

Señor  
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL  
IBAGUÉ

REF. PROCESO EJECUTIVO  
DTE: BANCOLOMBIA S.A.  
DDO: JOSÉ FRANCISCO ACOSTA  
RAD: 2019-285

Por medio del presente escrito, me permito aportar avalúo comercial del bien objeto de persecución por valor de \$132.000.000

Así mismo, me permito aportar avalúo catastral del predio el cual asciende a la suma de \$24.713.000, el cual incrementado al 50% es de \$37.069.500.

Para todos los efectos legales sírvase tener en cuenta el avalúo comercial por valor de \$132.000.000, en consecuencia de ello solicito al señor juez correr traslado al demandado.

Del Señor Juez,



HERNANDO FRANCO BEJARANO  
C.C. No. 5.884.728 DE CHAPARRAL  
T.P. No. 60.811 DEL C.S.J  
ANOR



ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT  
SECRETARIA DE HACIENDA  
Nit: 890680378-4 Codigo Postal 252432  
GIRARDOT ES DE TODOS

Codigo: GRF15  
Versión: V.0  
Año: 2019  
COPIA CONTROLADA

**IMPUESTO PREDIAL**  
REFERENCIA DE PAGO. **1013770762022052347**  
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL N°. **2022052347**

NOMBRE PROPIETARIO: JOSE FRANCISCO ACOSTA  
NIT./ C.C 13259519 Dir. Notificación:  
DIR. PREDIO A N LT 18 C."EL REFUGIO"

FECHA DE EXPEDICION **COD. % Tarifa**  
miércoles, 4 de mayo de **RU 7**  
2022

CEDULA CATASTRAL 01-04-0414-0018-801 AREA HEC 0 AREA Mts. 58 AREA CONST. 64  
ULTIMO AÑO PAGO 2019

GFR 04 V.0

**INFORMACION DEL IMPUESTO**

AÑO	I/MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	C.A.R.	INT. C.A.R.	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2020	7.00	23,294,000	163,058	73,581	0	24,459	11,054	0	0	-152	272,000
2021	7.00	23,993,000	167,951	31,446	0	25,193	4,717	0	0	-307	229,000
2022	7.00	24,713,000	172,991	0	0	37,070	0	0	0	-61	210,000
										0	0
										0	0

GFR 04 V.0

**RESUMEN DE LA LIQUIDACION**

CONCEPTO	CAPITAL+AJUSTE	INT.-SANCIONES	DESCTO ALIVIO
Impuesto Predial	504,000	105,027	0
Descuentos	0	0	0
CorpoRegional	86,722	15,771	0
Sobretasa	0	0	0
Sanciones	0	0	0
Alumbrado publico	0	0	0
Otros Cobros	0	0	0
Ajuste	-520	0	0

**PAGO HASTA: 2022**

Pague hasta el	*****	*****	*****
<b>31-may-22</b>			
<b>711,000</b>			

**El Presente acto de liquidación o factura de cobro:**

1- constituye determinación oficial del tributo y presta mérito ejecutivo. En los casos en que el contribuyente no esté de acuerdo con la factura expedida por la Administración Municipal, estará obligado a declarar y pagar tributo conforme al sistema de declaración dentro de los seis primeros meses del año (Acuerdo 014 de 2015, art.58), caso en el cual la factura perderá fuerza ejecutoria y contra la misma no procederá recurso alguno.  
2- ha sido publicado en la página web del Municipio de Girardot y simultáneamente en la cartelera de la secretaria de hacienda.  
3- se expide sin perjuicio de los actos proferidos en los procesos de cobro coactivo.

Usuario: IVANDIAZ | PC: SH-I-4229 |

**CONTRIBUYENTE**

PAGUE HASTA	31-may-22	VALOR	711,000.00
(415) 7709998017306 (8020) 000001013770762022052347 (3900) 0000711000 (96) 20220531			



ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDO'  
SECRETARIA DE HACIENDA  
Nit: 890680378-4  
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL N°. **2022052347**

CED. CATASTRAL 01-04-0414-0018-801  
PROPIETARIO: JOSE FRANCISCO ACOSTA  
avaluo Act 24,713,000  
NIT./ C.C 13259519

CONCEPTO	CAPITAL	INT. - SANCIONES
Impuesto Predial	504,000	105,027
Descuentos	0	0
CorpoRegional	86,722	15,771
Sobretasa	0	0
Sanciones	0	0
Alumbrado Publico	0	0
Otros Cobros	0	0
Ajuste	-520	0

DIRECCIÓN: \_\_\_\_\_  
EMAIL: \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

Usuario: IVANDIAZ | PC: SH-I-4229 |

**REFERENCIA DE PAGO** **1013770762022052347**  
ALCALDIA miércoles, 4 de mayo de 2022

PAGUE HASTA	31-may-22	VALOR	711,000.00
(415) 7709998017306 (8020) 000001013770762022052347 (3900) 0000711000 (96) 20220531			



ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT  
SECRETARIA DE HACIENDA  
Nit: 890680378-4  
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL N°. **2022052347**

CED. CATASTRAL 01-04-0414-0018-801  
PROPIETARIO: JOSE FRANCISCO ACOSTA  
avaluo Act 24,713,000  
NIT./ C.C 13259519

**PAGUE UNICAMENTE EN LAS SIGUIENTES ENTIDADES FINANCIERAS**

BANCO	NUMERO DE CUE	TipoCta
AV. VILLAS 6189-8	-----	CA
B. DE OCCIDENTE 2178-1	-----	CA
BANCO BOGOTA	-----	CA
BANCO OCCIDENTE DATAFONO	-----	CA
BANCOLOMBIA15839873	-----	CA
BBVA-COLOMBIA S.A 095183	-----	CA
CAJA SOCIAL 963801	-----	CA
DAVIVIENDA 99948-6	-----	CA

www.girardot-cundinamarca.gov.co

**RELACION DE CHEQUES**

No. Cheque	Valor del Cheque

**REFERENCIA DE PAGO** **1013770762022052347**  
RECIBIMOS TARJETAS DEBITO, CREDITO VISA, MASTER CARD EN LA TESORERIA MCIPAL DE GIRARDOT  
BANCO miércoles, 4 de mayo de 2022

Usuario: IVANDIAZ | PC: SH-I-4229 |

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1 TIPO DE PROPIEDAD : APARTAMENTO
- 1.2 DIRECCIÓN : Calle 40 # 12-69 conjunto residencial EL REFUGIO
- 1.3 PROPIETARIO : Jose francisco acosta
- 1.4 SOLICITANTE(S) DEL AVALÚO: h&h abogados
- 1.5 DESTINO DEL AVALÚO : AVALÚO COMERCIAL

## 2 INFORMACION GENERAL

### 2.1 OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚ

Calcular el valor comercial del predio

### 2.2 FECHA DE INSPECCION DEL PREDIO:

13 de enero de 2022. Practicada por Henry Tabera Orozco

### 2.3 FECHA DE ENTREGA DEL PRESENTE INFORME

El presente avalúo es entregado el 18 de enero de 2022

### 2.4 CREDENCIALES DEL PERITO

RAA. AVAL – 7505512,

### 2.5 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad evaluada o el título legal de la misma (escritura). El Avaluador 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 esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

### 2.6 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE DEPENDENCIA):

El evaluador declara que: No existe 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.

El evaluador 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 evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados.

## **2.7 CLAÚSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:**

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

## **2.8 VIGENCIA DEL AVALÚO:**

De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

## **2.9 LOCALIZACION:**

PAÍS	:	Colombia.
DEPARTAMENTO	:	Cundinamarca
CIUDAD	:	Girardot.
UBICACIÓN	:	Sector Nor-Oriental de la ciudad
BARRIO	:	Urbanización El Refugio
ZONA	:	Urbana 01
Sector	:	08
MANZANA CATASTRAL	:	3070
LOTE CATASTRAL	:	1404
PROPIEDAD HORIZONTAL	:	8801
DIRECCION	:	Apartamento
CODIGO CATASTRAL	:	253070140414008801
MATRICULA INMOBILIARIA	:	307-15275

La Urbanización El Reugio, se ubicada en el sector norte de la ciudad de estrato cuatro, conformado por viviendas de dos pisos cada apartamento , viviendas que se encuentran en buen estado

## **2.10 PRINCIPALES VIAS DE ACCESO:**

Calle 40 y carrera 12

## 2.11 TRANSPORTE:

Buen servicio urbano de autos y taxis

### 3. ASPECTOS JURÍDICOS

No son materia del avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.

### 4. TITULACIÓN Y TRADICION

#### 4.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS:

Escritura(s) Adquisición	:	Si.
Certificado(s) de Tradición y Libertad	:	Si.
Recibo(s) del Impuesto Predial	:	No

4.2 TÍTULO DE ADQUISICION :

4.3 MATRICULA INMOBILIARIA : 307-15275

4.4 CEDULA CATASTRAL : 253070140414008801

4.5 DATOS CATASTRALES 2019 :

Destino	:	Habitacional
Área de Construcción	:	80 Metros cuadrados

### 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL VIGENTE AL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO EN RELACIÓN CON LA ZONA Y EL INMUEBLE

**LAS NORMA DE USO Y EDIFICABILIDAD PARA LA DIRECCIÓN** Carrera 45 S N°145-230 Lo 22, barrio Galán, identificado con la ficha catastral N°.01-11-0005-0002-001, El predio se ubicada en la **ZONA RESIDENCIAL SECUNDARIA**, según certificado de Uso del Suelo expedido el día 24 de agosto de 2018, por la Secretaria de Planeación Municipal Grupo de Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 255.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LA ZONA RESIDENCIAL.** Se define como el suelo en el cual las edifi

Número predial: 253070104000004140801800000018



Número predial (anterior): 25307010404140018801



Municipio: Girardot, Cundinamarca



caciones se destinan a una o más unidades de habitación, para alojamiento permanente de personas. La zona residencial se clasifica, teniendo en cuenta la localización de las actividades que le son compatibles.

**PRIMARIA.** Zona cuya actividad principal es la localización de actividades de comercio y servicios de cobertura local, en volúmenes arquitectónicamente diseñados para tal fin.

**SECUNDARIA.** Zona cuya actividad principal es la residencial, en la cual se permite la localización de actividades de comercio y servicios de cobertura sectorial e industria de bajo impacto, tipo maquila, de cobertura local, en espacios adosados a la vivienda y arquitectónicamente adecuados para tal fin, dándole aplicabilidad a los índices de saturación establecidos en el presente decreto.

**Parágrafo:** La localización de actividades de comercio y servicios e industria de bajo impacto que emitan ruido o sonido que afecten el entorno, garantizará la disposición de sistemas de insonorización, prohibiéndose la emisión de sonido y uso de equipos de emisión de música o ruido en espacios abiertos.

**Artículo 281.- CLASIFICACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS** Se establecen como tratamientos urbanísticos para el suelo urbano de la cabecera municipal de Ibagué y los suelos de expansión, los cuales se especializan en el Mapa U5 "Tratamientos urbanísticos", los siguientes tratamientos urbanísticos:

- El Tratamiento de Desarrollo.
- El Tratamiento de Consolidación.
- El Tratamiento de Renovación Urbana.
- El Tratamiento de Conservación.
- El Tratamiento de Mejoramiento Integral. Parágrafo: Los tratamientos de renovación urbana, consolidación^ conservación y mejoramiento integral serán reglamentados mediante decreto del alcalde municipal, en todo caso respetando las decisiones sobre usos del suelo adoptadas en el presente plan de ordenamiento. Mientras se expide dicha reglamentación de los mencionados tratamientos y para efectos de la expedición de licencias urbanísticas se aplicarán las normas que se encontraban vigentes al momento de la expedición de la presente modificación.

**Artículo 282.- TRATAMIENTO DE DESARROLLO** Define las condiciones de deconstrucción y urbanismo a los terrenos o conjuntos de terrenos urbanizables no urbanizados en el suelo urbano o de expansión e identifica las acciones pertinentes para dotarlos de las infraestructuras correspondientes a los servicios públicos, equipamientos y de espacio público, que los hagan aptos para su construcción, de acuerdo a los decretos Nacionales 2181 de 2006; 4300 de 2007 y 1478 de 2013 o aquellas normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

**Parágrafo 1.** Este tratamiento orienta la determinación e incorporación de los suelos urbanizables no urbanizados y establece las condiciones de construcción y urbanismo aplicable a:

- a. Áreas o predios en el suelo de expansión y con aptitud para incorporación al suelo urbano en el horizonte del Plan de Ordenamiento Territorial
- b. Áreas o predios urbanizables no urbanizados, en el suelo urbano.

**Parágrafo 2.** Los predios incorporados al perímetro urbano mediante la presente modificación se les aplicara las reglas del tratamiento de desarrollo, establecidas en el presente decreto y sus reglamentaciones.

## **6. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR**

### **6.1 URBANIZACION EL REFUGIO**

La Urbanización cuenta con las siguientes características:

#### **6.1.1 TIPO DE EDIFICACIONES Y USOS PREDOMINANTES:**

Las construcciones de la urbanización tienen las siguientes características:

- ✓ El sector cuenta viviendas de apartamentos de dos pisos
- ✓ Uso de viviendas.

#### **6.1.2**

**6.3 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:**

**REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS:** Si.

Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica. Buen estado.

**REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS:** Si.

Alumbrado Público y Televisión por cable, señal de celulares. Buen estado.

**6.4 ESTRATO SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR:**

El sector cuenta con una estratificación cuatro.

**6.5 AMOBLAMIENTO URBANO Y SU ESTADO:**

**VÍAS:** Las vías principales se encuentran pavimentadas en buen estado de conservación.

**ANDENES Y SARDINELES** : Si. Buen estado.

**SEÑALIZACIÓN URBANA** : Si. Buen estado.

**DEMARCACIÓN VIAL** : Si. Buen estado.

**SISTEMA DE SEMAFORIZACIÓN** : No.

**ZONAS VERDES Y ALAMEDAS** : Si. Buen estado.

**PARQUES** : Si. Buen estado.

**ASPECTO GENERAL DEL SECTOR** : Bueno.

**7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

**7.1 TIPO DE INMUEBLE:**

Apartamento en Propiedad Horizontal.

**7.2 USO ACTUAL DEL INMUEBLE:**



El predio corresponde a una vivienda unifamiliar.

## **8. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

El terreno donde se encuentra ubicado el predio es plano en su totalidad.

### **8.2 UBICACIÓN EN LA MANZANA:**

El apartamento tiene una ubicación medianera en la manzana con frente sobre la calle interna del conjunto, vía vehicular cementada.

### **8.3 TOPOGRAFÍA:**

El terreno cuenta con una topografía plana y estable.

### **8.4 CERRAMIENTOS:**

Encerrada en su totalidad con ladrillo bloque.

### **8.5 FORMA:**

El terreno tiene forma irregular

## **9. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD**

### **9.1 ÁREA EDIFICACIÓN:**

<b>AREA POR PISOS</b>	
<b>DEPENDENCIA</b>	<b>AREA EN METROS CUADRADOS</b>
Vivienda de dos pisos	80

### **9.2 NÚMERO DE PISOS:**

Dos (2) pisos,

### **9.3 VETUSTEZ O EDAD:**

30 años, con remodelaciones y adecuaciones adecuadas.

***RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 Septiembre 2008)*** “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”.

**Artículo 2º. Parágrafo.** - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

**9.4 REMODELACIONES O AMPLIACIONES:**

No se observan.

**9.5 ESTADO DE TERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:**

Obra blanca.

**9.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN:**

Bueno.

**9.7 DEPENDENCIAS DE LA PROPIEDAD:**

Construcción con sala, comedor, cocina y 3 habitaciones.

**9.8 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:**

FACHADA	: Regular
CIMENTACIÓN	: Zapatas en concreto
ESTRUCTURA	: Columnas y vigas de amarre en cemento.
CUBIERTA GENERAL	: Placa entre piso
ENTREPISOS	: Placa de cemento reforzada y fundida
MUROS	: En ladrillo bloque
TERMINADOS	: Obra blanca.

**9.9 CARACTERÍSTICAS Y TERMINADOS:**

**PISOS** : Cerámica de 30\*30, en regular estado de conservación

**PAREDES** : En ladrillo bloque pañetados y pintado.

**CIELO RASOS** : Si

**PUERTAS** : En madera las internas.

**VENTANAS** : Metálicas sin reja.

**ESCALERAS** : Si de acceso.

**BAÑO(S)** : Uno (2). Enchapado en buen estado

**COCINA(S)** : Una (1) Pequeña, con cerámica a media altura y mesón en concreto, con cajones superiores e inferiores en madera.

**ILUMINACIÓN** : Buena

**VENTILACIÓN** : Buena

## **10. SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO**

Servicios públicos que están conectados al bien inmueble objeto de avalúo.

**ENERGIA ELECTRICA** : Si  
**ACUEDUCTO** : Si  
**LINEA TELÉFONICA** : No  
**GAS NATURAL** : Si  
**ALCANTARILLADO** : Si

### **10.1 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:**

Según información por parte de la administradora el predio corresponde a estratificación cuatro (4).

## **11. ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE**

### **COMERCIABILIDAD:**

Predio de fácil comercialización.

### **RENTABILIDAD ACTUAL:**

En la actualidad no genera rentabilidad, ya que se encuentra desocupado

### **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

Su precio se deberá incrementar mínimo según el IPC.

### **CENTROS DE ATRACCIÓN ECONÓMICA:**

El predio solo puede ser como vivienda unipersonal, según reglamento de Propiedad Horizontal.

## 12. INVESTIGACIÓN DEL MERCADO

FITTO Y CORVINI			EDAD	30	AÑOS
ESTADO DE	X	X²	VIDA UTIL	100	AÑOS
			COSTO	\$	2.100.000
1	30,00	900,00	19,50%	\$	1.690.586
1,5	30,00	900,00	19,52%	\$	1.690.076
2	30,00	900,00	21,53%	\$	1.647.792
2,5	30,00	900,00	25,99%	\$	1.554.214
3	30,00	900,00	34,07%	\$	1.384.528
3,5	30,00	900,00	46,19%	\$	1.129.968
4	30,00	900,00	61,80%	\$	802.255
4,5	30,00	900,00	80,06%	\$	418.782

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGUN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
vivienda	30	70	30,00%	2	21,53%	\$ 2.100.000		\$ 1.647.792,30	\$ 1.650.000,00

## 13. METODOS VALUATORIOS.

**13.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien y/o terreno a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC, POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LOS AVALÚOS ORDENADOS DENTRO DEL MARCO DE LA LEY 388 DE 1997, CAPÍTULO III. PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS:**

**Artículo 18:** Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal: El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.
2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.
3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso

*exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.*

4. *Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.*

## **13.2 VALORES ADOPTADOS**

En la determinación del valor comercial por m<sup>2</sup> de construcción en propiedad horizontal se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en el sector dando como resultado un valor por m<sup>2</sup> **\$ 1.650.000** para los 80 m<sup>2</sup> de área; Se tuvieron en cuenta ofertas encontradas en el sector que cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

## **14. CONSIDERACIONES ESPECIALES**

Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble.

El Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.

Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínseco como extrínseco se comentan a continuación:

### **14.1 FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:**

- Ubicación del predio en sector urbanístico de la ciudad
- La valorización de este sector del barrio se ve favorecida por la cercanía a una vía importante.
- El desarrollo del sector comercial favorece su Valorización toda vez que este aspecto tiende a aumentar.
- Fácil acceso y excelente servicio de Transporte.

### **14.2 FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:**

- ✓ Ninguno

## **15. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 “Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo”).
- Ley 388 de 1997. Conocida como “Ley de Desarrollo Territorial”.
- Decreto 1420 de 1998. “Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales”.
- Decreto 422 de 2000. “Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)”. Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Ley 675 de 2001. “Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal”.
- Resolución 620 de 2008 IGAC. “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”.
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuetion Standars Comitte. 2005, 2007, 2011.
- Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012.

Se declara que:

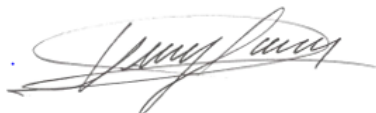
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

## 16. AVALÚO COMERCIAL

RESULTADO DEL AVALÚO COMERCIAL			
DETALLE	CANT. EN M2	VR. UNIT. EN \$M	SUBTOTAL
<b>1.) TERRENO.</b>			
AREA DEL TERRENO			
<b>1.3) TERRENO CON AFECTACION</b>			
<b>SUBTOTAL TERRENO</b>			
<b>2.) CONSTRUCCIONES :</b>			
CONSTRUCCIONES	80	\$ 1.650.000,00	\$ 132.000.000,00
<b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES</b>			
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$ 132.000.000,00</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>		<b>ciento treinta y dos millones de pesos mte</b>	

**SON: CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES DE DOS MILLONES M/TE**  
**(\$ 132.000.000.00)**

Atentamente,



**HENRY TABERA OROZCO**  
 Avaluador Registro RAA. - Aval 7505512  
 Registro Corpoaval No 009 - 2017 - URME |



GG

Areas comunes



areas comunes





Cancha multiple



fachada de la casa



Medidor energia



medidor gas



Detalles cielo raso



sala comedor



Habitacion piso 1



lavamanos



Habitacion 4 en piso 2



detalles cubierta



Piso 2 habitacion 3



estar habitaciones



Piso 2 habitacion 2



piso 2 baño social



Piso 2 balcon



piso 2 detalles cielo raso





Piso 2 habitacion 1



Piso 2 habitacion 1



Piso 2 estar



escaleras



Piso 1 baño social



piso 1 habitacion 1



Zoan de ropas



cocina



Piso 1 comedor



piso 1 sala comedor



Zona de parqueaderos



PIN de Validación: a63d0a58



<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) HENRY TABERA OROZCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7505512, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-7505512.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HENRY TABERA OROZCO 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 de inscripción  
**23 Mar 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**23 Mar 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**23 Mar 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a63d0a58



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
23 Mar 2018

Regimen  
Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FRESNO, TOLIMA

Dirección: CARRERA 5 # 5 - 36

Teléfono: 3103437263

Correo Electrónico: htaverao@hotmail.com

**El evaluador registra un traslado el 01 Mar 2019 de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA a la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

**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) HENRY TABERA OROZCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7505512.**

**El(la) señor(a) HENRY TABERA OROZCO 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: a63d0a58



## PIN DE VALIDACIÓN

**a63d0a58**

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 dieciocho (18) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

AVALUO BANCOLOMBIA S.A. VS JOSE FRANCISCO ACOSTA C.C. 13259519 / J4CM IBAGUÉ / RAD.  
2019-285

gerencia@hyh.net.co <gerencia@hyh.net.co>

Vie 6/05/2022 8:29 AM

Para: Juzgado 04 Civil Municipal - Tolima - Ibagué <j04cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: asistente2@hyh.net.co <asistente2@hyh.net.co>;abogado5@hyh.net.co <abogado5@hyh.net.co>

Buenos días doctores.

Adjunto memorial dentro del proceso ejecutivo en asunto.

Cordialmente,

HERNANDO FRANCO BEJARANO

CEDULA NUMERO 5884728 DE CHAPARRAL

TARJETA PROFESIONAL 60811 CSJ.

Abogado Externo

3105603064

Cra 3 N° 15-17 Piso 11 Edificio Banco Agrario, Ibague - Tolima

Telefonos: 2610710