Señor

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE PRADO
E. S. D.

REF: ALLEGA AVALUO – PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO del **BANCO DE BOGOTA** Contra **MAXIMILIANO RODRIGUEZ SANCHEZ**

RAD. 2019-129

RAÚL FERNANDO BELTRÁN GALVIS, identificado como aparece junto a mi correspondiente firma, actuando en nombre y representación del demandante, BANCO DE BOGOTA, me permito allegar a su Despacho avalúo comercial del bien inmueble identificado con el FMI No. **368-38826**, el cual se encuentra debidamente embargado y secuestrado dentro del presente asunto; Conforme a lo anterior, le solicito señor juez, se sirva dar el trámite correspondiente al avalúo a fin de adelantar el remate del bien.

Cordialmente,

RAÚL FERNANDO BELTRÁN GALVIS
Apoderado Judicial
C.C. 93.409.590 DE IBAGUÉ
T.P. 164.046 C.S.J.

INFORME AVALUO COMERCIAL
Casa Lote
PRADO TOLIMA

PANORAMICA DE LA PROPIEDAD

JUNIO 2021

”

INDICE

1. TIPO DE PREDIO- DESCRIPCIÒN
2. INFORMACION GENERAL
3. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS
4. TITULACION Y TRADICIÒN
5. REGLAMENTACION URBANISTICA MUNICIPAL VIGENTE AL MOMENTO DE LA REALIZACION DEL AVALUO EN RELACION DE LA ZONA Y EL INMUEBLE.
6. CARACTERISTICAS DEL SECTOR
7. CARACTERÌSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE
8. CARACTERÌSTICAS GENERALES DEL TERRENO
9. CARACTERÌSTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD
10. SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO
11. ASPECTOS ECONÒMICOS DEL INMUEBLE
12. INVESTIGACION DEL MERCADO
13. MÉTODO(S) VALUATORIO(S)
14. MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)
15. CONSIDERACIONES ESPECIALES
16. PROMEDIO(S) DEL AVALÚO
17. OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS
18. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO
19. AVALÚO COMERCIAL
20. ANEXOS

1.	TIPO DE PREDIO - DESCRIPCION

1.1	**TIPO DE PROPIEDAD:**	Casa-Lote

1.2	**DIRECCIÓN:**	Carrera 1 # 12-44 PRADO TOLIMA

1.3	**PROPIETARIO:** MAXIMILIANO RODRIGUEZ SANCHEZ

1.4	**SOLICITANTE(S) DEL AVALUO** Dr Raul Beltran
	Identificación: C.C. ☐ **NIT** 108931078

1.5	**DESTINATARIO DEL AVALÚO:** Dr. Raúl Fernando Beltrán

”

2.	INFORMACION GENERAL
2.1	**OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:** **CALCULAR EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD EN EL PRESENTE AVALÙO** Esta valoración se hace sobre la base del valor de mercado de los bienes en un mercado abierto.

2.2	FECHA DE VISITA DEL PREDIO:
	31 de mayo de 2.021

2.3	FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:
	10 junio – 2.021

2.4	RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:
	El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura y certificado de tradición). El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

2.5	DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN : (CARÁCTER DE DEPENDENCIA)
	El Avaluador declara que: No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de la valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses. El Avaluador confirma que: El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el **propósito específico del encargo**; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el Avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

”

	<u>Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados</u>. El avalúo comercial no está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto no está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial no es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, ni el destino del avalúo es ningún juzgado o tribunal. Por lo tanto no Incluye la asistencia por parte del Avaluador a ningún juzgado o tribunal (Art. 228) y al no ser una prueba pericial, no cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.

2.6	**CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME**
	Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del Avaluador sin el consentimiento escrito del mismo.

2.7	**VIGENCIA DEL AVALÙO**
	De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. **Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año**, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

2.8	**IDENTIFICACIÒN DE LAS CARACTERÌSTICAS FÌSICAS**
	LOCALIZACIÒN:
	PAÍS : Colombia. **DEPARTAMENTO** : Tolima. **MUNICIPIO** : Prado **UBICACIÓN** : Urbano. **BARRIO** : Las Palmas **DIRECCIÒN** : Carrera 1 # 12-44 **CODIGO CATASTRAL** : 73563010000550023000 **MATRICULA INMOBILIARIA** : 368-38826
	El Barrio Las Palmas se encuentra sobre la via que conduce a la represa de prado
	VÍAS DE ACCESO:
	El predio sobre la via que conduce a la represa de prado, cinta asfáltica en buen estado

”

2.9	SERVICIO DE TRANSPORTE PÙBLICO:
	La población cuenta con un excelente servicio de Transporte Municipal y urbano,por el predio pasan de las rutas, que van a la represa en servicio de taxi urbano o vehículo particular.

3.	IDENTIFICACIÒN DE LAS CARACTERÌSTICAS JURÌDICAS
	NO SON MATERIA DEL AVALÚO. EL AVALÚO NO ES UN ESTUDIO DE TÍTULOS NI DE TRADICIÓN.

4.	TITULACIÒN Y TRADICIÒN
	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS: Escritura: Nº 771 del 05/08/2015– Notaria Unica de Purificacion Certificado de Tradición y Libertad: Matricula Nº 368-38826 impreso el 28 de enero de 2021 Recibo(s) del Impuesto Predial: no Licencias de Construcción: No aportada.
	TÍTULO DE ADQUISICIÓN:
	Compraventa. Escritura Nº. 771 del 2 de agosto de 2015 Notaria Única de Purificación
	MATRÌCULA INMOBILIARIA
	N°368-388826 impreso el 26 de agosto de 2021 de purificación
	CÈDULA CATASTRAL 73563010000550023000
	DATOS CATASTRALES ✓ Avalúo Catastral : ✓ Destino : vivienda ✓ Área de Terreno : 60 Metros cuadrados (Según datos escritura 771) ✓ Área Construida : 120 Metros cuadrados (Según datos escritura 771del 5 de agosto de 2015) ✓

”

	El municipio de Prado esta localizado al Sur-Oriente del Departamento del Tolima a 108 Kilómetros de la Capital del Departamento, su cabecera esta situada sobre los 3° 45` 07`` de Latitud Norte y 74° 56` 03`` de Longitud al Oeste de Greenwich. (Ver plano de localización) Altura sobre el Nivel del Mar : 321 Metros Temperatura Media : 26° Centígrados Precipitaciones media anual : 2047 mm Area Urbana : 97 Hectáreas Area Rural : 42.703 Hectáreas Area total : 42.800 Hectáreas
5.	**REGLAMENTACIÒN URBANÌSTICA MUNICIPAL VIGENTE AL MOMENTO DE LA REALIZACIÒN DEL AVALÙO EN RELACION CON LA ZONA Y EL INMUEBLE.**
	La norma de USO y Edificabilidad para la Dirección Carrera 1 # 12-44 Casa-lote. **Artículo 257.-** DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LA ZONA **COMERCIAL Y DE SERVICIOS:** Se define como el suelo en el cual las edificaciones se destinan al intercambio de bienes y/o servicios de diferente tipo.

6.	**CARACTERÌSTICAS DEL SECTOR**
	En el sector del barrio Las Palmas predomina el uso comercial y habitacional teniéndose en cuenta el desarrollo urbanístico del barrio las palmas y la cercanía a las entidades gubernamentales y administrativas del municipio además de la proximidad de los parques

6.1	**TIPO DE EDIFICACIONES Y USOS PREDOMINANTES**
	Se encuentran edificaciones de más de 2 pisos siendo este barrio Las Palmas de desarrollo comercial, habitacional y administrativo de la cuidad. Las edificaciones son modernas y cumplen con las normas antisísmicas. En el municipio se encuentran colegios de primaria y secundaria, notarias, o, parqueaderos, centros comerciales y edificaciones dedicadas al comercio en general.

”

6.3	EDIFICACIONES Y SITIOS IMPORTANTES
	En el Barrio Las Palmas se encuentran edificaciones significativas como: Via nacional a la represa ✓ Iglesia católica. ✓ Alcaldía municipal.

6.4	SERVICIOS PÙBLICOS DEL SECTOR
	El sector cuentan con los servicios públicos básicos de : - Agua - Energía Eléctrica - Alcantarillado - Gas domiciliario Además se cuenta con servicios públicos complementarios: - Alumbrado Público - Red de telefonía celular.

6.5	VÍAS DE ACCESO:
	El sector en donde se ubica el bien inmueble, objeto de valuación, se puede acceder fácilmente, ya que el predio a la orilla de la carretera

6.6	AMOBLAMIENTO URBANO Y SU ESTADO:
	ANDENES Y SARDINELES: Si. regular estado. **SEÑALIZACIÓN URBANA**: No **DEMARCACIÓN VIAL**: No **SISTEMA DE SEMAFORIZACIÓN**: No **ZONAS VERDES**: No **PARQUES**: No. **ASPECTO GENERAL DEL SECTOR**: Aceptable.

7.	CARACTERÌSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE
	TIPO DE INMUEBLE : Casa lote Construcción de dos plantas independientes , la segunda planta tiene acceso por una escalera exterior metálica, compuesta la vivienda de tres alcobas cocina, sala-comedor, unidad sanitaria, con puertas al exterior metálicas, revocadas y pintadas en buen estado

”

	Primera planta consta de tres alcobas , cocina ,sala-comedorunidad sanitaria en regular estado, garaje, regular estado falta mantenimiento **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Vivienda

8.	**CARACTERÌSTICAS GENERALES DEL TERRENO**
	El predio materia del avaluó posee las siguientes características: ✓ El terreno donde se encuentra el área construida es plano

8.2	**UBICACIÓN EN LA MANZANA**
	El predio tiene una ubicación medianera en la Manzana, vía destapada

8.3	**CERRAMIENTOS**
	✓ El cerramiento consta de paredes en ladrillo con las vivienda colindantes

8.4	**FORMA DEL TERRENO**
	El terreno tiene una forma rectangular

8.5	**LINDEROS DEL TERRENO**
	Acorde a la información recaudada en terreno, el predio cuenta con los siguientes linderos: **NORTE**: en una extensión de 10 mts con predio de Ruth Bermúdez Vargas **ORIENTE**: en una extensión de 6 mts con predio de María Inés Vargas de Bermúdez **SUR:** en una extensión de 10 mts con predio de Ruth Bermúdez Vargas **Occidente** en una extensión de 6 mts con la carrera 1ª

”

8.6	ÀREA DEL TERRENO
	Según Escritura pública Nº 771 del 05/08/2015 tiene un área superficiaria de 60 mts^2 .Área construida de 120 mts^2

Departamento:	73 - TOLIMA
Municipio:	563 - PRADO
Código Predial Nacional:	73563010000000055002300000000
Código Predial:	73563010000550023000
Destino económico:	A - HABITACIONAL
Dirección:	K 1 12 44 46 Ur LAS PALMAS
Área de terreno:	60 m2
Área construida:	120 m2

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 Septiembre 2008) “*Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997****”.***

”

***Artículo 2º. Parágrafo**.- Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.*

10.	SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO
	Servicios públicos que se encuentran conectados al predio objeto del avalúo: - Acueducto - Energía Eléctrica - Alcantarillado - Cobertura de Celular

10.1	ESTRATIFICACIÒN SOCIO ECONÒMICA DEL PREDIO

11.	ASPECTOS ECONÒMICOS DEL INMUEBLE
	COMERCIABILIDAD: Debido a las características del predio, ubicación, entorno, este predio es de fácil de comercializar **RENTABILIDAD ACTUAL:** No tiene **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** El precio se deberá incrementar según el desarrollo comercial del sector. **CENTROS DE ATRACCIÓN ECONÓMICA:** Debido a su ubicación existen sectores de comercio en crecimiento, proyectos urbanísticos, Escuela pública, escuelas de primaria **ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:** Se han tenido en cuenta ofertas encontradas en el sector. **FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:** En el sector SI se observó actividad edificadora.

”

12.	INVESTIGACION DEL MERCADO
	Se buscaron ofertas de predios en el sector y sectores aledaños con características similares al predio sin resultados positivos, en el sector no hay ofertas de venta que se puedan tener en cuenta para adelantar la investigación de mercado.

13.	MÉTODO(S) VALUATORIO(S)
	ANÁLISIS: El valor del metro cuadrado del Área de terreno, se determinó realizando análisis estadístico comparativo por información directa, con participación de inmobiliarios pertenecientes a la Lonja de CORPOAVAL LONJA S.A.S., Para el valor por metros cuadrado del Área de Construcción se empleó el Método de Costo de Reposición, teniendo en cuenta la ubicación, su entorno, el estado actual de ocupación y las condiciones locales del mercado inmobiliario a la fecha; y estudio por costos de mercado. Estado 3 El inmueble necesita reparaciones sencillas Como mejorar el lucimiento en las paredes , y el mejoramiento de servicio de acueducto dentro de la vivienda, se presentan como mal servicio de agua por la obstrucción de la tubería.. Para la fijación del presente avalúo se tuvo en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación: • Tierra, propiedad y bienes. • Mayor y mejor uso. • Principio de sustitución. • Precio, costo, mercado y valor. • Valor de mercado. • Enfoques o métodos de valuación. • Objetividad. • Certeza de fuentes. • Transparencia. • Integridad y suficiencia. • Independencia. • Profesionalidad. • Utilidad

”

FITTO Y CORVINI			EDAD	15	AÑOS
ESTADO DE	X	X'	VIDA UTIL	85	AÑOS
			COSTO	$	800.000
1	17,65	311,42	10,38%	$	716.998
1,5	17,65	311,42	10,40%	$	716.774
2	17,65	311,42	12,64%	$	698.841
2,5	17,65	311,42	17,62%	$	659.012
3	17,65	311,42	26,60%	$	587.183
3,5	17,65	311,42	40,12%	$	479.019
4	17,65	311,42	57,48%	$	340.168
4,5	17,65	311,42	77,78%	$	177.786

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
vivienda	15	85	17,65%	2	12,64%	$ 800.000	101.159,09	$ 698.840,91	$ 700.000,00

13.1	**<u>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</u>** Es la 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. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. **<u>JUSTIFICACIÓN DEL MÉTODO</u>**: Este método fue utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. **<u>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.</u>** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. **Parágrafo.** - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini

”

	Investigaciones económicas: Dentro de la Información existente en CORPOAVAL LONJA S.A.S. y , nos apoyamos en información preexistente. Además, el enfoque principal, el mercado inmobiliario en el sector y teniendo en cuenta el suelo. Por las características del inmueble, se trabajó el avaluó, empleando el método de comparación o de mercado, siguiendo lo emanado por la resolución número 620 del 23 de 2.008, ya que es la 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”.

14.	**MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)**
	Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de encuestas directas con Avaluadores de la lonja CORPOAVAL LONJA SAS. . Las cuales fueron confrontadas y ajustadas antes de ser utilizadas en los cálculos estadísticos. Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado. ***Factor de Negociación****:* Los datos recolectados de una de las ofertas tiene un incremento por encima del valor de mercado, ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente y el oferente dijo que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a la oferta en venta no mayor al 0%. Este porcentaje de negociación está acorde con las circunstancias económicas actuales y está basada en la oferta y la demanda en el sector que se considera normal.

”

VALORES UNITARIOS DEL TERRENO DEL INMUEBLE EN $/M^2

DESVIACION ESTÁNDAR

.

Información directa – con participación de Avaluadores pertenecientes a la Lonja CORPOAVAL LONJA S.A.S., e inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores RAA; teniendo en cuenta sus características Topográficas y Afectaciones frente-fondo.

ANALISIS DE VALORES ADOPTADOS SEGÚN LAS CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS Y LA AFECTACION FRENTE-FONDO.

PROCEDIMIENTO DE APOYO: ANALISIS DE MERCADO INMOBILIARIO DEL LOTE			
ENCUESTADO	*PROFESION*	*Documento de identidad*	*Valor metro cuadrado*
1. Francisco Javier Rojas	Avaluador	5,819,861	*$ 850.000,00*
2. Rafael Valencia Garzon	Avaluador	93,400,881	*$ 800.000,00*
3. Luis Eduardo Hayek Cardenas	Avaluador	14,224,003	*$ 780.000,00*
4, Patricia Lucia Camacho	Avaluador	38,252,428	*$ 750.000,00*
SUMATORIA			*$3.180.000,00*
DESVIACION ESTÁNDAR			*42.032*
MEDIA ARITMETICA			*795.000*
Coef.Variacion % (menor al 7.5)			*5,29*
Limite Superior			*$ 837.032*
Limite Inferior			*$ 752.968*
VALOR ADOPTADO:			***$ 795.000***

”

15.	CONSIDERACIONES ESPECIALES
	Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones. Nuestro Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector. Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínsecos como extrínsecos se comentan a continuación:

15.1	FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:
	• Ubicación del predio en la via nacional • La cercanía al parque Principal centro administrativo municipal. • La valorización de este sector del barrio se ve favorecida por el desarrollo urbanístico del sector. • El desarrollo del sector comercial favorece su Valorización toda vez que este aspecto tiende a aumentar. • Fácil acceso y buen servicio de Transporte. • Contar con buenas vías de acceso al inmueble. • Distribución de las construcciones y del espacio, conservación de la misma. • La ubicación muy cercana a vías principales. • Sector con influencia en construcciones y desarrollo. • Las condiciones actuales de la oferta y demanda de los inmuebles ubicados en el Barrio Las Palmas y de estratificación y desarrollo similares, dentro de un contexto de la situación del mercado inmobiliario del municipio de prado al año 2019 • Servicios públicos básicos y complementarios que benefician actualmente al inmueble. • Uso residencial y comercial predominante del sector y posibilidades de valorización por la proyección de nuevos proyectos urbanísticos. • .

15.2	FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:
	• Estado de las vías sin pavimentación •

17.	OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS
A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final: **PARA EL TERRENO**: Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, comercio en el sector, Informes de Lonja y de Catastro, etc.	

”

PARA LA EDIFICACIÓN: Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias, entre otros. **PARA TODA LA PROPIEDAD**: Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, tenencia, posible rentabilidad, facilidad de negociación, entre otros.

18.	DECLARACION DE CUMPLIMIENTO
	Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas: • Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles. • Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 “Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo”). • Ley 388 de 1997. Conocida como “Ley de Desarrollo Territorial”. Decreto 1420 de 1998. “Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales”. • Resolución 620 de 2008 IGAC. “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”. • Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuetion Standars Comitte. 2005, 2007, 2011. • Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012. **Se declara que:** • Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer. • Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. • El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio. • Los honorarios del Avaluador no dependen de aspectos del informe. • La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. • El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. • El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando. • El Avaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

”

19	AVALÙO COMERCIAL

LIQUIDACIÓN

RESULTADO DEL AVALÚO COMERCIAL			
DETALLE	CANT. EN M2	VR. UNIT. EN $M2	SUBTOTAL
1.) TERRENO.			
AREA DEL TERRENO	60	$ 795.000,00	$ 47.700.000,00
1.3)TERRENO CON AFECTACION			
SUBTOTAL TERRENO	60	$ 795.000,00	$ 47.700.000,00
2.) CONSTRUCCIONES :			
CONSTRUCCIONES	120	$ 700.000,00	
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES	120		$ 84.000.000,00
VALOR TOTAL			$ 131.700.000,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	ciento treinta y un millon setecientos mil pesos		

* Los valores adoptados en el presente avaluó corresponden al estudio inmobiliario de información Directa e Indirecta.

AVALUO ADOPTADO POR APROXIMACÓN

SON: ciento treinta y un millón setecientos mil pesos ($ 131.700.000.oo)

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial del predio objeto del presente avalúo se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona, Método Residual por su mayor Potencial de Desarrollo Urbanístico y Método de Costo de Reposición, para las construcciones.

HENRY TABERA OROZCO
Avaluador Registro RAA. - Aval 7505512
Registro Corpoaval No 009 - 2017 – URME

”

REGISTRO FOTOGRAFICO

”

”

”

”

”

”

”

PIN de Validación: a9310a16

https://www.raa.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) HENRY TABERA OROZCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7505512, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-7505512.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HENRY TABERA OROZCO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	23 Mar 2018	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	23 Mar 2018	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	23 Mar 2018	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de	23 Mar 2018	Régimen Académico

cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FRESNO, TOLIMA
Dirección: CARRERA 5 # 5 - 36
Teléfono: 3103437263
Correo Electrónico: htaverao@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HENRY TABERA OROZCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7505512.

El(la) señor(a) HENRY TABERA OROZCO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

PIN DE VALIDACIÓN

a9310a16

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 dieciseis (16) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validación: a9310a16

https://www.raa.org.co

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

DIAN
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

Formulario del Registro Único Tributario

001

2. Concepto 1 3 Actualización de oficio

4. Número de formulario 14573898155

(415)7707212489984(8020) 000001457389815 5

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
7 5 0 5 5 1 2	3	Impuestos y Aduanas de Ibagué 9	

IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente	25. Tipo de documento	26. Número de Identificación	27. Fecha expedición
Persona natural o sucesión ilíquida 2	Cédula de Ciudadanía 1 3	7 5 0 5 5 1 2	1 9 6 9 0 9 0 1

Lugar de expedición / 28. País	29. Departamento	30. Ciudad/Municipio
COLOMBIA 1 6 9	Quindío 6 3	Armenia 0 0 1

31. Primer apellido	32. Segundo apellido	33. Primer nombre	34. Otros nombres
TABERA	OROZCO	HENRY	

35. Razón social

36. Nombre comercial	37. Sigla

UBICACIÓN

38. País	39. Departamento	40. Ciudad/Municipio
COLOMBIA 1 6 9	Tolima 7 3	Fresno 2 8 3

41. Dirección principal: CR 5 5 36

42. Correo electrónico: htaverao@hotmail.com

43. Código postal	44. Teléfono 1	45. Teléfono 2
	2 5 8 0 8 2 5	

CLASIFICACIÓN

Actividad económica				Ocupación	
Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades			
46. Código	47. Fecha inicio actividad	48. Código	49. Fecha inicio actividad	50. Código	1	2	51. Código	52. Número establecimientos
7 4 9 0	2 0 1 3 0 1 0 2						3 4 1 6	

Responsabilidades, Calidades y Atributos

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
53. Código	5	4	9																							

05- Impto. renta y compl. régimen ordinar

49 - No responsable de IVA

Obligados aduaneros										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
54. Código										
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

Exportadores					
55. Forma	56. Tipo	Servicio	1	2	3
		57. Modo			
		58. CPC			

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos SI [ ] NO [X] 60. No. de Folios: 0 61. Fecha 2019 - 06 - 02

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso.
Parágrafo del artículo 1.6.1.2.20 del Decreto 1625 de 2016
Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.
Firma autorizada:

984. Nombre ACTUACIÓN DE OFICIO AUTOMÁTICA
985. Cargo

COPIA CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
NUMERO 7.505.512
TABERA OROZCO
APELLIDOS
HENRY
NOMBRES
FIRMA

FECHA DE NACIMIENTO 22-JUN-1948
FRESNO
(TOLIMA)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.70
ESTATURA
A+
G.S. RH
M
SEXO
01-SEP-1969 ARMENIA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES
INDICE DERECHO
A-2905500-00109661-M-0007505512-20081024
0004740912A 1
6520000010