Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
NEIVA HUILA
Palacio de Justicia Oficina 909 teléfono 8711321
cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co

Neiva, catorce (14) de julio de dos mil veinte (2020)

Demandante	:	Bancolombia S.A.
Demandado	:	Esperanza Caquimbo Quintero
Radicado	:	2015-00480

Del AVALUO COMERCIAL presentado por el apoderado de la parte ejecutante, de conformidad con lo previsto en el artículo 444 núm. 2° del Código General del Proceso, córrase traslado a la parte demandada, por el término de diez (10) días.

NOTIFIQUESE,

JUAN PABLO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ
JUEZ

ACVP

Señor
JUEZ TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
Neiva– Huila

Ref: Proceso Ejecutivo
Demandante: BANCOLOMBIA S.A.
Demandado: ESPERANZA CAQUIMBO QUINTERO
Rad: 2015-00480-00

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

1. El certificado catastral nacional del inmueble materia de las cautelas, ubicado en la Carrera 30 # 1b – 44 de la Urbanización Las Acacias 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 $57.402.000 M/CTE., el cual no refleja el valor comercial del inmueble, motivo por el cual adjunto avalúo comercial por la suma de $71.820.000 M/CTE., realizado por el perito avaluador FABIO SALAZAR RAMIREZ 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:

08/07/2020 10:12:02

FACTURA No.: 2019100000083906

FECHA LIMITE DE PAGO 27/08/2020

DATOS DEL PROPIETARIO

Nombre: ESPERANZA CAQUIMBO QUINTERO

CédulaCiudadanía 55178817

Dirección: K 30 1B 44

Tenedor:

DATOS DEL PREDIO

Predio: **010500000700000800000000**

Tipo: 01 Sector: 05 Manzana: 0000

Hectareas:

Área Terreno: 63 Área Construida: 103

FACTURACIÓN / LIQUIDACIÓN

VIGENCIA	FACTURA / CONCEPTO	AVALUO	CAPITAL	INTERES	TOTAL
2015	2015100000045546	$34.000.000,00	$205.088,00	$263.200,00	$468.288,00
2016	2016100000046182	$35.020.000,00	$211.200,00	$217.600,00	$428.800,00
2017	2017100000058239	$36.071.000,00	$175.700,00	$136.600,00	$312.300,00
2018	2018100000046382	$37.153.000,00	$181.000,00	$95.000,00	$276.000,00
2019	2019100000083906	$38.268.000,00	$186.400,00	$50.700,00	$237.100,00
	04 PREDIAL TARIFA 4.2		$160.700,00	$43.700,00	
	54 SOBRETASA BOMBERIL 1%		$1.600,00	$400,00	
	55 SOBRETASA A LA CAM 15%		$24.100,00	$6.600,00	
	TOTAL DEUDA:		$959.388,00	$763.100,00	$1.722.488,00

%

(415)7709998000506(8020)2019100000083906(3900)0001722488(96)20200827

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
$1.485.388,00	$237.100,00	$0,00	$0,00	27/08/2020	$1.722.488,00

COPIA PARA EL BANCO

PAGO TOTAL

MUNICIPIO DE NEIVA

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

%

CédulaCiudadanía 55178817 ESPERANZA CAQUIMBO QUINTERO

FACTURA No.: 2019100000083906 Predio: 010500000700000800000000

Vr. Vigencia(s) Anterior(es): $1.485.388,00

Vr. Última Vigencia: $237.100,00

0 Vr. Base Dscto.: $0,00

Vr. Dscto.: $0,00

PAGUE HASTA: 27/08/2020

Vr. A PAGAR: $1.722.488,00

(415)7709998000506(8020)2019100000083906(3900)0001722488(96)20200827

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 Linea: www.alcaldianeiva.gov.co/ tramites y servicios - Recaudo Bancolombia

IMRPPredialFacturacion2

El interés de mora mensual vigente es: 2,1075%

Usuario: WEBUSER

Calle 99 No. 13A - 30
Bogota, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 00 37
01 8000 181 112
www.tinsa.co

INFORME DE AVALUO

V.04

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ESPERANZA CAQUIMBO				
NIT / C.C CLIENTE	C.C	55178817			
DIRECCIÓN	CARRERA 30 # 1 B - 44				
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Urbano	**ESTRATO**	2		
BARRIO	LAS ACACIAS				
CIUDAD	NEIVA		**COD DANE**	41001	
DEPARTAMENTO	HUILA				
PROPOSITO DEL AVALUO	TRANSACCION COMERCIAL DE VENTA				
TIPO DE AVALUO	VALOR COMERCIAL				
VALUADOR	FABIO SALAZAR RAMIREZ				
CEDULA	12.113.552				

ANTECEDENTES

OBJETO AVALÚO	Dación en pago
CONSECUTIVO	**PRG_2020_633820**
FECHA	25 DE MARZO DE 2020
ENTIDAD	Bancolombia
COD. ENTIDAD	007

EDAD (AÑOS)	35
REMODELADO	No
OCUPANTE	Sin información
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ESPERANZA CAQUIMBO QUINTERO				
NUM. ESCRITURA	2527	**NUM. NOTARIA**	3	**FECHA**	11/08/2014
CIUDAD ESCRITURA	NEIVA		**DEPARTAMENTO**	HUILA	
CEDULA CATASTRAL	41 00 10105 00000 8 000				
CHIP	No Aplica				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene				
R.P.H	No Aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene				
VIGILANCIA PRIVADA	No Tiene				
COEFICIENTE PRINCIPAL					

M. INMOB.	CASA	**N°**	200-43970
M. INMOB.		**N°**	
M. INMOB.		**N°**	
M. INMOB.		**N°**	
M. INMOB.		**N°**	
M. INMOB.		**N°**	
M. INMOB.		**N°**	
M. INMOB.		**N°**	
M. INMOB.		**N°**	
M. INMOB.		**N°**	

FOTO PRINCIPAL

DESCRIPCIÓN GENERAL

Sector residencial ubicado al sur de la ciudad, en sector residencial popular consolidado, sector con buenos servicios públicos y de transporte. Cerca a la policía nacional carabineros, a la institución educativa Jose Morera Lizcano, restaurantes y locales comerciales individuales. El área de terreno fue tomada del certificado de tradición y libertad y el área construida se toma de acuerdo al área catastral que es permitida por norma. Se trata de un avalúo de fachada, por lo que no se tienen medidas en sitio y se desconocen las condiciones físicas del inmueble. Considerando que no se tiene acceso físico al inmueble, se estima un margen de error alto en el valor. Se considera indispensable realizar una inspección física integral al predio donde se identifique con precisión las características del inmueble, así como sus condiciones actuales, factores determinantes para la asignación de un valor comercial. Se asume un estado de conservación normal.

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE	SI

El inmueble cumple con las exigencias requeridas por la entidad financiera.

VALOR COMERCIAL	**$ COP**	$	71.820.000,0
VALOR ASEGURABLE	**$ COP**	$	57.456.000,0

NOMBRES Y FIRMAS

FABIO SALAZAR RAMIREZ **C.C. 12113552** **RAA AVAL-12113552**	**TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) Ltda.** NIT: 900.042.668-4 RNA J-013 (Fedelonja - SCdA) S.I.C. 05108900

Calle 99 No. 13A - 30
Bogota, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 00 37
01 8000 181 112
www.tinsa.co

INFORMACION DE AREAS / NORMATIVIDAD

Área Lote	63.00	**Frente**	
Forma	Regular	**Fondo**	
Topografía	Plana	**Rel. Fte./Fdo.**	

NORMAS DE USO DE SUELO

Predio sometido a P.H.	No	
Decreto / Acuerdo	S.A.	Acuerdo No. 026 del 2009
Uso principal	S.A.	Residencial
Altura permitida	S.A.	3,00 pisos
Aislamiento posterior	S.A.	3,00 m
Aislamiento lateral	N.A.	
Antejardín	N.A.	
Índice de ocupación	S.A.	0,70
Índice de construcción	N.A.	
Predio subdividido físicamente	No	

CONSTRUCCION

Área medida en la inspección	-
Área registrada en títulos	
Área susceptible de legalización	88,20 m²
Área Catastral	103.00
Área licencia de construcción	
Area valorada	88,20 m²

OBSERVACIONES

Área de terreno tomada de documentos suministrados (certificado de tradición y libertad y escritura pública). 2. No registra área construida en títulos. 3. Se trata de un avalúo por fachada, por lo que no se tienen medidas en sitio. 4. Se procede a liquidar de acuerdo al área permitida por norma según indice de ocupación.

SECTOR

Tipo de Zona	Urbano
Uso predominante	Vivienda Unifamiliar
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox. mt
Comercial	Suficiente	0 - 100
Escolar	Suficiente	200 - 300
Asistencial	Suficiente	500 o más
Estacionamientos	Suficiente	0 - 100
Áreas verdes	Suficiente	0 - 100
Zonas recreativas	Suficiente	300 - 400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	Tiene	Bueno
Sardineles	Tiene	Bueno
Acueducto	Tiene	No Aplica
Alcantarillado	Tiene	No Aplica
Energía Eléctrica	Tiene	No Aplica
Telefonía	Tiene	No Aplica
Gas Natural	Tiene	No Aplica

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS:

Inmueble medianero de dos pisos, ubicado eal sur de la ciudad sector con buenas vias de acceso y buenos servicios publicos, Cerca a la policia nacional carabineros, a la institucion educativa Jose Morera Lizcano, restaurantes y locales comerciales individuales. Sector residencial consolidado, actualmente no se está desarrollando ningún tipo de proyecto ni individual ni en serie.

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Avance (En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Util	70
Vida Remanente	35

Estructura	Tradicional
Estado	Bueno

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

Se trata de un avalúo de fachada, a simple vista no se evidencian grietas ni fisuras que puedan afectar la estabilidad del inmueble.

Calle 99 No. 13A - 30
Bogota, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 00 37
01 8000 181 112
www.tinsa.co

DEPENDENCIAS

Dependencias								Otros		
	Sala		Estudio		Alcobas			Deposito	
	Comedor		Estar Hab.		Baño privado			Local	
	Cocina		Alcob. De Serv.		Terraza				
	Zona de ropas		Baño de Serv.		Jardín			Bodega	
	Patio Interior		Baño social		Balcon			Oficina	
Garajes									
	Total Garajes		Uso Exclusivo		Sencillo				
	Cubierto		Privado		Doble				
	Descubierto		Bahía Comunal		Servidumbre				

COMENTARIOS DEPENDENCIAS:

Se trata de un avalúo de fachada, por lo que se desconoce cómo está distribuida la casa internamente y los acabados de sus dependencias; se considera un estado de conservación normal.

EDIFICACIÓN - ACABADOS

RECINTO	ACABADOS PISOS	ACABADOS MUROS	CALIDAD	ESTADO
ALCOBAS	Otro	Otro	Normal	Bueno

COMENTARIOS ACABADOS:

Se trata de un avalúo de fachada, por lo que se desconocen las condiciones actuales del inmueble.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	☐	Bicicletero	☐	Bomba Eyec.	☐	Club House	☐	Salon de juegos	☐
Ascensor	☐	Cancha Squash	☐	Planta Elec.	☐	Guardería	☐	Golfito	☐
Tanque de agua	☐	Vigilancia 24H	☐	Gimnasio	☐	Cancha Multiuso	☐	Eq. Presión	☐
CCTV	☐	Teatrino	☐	Turco	☐	Piscina	☐	Garaje visitantes	☐
Sauna	☐	Calefacción	☐	Citofonia	☐	Zona verde	☐	Terraza comunal	☐
Salón Comunal	☐	A.A. Central	☐	Shut Basuras	☐	BBQ	☐	Garaje residentes	☐

OTROS:

OBSERVACIONES GENERALES

Sector residencial ubicado al sur de la ciudad, en sector residencial popular consolidado, sector con buenos servicios públicos y de transporte. Cerca a la policía nacional carabineros, a la institución educativa Jose Morera Lizcano, restaurantes y locales comerciales individuales. El área de terreno fue tomada del certificado de tradición y libertad y el área construida se toma de acuerdo al área catastral que es permitida por norma. Se trata de un avalúo de fachada, por lo que no se tienen medidas en sitio y se desconocen las condiciones físicas del inmueble. Considerando que no se tiene acceso físico al inmueble, se estima un margen de error alto en el valor. Se considera indispensable realizar una inspección física integral al predio donde se identifique con precisión las características del inmueble, así como sus condiciones actuales, factores determinantes para la asignación de un valor comercial. Se asume un estado de conservación normal.

Calle 99 No. 13A - 30
Bogota, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 00 37
01 8000 181 112
www.tinsa.co

MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

COMPARABLES de TERRENOS en VENTA semejantes en USO al que se avalúa (SUJETO)

Ubicación	Fuente	Comparación	Ubicación	Área Lote m2	Forma	Factores de HOMOLOGACIÓN					F.Ho.	Precio Unit.[$/m²]	Valor [$/m²] ajustado	Valor Comercial $
						Ubic.	Form.	Top.	F.Ne	Sup.	Re.			
			Area del sujeto:							PROMEDIO				

COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA semejantes en USO al que se avalúa (Terreno + Construcciones)

Ubicación	Fuente	Edad (años)	Compa-ración	Valor Constr $/m2	Área Lote m2	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho.	Valor [$/m²] ajustado (Lote sin const.)	Valor Comercial $
							Ubic.	Cons.	Acab.	F.Ne	Edad	C/T	LT	Re.		
CARRERA 23 # 1C - 24	3165286933	35	Similar	$ 630.000	90	204	S	S	S	0,97	1,00	1,07	1,00	**1,04**	$ 296.444	$ 160.000.000
CARRERA 26 CALLE 1D	3004821658	35	Similar	$ 750.000	90	70	S	S	S	0,97	1,00	0,92	1,00	**0,89**	$ 278.889	$ 80.000.000
CARRERA 26 # 1D - 60	3165286933	35	Similar	$ 800.000	84	89	S	S	S	0,97	1,00	0,96	1,00	**0,93**	$ 307.143	$ 100.000.000
CARRERA 27 CALLE 1D	3175769844	35	Similar	$ 550.000	145	100	S	S	S	0,97	1,00	0,91	1,00	**0,88**	$ 289.655	$ 100.000.000
	Edad Sujeto	35		Area del sujeto:	63	88								PROMEDIO	**$ 293.033**	**$ 110.000.000**

Valor Integral Adoptado	$	815.686
Lim. Inf. HOM.	$	815.686
Lim. Sup. HOM.	$	1.044.944
Promedio m2 C/T HOM.	$	939.443
Promedio m2 C/T	$	1.012.692
Media Aritmetica	$	293.033
Desviación Estándar		11.863
Coef. De Variación		4,05%

Leyenda:

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

COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA semejantes en USO al que se avalúa (SUJETO)

Ubicación	Fuente	Edad (años)	Compa-ración	Precio Unit. [$/m²/mes]	Área Lote m2	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho.	Valor Unit. resultante [$/m²/mes]	Valor Comercial $
							Ubic.	Cons.	Acab.	F.Ne	Edad	C/T	LT	Re.		
	Edad Sujeto	35		Area del sujeto:										PROMEDIO		

Tasa aplicada.= **E.A.**

Renta Bruta MENSUAL **(R.B.M.)**
Deducciones
Renta Neta MENSUAL **(R.N.M.)** [R.B.M.-D]
Renta Neta Anual **(R.N.A.)** [R.N.M. x 12]

Capitalizando la Renta Neta Anual **(R.N.A.)** al **0,00%** resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de **Valor m2** Integral C/T HOM.

DIAGNOSTICO VALORES DE REFERENCIA

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 en la misma. **Para efectos del presente avalúo se procede a trabajar con el ntegral del límite inferior de los valores unitarios homologados**

METODOLOGIA DE VALUACIÓN

Método **Físico**, **Directo** o enfoque de **COSTOS**, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la Depreciación atribuible a los factores de **Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia** observados.

Método de **Capitalización** de **Rentas** o enfoque de INGRESOS, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.

Método **Comparativo** o de **MERCADO**, es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado ó de venta de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Renta **B**ruta **M**ensual (**R.B.M.**): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la **R**enta **B**ruta **M**ensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de areas públicas o comunes, así como por administración.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su **Uso**, esto es, a su nivel de **Riesgo** (plazo de retorno de la inversión) y grado de **Liquidez**.

AVALUO: Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raiz o bien inmueble, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación

VALOR COMERCIAL: Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

Calle 99 No. 13A - 30
Bogota, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 00 37
01 8000 181 112
www.tinsa.co

CUADRO DE VALORACIÓN

		Unidad	Area	$ / m2	Valor $
Terreno	**Descripción**				
Lote	Terreno	m²	63,00	$ 300.000,00	$ 18.900.000,00
Subtotal Terreno			**63,00**		**$ 18.900.000,00**

			Unidad	Area	$ / m2	Valor $
Edificaciones	**Descripción**	**Estructura**				
Construccion	Casa	Tradicional	m²	88,20	$ 600.000,00	$ 52.920.000,00
Subtotal Edificaciones				**88,20**		**$ 52.920.000,00**
			Unidad	**Area**	**$ Global**	**Valor $**
GJ / DP / Otros	**Información adicional**					
Subtotal						**$ 0,00**

Fecha:	**5 DE MARZO DE 202**	**TOTAL COMERCIAL**	**$ 71.820.000,00**

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

Conforme al articulo 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 valuar, 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.

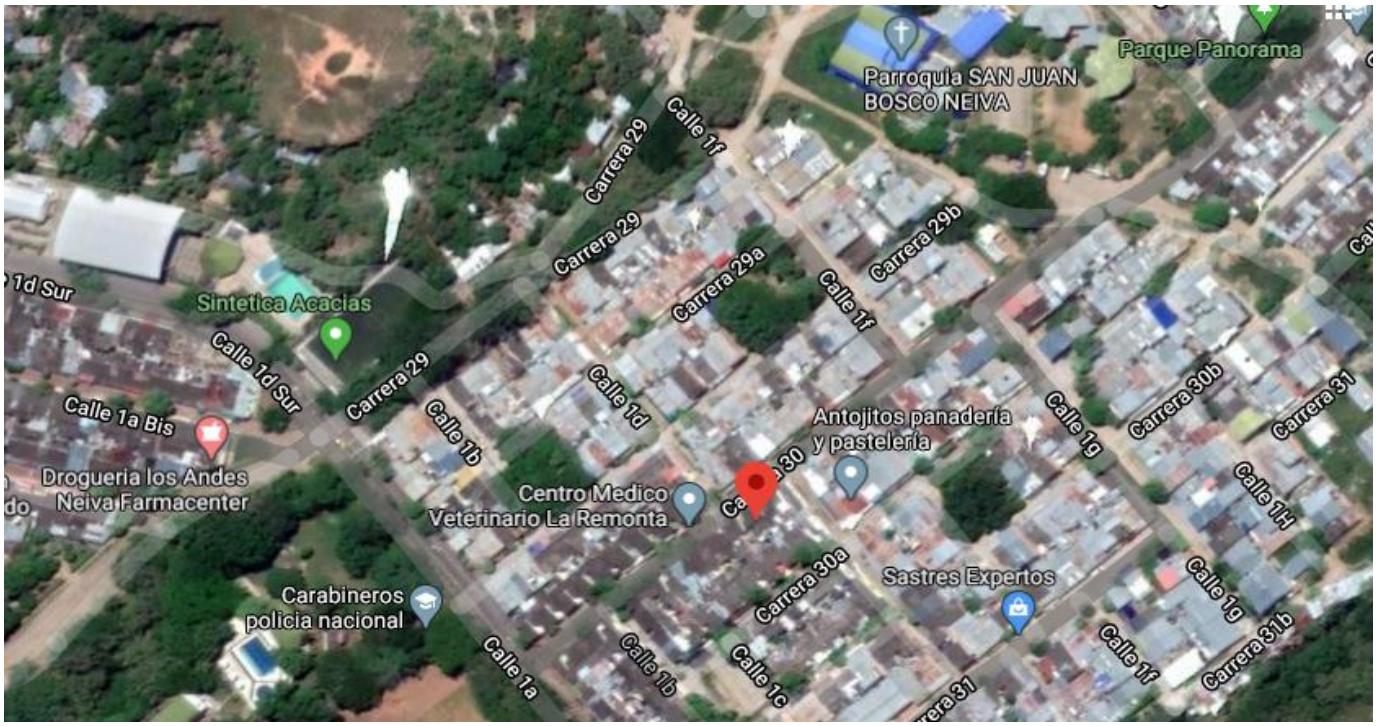
El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **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.

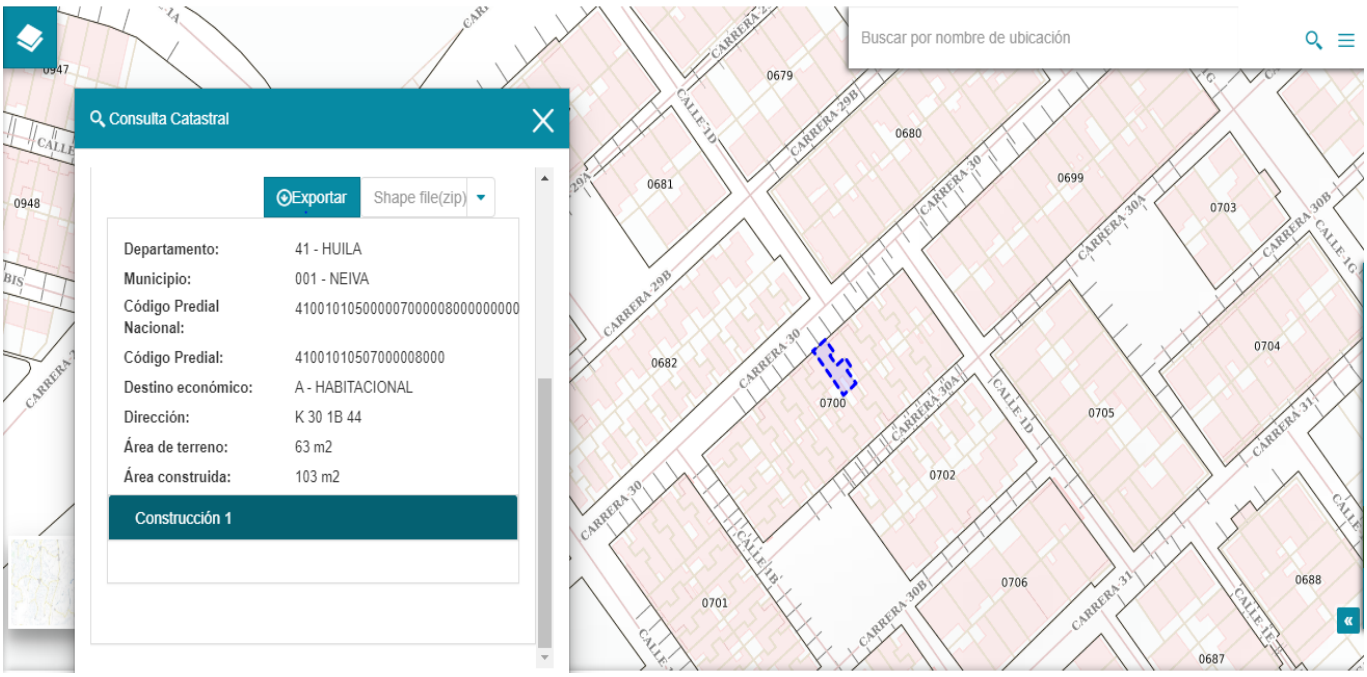
Calle 99 No. 13A - 30
Bogota, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 00 37
01 8000 181 112
www.tinsa.co

COORDENADAS	Latitud	2,917369	Longitud	- 75,266217

PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



CROQUIS



Calle 99 No. 13A - 30
Bogota, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 00 37
01 8000 181 112
www.tinsa.co

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS

FACHADA

NOMENCLATURA

ENTORNO

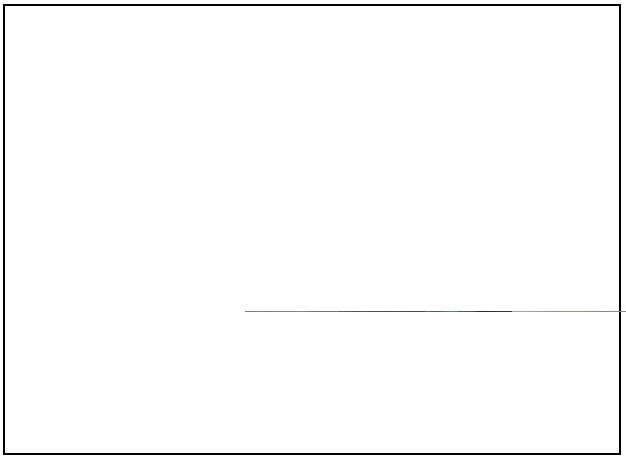
ENTORNO

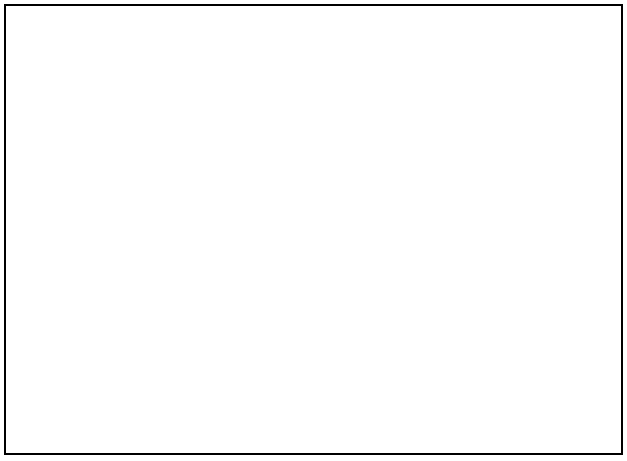
ACCESO AL INMUEBLE

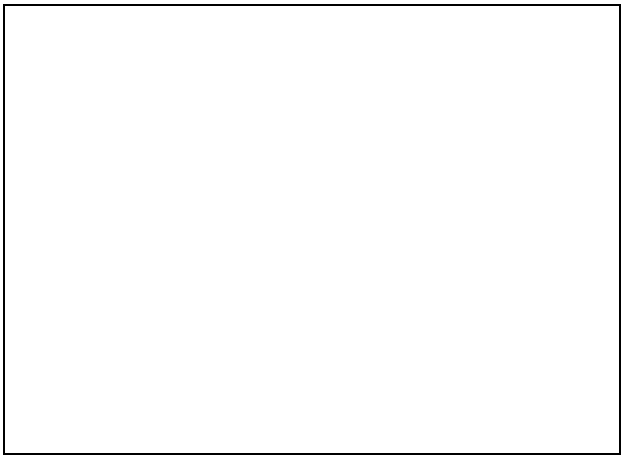
MEDIDORE DE ENERGIA Y GAS

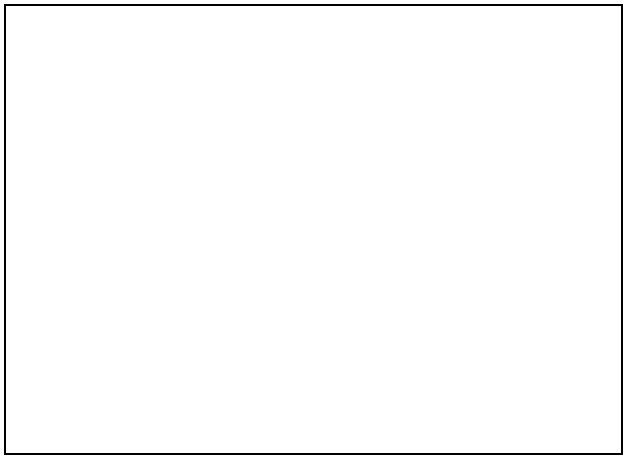
Calle 99 No. 13A - 30
Bogota, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 00 37
01 8000 181 112
www.tinsa.co

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS









Carrera 14 No. 87 - 39
Bogota, D.C. Colombia
Tel: (+571) 746 00 37
01 8000 181 112
www.tinsa.co

ANEXOS