Septima (7) Civil Municipal de Santa Marta	Bancolombia S.A.	Morales Camargo Nancy Esther
17/10/2017	470014053002201700535-00	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Oralidad Santa Marta	Bancolombia S.A.	Mier Luna Fidiers Gilvanis y Mier Luna Yhojam Euclides
2/04/2018	50-573-31-89-002-2018-00041-00	Juzgado Segundo (2) Promiscuo del circuito de Puerto Lopez	Bancolombia S.A.	Hernandez Hernandez Rosmira
10/10/2014	2014-564	Juzgado Segundo (2) Promiscuo Municipal de Chia	Bancolombia S.A.	Suarez Rodriguez Yamile Susana
26/09/2017	20170137800	Juzgado Treinta y dos (3) Civil Municipal de Oralidad de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Silva Silva Fredy Alberto
24/08/2015	2015-00073	Juzgado Primero (1) Promiscuo Municipal en Descongestión con Funciones de Conocimiento de Giron	Bancolombia S.A.	Mejia Zuluaga Artemio
9/03/2017	2017-00106	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Descongestión de Kennedy de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Lopez Chila Martha Liliana y Luna Jhon Eduardo
11/02/2016	2015-0379	Juzgado Primero Civil de Choconta	Bancolombia S.A.	Garcia Lopez Yensi Alejandra
12/10/2017	1100140030052017-0088600	Juzgado Quinto (5) Civil Municipal de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Viveros de Alvarez Leda Belen
13/09/2018	2018-41600	Juzgado Quince (15) Civil Municipal de Oralidad Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Agreda Martinez Luis
12/01/2017	2016-147	Juzgado Segundo (2) Civil de Circuito de Melgar	Bancolombia S.A.	Lamar Leal Hector Pedro
3/08/2017	680013103008-2017-00143-00	Juzgado Octavo (8) Civil del Circuito de Bucaramanga	Bancolombia S.A.	Delgado Paredes Sei Sayonara
26/02/2018	2018-00128	Juzgado Primero (1) de pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Soacha	Bancolombia S.A.	Rojas Escamilla Diana Katherine
21/02/2018	2017-00046-00	Juzgado Promiscuo del Circuito de Paz de Ariporo	Bancolombia S.A.	Martinez Mora Wilson
3/07/2015	2014-00286-00	Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Cucuta	Bancolombia S.A.	Mendez Agudelo Leonardo y Monsalve de Mendez Mertene
10/03/2015	2015-00035	Juzgado 001 Promiscuo Municipal de Puerto Wilches	Bancolombia S.A.	Abad Bohorquez Rafael Maria
22/03/2017	2016-00494	Juzgado Promiscuo Municipal De Tauramena	Bancolombia S.A.	Juan Carlos Vega Tovar y Otro
17/07/2017	OJRE752357	Juzgado Cuarto (4) Civil del Circuito de Neiva	Bancolombia S.A.	Adriana Milena Silva Montes

Página 33 de 42

CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**

19/02/2018	11001310304320130056900	Promiscuo Municipal de Cantagallo Bolívar	Davivienda SA	Omaira Medez de Henao
29/08/2019	Número 2019 - 00017 - N° 084	11 Civil Circuito de Bogotá D. C.	Davivienda SA	Montajes Industriales ARD SAS y otros
5/09/2019	11001400307020170113200	70 Civil de Bogotá D. C.	Davivienda SA	John Helver Zambrano Salcedo
27/05/2019	253684089001 2018 00090 00	Promiscuo Municipal de Jerusalén Cundinamarca	Davivienda SA	Juan Carlos Ávila
8/05/2018	11001-31-03-017-2015-00497-00	Promiscuo Municipal de Cumaral Meta	Davivienda SA	Julio Cárdenas Ortiz
10/05/2016	2016-00034	Primero Civil del Circuito de Pamplona	Davivienda SA	Parra Perez Carmen Luisa Vera Florez Víctor Julio
7/09/2016	2016-00022	Promiscuo Municipal de Cacota	Davivienda SA	Vera Florez Ciro Vera Florez Isidoro
22/04/2015	No suministrado	Segundo Civil de Circuito de Oralidad de Pamplona	Davivienda SA	Montañez Solano Golfan
16/03/2018	2018-00103	Primero Civil municipal de Pamplona	Davivienda SA	Getvez de Moncada Ana de Jesús
20/02/2013	No suministrado	Promiscuo Municipal de Chitaga	Davivienda SA	Villamizar de Villamizar Ana Victoria Villamizar Villamizar Antonio Villamizar Villamizar Rooselveth Antonio
12/11/2015	2015-00381-00	Sexto civil del circuito de oralidad de Cúcuta	Davivienda SA	Rico Palacios Edinson
6/12/2018	680014-003-004-2017-00596-01	Sexto civil de ejecución de sentencias de Bucaramanga	Davivienda SA	Rincón Rueda Robinson
17/11/2016	680814003005-2016-00651-00	Cinco Civil Municipal de Barrancabermeja	Bancolombia S.A.	Angarita Contreras Holbeing Frank
20/07/2017	2016-00387	Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Aguazul	Bancolombia S.A.	Carlos José Urrutia Vargas
1/09/2017	2016-00352-00	Segundo civil municipal de Cúcuta	Davivienda SA	Maria Clara Perez de Corzo
28/07/2017	544053103001	Juzgado civil del circuito de los patios	titularizadora colombia s.a hitos	Lemus Boada Laine Tatiana Rojas Betancour Javier Raul
28/03/2016	2015-542	Juzgado noveno civil municipal de cucuta	Davivienda SA	Luis Antonio Perez Martinez

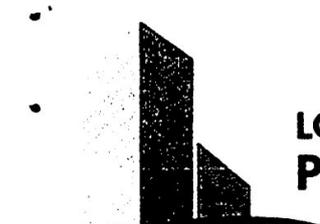
**INFORMACIÓN ADICIONAL AL DICTAMEN**

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 en la ciudad de Bogotá D. C., y los números de contacto son +031 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 (bienes inmuebles).

<b>CASOS DEDICADOS PARA DICTAMEN PERICIAL</b>				
<b>FECHA</b>	<b>RADICACIÓN</b>	<b>JUZGADO</b>	<b>DEMANDANTE</b>	<b>DEMANDADO</b>
2012	11001310300320160055100	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001310302220160050400	Juzgado Veintidós (22) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001310302320170013400	Juzgado Veintitrés (23) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001400307120150088100	Juzgado Setenta y Uno (71) Civil Municipal de Bogotá	Luis Eduardo Galindo	Dianil Torres de Rojas y otro
5/02/2017	1100140030232018005170	Juzgado Veintitrés (23) Civil Municipal de Oralidad de Bogotá	Bancolombia S.A.	Yaneth Díaz Rincón
17/07/2017	OJRE752357	Juzgado Cuarto (4) Civil del Circuito de Neiva	Bancolombia S.A.	Adriana Milena Silva Montes
6/07/2019	2016-221	Juzgado segundo (2) Civil del Circuito de Soacha	Bancolombia S.A.	Murillo Moreno Elizabeth
20/03/2017	2017-051-6-5647	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Soacha Cundinamarca	Bancolombia S.A.	Marcela Sanchez Muñoz
9/03/2017	257544003001-2017-00059-00	Juzgado primero (1) Civil del Circuito de Soacha	Bancolombia S.A.	Oscar Alexander Garcia Nungo
9/05/2018	082964089001-2017-00286-00	Juzgado Promiscuo Municipal de Galapa	Bancolombia S.A.	Ingrid Divina Llanos Zarate
4/07/2019	73-411-40-89-001-2019-00020-00	Juzgado Primero (1) Promiscuo municipal Libano	Bancolombia S.A.	Gloria Cruz Pulido Montaña





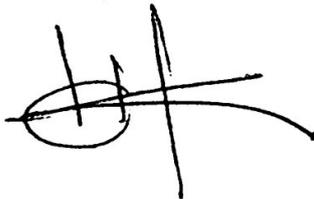
CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**

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.

**NOTA ACLARATORIA:** Con respecto al numeral 7 del art. 226 del C. G. P, no se tienen restricciones asociadas. Con respecto a los numerales 8 y 9 del art. 226 del C. G. P, las metodologías aplicadas se basan en lo contenido en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

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.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL Y EX-NOBIS



**LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**

CONHIERE EL TÍTULO DE

**Especialista en Avalúos**

A

**Edwin Fernando Ayerbe Jara**

Quien cumple con las condiciones académicas requeridas  
en testimonio de ello otorgo el presente

**DIPLOMA**

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. A LOS 1 DÍAS DEL MES DE Mayo DE 2011



*[Firma]*

*[Firma]*

Programa de Evaluación de Bienes Raíces No. 116

Diplo No. 14

LA CORPORACION  
**UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA**  
PERSONERIA JURIDICA RESOLUCION No. 6088 DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 1972 MINISTERIO DE JUSTICIA

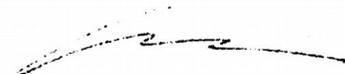
CONFIERE EL TITULO DE  
*Especialista en Gerencia de Proyectos*

A

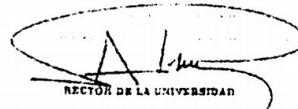
*Edwin Fernando Ayerbe Lara*

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

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



PRESIDENTE DE LA CORPORACION



RECTOR DE LA UNIVERSIDAD



DECANO DE LA FACULTAD



SECRETARIO GENERAL DE LA CORPORACION

UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA  
ACTA DE GRADO No. EGP-309  
LIBRO DE REGISTRO No. 10  
FOLIO No. 5373  
FECHA 6 de Abril de 2005

16544

CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**



**CERTIFICACIÓN EN AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS N° 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:

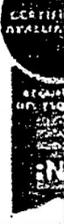
ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles urbanos	210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valoratorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente.	EQ/D0105 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avaluadores de inmuebles urbanos.
	210302002 VRS 2 Desarrollar los fechos preliminares para la valoración según método de bien y el encargo valorativo.	

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

Toda información de carácter sensible, incluida en este documento, es propiedad de R.N.A. y está sujeta a las políticas de confidencialidad de la entidad. No se permite la reproducción o el uso no autorizado de esta información.



SEDE PRINCIPAL ● Carretera 7 No 44A - 21 Bogotá D.C. ● 755 7230 ● 311 777 9047 - 318 693 1261 - 317 649 0521 ● [avaluadores@lonja-nacional.co](mailto:avaluadores@lonja-nacional.co)



CONTAMOS CON VALUADORES REGISTRADOS EN



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 KCFES 130163708681100111201 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 18159

**CERTIFICA QUE**

Que **EDWIN FERNANDO AYERBE JARA** identificado con C.C. No. 82.390.229 cursó y aprobó la 'LÍNEA 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
VALORACIÓN AMBIENTAL	3	Valoración ambiental	APROBADA
PATRIMONIO CULTURAL Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	2	Patrimonio Cultural	APROBADA
		Obras Especiales	
VALORACION EMPRESARIAL	3	Empresas	APROBADA
		Empresas	
VALORACION DE ARTES Y JOYAS	1	Artes	APROBADA
		Joyas, artes y otros gemas	
MAQUINARIA Y EQUIPO	3	Maquinaria y Equipo	APROBADA
		Maquinaria y Equipo	
ELECTRICA I	1	Mediciones y Valoración de Muestras	APROBADA
		Valoración de Bienes Muebles	
PROYECTO	2	Valoración de Bienes Muebles	APROBADA
		Proyecto Especialista	
TOTAL CREDITOS	15		

Un (1) crédito académico equivale a 40 (cuarenta) NTG (Horas de Trabajo Directo) NTG (Horas de Trabajo Colaborativo) y NTA (Horas de Trabajo Autónomo). Las asignaturas se acreditan con una nota que es superior a 3.5 (Notas de 1.0 a 5.0).

La presente certificación se expide con destino al **Autopromotor Nacional de Avaluadores (A.N.A.)** a los cuarenta (40) días del mes de Mayo de 2019.

*Hernando Acuña Carvajal*  
**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  
 Arredatario: Inscripción de Alta Calidad, Resolución No. 27296 del 15 de diciembre de 2016.

Unidad de Avalúos en Bogotá  
 01 894 1411  
 www.udistrital.edu.co

CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
 PROPIEDAD RAÍZ**

**CERTIFICACIÓN EN AVALUOS 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	210302001 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para valoración según el tipo de bien y el encargo valorativo	EQ/DC/05 esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de inmuebles especiales
	210302001 VRS 2 Aplicar metodologías valuativas para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes	

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.

*[Firma]*  
**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

Toda la información del presente certificado es propiedad exclusiva y reservada del R.N.A. Verifique la validez de la información a través de la línea 40262211 y visite nuestra página web: [www.rna.gov.co](http://www.rna.gov.co)

Logo: 40262211  
 Versión: 2

Página 7 de 7



SEDE PRINCIPAL  
 Carrera 7 No. 44A - 21 Bogotá D.C.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200304378029294246

Nro Matrícula: 230-159129

Página 1

Impreso el 4 de Marzo de 2020 a las 01:58:48 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 230 - VILLAVICENCIO DEPTO: META MUNICIPIO: VILLAVICENCIO VEREDA: VILLAVICENCIO

FECHA APERTURA: 10-09-2009 RADICACIÓN: 2009-230-6-16360 CON: ESCRITURA DE: 01-09-2009

CODIGO CATASTRAL: 001606840098801 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

-----  
**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CASA 81 con area de TOTAL PRIVADA 142.13 METROS CUADRADOS, SU COEFICIENTE DE COPROPIEDAD ES DE 0,8194% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3774, 2009/09/01, NOTARIA TERCERA VILLAVICENCIO. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**COMPLEMENTACION:**

230-154881

1-21-03-36 ESCRITURA- 119- 20-03-36- NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE MACHADO G. VICTOR A. MACHADO, VICTOR RAMON

2- 12-11-79 SENTENCIA- 05-02-79- JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO ADJUDICACION POR SUCESION DE MACHADO OLIVEROS, VICTOR RAMON, A: MACHADO PEREZ, VICTOR ALBERTO.

3- 08-11-94 ESCRITURA 559- 04-11-94- NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE: MACHADO PEREZ, VICTOR ALBERTO A. VANEGAS CORREAL, LEOPOLDO

4- 30-11-94 ESCRITURA 732 DEL 29-11-94 DE NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: VANEGAS CORREAL, LEOPOLDO. A: GARCIA Y VANEGAS ARQUITECTOS ASOCIADOS LTDA.

5- 30-11-94 ESCRITURA 733 DEL 29-11-94 DE NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: VANEGAS CORREAL, LEOPOLDO. A: GARCIA Y VANEGAS ARQUITECTOS ASOCIADOS LTDA.

6- 30-11-94 ESCRITURA 734 DEL 29-11-94 DE NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: VANEGAS CORREAL, LEOPOLDO. A: GARCIA Y VANEGAS ARQUITECTOS ASOCIADOS LTDA.

7- 13-6-1997 ESCRITURA 1539, 27-5-1997 NOTARIA TERCERA VILLAVICENCIO. LOTE. A: GARCIA Y VANEGAS ARQUITECTOS ASOCIADOS LTDA.

8- 4-9-2008 ESCRITURA 4055, 2-9-2008 NOTARIA TERCERA VILLAVICENCIO. LOTE. A: GARCIA Y VANEGAS ARQUITECTOS ASOCIADOS LTDA.

-----  
**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) # CIUADELA SERRAMONTE CONDOMINIO 2 CASA 81

2) CALLE 4 SUR # 49A 79 CASA 81 CONDOMINIO 2 CIUADELA SERRAMONTE PROPIEDAD HORIZONTAL

-----  
**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**

230 - 154881

-----  
**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 24-02-2005 Radicación: 2005-4138

Doc: ESCRITURA 648 DEL 24-02-2005 NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

**DE: GARCIA Y VANEGAS ARQUITECTOS ASOCIADOS LIMITADA**

**NIT# 8920010871 X**

**A: BANCO DE COLOMBIA S.A.**

**PA# 8220008348**

-----  
**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 02-09-2009 Radicación: 2009-230-6-16360

Doc: ESCRITURA 3774 DEL 01-09-2009 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200304378029294246

Nro Matrícula: 230-159129

Página 4

Impreso el 4 de Marzo de 2020 a las 01:58:48 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

\*\*\*

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-230-1-24862

FECHA: 04-03-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: **GEORGE ZABALETA TIQUE**

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
La guarda de la fe pública