Señor
JUEZ PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE CANDELARIA
E. S. D.

REFERENCIA: EJECUTIVO
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO: DANIEL IGNACIO HURTADO MURCIA
RADICACIÒN: 2015-102
ASUNTO: APORTO AVALÚO COMERCIAL

EDGAR CAMILO MORENO JORDAN, de condiciones civiles y profesionales conocidas en su despacho, actuando como apoderado judicial de la parte actora, me permito aportar lo siguiente:

1. Avalúo comercial del inmueble ubicado en la carrera 12 # 19-40 de la Urbanización Aldea Campestre del corregimiento de Villagorgona, identificado con matricula inmobiliaria No. **378-162502.,** el cual se encuentre debidamente secuestrado y aparece a nombre de **DANIEL IGNACIO HURTADO MURCIA**, con un valor comercial de $ **77.760.000.00.**

Lo anterior, dando cumplimiento al requerimiento que se hizo mediante el auto del 04 de febrero de 2020, con el fin de que pueda ser trasladado a la parte demandada, de conformidad con el numeral 4, del artículo 444 del CGP.

Del señor Juez, atentamente;

EDGAR CAMILO MORENO JORDAN
C.C. No. 16.593.669 de Cali
T.P. No. 41.573 del C. s. de la J.

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIAS

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda usado

AVALUO: RE-PRG_2020_405257

Fecha del avalúo	26/02/2020
Fecha de visita	20/02/2020
Dirigido a	Grupo Bancolombia
Dirección	CARRERA 12 # 19-40 LOTE 7 MZ 31 HOY PREDIO URBANO
Barrio	Aldea Campestre
Ciudad	Candelaria
Departamento	Valle del Cauca
Propietario	DANIEL IGNACIO HURTADO MURCIA

LOS ROSALES, SOMOS MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTA - NUESTRA OFICINA: 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

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIAS

Bogotá D.C., 26/02/2020

Señor(es):
Grupo Bancolombia
Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA / DANIEL IGNACIO HURTADO MURCIA
Ciudad

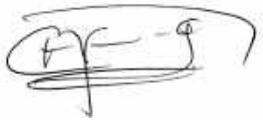
Apreciado(s) Señor(es)

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 **DANIEL IGNACIO HURTADO MURCIA** ubicado en la CARRERA 12 # 19-40 LOTE 7 MZ 31 HOY PREDIO URBANO Aldea Campestre, de la ciudad de Candelaria.

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 $77,760,000.00 pesos m/cte (Setenta y siete millones setecientos sesenta mil).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Gerente.

LOS ROSALES, SOMOS MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTA - NUESTRA OFICINA: 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-PRG_2020_405257	**Propósito**	RE-REMATE	**Tipo avalúo**	valor comercial
Dirigido A	Grupo Bancolombia				
Tipo identificación	NIT.	**Documento**	890903938-8		
Email					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA / DANIEL IGNACIO HURTADO MURCIA				
Tipo identificación	NIT.	**Documento**	890903938-8 / 16782380	**Teléfono**	
Email					
Propietario	DANIEL IGNACIO HURTADO MURCIA				
Tipo identificación	C.C.	**Documento**	16782380		
Email					
Dirección	CARRERA 12 # 19-40 LOTE 7 MZ 31 HOY PREDIO URBANO				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Candelaria	**Departamento**	Valle del Cauca		
Sector	Urbano	**Barrio**	Aldea Campestre	**Condiciones PH**	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	**Tipo subsidio**	N/A	**Sometido a PH**	No
Observación	CONCEPTO DE VALOR POR HOMOGENIZACION DE ZONA, FACHADA. El presente informe por solicitud de Bancolombia corresponde a un estudio con base en la fachada y los documentos jurídicos ya que no se tuvo acceso físico al predio, se desconoce actualmente la distribución interna del bien inmueble, se desconoce el estado de conservación, el tipo de acabados y materiales de la construcción. Para la realización del avalúo fue suministrado el certificado de tradición No. 378-162502, copia de la E.P. No. 1520 del 26/04/2010 Notaria 3 de Cali y copia diligencia de secuestre con fecha del 02/09/2013; según títulos el área de terreno es de 91,20 m2, se consulto la información catastral en la pagina oficial del IGAC, donde se indica que el área construida del bien inmueble es de 63,00 m2.					

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda usado	**Piso inmueble**	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	**Otro**		**Método evaluación**	MERCADO
Justificación de Metodología	Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. 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. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y de características similares al inmueble tasado.				
Área privada	0	**Área construida**	63	**Área Catastral**	63
Área libre		**Área lote**	91.20	**Área inspección**	0
Forma Geometrica	Rectangulo	**Frente**	5.60	**Área valorada**	63
Fondo	16.30	**Relación frente fondo**	1:3		
Perspectivas de valoración	Debido a la situación de la vivienda en el entorno y al actual nivel de oferta y demanda en la zona, es de esperar un continuo proceso moderado de revalorización del inmueble. Se trata de una zona residencial, por lo que no son previsibles importantes variaciones a la baja que pudieran venir determinadas por las circunstancias socio-económicas. Tampoco se prevén cambios en las infraestructuras a la estructura del entorno que hagan pensar lo contrario.				
Actualidad edificadora	Sector consolidado de uso residencial, predominan casas de 1 hasta 3 pisos, algunas sometidos a remodelaciones.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento de mercado relativo a los inmuebles comparables que se valora se deduce que la oferta en la zona es media. Las características constructivas de la vivienda son similares a la media del mercado competitivo. Los precios varían según las zonas, el tamaño y antigüedad de la vivienda. La oferta existente corresponde al tipo de vivienda que se valora, siendo frecuente que esté gestionada por mediación de intermediarios. La demanda de inmuebles similares en la zona satisface en plazos normales de mercado. En la actualidad la oferta existe es absorbida por la demanda.				
Descripción sector	La urbanización Aldea Campestre esta en el corregimiento de Villagorgona, la principal vía de acceso es la carrera 12 la cual comunica con la Calle 16 vía principal que comunica con Cali y Candelaria, sobre la cual se desarrolla toda la actividad comercial y de servicios del corregimiento; sector con adecuada red de servicios públicos y transporte.				
Reglamentación urbanística	De acuerdo a la E.P. No. 1520 del 26/04/2010 Notaria 3 de Cali y copia diligencia de secuestre con fecha del 02/09/2013; según títulos el área de terreno es de 91,20 m2, se consulto la información catastral en la pagina oficial del IGAC, donde se indica que el área construida del bien inmueble es de 63,00 m2. Normatividad el P.B.O.T de Candelaria Acuerdo 002 de 2015, Área de actividad residencial; antejardin: 2,00 metros, aislamiento posterior 3,00 metros a partir del 1er piso; Altura permitida: 3 pisos.				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Fecha	Notaria	Ciudad
1520	26/04/2010	3	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral
378-162502	10/09/2015			

Observación	El bien inmueble no presenta afectaciones. Nota: La anterior información no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	**Área de actividad**	Residencial.	**Demanda / Interés**	Media
Estrato	2	**Barrio legal**	Si	**Topografia**	Plana
Transporte	Bueno	**Condiciones de salubridad**	Bueno		

EQUIPAMENTO

	Nivel	Nivel Distancia
Zonas recreativas	Bueno	400-500
Áreas verdes	Bueno	0-100

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Sector	Conservación
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno

Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vía vehicular en buen estado, una calzada en 2 direcciones.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	**Basura**	NO	**Inseguridad**	NO
Ruido	NO	**Aguas**	NO	**Otro**	NO
Observación	La urbanización Aldea Campestre esta en el corregimiento de Villagorgona, la principal vía de acceso es la carrera 12 la cual comunica con la Calle 16 vía principal que comunica con Cali y Candelaria, sobre la cual se desarrolla toda la actividad comercial y de servicios del corregimiento; sector con adecuada red de servicios públicos y transporte.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Regular	**Estructura**	mampostería	**Estructura reforzada**	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	**Tipo estructura**	Mampostería Confinada	**Fecha remodelación**	
Daños por Sismos	No disponibles	**Ajustes sismos resistentes**	NO	**Cubierta**	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	**Ancho fachada**	0-3 metros	**Irregularidad planta**	No
Irregularidad altura	No	**Tipologia vivienda**	Casa Continua	**Otro tipologia vivienda**	
Año construcción	2010	**Edad Inmueble**	10		
Estado construcción	Usada	**%Avance**	100	**Remodelado**	No
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: 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.

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	**Comedor**	1	**Cocina**	Sencilla
Baños Sociales	1	**Patio interior**	1	**Habitaciones**	2
Closet	0	**Baños privados**	0	**Estar**	0
Bodega	0	**Estudio**	0	**Cuarto servicio**	0
Baños servicio	0	**Zona ropas**	0	**Local**	0
Balcón	0	**Jardin**	Si	**Zona verde**	No
Oficina	0	**Ventilación**	Bueno	**Iluminación**	Bueno

Observación	Según la E.P. No. 1520 del 26/04/2010 Notaria 3 de Cali el bien inmueble consta de las siguientes dependencias: "Antejardin, garaje privado descubierto con portal de entrada y reja metálica de acceso a garaje y vivienda, sala comedor, 2 alcobas, 1 baño con enchape en piso completo y de muros en la sección de la ducha, con sus servicios, cocina con mesón enchapado y su respectivo lavamanos, patio de ropas".

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular

Observación	Según diligencia de secuestre con fecha del 02/09/2013, el bien inmueble esta en regular estado.

GARAJES

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma
	Integral a la casa			Mt2	Sencillo	Lineal

Observación	Según la ESCRITURA PUBLICA No. 1520 del 26/04/2010 Notaria 3 de Cali el bien inmueble tiene garaje: "Antejardin, garaje privado descubierto con portal de entrada y reja metálica de acceso a garaje".

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	Valor total	%
Terreno	Terreno	91.20	M2	$300,000.00	$27,360,000.00	35.19
Construida	Casa 1 piso	63	M2	$800,000.00	$50,400,000.00	64.81
Totales					**$77,760,000.00**	**100%**
Valor en letras		Setenta y siete millones setecientos sesenta mil pesos colombianos				

Perito actuante

ALEJANDRO REYES JIMENEZ
RAA Nro: AVAL-16932186
C.C.: 16932186

VALORES/TIPO DE AREA			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	**Construcción**	Valor UVR	271.9018
Integral	852631	1234285	Valor del avalúo en UVR	285,985.60
Proporcional	$27,360,000.00	$50,400,000.00	Valor asegurable	$50,400,000.00
% valor proporcional	35.19 %	64.81	Tiempo esperado comercialización	12 meses

Calificación garantía	**Favorable**
Observación calificación	CONCEPTO DE VALOR POR HOMOGENIZACION DE ZONA, FACHADA. El bien inmueble cumple con las exigencias y políticas de la entidad. El presente informe por solicitud de Bancolombia corresponde a un estudio con base en la fachada y los documentos jurídicos ya que no se tuvo acceso físico al predio, se desconoce actualmente la distribución interna del bien inmueble, se desconoce el estado de conservación, el tipo de acabados y materiales de la construcción. Según diligencia de secuestre con fecha del 02/09/2013, el bien inmueble esta en regular estado.
Observación	Para la realización del avalúo fue suministrado el certificado de tradición No. 378-162502, copia de la E.P. No. 1520 del 26/04/2010 Notaria 3 de Cali y copia diligencia de secuestre con fecha del 02/09/2013; según títulos el área de terreno es de 91,20 m2, se consulto la información catastral en la pagina oficial del IGAC, donde se indica que el área construida del bien inmueble es de 63,00 m2. Según la E.P. No. 1520 del 26/04/2010 Notaria 3 de Cali el bien inmueble consta de las siguientes dependencias: "Antejardin, garaje privado descubierto con portal de entrada y reja metálica de acceso a garaje y vivienda, sala comedor, 2 alcobas, 1 baño con enchape en piso completo y de muros en la sección de la ducha, con sus servicios, cocina con mesón enchapado y su respectivo lavamanos, patio de ropas".

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección CARRERA 12 # 19-40 LOTE 7 MZ 31 HOY PREDIO URBANO | Aldea Campestre | Candelaria | Valle del Cauca

LATITUD

MAGNA SIRGAS	3.4024795451671204
GEOGRAFICAS	3°24´08.924´´N

LONGITUD

MAGNA SIRGAS	-76.38484518493708
GEOGRAFICAS	76°23´05.442´´W

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	TELEFONO	FINCA RAIZ	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Poblado Campestre	$71,530,000	3168648276		81	56	$800,000	$44,800,000
2	Poblado Campestre	$80,000,000	3155773990		60	75	$820,000	$61,500,000
3	Aldea Campestre	$130,000,000	4855656		72	125	$850,000	$106,250,000
Del inmueble					**91.20**	**63**		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR OFERTA	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	$26,730,000	$330,000	0.95	1	1	0.95	$313,500
2	$18,500,000	$308,333	0.95	1	1	0.95	$292,917
3	$23,750,000	$329,861	0.95	1	1	0.95	$313,368
						PROMEDIO	$306,594.91
						DESV. STANDAR	$11,845.89
						COEF. VARIACION	3.86%

TERRENO	**ADOPTADOM2**	$300,000.00	**AREA**	91.20	**TOTAL**	$27,360,000.00
CONSTRUCCION	**ADOPTADOM2**	$800,000.00	**AREA**	63	**TOTAL**	$50,400,000.00
VALOR TOTAL	$77,760,000.00					

Observaciones:

Las ofertas son de casas similares por zona homogeneas, por tipologia de construcción, con la misma normatividad del municipio de Candelaria, en el sector de la Aldea Campestre hay casas en venta pero son casas remodeladas y con mayor área construida. Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. 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

RAA

PIN de Validación: [illegible]

https://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) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16932186.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ 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.	22 Feb 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.	22 Feb 2018	Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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

Página 1 de 2

RAA

PIN de Validación: a62809d9

https://www.raa.org.co

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: KR 2B # 40A-50 AP 102 BL A CR SAN FDO
Teléfono: 3168648276
Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Tecnologo en Topografia - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.
Tecnologo en Manejo y Conservación de Suelos y Aguas - La Universidad del Valle.

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) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadania No. 16932186.

El(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ 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

a62809d9

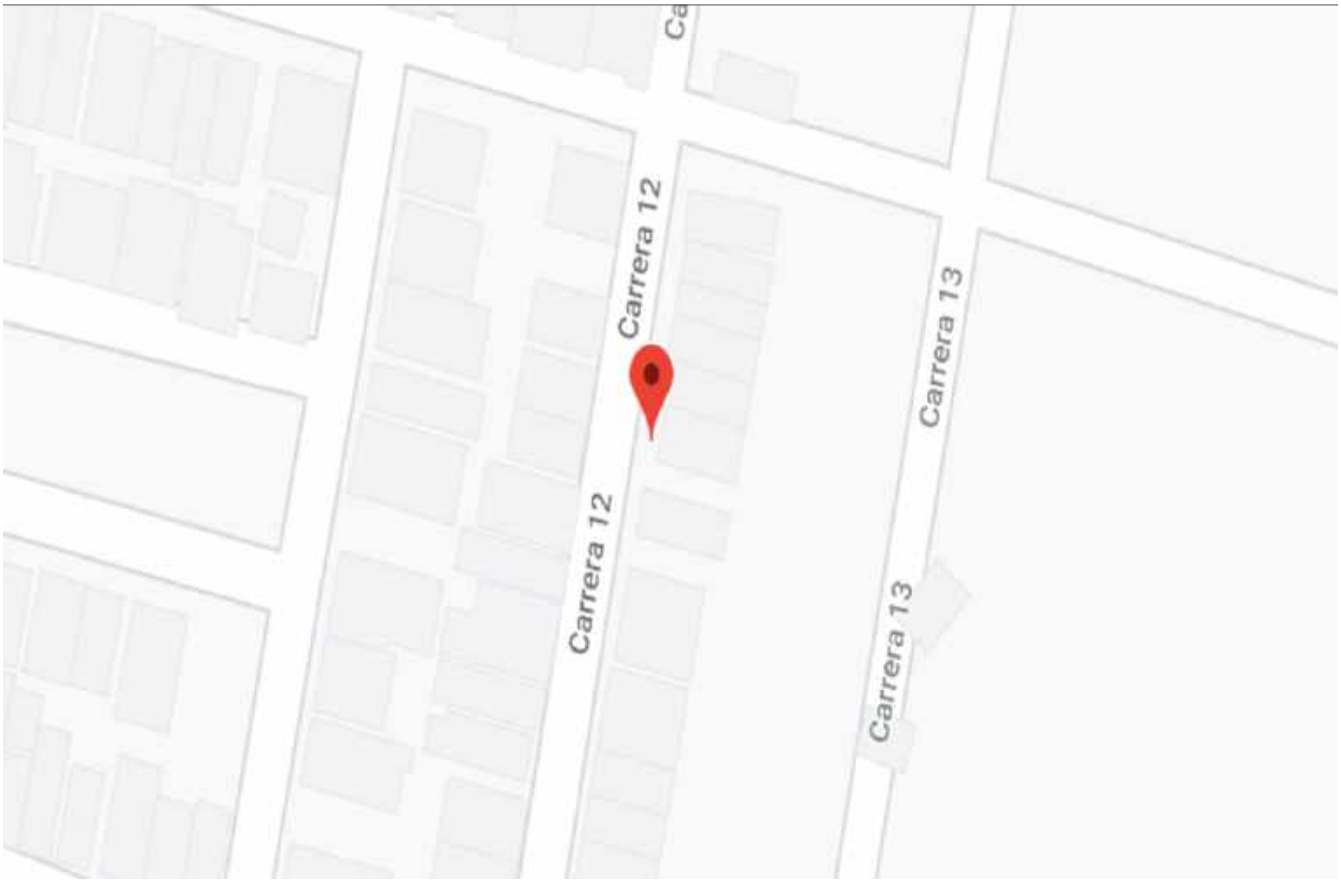
El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los seis (06) dias del mes de Febrero del 2020 y tiene vigencia de 30 dias calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 2 de 2

OTROS ANEXOS

MACRO Y MICRO LOCALIZACIÓN



FOTOS

Entorno

Fachada del Inmueble

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 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. 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 valuar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, certificado de libertad y tradicion, 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 cumplimento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avaluó, 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 avaluó, el cual ya sea favorable o no favorable, el valor del avaluó no se afecta por dicho concepto.

FINAL DEL INFORME AVALÚO RE-PRG_2020_405257