

RDO: 2017-00202 - BANCOLOMBIA CONTRA JAIME RODRIGUEZ BALLESTEROS (SE ALLEGA AVALUO COMERCIAL)

Gloria Patricia Gómez Pineda <gloriapatricia@gomezpinedaabogados.com>

Mar 13/12/2022 1:44 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cundinamarca - Girardot <j02cctogir@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: distribuidorajro@hotmail.com <distribuidorajro@hotmail.com>; Olga Lucia Gómez Pineda <olgomez@gomezpinedaabogados.com>

13 de diciembre de 2022

Señores

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot - Cundinamarca

Referencia: EJECUTIVO HIPOTECARIO  
Demandante: BANCOLOMBIA  
Demandado: JAIME RODRIGUEZ BALLESTEROS  
Radicado: 2017-00202

**ASUNTO: SE ALLEGA AVALUO COMERCIAL**

Cordialmente,



**Gloria Patricia  
Gómez Pineda**  
Socia

[gloriapatricia@gomezpinedaabogados.com](mailto:gloriapatricia@gomezpinedaabogados.com)



(57) 320 672 3529



**gomezpineda.com**

MEDELLÍN  
Torre GP

Carrera 48B # 15 sur 35  
(+57) (604) 604 19 90

BOGOTÁ  
Edificio Plaza 67  
Calle 67 No 7- 35. Torre  
A. Int. 402.  
(+57) (601) 300 1008 -  
300 1012

RIONEGRO  
Centro Comercial  
Cordoba  
Carrera 50 No 45-  
21 Bloque 6. Int.  
301.  
(+57) (604) 561 64  
00



---

En caso de presentar Peticiones, Quejas, Reclamos o Sugerencias por favor dirigirlas al correo: [lineaetica@gomezpinedaabogados.com](mailto:lineaetica@gomezpinedaabogados.com)

**Aviso legal:** La información contenida en este mensaje es CONFIDENCIAL y para uso exclusivo de su destinatario intencional, por lo cual no podrá ser utilizada sin autorización. Las conductas ilícitas tendientes a sustraer, ocultar, extraviar, destruir, interceptar, filtrar o impedir que esta comunicación sea recibida por su destinatario estarán sujetas a las sanciones penales correspondientes.

**Protección de datos personales:** – Gómez Pineda Abogados S.A.S. informa la existencia de su Política de Tratamiento de la Información Personal disponible para su consulta en el sitio web [www.gpabogados.co](http://www.gpabogados.co) Cualquier inquietud sobre el manejo de su información puede comunicarla al correo electrónico [calidad@gomezpinedaabogados.com](mailto:calidad@gomezpinedaabogados.com). Si por error recibe este mensaje, le solicitamos destruirlo y notificar al remitente.

---

13 de diciembre de 2022

Señores

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot - Cundinamarca

---

Referencia: EJECUTIVO HIPOTECARIO  
Demandante: BANCOLOMBIA  
Demandado: JAIME RODRIGUEZ BALLESTEROS  
Radicado: 2017-00202

**ASUNTO: SE ALLEGA AVALUO COMERCIAL**

**GLORIA PATRICIA GOMEZ PINEDA**, abogada en ejercicio, identificada con la C.C. 43.469.590 de Marinilla y portadora de la T.P. 66.733 del C.S. de la J.; actuando en mi calidad de apoderada judicial del demandante en el proceso de la referencia; por medio del presente escrito me permito allegar el avalúo del inmueble ubicado en la CALLE 48 No. 22 – 32 BARRIO LA ESPERANZA NORTE GIRARDOTA - CUNDINAMARCA, el cual asciende a la suma de CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTIDOS MIL PESOS **(\$183.622.000)** presentado por el perito DIEGO FERNANDO ESPÍNDOLA (AVALUOS Y CONSULTORIA – CACERES Y FERRO FINCA RAIZ S.A.)

El avalúo se efectuó teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- El sector
- Ubicación del inmueble dentro del sector
- Forma área y dimensiones del inmueble
- Uso actual y rentabilidad
- Oferta y demanda de este tipo de inmueble en el sector
- Potencialidad del inmueble al cambio, uso, adecuación y remodelaciones
- Transacciones efectuadas en el sector bajo características análogas a las del inmueble
- Situación económica del país

Atentamente,

**GLORIA PATRICIA GOMEZ PINEDA**

C.C. 43.469.590 de Marinilla

T.P. 66.733 del C.S. de la J.

# AVALÚO COMERCIAL DE VENTA



349 – 2022

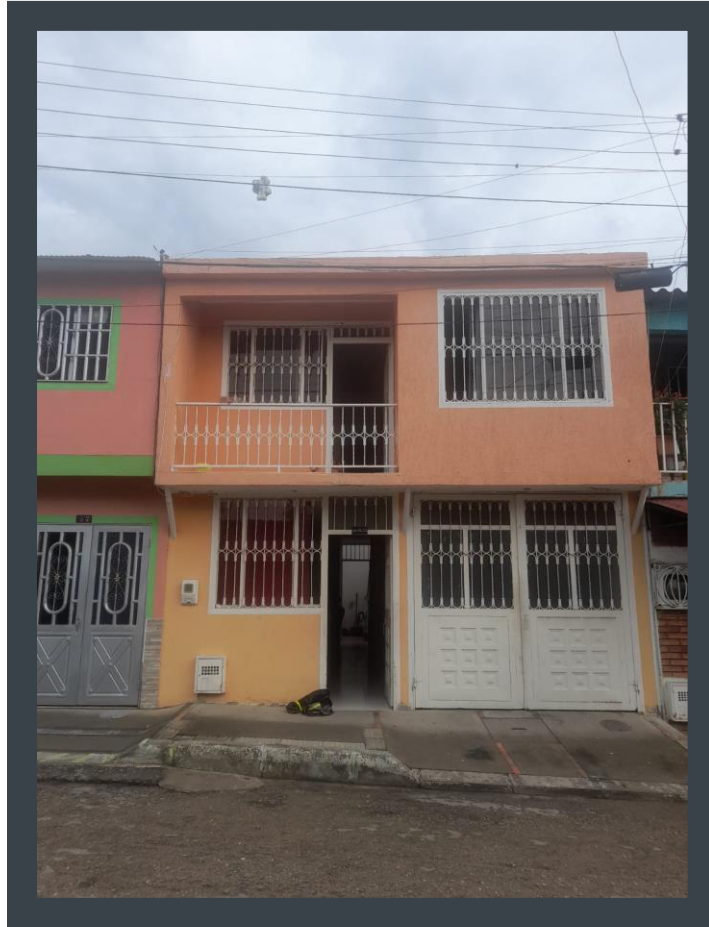
CL 48 No. 22 - 32.  
GIRARDOT, CUNDINAMARCA

# Tabla de contenido.

1. Descripción del inmueble. ■	4
2. Información básica. ■	5
2.1. Cliente	5
2.2. Tipo de inmueble	5
2.3. Tipo de avalúo	5
2.4. Dirección	5
2.5. Localización	5
2.6. Fecha de Visita	6
2.7. Fecha aporte documentos	6
2.8. Fecha del informe	6
2.9. Fecha aplicación del valor	6
2.10. Documentación suministrada para realizar el avalúo	6
2.11. Vigencia del avalúo	6
2.12. Responsabilidad del Avaluador	6
3. Información jurídica. ■	7
3.1. Propietario	7
3.2. Título de propiedad	7
3.3. Folio de matrícula inmobiliaria y chip	7
3.4. Observaciones	7
4. Características generales del sector. ■	8
4.1. Delimitación del sector de localización	8
.....	8
4.2. Generalidades del sector de localización	9
4.3. Actividades predominantes del sector	9
4.4. Estratificación socioeconómica	9
4.5. Tipos de edificación	9
4.6. Infraestructura urbana del sector	9
4.7. Transporte público	10
4.8. Actividad edificadora	10
5. Características Generales del Terreno. ■	11
5.1. Cabida superficiaria	11
5.2. Ubicación dentro del sector	11

5.3.	Linderos .....	11
5.4.	Topografía .....	11
5.5.	Forma .....	11
5.6.	Relación Frente – Fondo .....	11
6.	Características Generales de la construcción. ■ .....	12
6.1.	Construcción y distribución .....	12
6.2.	Destinación .....	12
6.3.	Cuadro de áreas y edad de las construcciones.....	12
6.4.	Especificaciones constructivas .....	12
6.5.	Estado de conservación y mantenimiento .....	13
6.6.	Servicios públicos.....	13
6.7.	Instalaciones especiales. ....	13
7.	Reglamentación Urbanística. ■ .....	14
8.	Descripción de las hipótesis y condiciones restrictivas. ■ .....	16
7.1.	Problemas de estabilidad y suelos .....	16
7.2.	Impacto ambiental y condiciones de salubridad .....	16
7.3.	Servidumbres, cesiones y afectaciones viales.....	16
7.4.	Seguridad.....	16
7.5.	Problemáticas socioeconómicas .....	16
9.	Aspecto Económico. ■ .....	17
8.1.	Mercado en el sector .....	17
8.2.	Comercialización:.....	17
8.3.	Valorización:.....	17
8.4.	Valor Predial: .....	17
10.	Consideraciones Generales. ■ .....	18
11.	Metodología valuatoria .....	20
10.1.	Justificación de la metodología.....	20
10.2.	Memoria de cálculos .....	20
12.	Avalúo comercial de venta. ■ .....	22
13.	Declaración de cumplimiento. ■ .....	23
	ANEXOS .....	24

## 1. Descripción del inmueble.



Se trata de una construcción tipo casa, de disposición medianera, ubicado en la zona norte del municipio de Girardot, en el barrio Esperanza Norte al norte del Cementerio Jardines del Señor, presenta uso residencial el cual se desarrolla en dos niveles.

## 2. Información básica.

### 2.1. Cliente

JAIME RODRÍGUEZ BALLESTEROS  
CC 19.470.559

### 2.2. Tipo de inmueble

Se trata de una construcción tipo casa de disposición medianera dentro de la manzana, presenta uso residencial, el cual se desarrolla en dos niveles. Ubicado en el barrio Esperanza Norte del municipio de Girardot Cundinamarca.

### 2.3. Tipo de avalúo

Comercial para determinar el valor de las unidades jurídicas, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial actual del inmueble que a continuación se identifica y describe.

### 2.4. Dirección

Calle 48 No. 22 – 32

### 2.5. Localización

#### 2.5.1. Ubicación

El inmueble se encuentra edificado sobre un (1) lote de terreno medianero, ubicado sobre el costado norte de la Calle 48 identificado con la nomenclatura 22 - 32, zona norte del municipio, Barrio Esperanza Norte, Girardot.

**2.5.2. Barrio** : Esperanza Norte

**2.5.3. Localidad** : No aplica.

**2.5.4. UPZ** : No aplica.

**2.5.5. Ciudad** : Girardot.

**2.5.6. Departamento** : Cundinamarca.

**2.5.7. Coordenadas** : Latitud 4.328039  
Longitud -74.801058



**2.5.8. Destinación actual :** Vivienda.

**2.6. Fecha de Visita**

26 de noviembre de 2022.

**Nota:** Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

**2.7. Fecha aporte documentos**

22 de noviembre de 2022.

**2.8. Fecha del informe**

30 de noviembre de 2022.

**2.9. Fecha aplicación del valor**

30 de noviembre de 2022.

**2.10. Documentación suministrada para realizar el avalúo**

- Certificado de Tradición y Libertad No. 307-38992 expedido el 27 de agosto de 2021 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.
- Copia de la Escritura Pública No. 885 protocolizada el 18 de junio de 2016 en la Notaría Primera del círculo notarial de Girardot.
- Consulta Ventanilla Única de Registro – VUR-, para la matrícula inmobiliaria 307-38992 del 28/11/2022.

**2.11. Vigencia del avalúo**

De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

**2.12. Responsabilidad del Avaluador**

**NOTA 1:** Cáceres y Ferro Finca Raíz S.A., no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien inmueble en estudio, así como a la tradición o titularidad de estas.

**NOTA 2:** Cáceres y Ferro Finca Raíz S.A., no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

### 3. Información jurídica.

El presente capítulo no constituye un estudio jurídico de la tradición de los inmuebles.

#### 3.1. Propietario

El propietario de acuerdo con los documentos suministrados del inmueble objeto de avalúo es:

RODRIGEZ BALLESTEROS JAIME.  
CC 19470559

#### 3.2. Título de propiedad

El título de adquisición de acuerdo con los documentos suministrados es:

COMPRAVENTA (Modo de adquisición), mediante:

- ESCRITURA PÚBLICA No. 885 del 18 de junio de 2016 Notaría Primera de Girardot.

#### 3.3. Folio de matrícula inmobiliaria y chip

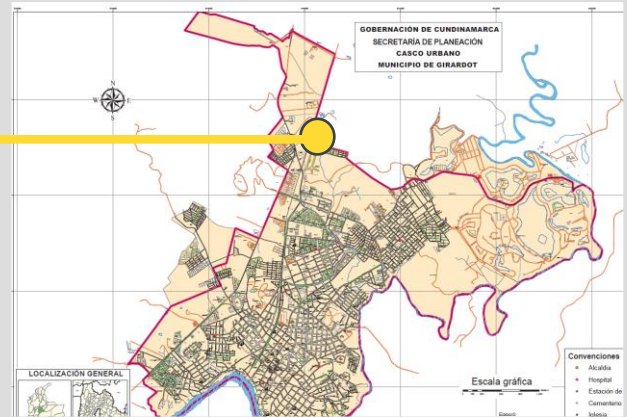
Identificación del Inmueble		
Descripción	Matrícula Inmobiliaria	Referencia Catastral
CL 48 # 22 – 32	307 – 38992	253070104000002430013000000000

Fuente: Certificado de tradición y libertad.

#### 3.4. Observaciones

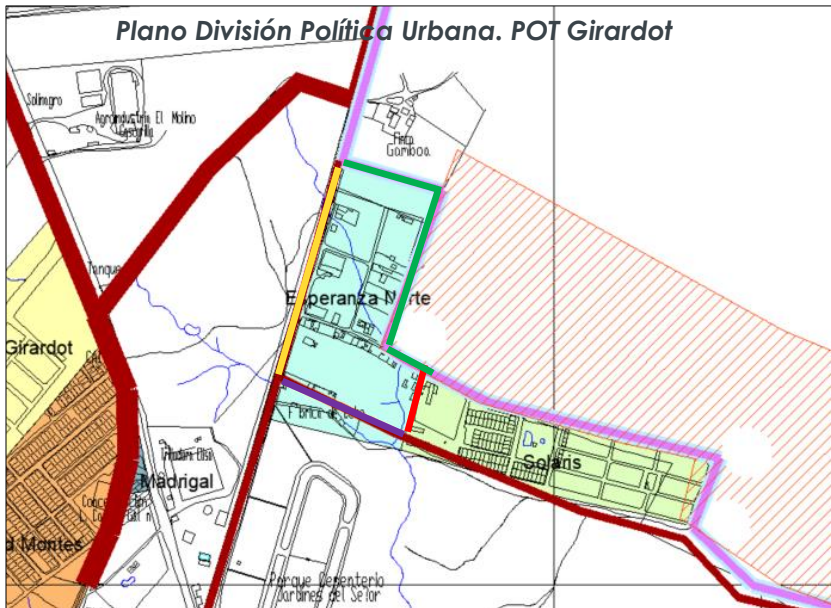
Anotación No. 9. Embargo Ejecutivo con acción real  
Oficio 77 del 2018-01-31 Juzgado Segundo Civil Circuito de Girardot

## 4. Características generales del sector.



- BARRIO: ESPERANZA NORTE.
- CIUDAD: GIRARDOT - CUNDINAMARCA

### 4.1. Delimitación del sector de localización



- NORTE: Zona Rural – La Victoria.
- SUR: Cementerio Jardines del Señor
- ORIENTE: Barrio Solaris.
- OCCIDENTE: Carrera 22

FUENTE: POT Girardot

## **4.2. Generalidades del sector de localización**

El sector donde se localiza el inmueble se ubica al norte del casco urbano del municipio, al norte del Cementerio Jardines del Señor, el sector se caracteriza por ser un sector en desarrollo para el uso de vivienda de auto construcción tipo o estrato 2 con altura de uno y dos niveles, el uso comercial se observa de manera puntual y a escala básica en locales pequeños ubicados en los primeros niveles de las viviendas.

## **4.3. Actividades predominantes del sector**

El sector se encuentra en desarrollo, se observa actividad residencial predominante y algunos lotes sin desarrollar, presenta buenas vías y acceso a servicios públicos.

## **4.4. Estratificación socioeconómica**

El inmueble cuenta con una asignación de estrato dos (2) de acuerdo con lo informado durante la vista técnica.

## **4.5. Tipos de edificación**

### **4.5.1. Del sector**

El sector se encuentra en desarrollo, en general se encuentran edificaciones de uso residencial, con áreas y diseños arquitectónicos similares, de sencillas a normales especificaciones y acabados.

### **4.5.2. Edificaciones importantes del sector y sectores adyacentes**

En sectores aledaños como las más destacadas y de mayor significación se encuentran: Cementerio Jardines del Señor y Trilladora de Café.

### **4.5.3. Vías de acceso e influencia del sector**

La principal vía de acceso al sector es la Calle 22 la cual inicia en la vía principal que comunica a los municipios de Girardot y Tocaima.

### **4.5.4. Estado de conservación**

Las vías de acceso se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.

## **4.6. Infraestructura urbana del sector**

### **4.6.1. Vías**

Buena vía de acceso.

#### **4.6.2. Andenes**

El sector cuenta con andenes en buen estado de conservación.

#### **4.6.3. Sardineles**

Al igual que los andenes el sector cuenta con ellos.

#### **4.6.4. Alumbrado público**

El sector cuenta con un adecuado alumbrado público.

#### **4.6.5. Redes de servicios públicos**

El sector cuenta con un adecuado sistema de redes de servicios públicos.

#### **4.6.6. Espacio público y amoblamiento**

Existe señalización y amoblamiento urbano dentro del sector.

#### **4.6.7. Arborización**

El sector cuenta con algunas zonas verdes, arborizadas y empedradas.

#### **4.6.8. Condiciones ambientales**

El sector presenta buenas condiciones ambientales.

### **4.7. Transporte público**

Cuenta con buen servicio de transporte público; con presencia de buses que comunican al sector con el centro del municipio.

### **4.8. Actividad edificadora**

La tendencia es el mantenimiento de construcciones de baja altura, por tal motivo se evidencia una dinámica baja de nuevas construcciones, Adicionalmente se evidencia la modificación o adecuación de las construcciones existentes para desarrollar actividad residencial.

## 5. Características Generales del Terreno.

### 5.1. Cabida superficialia

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
CL 48 # 22 - 32	87,00
<b>Total, Área de Terreno</b>	<b>87,00</b>

FUENTE: Certificado de Tradición y Libertad y la Escritura pública suministrada.

### 5.2. Ubicación dentro del sector

Dentro del sector, el inmueble presenta disposición medianera, ubicado sobre la Calle 48.

### 5.3. Linderos

**NORTE** : en 14.50 metros con propiedad de Luz Marina Pulido.  
**SUR** : en 14.50 metros con propiedad de Pedro Luis Barreto Castillo.  
**ORIENTE** : en 6.00 metros con propiedad de Nacedonio Silva.  
**OCCIDENTE** : en 6.00 metros con la vía pública.

FUENTE: Escritura pública suministrada

### 5.4. Topografía

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en un terreno plano.

### 5.5. Forma

El inmueble cuenta con forma geométrica regular.

### 5.6. Relación Frente – Fondo

El inmueble presenta una relación 1 a 2,4 aproximadamente.

## 6. Características Generales de la construcción.

### 6.1. Construcción y distribución

El inmueble objeto de estudio presenta disposición medianera y se distribuye en dos (2) pisos, los cuales se distribuyen en *Piso1*: Garaje, sala-comedor, cocina, baño social y patio. *Segundo nivel*: Cuatro (4) alcobas una de ellas con baño privado y otra con balcón, baño social y hall de circulación.

### 6.2. Destinación

El inmueble se encuentra destinado para el uso de vivienda.

### 6.3. Cuadro de áreas y edad de las construcciones.

Identificación del Inmueble		
Descripción	Cantidad (m2)	Vetustez aproximada (Años)
Área construida susceptible de legalizar	122,00	Doce (12)
<b>Área total construida</b>	<b>122,00</b>	

**Nota:** El área construida fue medida en campo, razón por la cual se debe considerar aproximada.

**Nota 2:** La vetustez fue obtenida de la información catastral asociada al predio.

### 6.4. Especificaciones constructivas

#### 6.4.1. Estructura

Tradicional con vigas y columnas en ferroconcreto.

#### 6.4.2. Cubierta

Teja fibrocemento y plástica.

#### 6.4.3. Fachada

Concreto texturizado.

#### 6.4.4. Entrepisos

Placa de concreto.

#### 6.4.5. Mampostería

Muros internos en bloque con acabado final en estuco y vinilo.

#### 6.4.6. Pisos

Cerámica y baldosa.

#### 6.4.7. Cielo raso

Dry Wall.

#### 6.4.8. Carpintería metálica

Puerta de acceso, puertas interiores, perfilería metálica en ventanería.

#### 6.4.9. Carpintería madera

Puertas interiores.

#### 6.4.10. Baño

Enchape sencillo a  $\frac{3}{4}$  de altura, mobiliario sencillo, zona húmeda sin división.

#### 6.4.11. Cocina

Sencilla, con enchape a medio muro, mesón en concreto enchapado.

### 6.5. Estado de conservación y mantenimiento

Al momento de la visita, se considera que su estado de conservación y mantenimiento es regular, requiere reparaciones sencillas en las paredes, como mantenimientos de pintura, sin embargo, no presenta evidencia alguna de fallas o deficiencias en su estructura a nivel visual.

### 6.6. Servicios públicos

- Acueducto : Si
- Alcantarillado : Si
- Energía Eléctrica : Si
- Red Telefónica : Si.
- Gas Natural : Si.

### 6.7. Instalaciones especiales.

- No presenta.

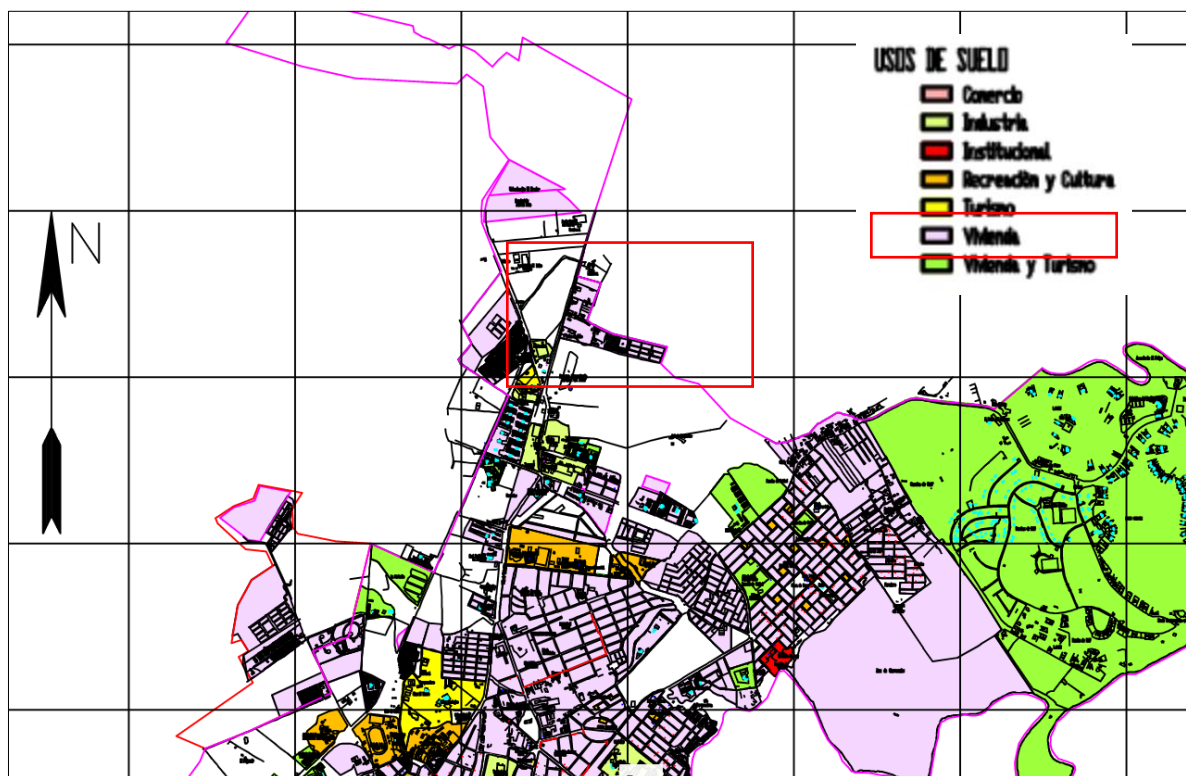


## 7. Reglamentación Urbanística.

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente a la fecha, está reglamentado mediante Acuerdo 024 del 16 de diciembre de 2011, establece la siguiente reglamentación urbanística para el predio:

Reglamentación Urbanística	
Descripción	Reglamentación
Tipo de suelo	Urbano

### Usos del suelo urbano: Vivienda

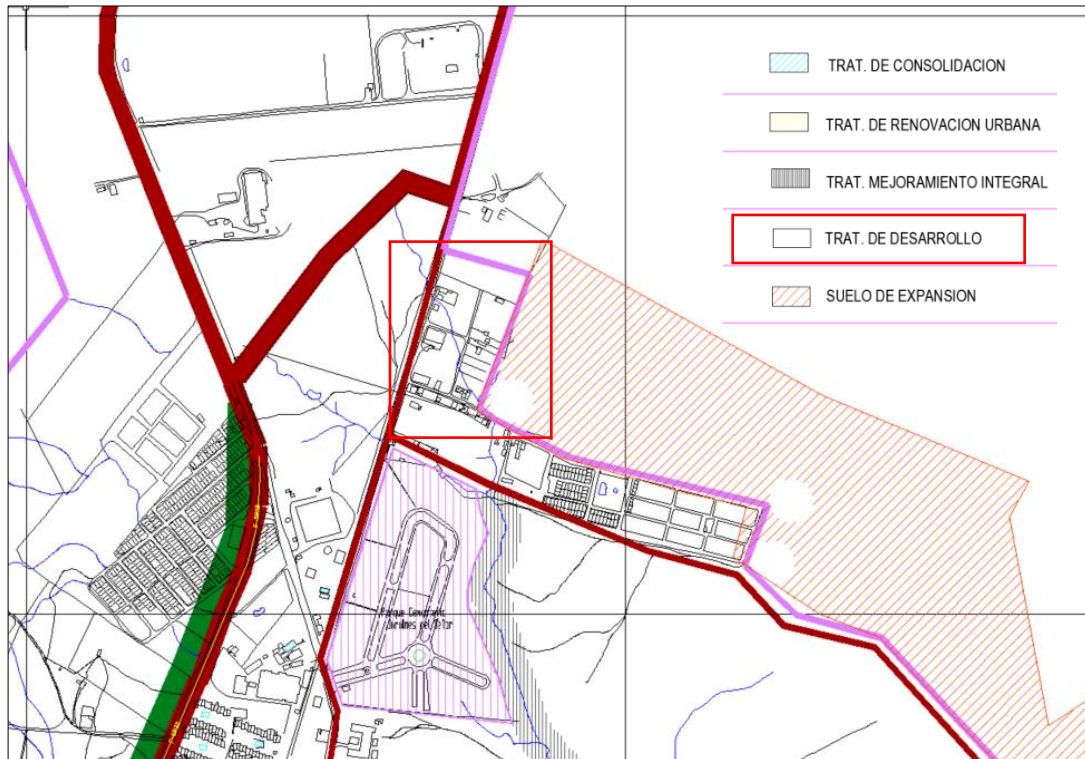


Plano Usos del suelo urbano. POT Girardot

**ARTÍCULO.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.-** De conformidad con lo previsto en el capítulo IV de la ley 388 de 1.997, el suelo del municipio de Girardot se clasifica en Suelo Urbano, Expansión, Suburbano, Rural y de Protección. (Ver Plano F1 y F1A). Para los fines de concertación de los asuntos ambientales de la propuesta de modificación del POT, se anexan las certificaciones de clasificación agrológica emanadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, respecto de los predios que la Administración Municipal ha propuesto como modificaciones o adiciones de polígonos de suelos suburbanos, de expansión urbana, corredor vial y vivienda campestre en consideración a los parámetros del Decreto 3600 de 2007, y se soporten las referencias cartográficas respectivas. Se incluye un plano de mayor detalle relacionado con los suelos urbanos y de expansión urbana, que permita una mejor confrontación con el sistema de coordenadas, confrontadas con los soportes de los perímetros de servicios públicos.

**SUELO URBANO.-** Comprende el área determinada dentro del perímetro urbano ubicado entre las coordenadas definidas, aproximadamente de 2.114,03 has. Se constituye esta categoría las áreas destinadas a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de acueducto, alcantarillado y energía que están delimitadas por el perímetro de servicios públicos.

### Tratamientos Urbanísticos: Desarrollo



*Plano Tratamientos urbanísticos. POT Girardot*

**ARTÍCULO 29.- NORMAS URBANISTICAS Y DE EDIFICACION: NORMAS GENERALES.-** Son las que permiten para todos los tratamientos la normativa de las acciones urbanísticas y de edificación, en especial para el tratamiento de Desarrollo por la incorporación de nuevos terrenos al proceso urbano y comprende las zonas sin desarrollar localizadas dentro del perímetro de servicios y aquellas áreas de actividad agrologica que por sus características permiten el asentamiento de usos urbanos fuera del mencionado perímetro.

## 8. Descripción de las hipótesis y condiciones restrictivas. ■

### 7.1. Problemas de estabilidad y suelos

El inmueble no se encuentra en zona de riesgo por inundación ni remoción en masa.

### 7.2. Impacto ambiental y condiciones de salubridad

El sector cuenta con normales condiciones ambientales.

### 7.3. Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

El predio objeto de avalúo no cuenta con ningún tipo de afectación de carácter vial, ni áreas de cesiones, inscritas en los documentos suministrados.

### 7.4. Seguridad

El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes o significativos, más allá de los que presenta la ciudad en general.

### 7.5. Problemáticas socioeconómicas

El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecte la comercialización del inmueble.

## 9. Aspecto Económico.

### 8.1. Mercado en el sector

OFERTA: Media, para predios de similares características a los inmuebles objeto de estudio, media, para predios con usos y características diferentes.

DEMANDA: Baja, en términos generales.

### 8.2. Comercialización:

Se estima la comercialización del inmueble objeto de estudio en un periodo cercano a los diez (10) meses, debido al uso, estrato y ubicación de este.

### 8.3. Valorización:

Estable, dadas las actuales condiciones del mercado de la finca raíz para el uso de vivienda en inmuebles estrato dos (2), localizados en el sector Esperanza Norte, las vías de acceso aceptables y el buen amoblamiento urbano.

### 8.4. Valor Predial:

Sin información.

## 10. Consideraciones Generales.

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- En la adopción del valor se analizó la ubicación del predio en el contexto ciudad y zona, teniendo en cuenta factores como calidad de vida, entorno inmediato y secundario, facilidades de acceso, el uso residencial que presenta el sector.
- Para efectos del presente avalúo comercial no se considerarán las construcciones que correspondan a áreas por fuera de las legalmente establecidas dentro de la normatividad vigente en lo referente a la volumetría dada su imposibilidad de reconocimiento legal.
- La localización del inmueble objeto de estudio al norte del municipio en un sector en desarrollo.
- La suficiente infraestructura de servicios con que cuenta el sector.
- El hecho de contar con buenas vías de acceso que conecta al sector con diferentes sectores de la ciudad.
- Las regulares especificaciones constructivas y características arquitectónicas de la edificación, así como el regular estado, el cual requiere reparaciones sencillas en paredes; adicionalmente su vetustez de doce (12) años aproximadamente.
- El presente avalúo comercial, considera única y exclusivamente el valor del componente inmobiliario.
- El área de construcción, la cual fue medida al momento de la inspección ocular, no excede al área máxima susceptible de legalizar por norma; a su vez, el área de terreno se extrae de la información jurídica aportada por el solicitante.
- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- El valor reportado en el presente informe puede tener una variación o tolerancia aceptable según las condiciones de la negociación.
- El presente avalúo se refiere a la transacción del valor del inmueble a precios comerciales, expresados en dinero, con miras a determinar una operación mercantil o hipotecaria. El valor determinado en el avalúo es el precio de equilibrio al cual se podría realizar una transacción en condiciones normales, entendidas estas como aquellas en que el comprador y el vendedor operan libres de presión, como pudiera ser una quiebra, venta forzosa y obligatoria o bien en condiciones de especulación local.

- Conforme el Art. 14 del Decreto 1420 de 1998; la compañía evaluadora, así como el evaluador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto de avalúo al momento de la realización de este.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieren ser verificables por nuestra firma en su debido momento.

# 11. Metodología valuatoria empleada. ■

Para encontrar el valor integral del inmueble se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado**, este método consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables.

Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

Para la estimación del valor comercial de la construcción, se utilizó el **Método de Costo de Reposición**, este método busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de construir a precios de hoy un bien en un estado semejante al objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada, para lo cual se hizo aplicación de las ecuaciones de depreciación establecidas en la Resolución 620 del 2008.

## 10.1. Justificación de la metodología

Teniendo en cuenta el objeto de la valuación y debido a que el inmueble se encuentra en un mercado abierto con el método de comparación de mercado se quiere estimar la cuantía por la que el bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

## 10.2. Memoria de cálculos

Para encontrar el valor del terreno se seleccionaron tres (3) ofertas para venta de inmuebles comparables dentro del sector inmediato y sectores comparables de localización con respecto al inmueble objeto de avalúo (ver anexo); todas las ofertas presentan uso del suelo y edificabilidad similar. Con estas cuatro (4) ofertas, descontando el valor de la construcción y aplicando un factor de negociación del 3% y 5%, se encontró un valor promedio por metro cuadrado de \$511.574, un límite inferior de \$ 497.118 y un límite superior de \$ 526.030.

Teniendo en cuenta la ubicación sobre vía pavimentada, cerca de la vía principal, el área de terreno, forma, aprovechamiento urbanístico, disposición, el uso y el coeficiente de variación menor al 7.5 %, se adoptó un valor por metro cuadrado de terreno muy cercano al límite superior de la estadística de \$ 526.000.

Para el valor de las construcciones que en general presentan un estado general de conservación clase 3, el inmueble presenta un regular estado de conservación por lo que se pudo apreciar en la inspección ocular.

Para la aplicación de este método se utilizó la siguiente fórmula:

$$A = Vn - (Vn * Y) + Vt, \text{ Donde}$$

A	Avalúo del bien
Vn	Valor nuevo de la construcción
Vt	Valor del terreno
Y	Valor porcentual a descontar en la construcción.

De acuerdo con lo anterior se utilizaron los siguientes datos:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN m2	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Área construida	12	100	12,00%	3	23,60%	\$ 1.475.635	\$348.322	\$1.127.313	\$ 1.130.000

**Nota:** Valores tomados del estudio "Valores de reposición de edificaciones" desarrollado por el banco.



## 12. Avalúo comercial de venta.

CL 48 No. 22 - 32  
 BARRIO: ESPERANZA NORTE  
 GIRARDOT - CUNDINAMARCA

Liquidación avalúo			
Descripción	Área privada (m2)	Valor (\$/m2)	Valor total
Área terreno	87,00	\$ 526.000	\$ 45.762.000
Área construida	122,00	\$ 1.130.000	\$ 137.860.000
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$ 183.622.000</b>

**SON: CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTIDÓS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 183.622.000 M/CTE.)**

**NOTA 1:** De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, 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.

**NOTA 2:** Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito de Cáceres Y Ferro Finca Raíz, o del solicitante del estudio.

  
**ING. DIEGO FERNANDO ESPÍNDOLA**  
**AVALUADOR DESIGNADO**  
**R.A.A. No. AVAL-1019015960**

Bogotá D.C., noviembre 30 de 2022

## 13. Declaración de cumplimiento.

Que Cáceres & Ferro Finca Raíz S.A., sus directivos y el evaluador comisionado, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo con los parámetros exigidos por Cáceres & Ferro Finca Raíz S.A.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

# ANEXOS

ESTUDIO DE MERCADO

CIUDAD GIRARDOT  
DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA

BARRIO ESPERANZA NORTE  
ESTRATO 2  
FECHA 28/11/2022

No.	Dirección	Fuente	No Pisos	No Hab	No Baños	Disp	Edad (Años)	Observaciones Generales	Área Terreno M2	Área Const. M2	Valor Pedido	Negó (%)	Valor Final	Valor M² Construcción	Valor M² Terreno	Valor integral M²
1	MISMO SECTOR CS 10 MZ B	3103227686	2	3	2	MED	10	CASA DE DOS NIVELES, TOTALMENTE TERMINADA, COCINA SEMIINTEGRAL, EN GENERAL ACABADOS NORMALES EN BUEN ESTADO.	72,00	144,00	\$ 190.000.000	5,00%	\$ 180.500.000	\$ 1.000.000	\$ 506.944	\$ 1.253.472
2	SECTOR ALEDAÑO BARRIO SOLARIS	3152186827	2	4	1	MED	25	CASA CON ACABADOS SIN TERMINAR, PATIO DE 3X6.	72,00	100,00	\$ 100.000.000	3,00%	\$ 97.000.000	\$ 610.000	\$ 500.000	\$ 970.000
3	CL 48 RR 24	3115881907 3204493955	-	-	-	MED	-	LOTE DE TERRENO SOBRE VÍA PAVIMENTADA	72,00	0,00	\$ 40.000.000	5,00%	\$ 38.000.000	\$ 0	\$ 527.778	\$ 0
													Media	\$ 511.1574	\$ 741.157	
													Desviación	\$ 14.456		
													Coef. Var	2,83%		
													Límite Sup	\$ 526.030		
													Límite Inf.	\$ 497.118		
													<b>ADOPTADO</b>	<b>\$ 526.000</b>		

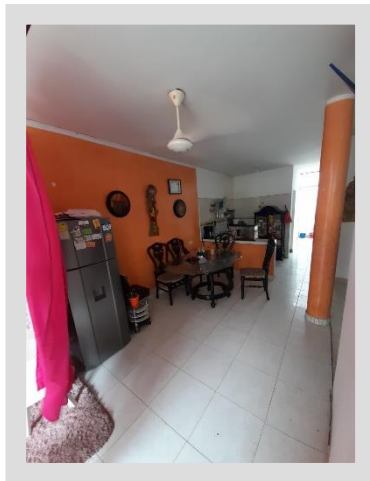
# Registro Fotográfico



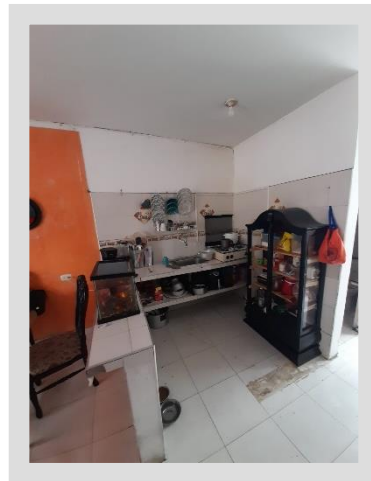
ENTORNO



FACHADA



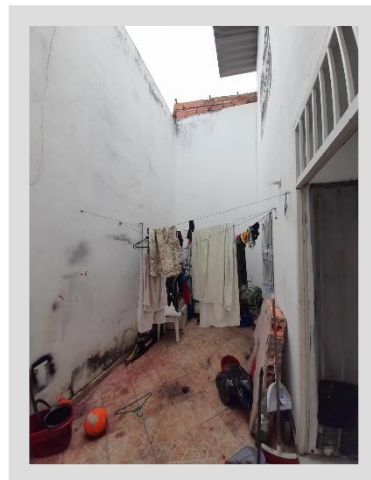
SALA - COMEDOR



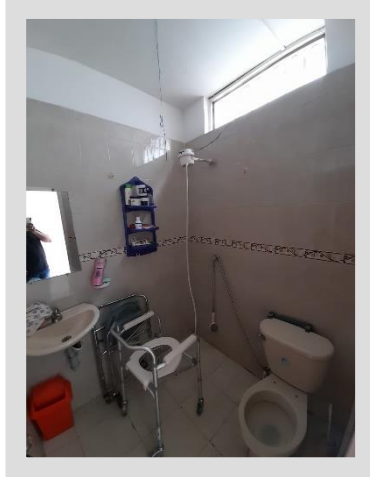
COCINA



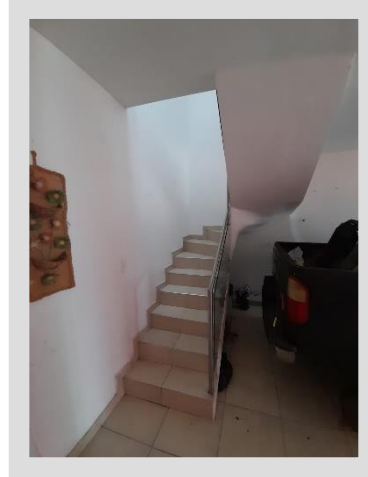
GARAJE



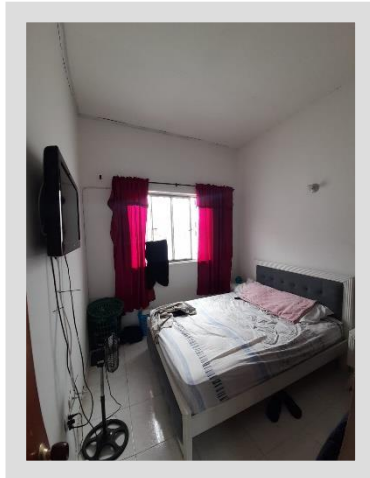
PATIO



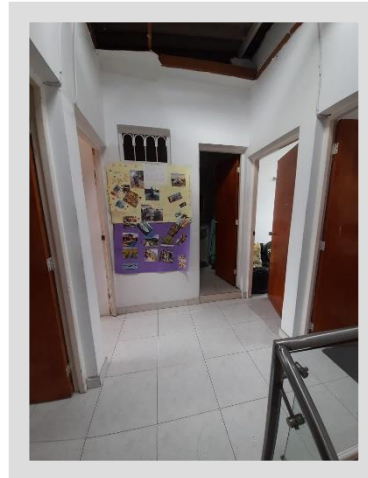
BAÑO



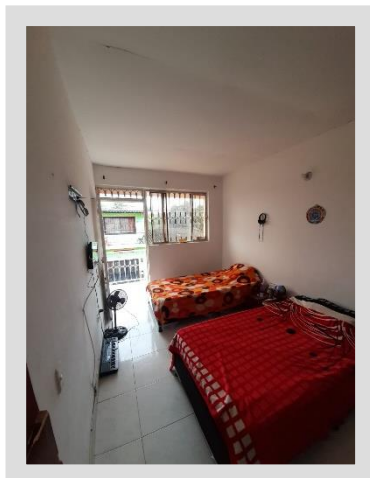
ACCESO NIVEL 2



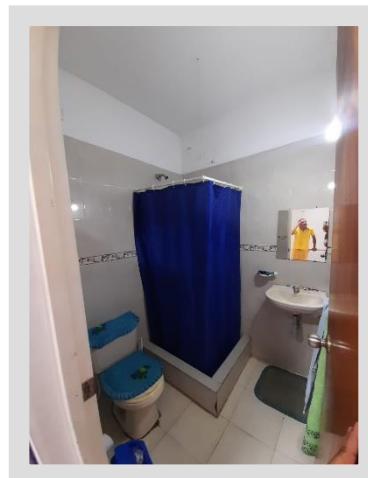
ALCOBA



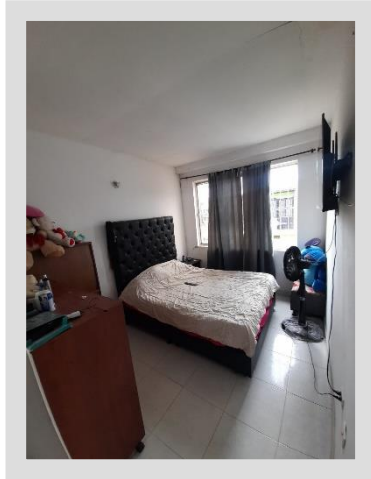
HALL DE CIRCULACIÓN



ALCOBA



BAÑO



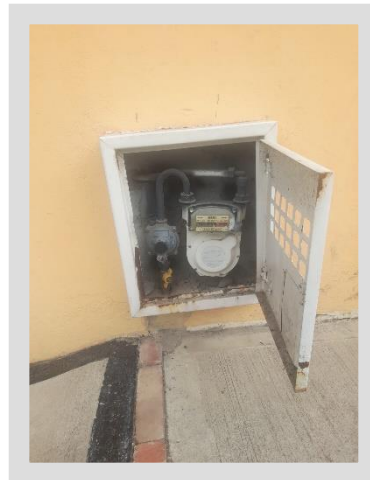
**ALCOBA**



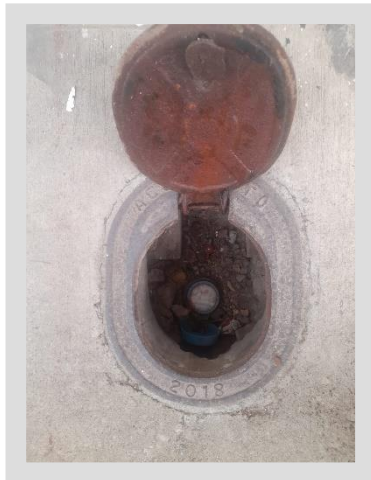
**BAÑO PRIVADO**



**NOMENCLATURA**



**CONTADOR GAS NATURAL**



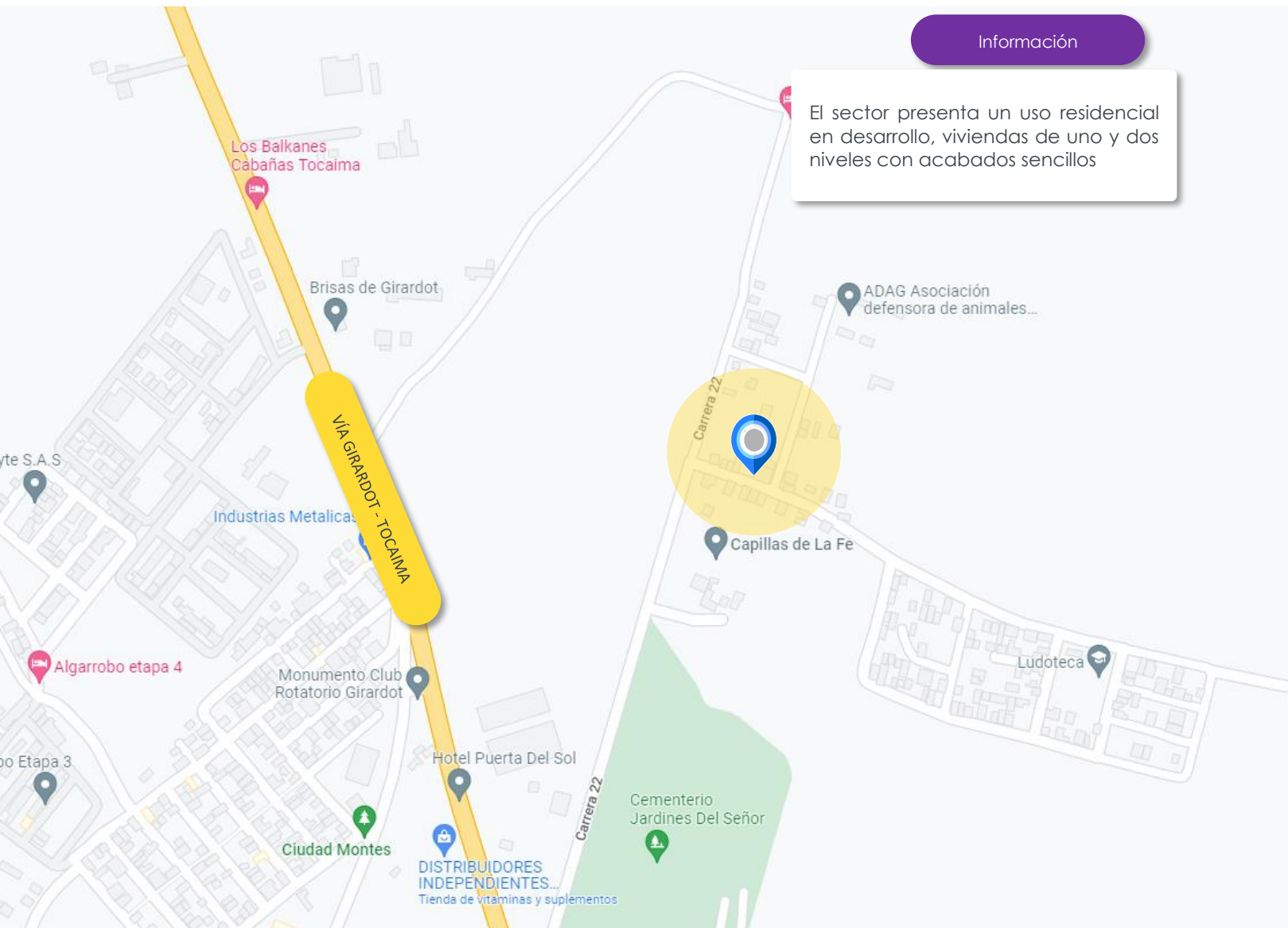
**CONTADOR ACUEDUCTO**



**CONTADOR ENERGÍA**



# Mapa de localización general.





# Adenda de la experticia del avalúo

Bajo los Términos del Artículo 226. Cáceres & Ferro Finca Raíz S.A., Manifiesta bajo juramento mediante la firma del presente dictamen que este es independiente y corresponde a su real convicción profesional.

En cumplimiento con los requisitos del artículo 226, declaramos:

La compañía evaluadora que rinde el dictamen y las personas que participaron en la elaboración de este fueron:

Firma Avaluadora	
Descripción	Datos
Nombre Firma	Cáceres y Ferro Finca Raíz S.A.
NIT	900.252.318-2
Representante Legal	Natalia Vásquez Pardo.
Cédula de Ciudadanía	1.010.162.988
Dirección Oficina	KR 7 No. 99 – 53 Torre 2, Piso 16
Teléfono – Celular	031 5942330

Avaluador Designado	
Descripción	Datos
Nombre	Diego Fernando Espíndola Ramírez
Cédula de Ciudadanía	1.019.015.960
Dirección Oficina	KR 7 No. 99 – 53 Torre 2, Piso 16
Teléfono – Celular	031 5942330 – 3057097830
Profesión	Ingeniero Catastral y Geodesta

Cáceres & Ferro Finca Raíz S.A., no cuenta con publicaciones relacionadas con el peritaje ni los encargados de este.

Cáceres & Ferro Finca Raíz S.A., ha sido designado como perito en la elaboración de un dictamen pericial, en los siguientes casos:

Casos	
Año	2013
Juzgado o despacho	Tribunal de Arbitramiento Cámara de Comercio.
Partes	Concesión Autopista Bogotá Girardot S.A. contra Instituto Nacional de Concesiones INCO (hoy ANI)
Materia de dictamen	Elaboración de 1.293 avalúos prediales

Casos	
Año	2014
Juzgado o despacho	Tribunal de Arbitramiento Cámara de Comercio.
Partes	Concesión Autopista Bogotá Girardot S.A. contra Agencia Nacional de Infraestructura.
Materia de dictamen	Perito experto en avalúos prediales, inmobiliarios y de finca raíz.

Casos	
Año	2015
Juzgado o despacho	Tribunal de Arbitramiento Cámara de Comercio.
Partes	Autopistas del Sol S.A. contra Agencia Nacional de Infraestructura.
Materia de dictamen	Perito experto en avalúos y gestión predial.

Casos	
Año	2018
Juzgado o despacho	Juzgado Primero Administrativo Oral de Zipaquirá.
Partes	Empresa de Energía de Bogotá SA ESP contra Fundación Colegio Odontológico Colombiano.
Materia de dictamen	Elaboración de avalúo de mejoras.

Cáceres & Ferro Finca Raíz S.A., ni sus colaboradores han sido designados en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

Cáceres & Ferro Finca Raíz S.A., ni sus colaboradores se encuentran incurso en las causales contenidas en el artículo 50.

Cáceres & Ferro Finca Raíz S.A., declara que los peritajes rendidos en anteriores procesos fueron realizados con la metodología regular expuesta por la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

Cáceres & Ferro Finca Raíz S.A, declara que, en el ejercicio regular de nuestra profesión u oficio, realizamos la metodología regular expuesta por la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.



**ING. DIEGO FERNANDO ESPÍNDOLA**  
**AVALUADOR DESIGNADO**  
**R.A.A. No. AVAL-1019015960**

Bogotá D.C., noviembre 30 de 2022



PIN de Validación: ac1c0a3a



<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) DIEGO FERNANDO ESPÍNDOLA RAMÍREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1019015960, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1019015960.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Jun 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Jun 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Jun 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ac1c0a3a



### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**05 Jun 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**05 Jun 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**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 de inscripción  
**05 Jun 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ac1c0a3a



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



Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CL 137 # 91 - 97 TR 4 APTO 302

Teléfono: 3057097830

Correo Electrónico: [espindola.ing@gmail.com](mailto:espindola.ing@gmail.com)

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIEGO FERNANDO ESPÍNDOLA RAMÍREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1019015960.**

**El(la) señor(a) DIEGO FERNANDO ESPÍNDOLA RAMÍREZ 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**

**ac1c0a3a**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

**Rdo. 2017 - 202 EJECUTIVO HIPOTECARIO BANCOLOMBIA - JAIME RODRIGUEZ BALLESTEROS (SE ALLEGA CERTIFICADO CATASTRAL)**

Gloria Patricia Gómez Pineda &lt;gloriapatricia@gomezpinedaabogados.com&gt;

Lun 10/04/2023 8:44 AM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cundinamarca - Girardot &lt;j02cctogir@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

CC: distribuidorajro@hotmail.com &lt;distribuidorajro@hotmail.com&gt;; Olga Lucia Gómez Pineda &lt;olgomez@gomezpinedaabogados.com&gt;

📎 1 archivos adjuntos (549 KB)

BANCOLOMBIA - JAIME RODRIGUEZ BALLESTEROS (SE ALLEGA CERTIFICADO CATASTRAL).pdf;

Abril 10 / 2023

Señores

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot

Referencia: EJECUTIVO HIPOTECARIO  
 Radicado: 2017 - 202  
 Demandante: BANCOLOMBIA  
 Demandado: JAIME RODRIGUEZ BALLESTEROS

ASUNTO: SE ALLEGA CERTIFICADO CATASTRAL

Cordialmente,



**Gloria Patricia  
 Gómez Pineda**

Socia

[gloriapatricia@gomezpinedaabogados.com](mailto:gloriapatricia@gomezpinedaabogados.com)


(57) 320 672 3529

**gomezpineda.com**

MEDELLÍN  
 Torre GP

Carrera 48B # 15 sur 35  
 (+57) (604) 604 19 90

BOGOTÁ  
 Edificio Plaza 67  
 Calle 67 No 7- 35. Torre  
 A. Int. 402.  
 (+57) (601) 300 1008 -  
 300 1012

RIONEGRO  
 Centro Comercial  
 Cordoba  
 Carrera 50 No 45-  
 21 Bloque 6. Int.  
 301.  
 (+57) (604) 561 64  
 00



En caso de presentar Peticiones, Quejas, Reclamos o Sugerencias por favor dirigirlas al correo: [lineaetica@gomezpinedaabogados.com](mailto:lineaetica@gomezpinedaabogados.com)

**Aviso legal:** La información contenida en este mensaje es CONFIDENCIAL y para uso exclusivo de su destinatario intencional, por lo cual no podrá ser utilizada sin autorización. Las conductas ilícitas tendientes a sustraer, ocultar, extraviar, destruir, interceptar, filtrar o impedir que esta comunicación sea recibida por su destinatario estarán sujetas a las sanciones penales correspondientes.

**Protección de datos personales:** – Gómez Pineda Abogados S.A.S. informa la existencia de su Política de Tratamiento de la Información Personal disponible para su consulta en el sitio web [www.gpabogados.co](http://www.gpabogados.co) Cualquier inquietud sobre el manejo de su información puede comunicarla al correo electrónico [calidad@gomezpinedaabogados.com](mailto:calidad@gomezpinedaabogados.com). Si por error recibe este mensaje, le solicitamos destruirlo y notificar al remitente.

Abril 10 / 2023

Señores

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot

---

Referencia: EJECUTIVO HIPOTECARIO  
Radicado: 2017 - 202  
Demandante: BANCOLOMBIA  
Demandado: JAIME RODRIGUEZ BALLESTEROS

ASUNTO: SE ALLEGA CERTIFICADO CATASTRAL

**GLORIA PATRICIA GÓMEZ PINEDA**, abogada en ejercicio, portadora de la T.P. No. 66.733 del C.S. de la J, por medio del presente me permito allegar el certificado catastral ordenado por su Despacho.

Solicito se sirva dar traslado al avalúo comercial presentado.


Atentamente,

**GLORIA PATRICIA GOMEZ PINEDA**

C.C. No. 43.469.590 de Marinilla

T.P. No. 66.733 del C. S. de la J.



	<b>ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT</b>	Código: PMR28
		Version: 0
		Año: 2022
		Copia Controlada

## CERTIFICADO CATASTRAL

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.: 25-307-0000131-2023  
FECHA: 31/03/2023

LA OFICINA DE GESTION CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT, certifica que el señor JAIME RODRIGUEZ BALLESTEROS identificado con Cédula de ciudadanía No 19470559, se encuentra inscrito en la base de datos catastral de esta dependencia con la siguiente información:

PREDIO No. 1


<b>INFORMACION FISICA</b>
DEPARTAMENTO: 25-CUNDINAMARCA
MUNICIPIO: 307-GIRARDOT
NÚMERO PREDIAL: 01-04-00-00-0243-0013-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 01-04-0243-0013-000
DIRECCIÓN: C 48 22 32 ESPERANZA NORTE
<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA: 307-38992</b>
ÁREA DE TERRENO: 0 Has 87 M <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA: 0 Has 122 M <sup>2</sup>

<b>INFORMACIÓN ECONÓMICA:</b>
<b>AVALÚO: \$ 24.837.000 VIGENCIA 01-01-2023</b>

<b>INFORMACIÓN JURÍDICA</b>			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	JAIME RODRIGUEZ BALLESTEROS	CC.	19470559
			<b>TOTAL, DE PROPIETARIOS: 1</b>

El presente certificado se expide a solicitud del interesado (EXENTOS DE PAGO)



  
**GLORIA KATHERINE CARVAJAL ALARCON**  
**JEFE OFICINA GESTION CATASTRAL**  
**Código 06 grado 01**

Revisó: Juan Carlos Alvis Cuy  
Proyecto: Crísthian Andrés Murillo García  
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 conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.  
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 de la Oficina de Gestión Catastral de Girardot no incluye información catastral del IGAC, ni de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, El Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), El Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), Soacha, Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Gandelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versalles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), ni los demás municipios que a la fecha hayan sido habilitados como gestores catastrales, al no ser de competencia de esta entidad.



Carrera 11 No. 17 - Esquina, Girardot - Cund.  
Horario de atención:  
Lunes a viernes de 8:00 a.m. a 12:00 m.  
y de 2:00 p.m. a 6:00 p.m.  
atencion@girardot-cundinamarca.gov.co  
Código Postal: 223432  
www.girardot-cundinamarca.gov.co