

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES DE NEIVA**

Neiva, Agosto veinte (20) de dos mil veinte (2020).

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO: RAUL RIVERA CORTES
RADICACION: 41001402200820180072300

C.S.

Del avalúo presentado por el apoderado de la parte demandante, dese traslado conforme lo indica el art. 444 numeral 2 del C.G.P.

NOTIFIQUESE,

RICARDO ALONSO ALVAREZ PADILLA.
Juez.

LHS

**JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
DE NEIVA**

Neiva, 21 de agosto de 2020, en la fecha hago constar que para notificar a las partes, el contenido de la providencia anterior se fijó el estado No. 059 hoy a las SIETE de la mañana.



SECRETARIO

**JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
DE NEIVA**

SECRETARÍA. _____ ayer a las CINCO de la tarde quedó ejecutoriado el auto anterior, inhábiles los días _____

SECRETARIO



Señor

JUEZ QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES

Neiva- Huila

Ref: Proceso Ejecutivo

Demandante: BANCOLOMBIA S.A.

Demandado: RAÚL RIVERA CORTES

Rad: 2018-00723-00

DIRECCION SECCIONAL DE LA RAMA JUDICIAL
No. Radicacion: OJRE256995 No. Anexos: 0
Fecha: 04/10/2019 Hora: 09:47:07
Dependencia: Juzgado 5 Competencias Multiple
DESCRIP: ELI FISO 18 RAD 2018 723 BAN
CLASE: RECIBIDA

Sl.

Como apoderado de la parte actora en el proceso de la referencia, de manera comedida me dirijo a su despacho para aportarle:

1. El desprendible de pago de impuesto predial del inmueble materia de las cautelas, ubicado en la Carrera 32 No. 18 A-08 del Conjunto Residencial Bosques de Santa Ana de la ciudad de Neiva, Departamento del Huila, expedido por la Secretaria de Hacienda Municipal de Neiva del año gravable 2019, el cual certifica el avalúo que incrementado en un 50% asciende a la suma de \$183.739.500 M/CTE., el cual no refleja el valor comercial del inmueble, motivo por el cual adjunto avalúo comercial por la suma de \$234.655.800 M/CTE., realizado por el perito evaluador JAIME JOSE SANCHEZ RINCON y que si refleja el valor comercial del inmueble.

Lo anterior conforme a lo dispuesto por el artículo 444 del C.G.P.

Atentamente

ARNOLDO TAMAYO ZUÑIGA

T.P. No. 99.461 del C.S.J.

C.C. No. 7.698.056 de Neiva

MUNICIPIO DE NEIVA

SECRETARIA DE HACIENDA

NIT: 891180009

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO



Fecha de Expedición:

03/10/2019 15:21:03

FACTURA No.: 201910000062211
FECHA LIMITE DE PAGO 28/10/2019

DATOS DEL PROPIETARIO

Nombre: RAUL RIVERA CORTES
Cédula Ciudadanía 12253834
Dirección: K 42 18A 08 Ap 101 To A
Tenedor:

DATOS DEL PREDIO

Predio: 0107000006360901900000152
Tipo: 01 Sector: 07 Manzana: 0000
Hectareas:
Área Terreno: 55 Área Construida: 95

FACTURACIÓN / LIQUIDACIÓN

VIGENCIA	FACTURA / CONCEPTO	AVALUO	CAPITAL	INTERES	TOTAL	
2016	2016100000077377	\$118.170.000	\$1.165.100	\$1.018.900	\$2.184.000	
2017	2017100000087100	\$115.461.000	\$1.004.600	\$607.800	\$1.612.400	
2018	2018100000082961	\$118.925.000	\$1.034.600	\$347.000	\$1.381.600	
2019	2019100000062211	\$122.493.000	\$1.065.700	\$70.100	\$1.135.800	
	07 PREDIAL TARIFA 7.5		\$918.700	\$60.400		
	54 SOBRETASA BOMBERIL 1%		\$9.200	\$600		
	55 SOBRETASA A LA CAM 15%		\$137.800	\$9.100		
%		TOTAL DEUDA:		\$4.270.000	\$2.043.800	\$6.313.800



(415)7709998000506(8020)201910000062211(3900)0006313800(96)20191028

La presente factura presta mérito ejecutivo de conformidad con lo establecido en el Art. 69 de la ley 1111 de 2006, modificado por el Art. 58 de la Ley 1430 de 2010. Contra la presente liquidación oficial procede el recurso de reconsideración de conformidad con lo previsto en Art. 492-1 del Estatuto Tributario Municipal y lo establecido en la resolución No. 00005 del 14 de Enero de 2013.

Vr. Vigencia(s) Anterior(es)	Vr. Última Vigencia	Vr. Base Dscto	Vr. Dscto.	Pague Hasta	PAGO TOTAL
\$5.178.000	\$1.135.800	\$0	\$0	28/10/2019	\$6.313.800

COPIA PARA EL BANCO

PAGO TOTAL

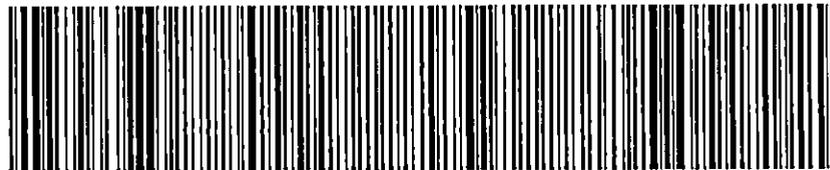
MUNICIPIO DE NEIVA
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

%

Cédula Ciudadanía 12253834 RAUL RIVERA CORTES
FACTURA No.: 201910000062211 Predio: 0107000006360901900000152

Vr. Vigencia(s) Anterior(es): \$5.178.000
Vr. Última Vigencia: \$1.135.800
0 Vr. Base Dscto.: \$0
Vr. Dscto.: \$0

PAGUE HASTA: 28/10/2019
Vr. A PAGAR: \$6.313.800



(415)7709998000506(8020)201910000062211(3900)0006313800(96)20191028

La presente factura presta mérito ejecutivo de conformidad con lo establecido en el Art. 69 de la ley 1111 de 2006, modificado por el Art. 58 de la Ley 1430 de 2010. Contra la presente liquidación oficial procede el recurso de reconsideración de conformidad con lo previsto en Art. 492-1 del Estatuto Tributario Municipal y lo establecido en la resolución No. 00005 del 14 de Enero de 2013.

PARA SU VALIDEZ, ESTA FACTURA REQUIERE DEL TIMBRE DEL BANCO

PAGUE EN: OCCIDENTE, AVVILLAS, DAVIVIENDA, CAJA SOCIAL, BANCOLOMBIA, BBVA, COLPATRIA, PICHINCHA, FINANDINA, BOGOTA, BANCO AGRARIO, TESORERIA MUNICIPAL

Pagos en Línea: www.alcaldianeiva.gov.co/tramites_y_servicios - Recaudo Bancolombia





AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIAS
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda usado



AVALUO: RE- 12253834

Fecha del avalúo	30/09/2019
Fecha de visita	26/09/2019
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA
Dirección	CARRERA 42 # 18A-08 CJ RESIDENCIAL BOSQUES DE SANTA ANA PRIMERA ETAPA APTO 101 TORRE A
Barrio	El Vergel
Ciudad	Neiva
Departamento	Huila
Propietario	RAUL RIVERA CORTEZ

AVCALLE 147 # 19-50 OFC. 41 CC. FUTURO 147; Tel: 0319242409 - 3002283135
 Página web: www.losrosales.com.co Email: avaluos@losrosales.com.co
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIAS

Bogotá D.C., 30/09/2019

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **RAUL RIVERA CORTEZ** ubicado en la CARRERA 42 # 18A-08 CJ RESIDENCIAL BOSQUES DE SANTA ANA PRIMERA ETAPA APTO 101 TORRE A El Vergel, de la ciudad de Neiva.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$234,655,800.00 pesos m/cte (Doscientos treinta y cuatro millones seiscientos cincuenta y cinco mil ochocientos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Gerente.

AVCALLE147 # 19-50 OFC. 41 CC. FUTURO 147; Tel: 0319242409 - 3002283135

Página web: www.losrosales.com.co Email: avaluos@losrosales.com.co

Bogotá D.C.-COLOMBIA

GENERAL					
Código	RE- 12253834	Propósito	REMATE	Tipo avalúo	valor comercial
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8		
Email					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Propietario	RAUL RIVERA CORTEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	12.253.834		
Email					
Dirección	CARRERA 42 # 18A-08 CJ RESIDENCIAL BOSQUES DE SANTA ANA PRIMERA ETAPA APTO 101 TORRE A				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE SANTA ANA.				
Ciudad	Neiva	Departamento	Huila		
Sector	Urbano	Barrio	El Vergel	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Concepto de valor por homogenizacion de zona. Se efectúa en la Carrera 42 #18A-08 conjunto Bosques de Santa Ana barrio El Vergel de la ciudad de Neiva en el departamento del Huila.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda usado	Piso inmueble	101		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	Método de Comparación y Renta
Justificación de Metodología	Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, Así como en el Decreto 1420 de 1998 Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, con características similares al inmueble tasado. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes .Los datos de las ofertas corresponden a predios localizados en el mismo sector sectores colindantes similares. El valor corresponde al M ² de terreno ajustado a la media aritmética resultante de los datos mas cercanos, eliminando extremos. Se efectuó un descuento a las ofertas por comercialización variable.				
Área privada	88.51	Área construida	104.54	Área Catastral	
Área libre		Área lote		Área inspección	
Forma Geométrica	Rectangular	Frente	N/A	Área valorada	88.51
Fondo	N/A	Relación frente fondo	N/A		
Perspectivas de valoración	De acuerdo con el dinamismo comercial la perspectiva de valorización es media.				
Actualidad edificadora	El barrio El vergel esta edificado en su gran mayoría, El proyecto Bosques de Santa Ana acaba de comenzar su última tapa de apartamentos.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora, se concluye que la oferta es media y la demanda es media.				
Descripción sector	El Conjunto Residencial está ubicado en el sector nor Oriental de la ciudad, cerca de ejes comerciales centros educativos de la ciudad. A espaldas de la sede principal de la Universidad Antonio Nariño. La implantación del proyecto esta hecha en un lote de 26 metros cuadrados aproximadamente en 9 torres de 9 y 10 pisos.				
Reglamentación urbanística	Reglamento de Propiedad Horizontal Escritura Publica 3.467 13/12 /2010 Notaría 3 de Neiva. Acuerdo 026 de 2009.				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Fecha	Notaria	Ciudad
1.323	16/04/2011	3 del círculo de Neiva	Neiva

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coficiente	Cédula catastral
200-207864	14/02/2019		0.517	

Observación

Áreas tomadas de la escritura publica 1.323 del 16 de abril de 2.011 da la notaria 3 del círculo de Neiva y del certificado de libertad suministrado. Anotación 12 EMBARGO JURÍDICO CON ACCIÓN REAL Certificado de libertad 200-207864 del 14/02/2019 el 11 de febrero de 2019 Concepto de valor por homogenizacion de zona

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	NO
Acueducto	SI	NO
Alcantarillado	SI	NO
Gas	SI	NO

AMOBAMIEN TO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	SI
Ciclo rutas	NO

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno

Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Vía pavimentada en concreto	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación	El conjunto Bosques de Santa Ana esta ubicado en el sector oriental de la ciudad. El entorno inmediato esta marcado por vivienda unifamiliares y algunos conjuntos cerrados de vivienda, también se ubica la sede principal de universidad Antonio Nariño. La implantación del proyecto esta hecha en un lote de 26 metros cuadrados aproximadamente en 9 torres de 9 y 10 pisos. Concepto de valor por homogenización de zona				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	3.467	Fecha escritura	13/12/2010		
Notaria escritura	3 del círculo de Neiva	Ciudad escritura	Neiva		
Valor administración		Total unidades	Terraza comunal No		
Condiciones	Solo construccion	# Pisos edificio	Porteria No		
Horario vigilancia		Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje	No	Golfito	No

		visitante			
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín Infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	
Observación	Concepto de valor por homogenización de zona. La copropiedad tiene gimnasio, cancha de squash, sauna, turco, cancha multiplique, salón infantil, piscinas. Reglamento de Propiedad Horizontal Escritura Publica 3.467 13/12 /2010 Notaría 3 de Neiva.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación		Estructura		Estructura reforzada
Material construcción		Tipo estructura		Fecha remodelación
Daños por Sismos		Ajustes sismos resistentes		Cubierta
Fachada		Ancho fachada		Irregularidad planta
Irregularidad altura		Tipología vivienda		Otro tipología vivienda
Año construcción	2009	Edad Inmueble	10	
Estado construcción		%Avance		Remodelado
Observación	Concepto de valor por homogenización de zona.			

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	Concepto de valor por homogenización de zona.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad								
Estado								
Observación	Concepto de valor por homogenización de zona.							

GARAJES

Observación	El inmueble no cuenta con garaje registrado en documentos suministrados. Concepto de valor por homogenización de zona
-------------	---

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección CARRERA 42 # 18A-08 CJ RESIDENCIAL BOSQUES DE SANTA ANA PRIMERA ETAPA
 APTO 101 TORRE A | El Vergel | Neiva | Huila



Map data ©2019

LATITUD	
MAGNA SIRGAS	2.9375193084080764
GEOGRAFICAS	2°57'43 s
LONGITUD	
MAGNA SIRGAS	-75.25598339668124
GEOGRAFICAS	75° 16' 35 s

MEMORIAS DE CÁLCULO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR GARAJE, DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO	FINCA RAIZ
1	Crr 42 #18 A 08	5	\$250,000,000	1	\$15,000,000	1	\$2,000,000	\$17,000,000	\$2,632,470.91	3112228141	Luis Casas
2	Crr 42 #18 A 08 705	7	\$250,000,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$15,000,000	\$2,655,067.22	3115121172	Victoria Perdomo
3	Crr 42 #18 A 08 112	1	\$270,000,000	1	\$15,000,000	1	\$2,000,000	\$17,000,000	\$2,608,247.42	3107997352	Mercedez Perez
Del inmueble		101		0		0					

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR OFERTA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	104.54	88.51	.95	1	1	1	1	1	0.95	\$2,500,847.36
2	10	104.54	88.51	.95	1	1	1	1	1	0.95	\$2,522,313.86
3	10	113	97	.95	1	1	1	1	1	0.95	\$2,477,835.05
	10	104.54	88.51								
										PROMEDIO	\$2,500,332.09
										DESV. STANDAR	\$22,243.88
										COEF. VARIACION	0.89%

VALOR MÁXIMO	POR M ²	\$2,522,575.97	TOTAL	\$223,273,199.23
VALOR MÍNIMO	POR M ²	\$2,478,088.21	TOTAL	\$219,335,587.34
VALOR TOTAL				\$228,355,800.00

RAA



PIN de Validación: af4c0a57


<http://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) JAIME JOSÉ SÁNCHEZ RINCON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11431875, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-11431875.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIME JOSÉ SÁNCHEZ RINCON se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos

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

Ciudad: NEIVA, HUILA
Dirección: CALLE 7 #28-42 APTO. 303 TORRE 2
Teléfono: 573005582177
Correo Electrónico: jaimejosesanchez@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Fundación Universidad de América.

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) JAIME JOSÉ SÁNCHEZ RINCON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11431875.

El(la) señor(a) JAIME JOSÉ SÁNCHEZ RINCON 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

af4c0a57

Página 1 de 2

RAA



La presente certificación es otorgada por el Registrador de la Conservación de los Instrumentos Públicos de la Registraduría General de la Nación, en cumplimiento de las funciones que le son atribuidas en el artículo 223 de la Constitución Política de Colombia y el artículo 152 del Estatuto Orgánico del Registraduría, en virtud de la Ley 1080 de 2008, y de conformidad con el artículo 152 del Estatuto Orgánico del Registraduría, en virtud de la Ley 1080 de 2008.



Registrador de la Conservación de los Instrumentos Públicos
Registrador de la Conservación de los Instrumentos Públicos

Página: 3 de 3

OTROS ANEXOS

METODO DE RENTA



LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S
Nº: 90041334

MEMORIAS DE CALCULO RENTA

INVESTIGACION DE MERCADO

Area	Descripción - Dirección	PI	Valor Real	N. garajes	valor real Garaje	valor total garajes	N. depósitos, terrazas y OTRAS AREAS	valor real Depósito, terrazas y OTRAS AREAS	valor total DEPOSITO, TERRAZA Y OTRAS	valor garajes y depósitos, terrazas y OTRAS	Valor I.F.	Forma: EDIC. Constr. nueva	Area Constr. nueva	Area permitida	Fondo r. Objeto	Ejido r. Área	Por Edad	Por Uso	Factor Topografía	Factor Ubicación	FACTOR R. HOMOLOGACION	Resultados Homologación	
																							Factores de Homologación
1	Espeque de Santa Ana	1	\$ 1300000	00			00				\$ 48979	3035830	0	88,51	0,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,88	\$ 433095
2	Espeque de Santa Ana	7	\$ 2500000	00			00				\$ 135779	262007	0	88,51	0,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,88	\$ 22833
3	Espeque de Santa Ana	6	\$ 2500000	00			00				\$ 135779	262007	0	88,51	0,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,88	\$ 22833
DEL NUMERO EVALUADO			\$ 12333333	1		\$ 0,00	1		\$ 0,00					\$ 431									

Prueba	\$	0,5571
Desviación	\$	0,025
Coef. de variación		0,04

VALOR CAPITALIZADO	\$	138000
AREA DEL PREDIO		88,51
		M ²

Per m ²	Total
Valor mensual \$	1233333
Valor Anual \$	14783317

VALOR RENTA BRUTA MENSUAL (R.B.M.)	\$	1233333
DEDUCCIONES		0
VALOR RENTA BRUTA MENSUAL (R.B.M.) - D	\$	1233333
RENTA ANUAL (R.A.A)	\$	14783317

VALOR CAPITALIZADO	\$	240742000
--------------------	----	-----------

TASA APLICADA: 6,00% E.A. 0,50% M.V.

FOTOS

Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Nomenclatura del Conjunto



Fachada del Conjunto



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

El valuador 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 valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos 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 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

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. 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. 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, certificado de libertad y tradición, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

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.

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.

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.

La finalidad de un proceso valuatorio es dar el Valor al inmueble ya sea valor comercial, valor asegurable, valor fiscal, valor de reposición, entre otros, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto favorable o desfavorable de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual ya sea favorable o no favorable, el valor del avalúo no se afecta por dicho concepto.

FINAL DEL INFORME AVALÚO RE- 12253834