



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE
OBANDO VALLE DEL CAUCA**

Informe secretarial: A despacho del Señor Juez el presente proceso, informándole que se allega por parte de la apoderada judicial demandante, avalúo comercial del inmueble bajo folio de matrícula No. 375-8828 propiedad del demandado JHON JAMES GIRALDO AGUDELO. Sírvase proveer.

Obando, Valle, Marzo 18 de 2021.

JUAN ESTEBAN MONTAÑEZ COY
Secretario

Obando, Valle del Cauca, Marzo dieciocho (18) de dos mil veintiuno (2021)

Asunto: Corre traslado avalúo catastral
Auto No. 174
Proceso: Ejecutivo con Garantía Real
Demandante: Banco Davivienda S.A.
Demandado: John James Giraldo Agudelo
Dora Lilia Agudelo Guerrero
Radicación: 2018-00234-00

De acuerdo al informe de secretaría, se dispone correr por el término de diez (10) días el avalúo comercial allegado por la apoderada judicial del ejecutante, correspondiente al inmueble propiedad del demandado **JOHN JAMES GIRALDO AGUDELO**, para que si a bien lo tienen objeten el mismo, ello de conformidad con el artículo 444 del C.G. del P.

NOTIFÍQUESE.

ÁLVARO TRÓCHEZ ROSALES
Juez

Juzgado Promiscuo Municipal de
Obando, Valle del Cauca
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
ART. 295 C.G.P.
Estado No. 031
El anterior auto se notifica Hoy Marzo 19 de 2021



JUAN ESTEBAN MONTAÑEZ COY
Secretario



MUNICIPIO DE OBANDO
 NIT. 891.900.902
 Calle 3 Cr 1 Esquina, Obando, Valle del Cauca,
 Colombia

SECRETARIA DE HACIENDA
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y
COMPLEMENTARIOS

FACTURA No.110000246175

PROPIETARIO: JOHN JAMES GIRALDO AGUDELO
 DIRECCION: TAZA DE ORO
 CÓDIGO: CC 6.361.233

PERIODO: 1 2021
 PAGUE SIN RECARGO: 31 3 2021
 DEBE DESDE: 2009-2
 PAGUE CON RECARGO: 31 3 2021

CODIGO DEL PREDIO	DEST.	DIRECCIÓN PREDIO	% DER	TARIFA	AVALÚO DERECHO	AVALÚO TOTAL	AREA TOTAL	AREA CONST	C.V.	IMPUESTO
497-2-02-00-0004-00199-00000-00000	AGR(100%)	TAZA DE ORO	100	6,67	31.780.000	31.780.000		22.600	47	8.087.247

RESUMEN DE LIQUIDACION					
CONCEPTO	VALOR PERIODO	VIGENCIA ANTERIOR	VIGENCIA ACTUAL	RECARGOS	TOTAL POR CONCEPTO
PREDIAL ACTUAL	52.993	2.151.633	211.972	4.143.919	6.507.524
SOBRETASA AMBIENTAL C V C ACTUAL	0	480.246	0	841.241	1.321.487
SOBRETASA BOMBERIL ACTUAL	1.613	86.064	6.452	165.720	258.236
TOTALES	54.606	2.717.943	218.424	5.150.880	8.087.247

REFERENCIA 1: 110000246175 REFERENCIA 2: 6.361.233
OBSERVACIONES ANTE ESTA LIQUIDACION, PROCEDE EL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN

TOTAL AÑO	HASTA 31/03/2021	8.019.684
TOTAL AÑO	HASTA 31/03/2021	7.923.429
TOTAL TRIMESTRE		

CONTRIBUYENTE

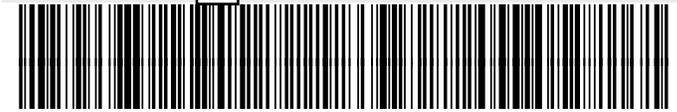


MUNICIPIO DE OBANDO
 NIT. 891.900.902-0
 Calle 3 Cr 1 Esquina, Obando, Valle del
 Cauca, Colombia
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA No.110000246175

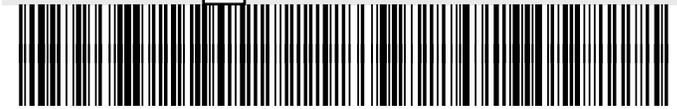
CONTRIBUYENTE: JOHN JAMES GIRALDO AGUDELO
 CÓDIGO: CC 6.361.233
 DIRECCIÓN DE COBRO: Sin definir
 CODIGO PREDIO: 497-2-02-00-0004-00199-00000-00000
 DIRECCIÓN DE PREDIO: Sin definir

TOTAL AÑO HASTA: 31/03/2021 TOTAL A PAGAR: 8.019.684



(415)7709998015753(8020)01110000246175(3900)08019684(96)20210331

TOTAL TRIMESTRE HASTA: 31/03/2021 TOTAL A PAGAR: 7.923.429

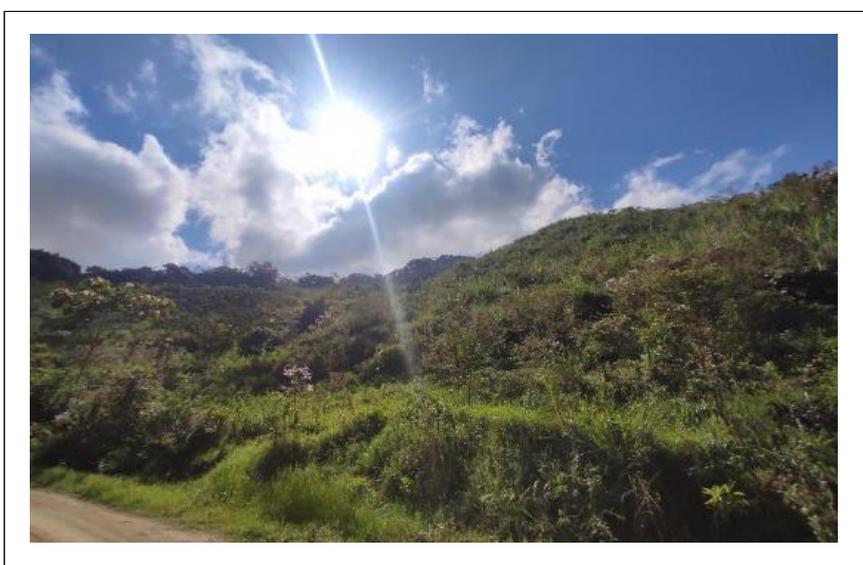


(415)7709998015753(8020)02110000246175(3900)07923429(96)20210331

FACTURA DE PREDIAL

FORMA DE PAGO	
BANCO	CHEQUE No.
No.CHEQUES	TOTAL CHEQUES
	TOTAL EFECTIVO

- BANCO -



Encargo Solicitado Por: JOHN JAMES GIRALDO AGUDELO

Inmueble Objeto de Estudio: Finca Identificado (a) como (TASA DE ORO)

Fecha del Estudio: 25 de febrero de 2021

VALOR COMERCIAL	\$	189.000.000,00
VALOR ASEGURABLE		

Informe Avalado por:

Tinsa Colombia Ltda.

NIT. 900042668-4
RNA. J-013 (Fedelonjas-SCdA)
SIC 05108900

Francisco Javier Balaguera Orjuela
Perito Actuante
R.A.A AVAL 1010163646

INFORME DE AVALÚO

V.06

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHN JAMES GIRALDO AGUDELO		
NIT / C.C CLIENTE	C.C	6.361.233	
DIRECCIÓN	TASA DE ORO		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Rural	ESTRATO	No Aplica
VEREDA	Corregimiento de San Isidro		
MUNICIPIO	Obando	COD DANE	76497
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca		
PROPOSITO DEL AVALÚO	Transacción Comercial de Venta		
TIPO DE AVALÚO	Valor Comercial		
VALUADOR	Francisco Javier Balaguera Orjuela		
IDENTIFICACIÓN	1.010.163.646		

ANTECEDENTES

OBJETO AVALÚO	Remate
CONSECUTIVO	210100544
FECHA VISITA	24 de febrero de 2021
FECHA INFORME	25 de febrero de 2021
ENTIDAD	Davivienda
COD. ENTIDAD	1
USO PREDOMINANTE	Agrícola
OCUPANTE	Sin Ocupante
TIPO DE INMUEBLE	Finca

FOTO PRINCIPAL



Notas Generales:

1. La visita se realizó sin acompañamiento alguno para la diligencia.
2. No fue posible validar la información y georreferenciación catastral del predio antes de la visita, por lo tanto, se procede a identificar el predio según informe anterior realizado en el año 2016, en el momento de arribar al predio según indicaciones de personas en el sector se identifica la entrada al sitio.
3. Según imagen del IGAC tomada del informe del año 2016, el predio tiene un área de 13 Ha 1074 m², de acuerdo, a documentos aportados como CTL No. 375-8828 y EP No. 221 del 3 de octubre de 2013 el área de extensión es de 18 Ha.
4. El presente informe toma en cuenta las áreas registradas en títulos siendo de 18 Ha, esto debido a que no se obtiene información catastral del predio.
5. Dado que la visita se realiza sin acompañamiento y se evidencia abandono de las tierras estando estas llenas de rastrojo no se logra identificar con certeza la extensión del predio, se llega hasta una parte en la cual se observa un terreno montañoso con pendientes, se observan planicies en la parte baja.
6. En base al acta de secuestro se logran identificar unas construcciones sobre el terreno, de las cuales se toman medidas y se consideran aprox., dado el estado de abandono y deterioro de estas no se valoran en el informe.
7. No se observan servicios públicos en el predio.
8. El predio se encuentra en abandono y con rastrojo, no existen cultivos en el momento de la visita.

OBSERVACIONES GENERALES DEL PREDIO

Ubicación:

El predio se encuentra ubicado en el Corregimiento de San Isidro al oriente del municipio de Obando departamento del Valle del Cauca, encontrándose sobre la vía terciaria que conduce de San Isidro a Obando. Se calcula una distancia aproximada de 15 km desde el casco urbano de Obando, el tiempo de recorrido se calcula alrededor de 40 min.

Uso Actual:

En el momento de la visita se logra observar abandono en el predio, no se evidencian cultivos actuales. Es evidente que el predio se encuentra en rastrojado y no hay mantenimiento indudable.

Áreas Según Documentos:

Según CTL 375-8828 área de extensión 18 Ha, en EP No. 221 del 3/10/2013 se registra área de 18 Ha, adicionalmente, se aportó Diligencia de Secuestro del 2 de diciembre de 2020, se relaciona el área de la EP siendo de 18 Ha.

Áreas Según Información Catastral:

No se logra identificar y georreferenciar el predio en la plataforma IGAC, sin embargo, se cuenta con una imagen del IGAC correspondiente a un análisis previo realizado en el año 2016. Aquí se observa un área de lote de 13 Ha 1074 m².

Características Físicas:

Durante la visita se observan tres construcciones de las cuales se toman medidas y se consideran aproximadas así: primera vivienda área 98 m², segunda vivienda área 63 m² y trapiche panelero área 240 m² cuenta con infraestructura y maquinaria se observa de fácil remoción. Las construcciones encontradas en sitio están abandonadas y presentan deterioro. El predio no presenta actividad alguna, no existen cultivos actualmente y se evidencia total estado de abandono, hay presencia de rastrojo en lo observado.

Normatividad:

Tierras cultivables C4. Corresponde a terrenos fuertemente quebrados a escarpados con pendiente entre 25 y 50%. Los cultivos deben ser aquellos que den cobertura de semibosque o policultivos de multiestrato como el café y cacao con sombrío, también algunos frutales. Las prácticas de conservación de suelos que exigen son abundantes, necesarias y de carácter obligatorio, estas deben hacerse a mano.

Orden Público:

Durante la visita técnica se observó una situación aparentemente normal.

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GIRALDO AGUDELO JOHN JAMES			M. INMOB.	FINCA	N°	375-8828
NUM. ESCRITURA	221	NUM. NOTARIA	Unica	FECHA	03/10/2013		
CIUDAD ESCRITURA	Obando						
DEPARTAMENTO ESCRITURA	Valle del Cauca						
CÉDULA CATASTRAL	764970002000000040199000000000						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene						
SERVIDUMBRES	No Aplica						
CLASIFICACIÓN							
M. INMOB.				N°			
M. INMOB.				N°			
M. INMOB.				N°			
M. INMOB.				N°			
M. INMOB.				N°			
M. INMOB.				N°			

CARTOGRAFÍA NORMATIVIDAD

Imagén Tomada de Informe Anterior Realizado en el año 2016

NORMAS DE USO DE SUELO

Predio sometido a P.H.	No	
Decreto / Acuerdo	Sí	Acuerdo 011 de 2000
Uso principal	S.A.	Agrícola
Ext. UAF	S.A.	6 a 7 has
Altura permitida	N.A.	
Aislamiento posterior	N.A.	
Aislamiento lateral	N.A.	
PMA / POMCA	N.A.	
Índice de ocupación	N.A.	
Índice de construcción	N.A.	
Amenaza según norma	No	

USOS DEL SUELO

Permitido	Agrícola
Complementario	No suministrado
Condicionado	No suministrado
Restringido	No suministrado
Prohibidos	No suministrado

DOCUMENTOS ADICIONALES

Licencia de extracción minera	No aplica
Licencia ambiental	
Concepto de uso del suelo	
Certificación gestión del riesgo	

OBSERVACIONES NORMATIVIDAD

El EOT entregado por la secretaria de planeación del municipio de Obando no contiene una cartografía clara para determinar las amenazas y riesgos del inmueble, como tampoco se describe en el documento normativo aportado, en la visita se observa que en el inmueble existe algunas fuentes hídricas pero que no perturban el desarrollo de la actividad que allí se realiza, se observan pendientes altas que consideran algún riesgo de remoción en masa, se deja la salvedad que no fue posible realizar la descripción normativa del inmueble por los motivos anteriormente mencionados.

CONSTRUCCIONES

Tipos de construcción	Descripción	Áreas		Edad Aprox. (Años)	Edificación		
		Extensión	Unidad		Estructura	Material	Estado
Tipo 1:	Casa	98,00	m ²	60 años	Abovedado	Prefabricados	Ruina
Tipo 2:	Casa	63,00	m ²	60 años	Abovedado	Prefabricados	Ruina
Tipo 3:	Trapiche	240,00	m ²	60 años	Otro	Prefabricados	Muy Malo
Tipo 4:							
Tipo 5:							
Tipo 6:							
Tipo 7:							
Tipo 8:							
Tipo 9:							
Tipo 10:							

*No Convencional: Adobe, Guadua o bahareque

RESUMEN DE ÁREAS CONSTRUIDAS

Área medida en la inspección	401,00 m ²
Área registrada en títulos	
Área susceptible de legalización	
Área Catastral	226,00 m ²
Área licencia de construcción	
Área valorada	401,00 m²

OBSERVACIONES

Se observan tres construcciones, se toman medidas y se consideran aprox. así: primera vivienda área 98 m², segunda vivienda área 63 m² y trapiche panelero área 240 m². Construcciones en estado de abandono y deterioro. El predio no presenta actividad alguna, no existen cultivos actualmente y se evidencia total estado de abandono, hay presencia de rastrojo en lo observado.

INFRAESTRUCTURA

Vías internas	No
Aljibe	No
Jarillones	No
Tanques de reserva	No
Invernadero	No

Descripción

IMAGEN CONSULTA BASE CATASTRAL

Si

Imagén Tomada de Informe Anterior Realizado en el año 2016

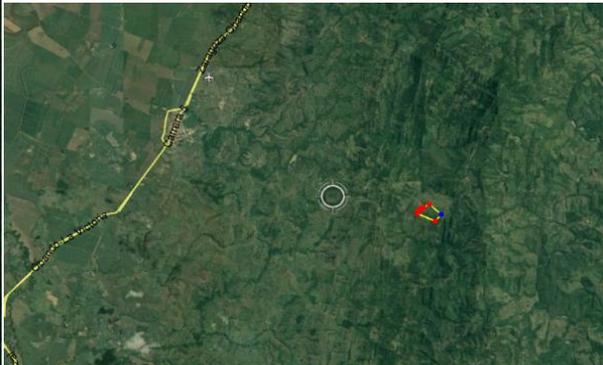
OBSERVACIONES

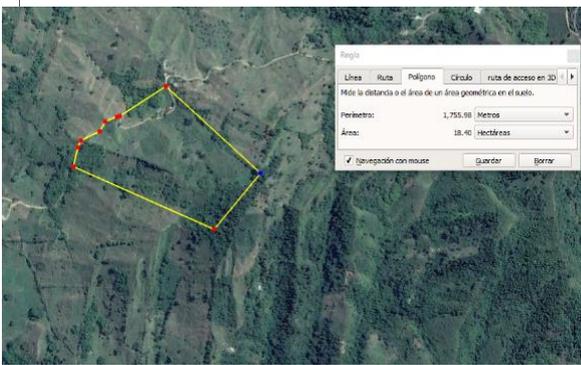
No se logra identificar el predio en la plataforma IGAC, las imágenes de referencia corresponden a un informe anterior realizado en el año 2016 en el cual se cuenta con la información catastral del predio. Con esta información se logra llegar en el momento de la visita, actualmente no hay base catastral para el municipio se encuentra en desarrollo por parte del gestor catastral.

COORDENADAS Latitud Longitud

V.06

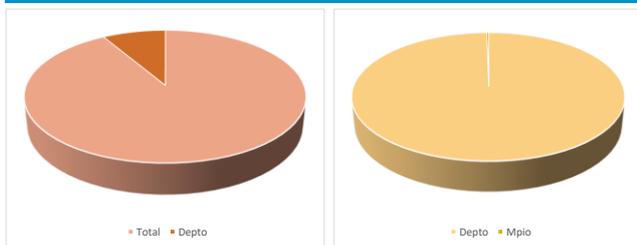
PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA (GENERAL / LOCAL)





Las referencias geográficas anexas deben considerarse aproximadas, ya que se ha identificado el predio teniendo en cuenta información catastral de informe anterior realizado en el año 2016.

MUNICIPIO Y SECTOR



Población Departamental	4.475.886
Población Municipal	12.312

Fuente. CNPV-2018 "DANE"

Uso predominante de la zona	Agrícola
Demanda/interés	Media
Vía de acceso pavimentada	No
Calificación ubicación del predio	Normal

Sitios de Interés	
Obando se ha caracterizado por ser un municipio que su actividad económica ha dependido de la tierra y la productividad rural.	

	Sector	Contador
Acueducto	Tiene	No Tiene
Alcantarillado	No Tiene	

	Sector	Contador
Energía Eléctrica	No Tiene	No Tiene
Gas Natural	No Tiene	No Tiene

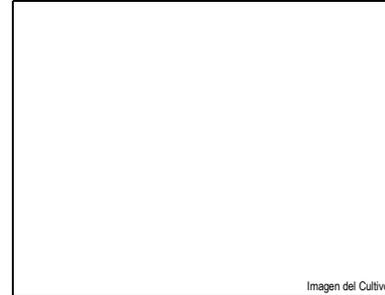
Clima y Orografía		
Temperatura promedio	24	°C
Altura (msnm)	930	m
Piso térmico	Cálido	
Precipitación pluvial promedio	1773	mm/mes
Pendiente predominante	Escarpado 25-50%	

Condiciones Agrológicas	
Textura del suelo	Arenoso
Pedregosidad	0
Profundidad	Moderadamente profundo
Erosión	Severa
Clase Agrológica	VI
Fuentes Hídricas	No aplica

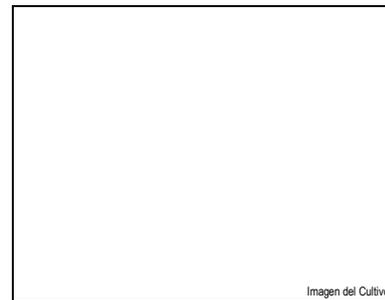
Fuente. Páginas Web e Inspección Técnica

INFORMACIÓN DE CULTIVOS

CULTIVO		Datos Informativos	
Caracterización Física		Un	
Clase		Cantidad sembrada	Ha
Variedad		Producción (Cant. Mensual)	Kg
Densidad	/Ha	Producción (Cant. Anual)	Kg
Ciclo biológico	Años	Precio medio \$/Kg	
Vida útil	Años	Costos de mantenimiento / Ha	Año
Edad	Años	Otros Costos / Ha	Año
Vida remanente	Años	Impuestos %	
Con enfermedad		Tasa %	
Certificado		Renta neta anual	\$ -
Tractorable		Valor por renta / Ha	
Sist. de riego y drenaje			
Sistema de bombeo			

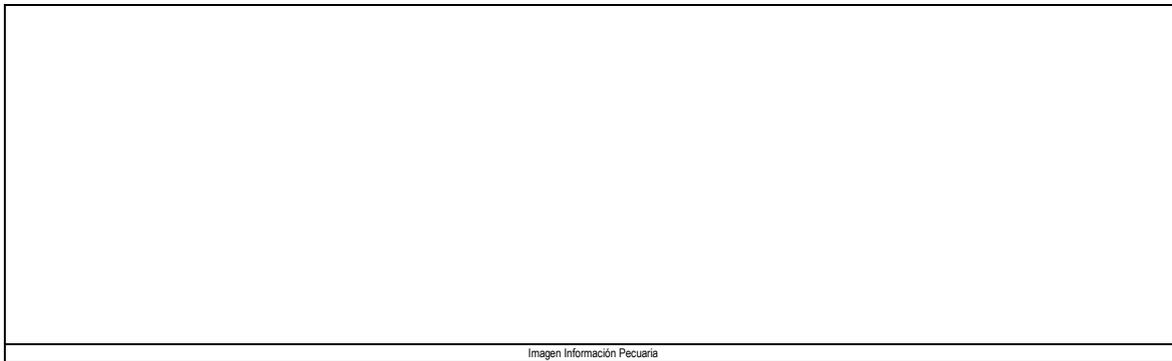


CULTIVO		Datos Informativos	
Caracterización Física		Un	
Clase		Cantidad sembrada	Ha
Variedad		Producción (Cant. Mensual)	Kg
Densidad	/Ha	Producción (Cant. Anual)	Kg
Ciclo biológico	Años	Precio medio \$/Kg	
Vida útil	Años	Costos de mantenimiento / Ha	Año
Edad	Años	Otros Costos / Ha	Año
Vida remanente	Años	Impuestos %	
Con enfermedad		Tasa %	
Certificado		Renta neta anual	\$ -
Tractorable		Valor por renta / Ha	
Sist. de riego y drenaje			
Sistema de bombeo			



INFORMACION PECUARIA

Tipo de Explotación	Especie	Cantidad de Animales	Capacidad Actual	Capacidad Máxima	Producción	Kg	Precio de Venta (\$)



13 - OBSERVACIONES / ESTADO SANITARIO Y OTROS

El predio no presenta actividad alguna, no existen cultivos actualmente y se evidencia total estado de abandono, hay presencia de rastrojo en lo observado.

METODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

V.06

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

Vereda	Fuente	Compa- ración	Valor Constr \$/m2	Área Lote Ha	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Valor [\$/Ha] ajustado (Lote sin const y sin mejoras)	Valor Comercial \$
						Ubic.	Top.	Agua	Vías	F.Ne	Sup.			
1 Obando	3168091822	Superior	\$ 800.000	117	250	SM	SM	S	S	0,90	1,00	0,81	\$ 10.786.752	\$ 1.800.000.000
2 Obando	315 808 2568	Superior	\$ 800.000	114	300	SM	SM	S	S	0,90	1,00	0,81	\$ 10.577.237	\$ 1.780.000.000
3 Obando	3104581487	Superior	\$ 1.000.000	50	400	SM	M	S	SM	0,90	1,00	0,73	\$ 11.664.573	\$ 1.345.000.000
Edad Sujeto		Area del sujeto:		18	401	PROMEDIO						\$ 11.009.520		

Legenda:

P: Peor
NP: Notoriamente Peor
MP: Mucho Peor
Ubi. Ubicación
Top. Topografía

S: Similar
SP: Sensiblemente Peor
SM: Sensiblemente Mejor
F.Ne: Factor de Negociaci
Sup. Superficie

M: Mejor
MM: Mucho Mejor
NM: Notoriamente Mejor
F.Ho.Re.: Factor de Homologación Resultante

Promedio \$/Ha HOM.	\$ 14.947.742
Promedio \$/Ha	\$ 19.299.550
Media Aritmética	\$ 11.009.520
Desviación Estándar	\$ 576.883
Límite Inferior (\$/Ha)	10.577.237
Límite Superior (\$/Ha)	11.664.573
Coef. De Variación	5,24%

Links de Consulta / Contacto

Referencia No. 1	https://www.ciencuadras.com/inmueble/lote-en-venta-en-otros-obando-743498?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referr
Referencia No. 2	https://inmuebles.wasi.co/finca-vender-obando-valle-del-cauca/1081363?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referr
Referencia No. 3	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1470096
Referencia No. 4	
Referencia No. 5	
Referencia No. 6	
Referencia No. 7	

Precio Unit. [\$/Ha]	Precio Unit. [\$/Ha] Hom.
15.384.615	12.496.154
15.614.035	12.682.500
26.900.000	19.664.573
PROMEDIO	
\$ 19.299.550	\$ 14.947.742

ANALISIS ESTUDIO DE MERCADO

Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles en el sector, las cuales se encuentran en mejores condiciones, sin embargo, se contemplan considerando la negociación in situ. Teniendo en cuenta el estado de abandono y el deterioro en las construcciones y en el predio dadas las condiciones actuales en las que se encuentran se aplican los respectivos factores de homologación considerando la ubicación y la topografía. Así, el valor asignado por Ha para el predio corresponde al límite inferior. La valoración de las construcciones se determina por medio del método de costo de reposición, tomando como base el catálogo de presupuestos del IGAC.

METODO DE COSTO DE REPOSICION

Construcción	Vida Útil (Años)	Edad Aprox. (Años)	Clase	Valor Reposición a Nuevo	Depreciación Acumulada	Valor Depreciado
Casa	70	60	5	\$ 800.000	\$ 800.000	\$ -
Casa	70	60	5	\$ 800.000	\$ 800.000	\$ -
Trapiche	70	60	5	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ -

METODOLOGIAS DE VALUACION

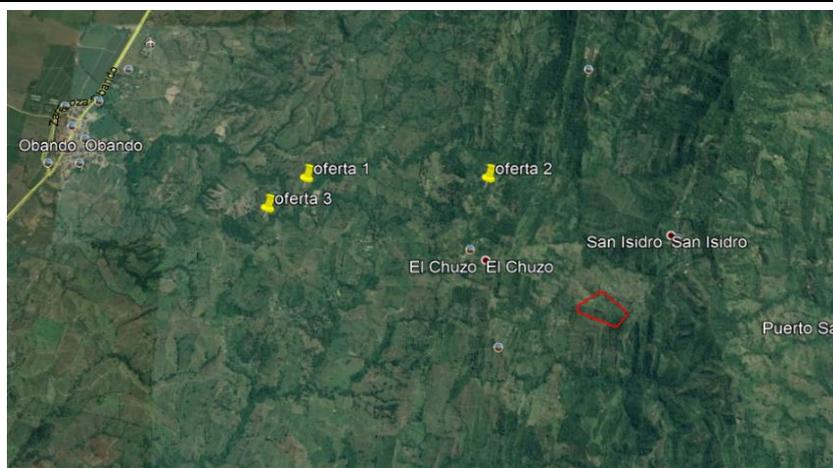
Enfoque o Método de Comparación de Mercado. Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas internacionales de valuación, IVS).

Enfoque o método de capitalización de rentas. Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

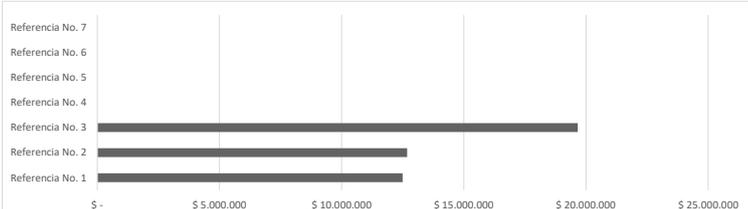
Enfoque o método del costo. Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LAS OFERTAS

V.06

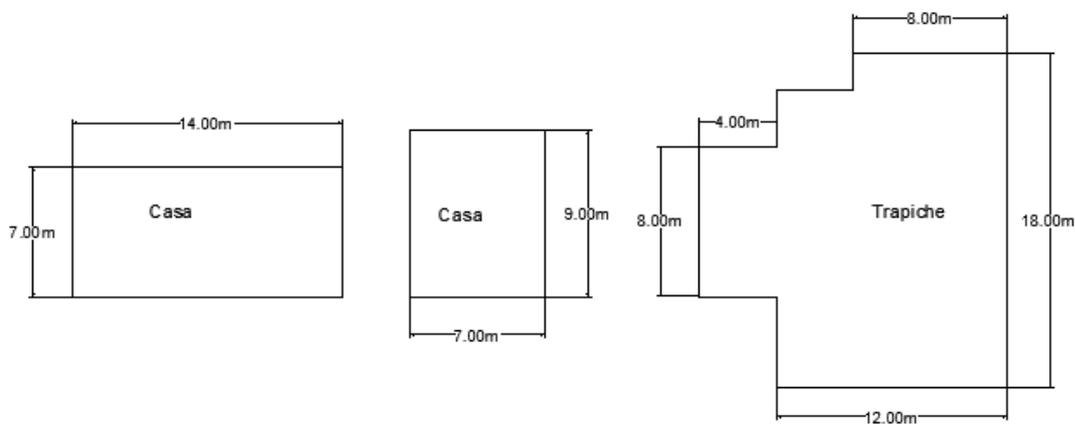


La ubicación del predio debe considerarse aproximada respecto a las muestras encontradas. Dado que su ubicación corresponde a las aproximadas descritas en un informe anterior realizado en el año 2016.

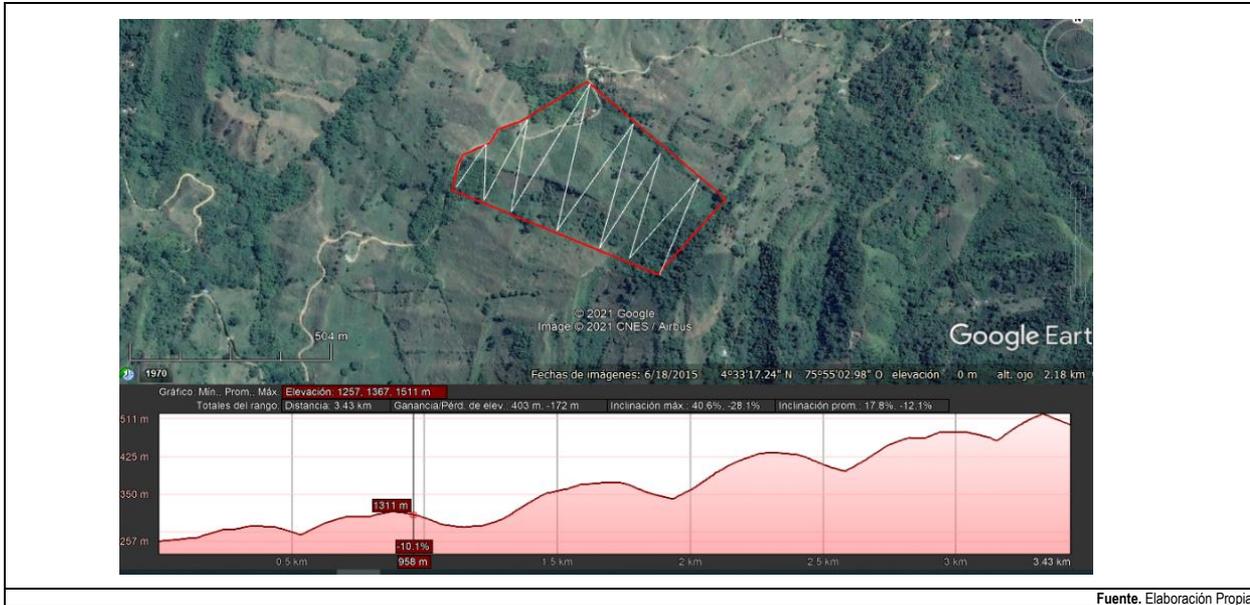


Estudio de Mercado	
Referencia No. 1	\$ 12.496.154
Referencia No. 2	\$ 12.682.500
Referencia No. 3	\$ 19.664.573
Referencia No. 4	
Referencia No. 5	
Referencia No. 6	
Referencia No. 7	

CROQUIS

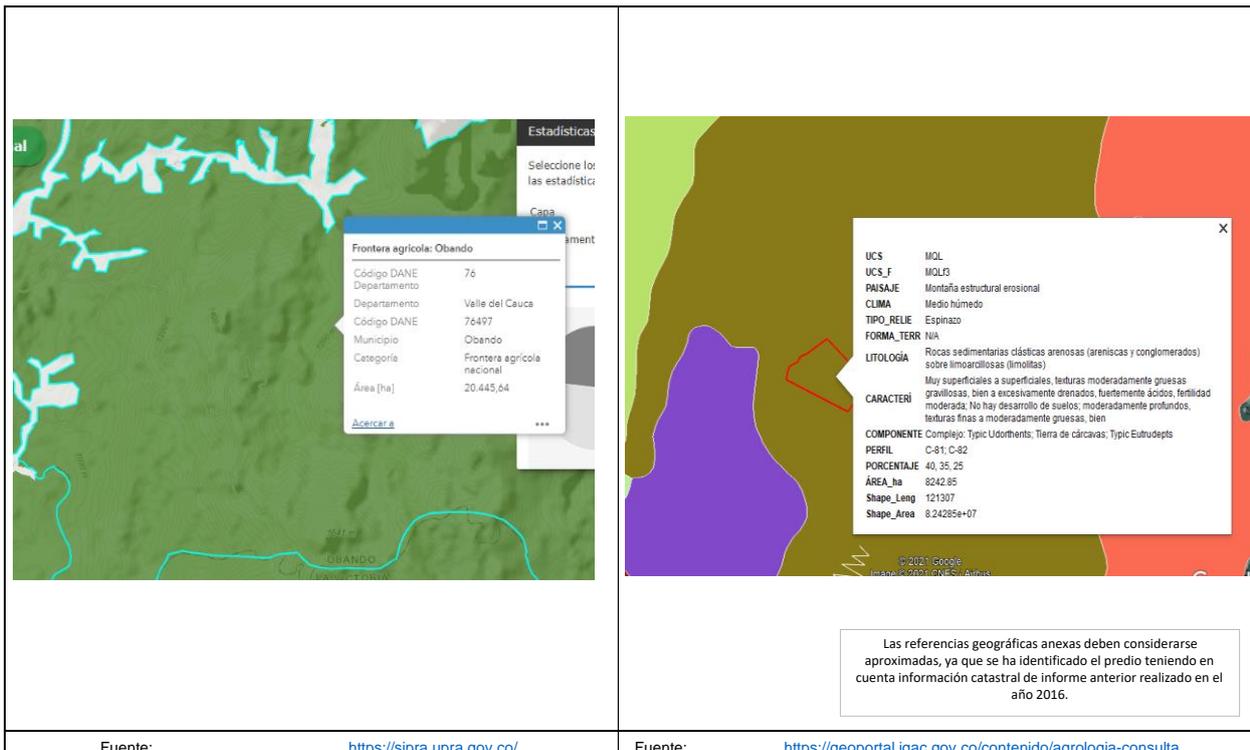


PERFIL DE ELEVACIÓN



Fuente. Elaboración Propia

PLANO DE AGROLOGÍA / PLANO DE VOCACIÓN



Fuente: <https://sjpra.upra.gov.co/>

Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/agrologia-consulta>

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

V.06

Los siguientes términos se usan en la memoria, con los significados que a continuación se especifican:

Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley 1673 de 2013).

Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. (Ley 1673 de 2013).

Valor: Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02).

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. (Resolución 620 de 2008, IGAC).

Renta Bruta Mensual (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 Renta Bruta Mensual: 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 áreas públicas o comunes, así como por administración. El anterior monto es estimado de manera aproximada.

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.

RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El valuador 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 ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

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. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

La firma, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. 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.

Los avalúos elaborados por la firma Tinsa Colombia estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el equipo técnico idóneo, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos por la normatividad vigente en materia valuatoria.

Será responsabilidad del evaluador verificar la localización del inmueble mediante las herramientas de información geográfica disponible. En los casos que no sea viable realizar la respectiva verificación se consignará la anotación en el presente informe con el fin de que el solicitante pueda tomar las decisiones respectivas.

METODOLOGÍA

El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.

El fin del presente informe no comprende un levantamiento arquitectónico o topográfico de la propiedad.

Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociadas con el bien.

La firma exime su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes.

Dependiendo de la forma de la discriminación de las áreas en el avalúo, 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.

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.

Para el desarrollo del presente informe se acude al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.

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.

El presente concepto se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valoración vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS

V.06



Fachada



Entorno



CASA



CASA



TRAPICHE



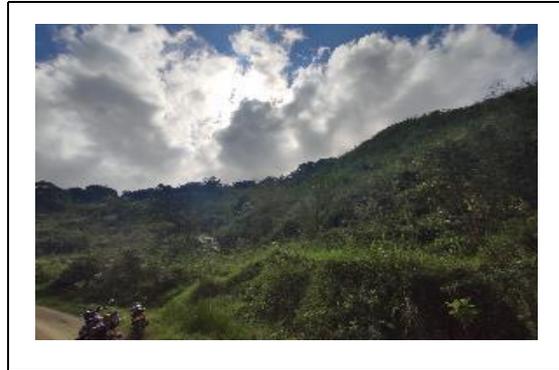
TRAPICHE

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS

V.06



VISTA



VISTA



VISTA



VISTA



VISTA



VISTA



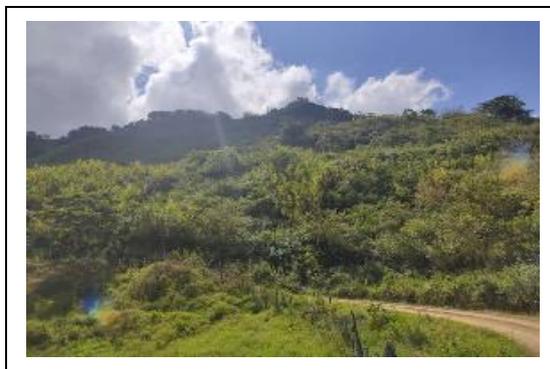
VISTA



VISTA



VISTA



VISTA



VISTA



VISTA

Señor
JUEZ PROMISCO MUNICIPAL
Obando- Valle
E. S. D.

Asunto: Presentación Avalúo
Proceso: EJECUTIVO MIXTO
Demandante: **BANCO DAVIVIENDA**
Demandado: **JHON JAMES GIRALDO AGUDELO Y OTRA**
Radicación: 2018-00234

GLORIA INES MEJIA HENAO, mayor de edad, residente y domiciliada en Cartago Valle, donde me identifico con la cedula de ciudadanía No. 31.396.239 abogada en ejercicio, titular de la tarjeta profesional No. 27.985 expedida por el consejo superior de la judicatura, de manera respetuosa le solicito tener como avalúo del inmueble objeto de medida cautelar identificado con matricula inmobiliaria No. 375-8828, el avalúo comercial por un valor de \$189.000.000, elaborado por Tinsa Colombia Ltda., NIT: 900042668-4. Perito Actuante: **FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA R.A.A AVAL 1010163646**. Fundamento esta solicitud, toda vez que dicho avalúo fue realizado por una persona experta en el tema. Anexo predial.

Señor Juez,

Atentamente,


GLORIA INES MEJIA HENAO