

Señor(a)

JUEZ PRIMERO (1) CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT – CUNDINAMARCA
E.S.D.

REFERENCIA PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA
REAL HIPOTECARIA DE MAYOR CUANTIA
DEMANDANTE BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA DE COLOMBIA –
BBVA COLOMBIA
DEMANDADO VICTOR HUGO HERNANDEZ SANCHEZ
RADICADO 2019-00046-00
ASUNTO APORTO AVALUO COMERCIAL

LEIDY ANDREA TORRES AVILA, mayor de edad y domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cedula de ciudadanía No. **1.026.267.671** de Bogotá, abogada en ejercicio de la profesión, portadora de la Tarjeta Profesional No. **228.156** del Consejo Superior de la Judicatura, apoderada judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito aportar **AVALUO COMERCIAL** en 9 folios, del inmueble identificado con folio de matrícula No. **307-76831**.

El documento que se adjunta se evidencia el valor del **AVALUO COMERCIAL**:

FOLIO Y/O INMUEBLE	AVALUO COMERCIAL
307-76831	\$ 309.527.450

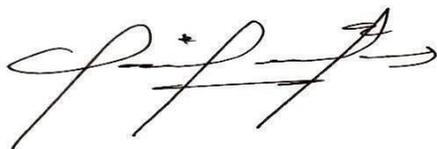
Lo anteriormente expuesto, para los fines legales pertinentes.

El valor denunciado como **AVALÚO COMERCIAL** se obtuvo de un documento expedido por la **FIRMA TINSA** el cual se denomina **INFORME DE AVALÚO COMERCIAL**, donde se logra corroborar en la categoría **LIQUIDACIÓN AVALÚO** valor total avalúo.

La presente solicitud, la fundamento en el artículo 444 del Código general del Proceso.

Del Señor Juez.

Atentamente,



LEIDY ANDREA TORRES AVILA
C. C. No. 1.026.267.671 de Bogotá
T. P. No. 228.156 del C.S. de la J
abogadofabricademandas3@inverst.co



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Nombre de la Firma TINSA

INFORMACIÓN BÁSICA

Nombre Solicitante	VICTOR HUGO HERNANDEZ SANCHEZ		
Tipo Identificación	CC	Número de Identificación	79387153
Fecha Avalúo	2021-10-12	Fecha Corrección	N/A
Departamento	CUNDINAMARCA	Sector	URBANO
Dirección	MANZANA 2 CASA#36 CONDOMINIO MADEIRA CALLE 19 # 24-468		
Conjunto/Edificio	CONDOMINIO MADEIRA	Ciudad	GIRARDOT
Consecutivo Entidad	167483	Barrio	MADEIRA
Línea de vivienda	VIVIENDA	Solicitud para	LINEA REMATE
Tipo	CASA	Uso	VIVIENDA
Clase	UNIFAMILIAR		
Tipo Vivienda	NO VIS		
Tipo de Inmueble	CASA URBANA		
Ubicación	MEDIANERA		

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Altura	N/A	Número de pisos	2	Número de Sótanos	0
Año Construcción	2012	Vetustez (Años)	9	Estado de Construcción	USADA (U)
Terminado	Si	En obra	No	Remodelado	No
Estado Conservación	BUENO	Avance de obra(%)	0	Baño Social	1
Baño Social	1	Baño Priv.	2	Local	0
Total Garajes	0	Local	0	Bodega	0
Sencillo	0	Cubierto	0	Uso Exclusivo	0
Iluminación	BUENO	Privado	0	Doble	0
Ventilación	BUENO	Cocina	1	Terraza	2
Estudio	0	Bahía Comunal	0	Servidumbre	0
Comedor	1	Oficina	0	Jardín	1
Habitaciones	4	Baño Serv.	0	Balcón	1
Z. Verde Priv.	0	Patio Int	1	Unid. Por Piso	1
Ubicación Inmueble	EXTERIOR	Núm. Edificios/Casas	206	Unid. Por Piso	1
Zon. Mat. Inmobiliaria	307-	Conj. o Agrup. Cerrada	N/A	Total Unidades	206
M. Inmob. Principal 1	00076831	M. Inmob. GJ 1	null	M. Inmob. GJ 4	
M. Inmob. Principal 2		M. Inmob. GJ 2		M. Inmob. GJ 5	
M. Inmob. Principal 3		M. Inmob. GJ 3		M. Inmob. DP 1	
				M. Inmob. DP 2	
Núm. Escritura	119	Núm. Notaría	2	Ciudad de Notaría	BOGOTA

Fecha Expedición Escritura 2017-01-26

INFORMACIÓN SECTOR Y MERCADO

Estrato 4	Legalidad APROBADO	Topografía PLANA	Transporte BUENO
SERVICIOS PÚBLICOS		USO PREDOMINANTE BARRIO	AMOBILIAMIENTO URBANO
Sector	Predio		
Acueducto	Si No	Industria No	Estado BUENO Parques No Arborización No
Alcantarillado	Si Si	Vivienda Si	Pavimentada Si Paradero No Alamedas No
E. Eléctrica	Si No	Comercio No	Sardineles Si Alumbrado Si Z. Verdes No
Gas Natural	Si No	Otro No	Andenes Si Ciclo rutas No
Telefonía	Si No		

Perspectivas de Valorización

La incertidumbre y parn economico derivado del escenario global por la pandemia del COVID-19, ha desencadenado una volatilidad del mercado, enfrentndonos de esta manera aun futuro incierto en trminos de valorizacin de las propiedades.

Actualidad Edificadora

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construccion de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

Comportamiento Oferta y Demanda

Del analisis del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, as como la demanda. Las caractersticas constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo.

Tiempo Esperado Comercialización (En meses) 10

DOTACIÓN COMUNAL

Portería Si	Salón Comunal Si	Aire Acond. Central No	Club house No
Juego Niños Si	Bicicletero No	Eq. Presión Cons No	Z. Verdes Si
Citófono Si	Bomba Eyectora No	Tanque Agua Si	Gj. Visitantes Si
Cancha Mult. Si	Shut Basuras Si	Cancha Squash No	Gimnasio No
Golfito No	Piscina Si	Planta Elect. No	
Ascensor No	Núm. Ascens. 0		
Otros Ninguno			

NORMATIVIDAD

Norma Uso (¿Cumple?) Si

Usos

Permitidos Los establecidos en el reglamento de propiedad horizontal.

Condicionados Los establecidos en el reglamento de propiedad horizontal.

No permitidos Los establecidos en el reglamento de propiedad horizontal.

NORMA EDIFICABILIDAD (¿cumple?) N/A

Índice de Ocupación N/A **Índice de Construcción** N/A

Aislamientos N/A **Antejardín** N/A **Altura** N/A

Licencia N/A

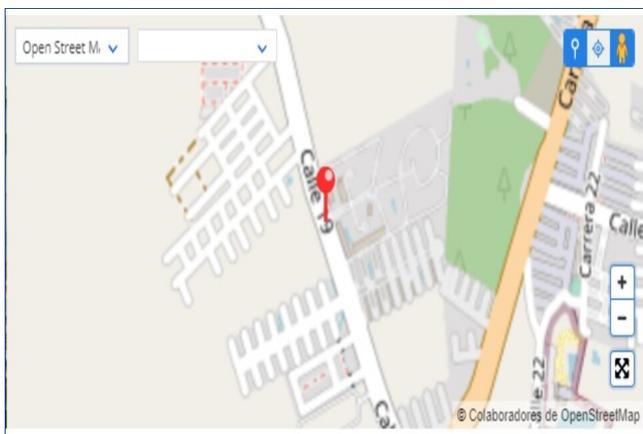
Zona de Amenaza (inundación, remoción, orden público,baja mar) No

Zona de Reserva (conservación, patrimonio histórico o Protección Ambiental) No

FOTO PRINCIPAL


Latitud 4.30972

Longitud -74.81513


NORMA

Predio sometido a P.H.	Si	Lote y construcción
Licencia de construcción	No	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 24 de 2011	
Uso principal	Residencial	
Altura permitida	2.00 Pisos	
Aislamiento posterior	Según RPH	
Aislamiento lateral	Según RPH	
Antejardín	Según RPH	
Índice de ocupación	Según RPH	
Índice de construcción	Según RPH	

CONSTRUCCIÓN

Área medida en la inspección	147.23 m ²
Área registrada en títulos	147.23 m ²
Área permitida por norma	147.23 m ²
Área catastral	
Área licencia de construcción	

ÁREA VALORADA	147.23 m²
----------------------	-----------------------------

OBSERVACIONES

Predio subdividido físicamente	No
Servicios públicos independientes	

OBSERVACIONES DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD

Las áreas valoradas y linderos fueron tomadas de la escritura pública suministrada. Al estar en propiedad horizontal se asume que cumple con los parámetros exigidos por la ley 675 del 2001. Para efectos del presente avalúo se liquidarán las áreas privadas que legalmente existan y se encuentren debidamente registradas en documentos suministrados

COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL SUJETO (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

Investigación de comparables

#	DIRECCIÓN	EDAD (AÑOS)	ÁREA LOTE	ÁREA CONSTR.	VALOR CONSTR.	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	# - GIRARDOT, CUNDINAMARCA	0	84.00	147.68	\$1.520.000,00	\$340.000.000,00	3132431442
2	# - GIRARDOT, CUNDINAMARCA	0	84.00	147.68	\$1.520.000,00	\$340.000.000,00	3132431442
3	# - CONJUNTO MADEIRA CONDOMINIO GIRARDOT, CUNDINAMARCA	1	84.00	147.68	\$1.450.000,00	\$340.000.000,00	3165377494

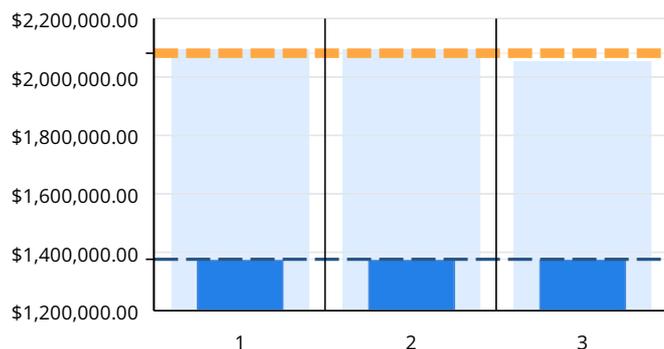
SUJETO	EDAD (AÑOS)	ÁREA LOTE	ÁREA CONSTR.
	9	84.00	147.23

Análisis de los factores

#	VALOR UNITARIO	FC/T	FUB	EDIF.	FAC	FNE	FED.	FC/T	FRE	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO	VALOR AJUSTADO LOTE SIN CONSTRUIR
1	\$2.302.275,19	1.76	S	S	S	1.00	0.91	1.00	▲ 0.91	\$2.095.070,42	\$1.375.314,29
2	\$2.302.275,19	1.76	S	S	S	1.00	0.91	1.00	▲ 0.91	\$2.095.070,42	\$1.375.314,29
3	\$2.302.275,19	1.76	S	S	S	0.97	0.92	1.00	▲ 0.89	\$2.054.550,38	\$1.376.952,38

SUJETO	FC/T
	1.75

Resultado de valores



	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO (\$/M2)	VALOR AJUSTADO LOTE SIN CONSTRUIR (\$/M2)
MÍNIMO	\$2.054.550,38	\$1.375.314,29
MEDIA	\$2.081.563,74	\$1.375.860,32
MÁXIMO	\$2.095.070,42	\$1.376.952,38
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$19.101,33	\$772,21
DISPERSIÓN	1.12 %	0.07 %
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	0.92 %	0.06 %



DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

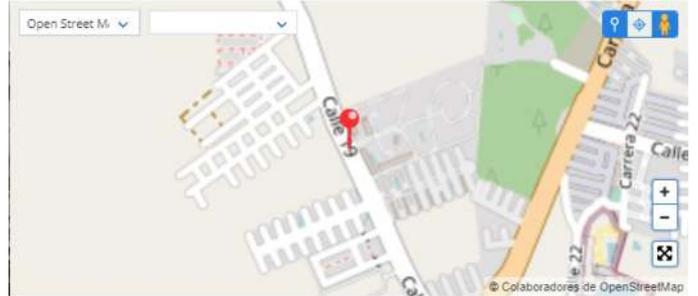
Se han utilizado inmuebles comparables con la vivienda valuada en superficie, edad, situación, distribución, entorno, etc., procurando que sean del mismo sector o sectores semejantes. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia el testigo, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

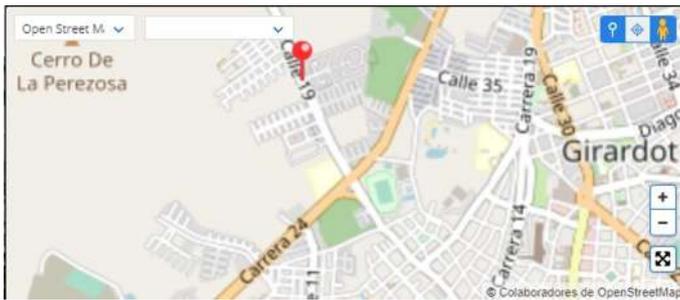
ENTORNO



CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN



CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



NOMENCLATURA



FACHADA.



■ DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

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.

■ CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La presente valoración 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 valuación internacionales 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 periodo de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

El valor concluido presenta un alto grado de incertidumbre ya que la demanda de bienes inmuebles se encuentra paralizada y, por lo tanto, las transacciones de los mismos, razón por la cual, se recomienda efectuar un nuevo análisis de valor, una vez el mercado inmobiliario presente una tendencia.

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.

Los informes 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.

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 exige 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.

■ METODOLOGÍA VALUATORIA

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 sustitutivo 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).



PIN de Validación: b19f0a79



<https://www.raa.org.co>



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) DIANA CAROLINA RAMÍREZ MESA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53930202, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-53930202.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA CAROLINA RAMÍREZ MESA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- 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.

Fecha

29 Mayo 2018

Regimen

Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 08 de Marzo de 2022, 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 de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FUSAGASUGÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 24 # 4 B02 APARTAMENTO 303 TORRE 7

Teléfono: 300 5508277

Correo Electrónico: caritorame@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a)



PIN de Validación: b19f0a79



<https://www.raa.org.co>



DIANA CAROLINA RAMÍREZ MESA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53930202.

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b19f0a79

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 cinco (05) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal