



RESUELVE
CONSULTORIA JURIDICA Y FINANCIERA S.A.S.
NIT: 900991510-0

157

Señor
JUEZ SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL
Acacias - Meta

Asunto: EJECUTIVO CON GARANTIA REAL
De: BANCOLOMBIA S.A

Contra: CESAR JULIO BONILLA
Rad: 2018-50

Actuando como apoderada de la parte actora dentro del proceso en referencia; por medio de la presente me permito allegar a su despacho conforme al artículo 444 del C.G. del P, avalúo comercial por valor de **CIENTO CUARENTA MILLONES CUATROCIENTOS CUERANTA Y OCHO MIL PESOS (\$140.448.000)** referente al inmueble con matrícula N°232-44226, por lo anterior solicito sea tenido en cuenta el avalúo comercial para los efectos de continuar el trámite procesal.

Anexo:

- Avalúo Comercial

Cordialmente,

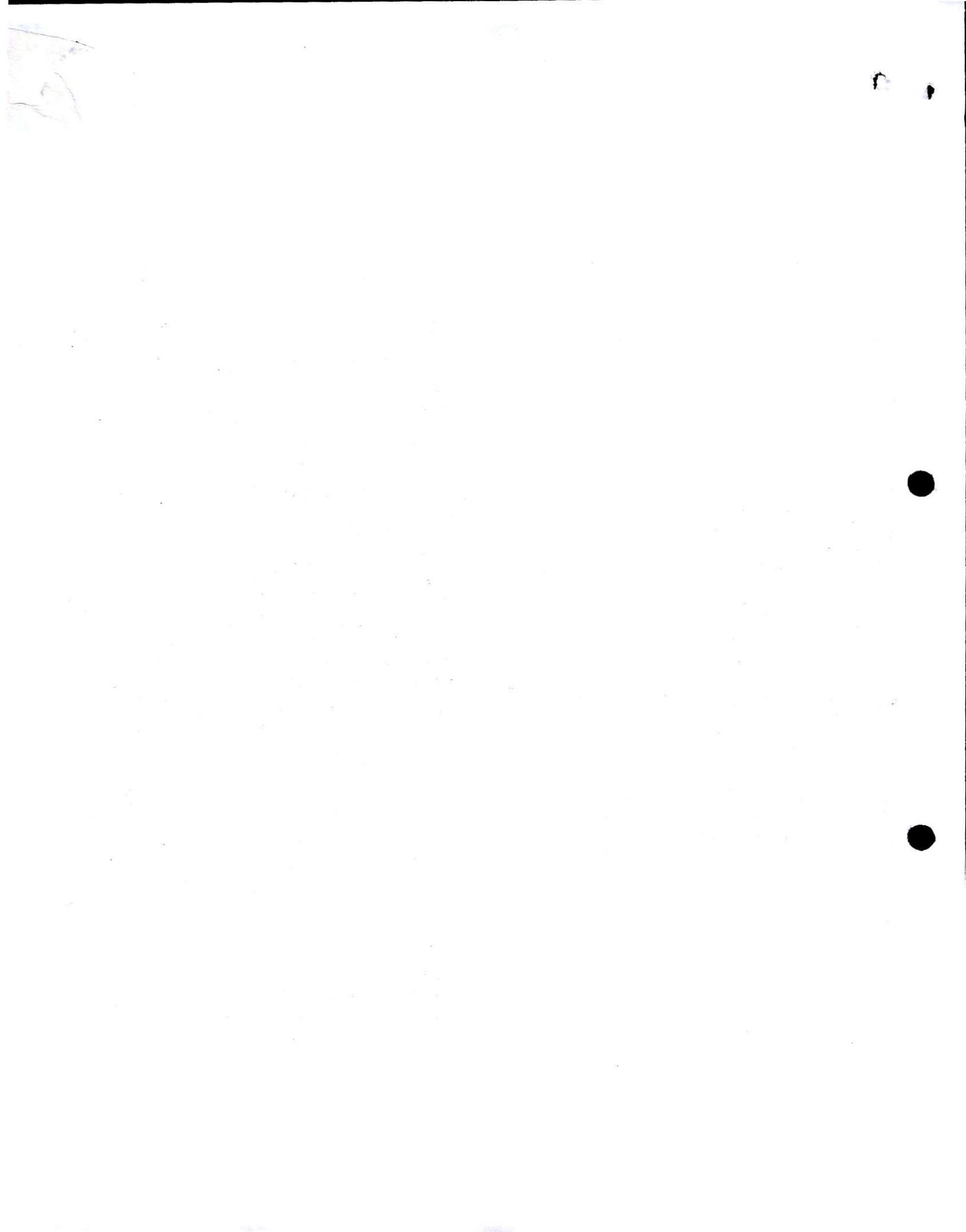
ANDREA CATALINA VELA CARO.
C.C. 1.030.612.885 de Bogotá
T.P. No.270.612 del C.S. de la J.

3 DIC 2018
[Handwritten initials and signature]

Centro Comercial y empresarial Primavera Urbano

Tel Fijo: 6779926 Celular 317 8214625- E-mail: administrativa01@resuelvesas.com

Villavicencio - Meta



152.

INFORME AVALÚO REMATES

IB-13023550

Remates

Vivienda



Lote Urbano Junto con la construcción en el levantada No.8 MnzG Urb. La Hormiga Cra. 3cNo.17-03

VILLAVICENCIO, META
2018/10/02

Información Básica

Solicitante	CESAR JULIO BONILLA RONDON			Tipo Identificación	C.C.
Nº Identificación	5945800	Cod DANE	50001	Sector	Urbano
Departamento	META	Ciudad	VILLAVICENCIO		
Dirección	Lote Urbano Junto con la construcción en el levantada No.8 MnzG Urb. La Hormiga Cra. 3cNo.17-03				
Barrio	URBANIZACION LA HORMIGA	Conjunto	URBANIZACION LA HORMIGA		
Teléfonos	310 798 6136	Celular	310-798-6136	E-mail	
Entidad	Bancolombia	Segmento			
Objeto del Avalúo	Remate	Compra de Cartera	No	Cambio de Garantía	No
Proposito del Avalúo	Garantía Hipotecaria	Tipo de Avalúo	Valor	Tipo de Subsidio	N/A

Información del Sector

Servicios Públicos			Sector	Inmueble	Características		
Acueducto			Si	Si	Área Actividad		
Alcantarillado			Si	Si	Demanda/Interes		Media
Energía			Si	Si	Estrato		2
Gas			Si	Si	Barrio Legal		Si
Telefonía			Si	No	Topografía		Plano
Vías		Sector	Estado de Conservación		Transporte		Regular
Andenes		Si	Bueno		Uso Predominante		Vivienda
Sardineles		No	Regular Malo		Condiciones de Salubridad		Bueno
Pavimentadas		No	Regular Malo		Equipamiento		
Amoblamiento Urbano					Comercial	Bueno	400 – 500 metros
Paradero			No		Escolar	Bueno	300 – 400 metros
Alumbrado			Si		Asistencial	Bueno	500 o más
Arborización			Si		Estacionamientos	Bueno	300 – 400 metros
Alamedas			No		Áreas Verdes	Bueno	0 – 100 metros
Ciclo Rutas			No		Zonas Recreativas	Bueno	0 – 100 metros

Impacto Ambiental

Aire	No		Ruido	No	
Basura	No		Aguas	No	
Inseguridad	No		Otro		

Perspectivas de Valorización

Estables, al ubicarse el inmueble en un sector residencial consolidado y tradicional de la ciudad estrato 2.

Actualidad Edificadora

Sector consolidado de la ciudad donde predomina el uso residencial actividad edificatoria Media, en general en la zona y en todo el municipio se desarrollan varios proyectos de vivienda de manera individual.

Comportamiento de Oferta y Demanda

El análisis del segmento del mercado relativo a los niveles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media. Las características constructivas de la vivienda valorada son similares a la media del mercado competitivo.

Descripción General del Sector

Sector residencial consolidado tipo popular de la ciudad, estrato 2 de desarrollo progresivo con construcciones individuales de una planta en su mayoría, no cuenta con vías pavimentadas

Información del Inmueble

Aspectos Jurídicos

Propietario	CESAR JULIO BONILLA RONDON			Cédula Catastral	0011118000050
Departamento Notaria	META	Ciudad Notaria	VILLAVICENCIO	Notaría	4
N° Escritura	0289	Fecha Escritura	2017/03/24	Chip	
Matrícula 1	230-44226	Inmueble	Casa	No.	1

Garaje 1		Depósito 1	
Garaje 2		Depósito 2	
Garaje 3		Depósito 3	
Garaje 4		Depósito 4	
Garaje 5		Depósito 5	
Latitud	3.9887870	Longitud	-73.7492100
Tipo de Inmueble	Casa	Uso Actual	Vivienda
Clase de Inmueble	Unifamiliar	Ocupante	Arrendatario

Norma de Uso del Suelo

Decreto o acuerdo	ACUERDO NO. 021 (JUNIO 21/2000)		
Altura permitida	Aplica		3 Pisos
Uso principal	Residencial		
Aislamiento Posterior	Aplica		3 M
Aislamiento Lateral	Aplica		1.5 M
Ante jardín	Aplica		1.5 M
Indice de ocupación	Aplica		0.8
Indice de Construcción	Aplica		2.5
Predio subdividido físicamente	Si		
	No de unidades		3
	No. de contadores de agua		1
	No. de contadores de luz		1
	No. de Accesos		2

Áreas Lote

Área Lote	84.000 M2	Frente	6.000 M	Fondo	14.000 M	Rel. Frente	0.429
-----------	-----------	--------	---------	-------	----------	-------------	-------

Áreas Construcción

Área Licencia Construcción	0.00 M2	Área Susceptible de Legalización	134.40 M2
Área Catastral	2.000 M2	Área Valorada	134.400 M2
		Área Medida	168.000 M2

Descripción General del Inmueble

El área de lote (84 m2) es tomada de los documentos suministrados y corroborada en visita técnica. El área valorada es el área resultante de la aplicación de la norma vigente en el municipio, donde se encuentra una diferencia de 33.6m2 entre lo medido en sitio y área legal.

Información de la Construcción

Estructura					
No. de Pisos	2	Estado Conservación	Bueno	Daños por Sismos	No disponible
No. de Sotanos		Estructura	Tradicional	Ajustes Sismoresist.	No disponible
Año Construc.	2016	Estructura Reforzada	No disponible	Cubierta	Teja fibrocemento
Edad Inmueble	2	Material Construcción	Mampostería	Fachada	Otros
Estado Construc.	Usada	Material o Tipo Estruct.	Sistema dual o	Tipo fachada	De 3 a 6 metros
En Obra	No	Coefic. Propiedad		Irregularidad Planta	No disponible
% de Avance	0	Ventilación	Bueno	Irregularidad Altura	No disponible
Licencia		Iluminación	Bueno	Pisos Bodega Reforza.	No Reforzado
Remodelado	No	Fecha Remodelación		Tipología Vivienda	Casa - Continua

Observaciones Estructura

Sistema tradicional de muros portantes confinados con vigas y columnas en concreto reforzado. En aparente buen estado.

Dependencias

Sala	Habitación	4	Estudio	Terraza	Patio Interior
Comedor	Closet		Cuarto de Servicio	Balcón	1 Bodega
Cocina	2 Baño Privado		Baño Servicio	Jardín	Local
Baño Social	2 Estar Habitación		Zona de Ropas	2 Zona V. Privada	Oficina

Observaciones Dependencias

Casa de 2 plantas subdividida con dependencias distribuidas así: Piso 1: Sala-comedor, cocina, zona de ropas, 2 alcobas y 1 baño, garaje. Piso 2:- Ap 1: Sala-comedor, cocina, 2 alcobas baño, balcón- Ap 2: No se pudo ingresar.

Acabados Internos Inmueble

Calidad Estado	Cocina	Baños	Carpintería Madera	Muros	Carpintería Metal	Techos	Pisos
	Sencilla	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno

Observaciones Acabados

EL hall y acceso para el segundo piso no cuenta con acabados. Los baños se encuentran enchapados sin división de duchas. El segundo piso cuenta con cielo raso en icopor.

La fachada con pañete sin pintura..

Depósitos

Tipo Depósito	Números Depósitos	Total Depósitos

Observaciones Garajes y Depósitos

La casa tiene garaje propio interno cubierto.

Descripción General de la Construcción

Casa de 2 plantas subdividida en 3 apartamentos: 1 apto en el primer piso y 2 aptos en el segundo piso. Sin servicios independientes, solo cuentan con 1 Contador de luz, 2 contadores de gas y 1 contado de agua.

Comparación de mercado Lote en venta con construcción

Localización	Fuente	Edad	Comparación	Valor Construcción m ²	Área Lote m ²	Área Const ruida m ²	Factores Homologación								Valor m2 Ajustado (Lote sin construcción)	Valor Comercial
							Ubi	Cons erv.	Acab	Neg	Eda	C/T	Lote	F.H		
Mismo Sector	3124228291	2	Similar	\$ 660,000	84.00	134.44	S	S	S	0.97	1.00	1.00	1.00	0.97	\$ 329,400	\$ 120,000,000
Mismo Sector	3114937825	2	Similar	\$ 760,000	84.00	134.40	S	S	S	0.96	1.00	1.00	1.00	0.96	\$ 326,857	\$ 135,000,000
Mismo Sector	3125420628	1	Similar	\$ 820,000	84.00	67.20	S	S	SM	0.96	0.99	0.91	1.00	0.82	\$ 372,571	\$ 90,000,000
La Hormiga	3104025501	5	Similar	\$ 1,100,000	84.00	70.00	S	SM	M	0.97	1.03	0.91	1.00	0.78	\$ 353,571	\$ 110,000,000
La Hormiga	3212962916	8	Similar	\$ 820,000	84.00	144.00	S	S	S	0.97	1.06	1.01	1.00	1.04	\$ 326,429	\$ 150,000,000
Valores del sujeto:		2			84.00	134.40									Promedio: \$ 341,766	\$ 121,000,000

Promedio m2 C/T HOM.	\$ 1,047,472
Promedio m2 C/T	\$ 1,169,887
Media Aritmetica	\$ 341,766
Desviación Estándar	20,608.08
Coef. De Variación	6.03 %

Convenciones		
P: Peor	S: Similar	M: Mejor
NP: Notoriamente Peor	SP: Sensiblemente	MM: Mucho mejor
MP: Mucho peor	SM: Sensiblemente	NM: Notoriamente

Original Firmado Digitalmente

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Nombre	Área	Unidad de Medida	Valor Unitario	Valor Total	%
Area de terreno	Area de terreno	84	M2	\$ 360,000.00	\$ 30,240,000.00	21.53 %
Area de construcción	Piso 2	67.2	M2	\$ 820,000.00	\$ 55,104,000.00	39.23 %
Area de construcción	Piso 1	67.2	M2	\$ 820,000.00	\$ 55,104,000.00	39.23 %
Valor Comercial					\$ 140,448,000.00	99.99 %

Valores/Tipo de Área	Terreno	Construcción
Integral	\$ 1,672,000.00	\$ 1,045,000.00
Proporcional	\$ 30,240,000.00	\$ 110,208,000.00
% de Valor Proporcional	21.53 %	78.47 %

Valor UVR	Tipo favorabilidad crediticia			
\$ 259.6417	Crédito Hipotecario Vivienda	No	Retanqueo Vivienda	No
Valor avalúo en UVR	Reforma o Remodelación Vivienda	No	Constructor Individual	No
540.930.06	Leasing Habitacional Persona Natural	No	Leasing Inmobiliario Vivienda persona Jurídica	No
Valor asegurable	Crédito Hipotecario Diferente de Vivienda	No	Retanqueo Diferente de Vivienda	No
\$ 110,208,000.00	Leasing Diferente de Vivienda Persona Natural	No	Leasing Inmobiliario Diferente de Vivienda persona Jurídica	No

Tiempo esperado de Comerc.	9.0	Otras Direcciones y Anexos	
Calificación Garantía	Favorable		

El inmueble cumple con los requisitos del banco.

Observaciones Generales del Avalúo

Casa de habitación usada de 2 plantas de construcción individual progresiva, localizada en lote esquinero sobre vía secundaria de la urbanización La Horniga, la cual se ubica al Oriente del Municipio de Acaías - Meta, a 800mtrs de la Villa Olímpica, siendo una zona residencial estrato 2 desarrollada progresivamente de manera individual con construcciones de un piso en su mayoría; la casa tiene diseño práctico y funcional, espacios bien logrados en área, iluminación y ventilación; especificaciones de acabados internos sencillos/normales comunes, presenta buen estado de conservación. La Casa se encuentra subdividida con dependencias distribuidas así: Piso 1: Sala-comedor, cocina, zona de ropas, 2 alcobas, 1 baño, garaje y acceso para el segundo Piso. - Piso 2: - Ap 1: Sala-comedor, cocina, 2 alcobas baño, balcón - Ap 2: No se pudo ingresar. No cuenta con servicios públicos independientes, solo cuentan con 1 Contador de luz, 2 contadores de gas y 1 contador de agua. Según documentos observados el inmueble es propiedad de CESAR JULIO BONILLA RONDON, que adquirió por escritura 0289 Not 4 de Villavieco. Nota: El área de lote (84 m2) es tomada de los documentos suministrados y corroborada en visita técnica. El área valorada es el área resultante de la aplicación de la norma vigente en el municipio, donde se encuentra una diferencia de 33m2 entre lo medido en

Perito Actuante

Edgar Orlando Hernandez Leal
RAA-19111782.

El perito actuante al diligenciar el presente informe de avalúo, hace constar que la información del inmueble, áreas, fotografías, localización y demás elementos incluidos por él a través del aplicativo facilitado por Inmobiliaria Bancol S.A.S., corresponden exactamente al predio objeto de visita y valoración.

Este documento ha sido firmado digitalmente, con un certificado de firma digital provisto por una entidad de certificación digital autorizada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 28 de la ley 527 de 1999, y 15 del Decreto 1747 de 2000. En caso de que el presente documento se encuentre impreso, este tendrá la connotación de copia simple del original electrónico.

Condiciones y Salvedades

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador 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 al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

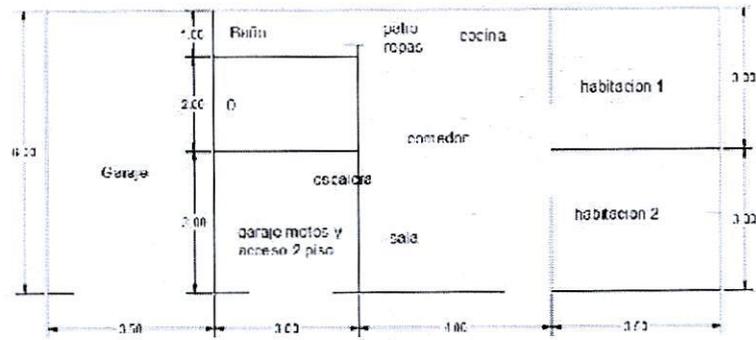
Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las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

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los negocios que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de TINSA. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

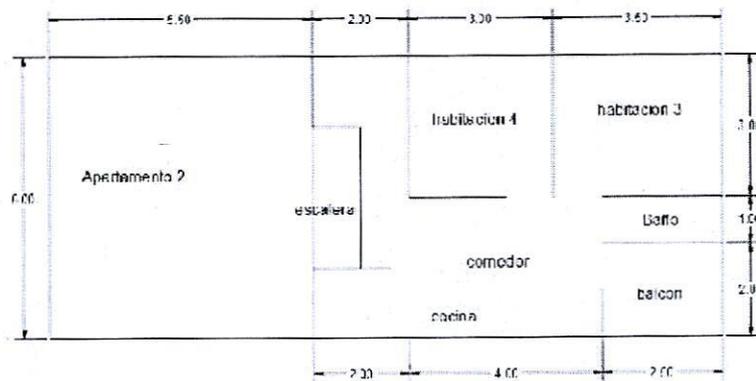
El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

Croquis

Croquis



PRIMER PISO



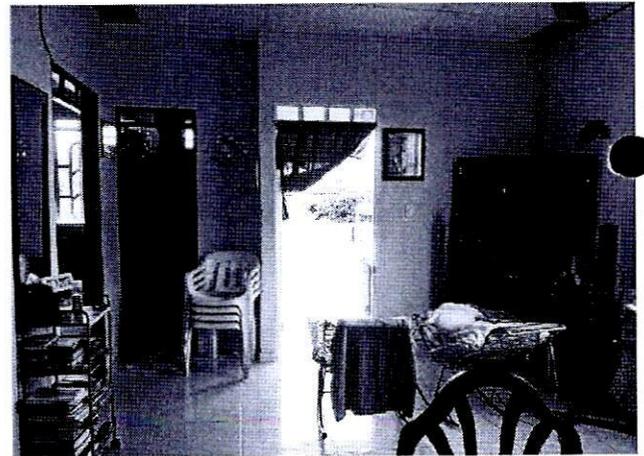
SEGUNDO PISO

Fotografías

Localización



2do piso - zona social (1)

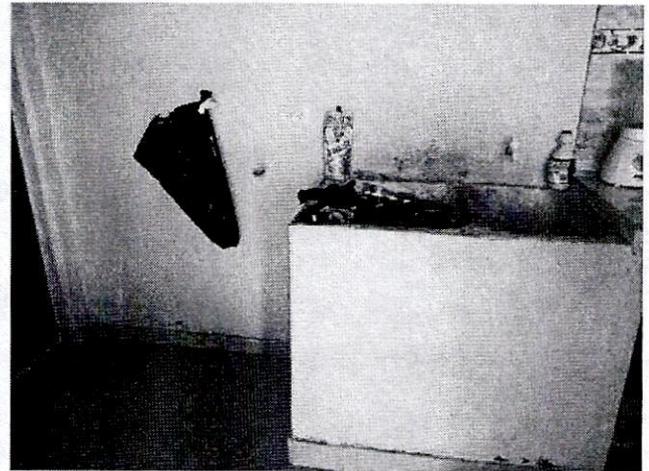


156

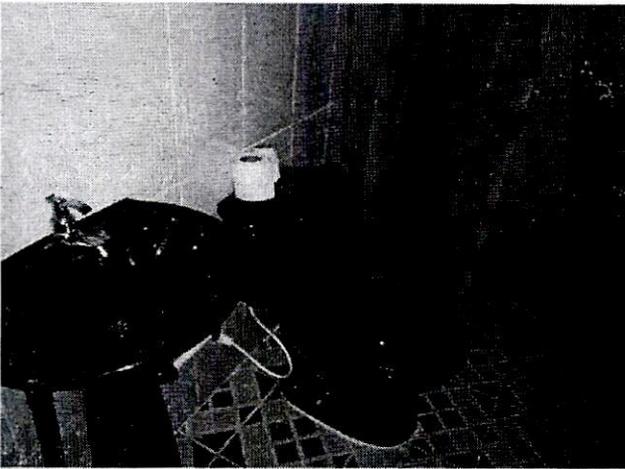
2do piso - zona social (2)



1er piso - patio ropas



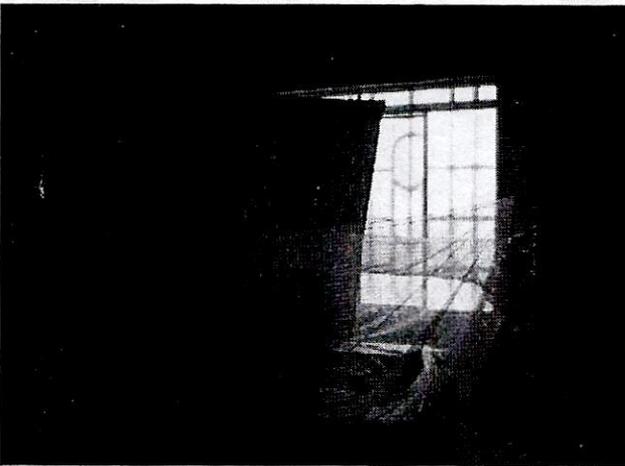
1er piso - baao



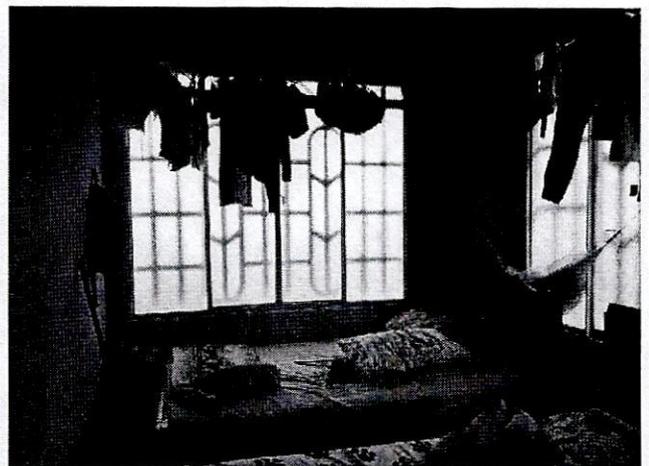
1er piso - cocina



1er piso - habitacion (2)



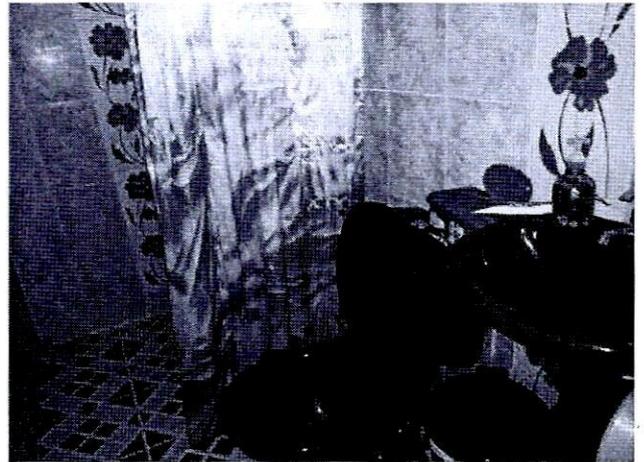
1er piso - habitacion



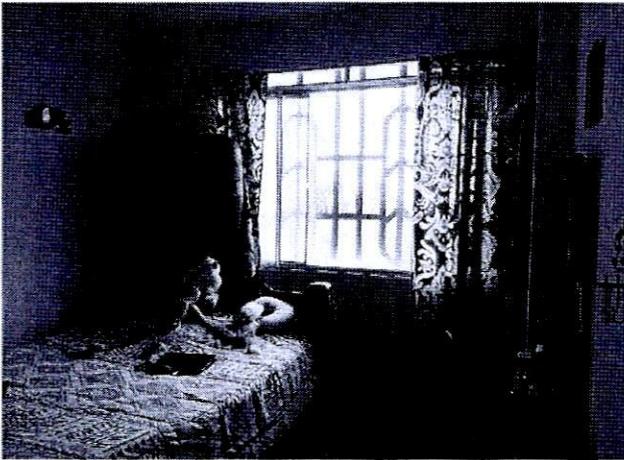
1er piso - zona social



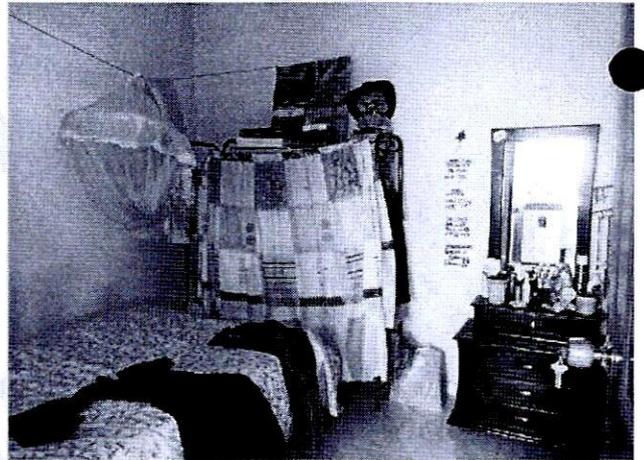
2do piso - baao



2do piso - habitacion (2)



2do piso - habitacion



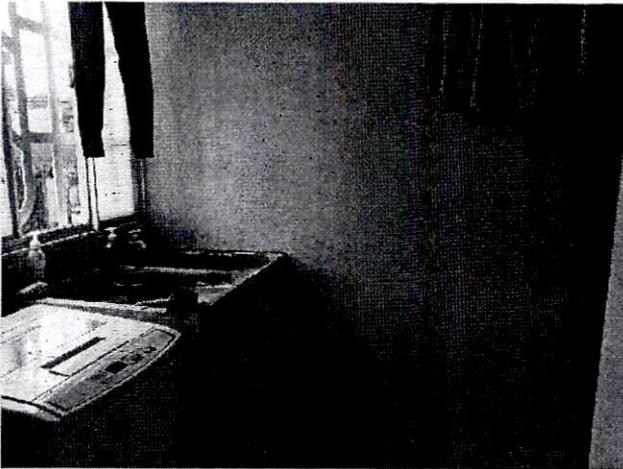
2do piso - balcon



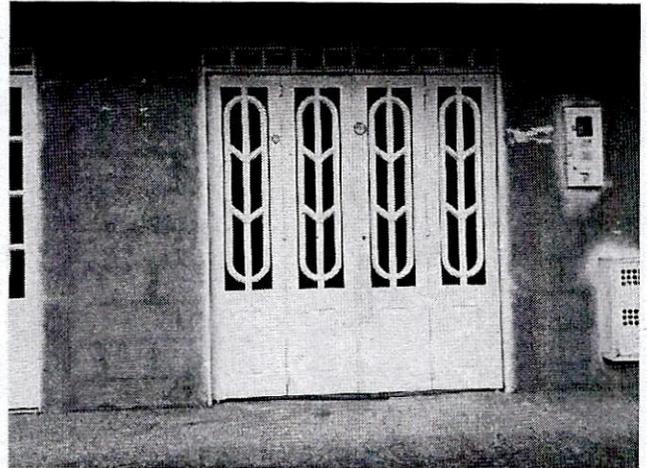
2do piso - cocina



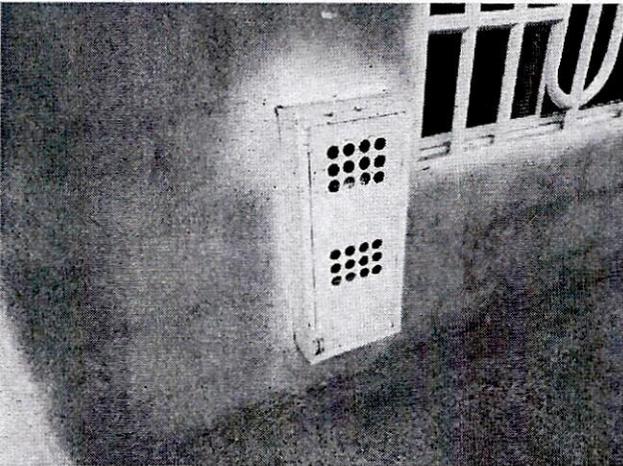
2do piso - zona de ropas



Acceso 2do piso



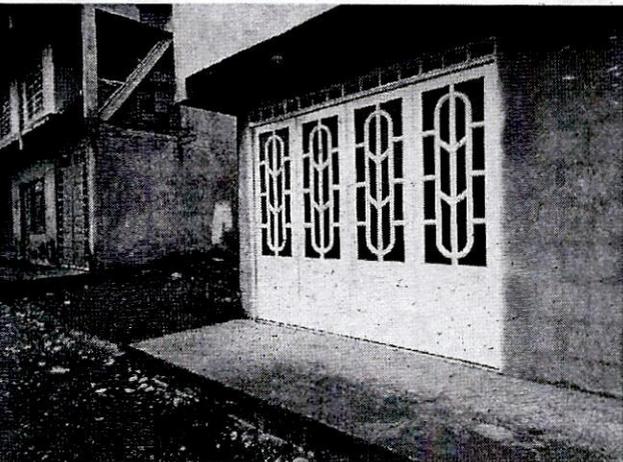
Contador de gas



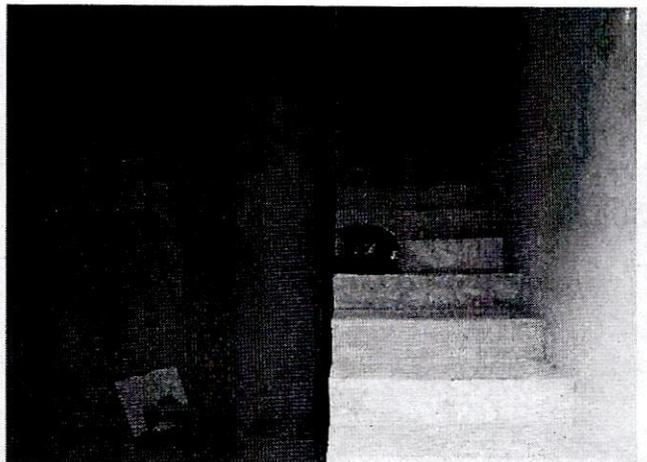
Contador de luz



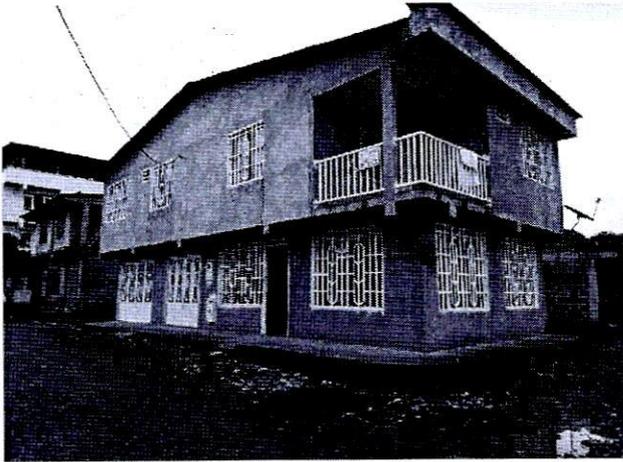
Entada garaje



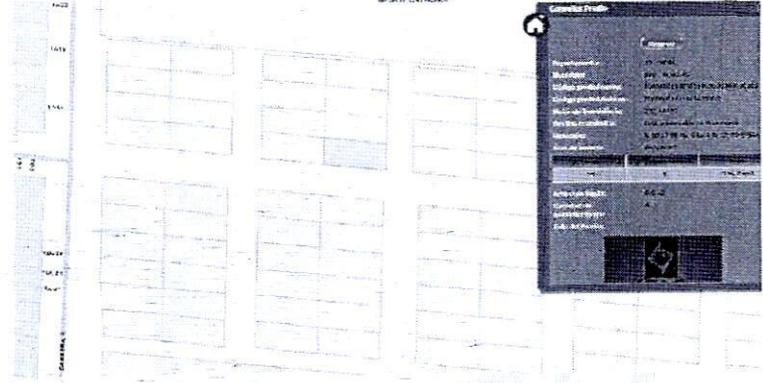
Escalera



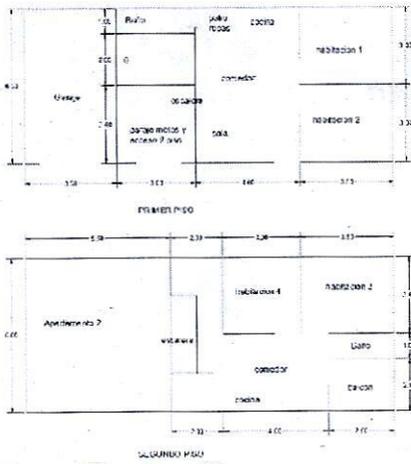
Fachada



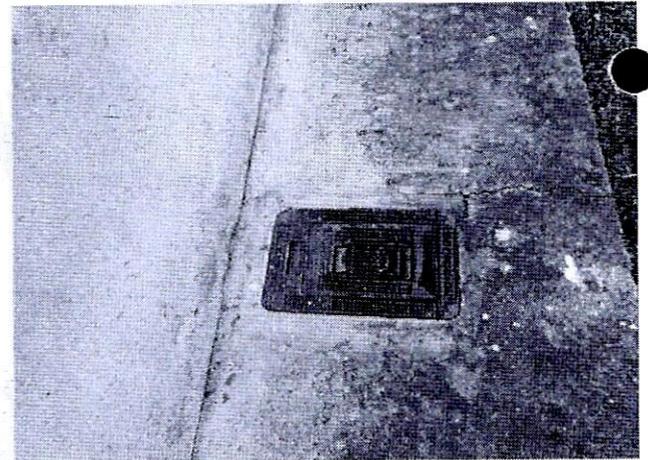
Igac



Plano



Registro de agua



Via de acces

