

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Palmira, veintidós (22) de octubre de dos mil veinte (2020)

Auto de sustanciación

Hipotecario

RAD: 765203103004-2014-00250-00

Vencido el término otorgado mediante auto de fecha 03 de agosto de 2020, y en atención a lo manifestado por el apoderado de la ejecutante, el Juzgado ajustándose a lo estipulado en el numeral 2° del artículo 444 del Código General del Proceso, DISPONE:

CORRASE traslado del avalúo presentado por la parte demandante, a la parte demandada por el término de diez (10) días.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**HENRY PIZO ECHAVARRIA
JUEZ**

Dte: Plural S.A.
Dd. Blanca Liliana Sánchez
KAR

Firmado Por:

**HENRY PIZO ECHAVARRIA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 004 CIVIL DEL CIRCUITO PALMIRA**

Código de verificación: **d7050a7a9537405a96927e1b1d69ec802d89498beea651b357b357235c2f1791**

Documento generado en 22/10/2020 05:30:31 p.m.

RICARDO RENGIFO PINTO

Asesorías Contables y Tributarias
Avalúos Técnicos y Comerciales
Cel 321 6401930
rrpinto60@hotmail.com

Lonja Colombiana de Propiedad Raíz
Bienes Inmuebles Rurales Urbanos e Industriales
Maquinaria & Equipo - Muebles y Enseres

INFORME VALUACION INMUEBLE

171019

CALLE 58 No 24-76, APTO 402, TORRE 3
CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAR DE LAS
MERCEDES.

PALMIRA - VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA



PROPIETARIO

BLANCA LILIANA SANCHEZ

21 de octubre de 2019

16'
15'
1

RICARDO RENGIFO PINTO

Asesorías Contables y Tributarias
Avalúos Técnicos y Comerciales
Cel 321 6401930
rrpinto60@hotmail.com

162
158

Lonja Colombiana de Propiedad Raíz
Bienes Inmuebles Rurales Urbanos e Industriales
Maquinaria & Equipo - Muebles y Enseres

I - GENERALIDADES

1.1. FECHA DE VISITA Y ELABORACION

17-oct-19 21-oct-19

1.2. PROPOSITO DE LA VALORACION

VALOR COMERCIAL

1.3. OBJETIVO DE LA VALUACIÓN

El objetivo de la presente Valoración es obtener el **Valor de Mercado**, mediante una estimación sustentable y el análisis de los factores físicos, económicos para compraventa.

1.4. DESTINATARIO DE LA VALUACION

PLURAL S.A.

1.5. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

AVALÚO NUMERO:	171019
SOLICITANTE:	PLURAL S.A.
DIRECCIÓN:	CARRERA 43A No. 18 SUR -135 L 554
TELÉFONO:	4483840
CIUDAD:	MEDELLIN
PROPIETARIO	BLANCA LILIANA SANCHEZ
DIRECCION	CALLE 58 No 24-76, APTO 402, TORRE 3 CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAR DE LAS MERCEDES.
CIUDAD	PALMIRA

RICARDO RENGIFO PINTO

Asesorías Contables y Tributarias
Avalúos Técnicos y Comerciales
Cel 321 6401930
rrpinto60@hotmail.com

Lonja Colombiana de Propiedad Raíz
Bienes Inmuebles Rurales Urbanos e Industriales
Maquinaria & Equipo - Muebles y Enseres

165
159

II - CARACTERIZACIÓN DEL BIEN

2.1 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

CLASE DE INMUEBLE: APARTAMENTO EN CUARTO PISO.
USO ACTUAL: VIVIENDA
DESTINACIÓN ECONÓMICA: HABITACIONAL

DIRECCIÓN: CALLE 58 No 24-76, APTO 402, TORRE 3 CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAR DE LAS MERCEDES.

TELÉFONO: NO TIENE
MUNICIPIO: PALMIRA
DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA
PAÍS: COLOMBIA

2.2 TITULACIÓN

MATRICULA INMOBILIARIA	ESCRITURA PUBLICA #	FECHA ESCRITURA	NOTARIA - CIRCULO	PROPIETARIO	ANOTACION
378-172930 APTO 402 ETAPA 3 378-172953 PARQUEADERO 26	1268	31-may-2012	PRIMERA DEL CIRCULO DE PALMIRA.	BLANCA LILIANA SANCHEZ	COMPRAVENTA
	OFICIO 1839	1-jul-2015	JUZGADO 004 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA.	PLURAL S.A (CESIONARIO) DE VIVIENDAS UNIVESALES SA	EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

NOTA: Esta descripción **NO** constituye Estudio Jurídico de Títulos y por lo tanto debe tomarse como una simple información sobre el predio. Se asume en el avalúo, que el inmueble no tiene inconvenientes para una transacción normal.

764
161

2.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

2.3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

NORTE: CALLE 59
SUR: CALLE 58
ORIENTE: CARRERA 24
OCCIDENTE: CARRERA 25

2.3.2 URBANIZACIONES ADYACENTES

LAS MERCEDES
MIRRIÑAO
BOSQUES DE MORELIA

2.3.3 USOS - ACTIVIDADES PREDOMINANTES

VIVIENDA

2.3.4 TIPOS DE EDIFICACIONES

CASAS DE DOS A TRES PISOS Y DESARROLLO URBANO EN AGRUPACION MULTIPLE (CONJUNTOS RESIDENCIALES).

2.3.5 VÍAS DE ACCESO O INFLUENCIA DEL SECTOR

2.3.6 VÍAS:

CARRERA 28 Y CALLE 58, VIA VEHICULAR PAVIMENTA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION.

2.3.7 SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIOS PUBLICOS	SECTOR	PREDIO
ACUEDUCTO:	INSTALADO	INSTALADO
ELECTRICIDAD	INSTALADO	INSTALADO
ALCANTARILLADO	INSTALADO	INSTALADO
GAS DOMICILIARIO	INSTALADO	INSTALADO
ALUMBRADO PUBLICO	INSTALADO	INSTALADO
RECOLECCION BASURA	FRECUENTE	FRECUENTE
TRANSPORTE PUBLICO	FRECUENTE	FRECUENTE
VIAS VEHICULARES	VIAS DE ACCESO PAVIMENTADAS EN BUEN ESTADO	CARRERA 28 Y CALLE 58, VIA VEHICULAR PAVIMENTA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION.

2.4. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

2.4.1. GENERALIDADES

EL CONJUNTO RESIDENCIAL ESTA CONSTRUIDO SOBRE UN LOTE DE TERRENO DE FORMA RECTANGULAR CON TOPOGRAFIA PLANA.

2.4.2 CABIDA SUPERFICIARIA NA

PREDIO SOMETIDO A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

FUENTE: ESCRITURA PUBLICA No1268 DEL 31/05/2012, NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA.
ESCRITURA PUBLICA No 3252 DEL 23/08/2011, NOTARIA TERCERA DE CALI.

Por no existir plano con agrimensura, el área debe considerarse como aproximada.

2.4.3 LINDEROS GENERALES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

NORTE: CALLE 59
SUR: CALLE 58
ORIENTE: CARRERA 24
OCCIDENTE: CARRERA 25

2.4.5 TOPOGRAFÍA: PLANA

2.4.6 FORMA GEOMÉTRICA: RECTANGULAR

2.5 REGLAMENTACIÓN URBANISTICA.

ACUERDO 028 DEL 2014, PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PALMIRA (PBOT).

AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL NETA.

TRATAMIENTO URBANISTICO: CONSOLIDACION.

2.6 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

2.6.1 TIPO DE EDIFICACIONES Y USOS PREDOMINANTES

CASAS DE DOS A TRES PISOS Y DESARROLLO URBANO EN AGRUPACION MULTIPLE (CONJUNTOS RESIDENCIALES).

2.7 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

2.7.1 CUADRO DE ÁREAS

APTO 402 TORRE 3.	71,07	M2 APROX
PARQUEADERO 26	12,00	M2 APROX

2.7.2 DETALLE DE LA CONSTRUCCIÓN

FACHADA	GRANIPLAST
CUBIERTA	LOSA DE ENTREPISO EN CONCRETO
ESTRUCTURA	CONCRETO REFORZADO.
MUROS	REPELLADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS
PISOS	CERAMICA
CIELOFALSO	NO TIENE
PUERTAS	MADERA
VENTANAS	ALUMINIO
COCINA	SENCILLA, SALPICADERO ENCHAPADO EN CERAMICA, MESON EN MARMOL CON ESTUFA EMPOTRADA DOTADA DE CUATRO QUEMADORES A GAS, POZUELO EN ACERO INOXIDABLE Y GABINETES INFERIORES EN MADERA.
BAÑOS	ENCHAPADOS CON CERAMICA, BATERIA SANITARIA ECONOMICA.
ESCALERAS	CONCRETO REFORZADO, ENCHAPADAS EN GRANITO PULIDO Y TABLETA.
VENTILACION E ILUMINACION	VENTILACION E ILUMINACION NATURAL OPTIMAS.
VARIOS	EL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAR DE LAS MERCEDES CONFORMADO POR TRES TORRES DE OCHO PISOS, CADA TORRE CON AGRUPACION DE CUATRO APARTAMENTOS POR PISO, CUENTA CON ELEVADOR, PISCINA , ZONAS VERDES, DE TRANSITO PEATONAL Y PARQUEADERO DE VISITANTES EN LA ZONA EXTERIOR.

RICARDO RENGIFO PINTO

Asesorías Contables y Tributarias
Avalúos Técnicos y Comerciales
Cel 321 6401930
rrpinto60@hotmail.com

Lonja Colombiana de Propiedad Raíz
Bienes Inmuebles Rurales Urbanos e Industriales
Maquinaria & Equipo - Muebles y Enseres

167
163

2.7.3 DISTRIBUCIÓN CONSTRUCCIONES.

APTO 402 TORRE 3. SALA COMEDRO, BALCON, DOSS ALCOBAS SENCILLAS CON CLOSET Y ALCOBA PRINCIPAL CON ESPACIO PARA BAÑO Y CLOSET SIN CONSTRUIR, COCINA, BAÑO SOCIAL, ZONA DE OFICIOS Y PATIO.

PARQUEADERO 26 PARQUEADERO CUBIERTO BAJO TECHO EN ESTRUCTURA METALICA Y TEJA TERMOACUSTICA.

2.7.4 VIDA REMANENTE

Período probable, expresado en años, que se estima la función de un bien en el futuro, teniendo en cuenta la fecha probable de construcción o de mejora o reconstrucción y los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor.

TIPO DE CONSTRUCCION	AÑO DE CONSTRUCCION APROX (Años)	EDAD (Años)	VIDA ESTIMADA (Años)	VIDA REMANENTE (Años)	ESTADO
APARTAMENTO EN CUARTO PISO.	2011	8	100	92	BUENO

III - MÉTODOS Y PROCESOS DE VALORACIÓN.

3.1. TÉCNICAS DE VALORACIÓN

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas.

3.1.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor del bien que se avalúa comparándolo con otros similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Justificación del método: Este método es utilizado para este avalúo, debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC.

3.1.4. Investigación de mercado:

Se buscaron ofertas de predios en el sector y sectores aledaños con características similares tanto físicas como económicas al predio que estamos avaluando; se tomaron muestras de apartamentos en conjunto cerrado, con áreas construidas entre 56 m² y 110 m².

160
164

RICARDO RENGIFO PINTO

Asesorías Contables y Tributarias
Avalúos Técnicos y Comerciales
Cel 321 6401930
rrpinto60@hotmail.com

Lonja Colombiana de Propiedad Raíz
Bienes Inmuebles Rurales Urbanos e Industriales
Maquinaria & Equipo - Muebles y Enseres

IV. MEMORIAS DE CALCULO

Para este avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencias central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se adecua a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5 % no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

Factor de Negociación: Los datos de recolección de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado, ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente y en clasificado de internet, los oferentes afirmaron que el precio era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de 5% - 20%. Estos porcentajes de negociación están acordes con las circunstancias económicas actuales y están basados en la oferta y la demanda en el sector que se consideran normal.

RICARDO RENGIFO PINTO

Asesorías Contables y Tributarias
Avalúos Técnicos y Comerciales
Cel 321 6401930
rrpinto60@hotmail.com

Lonja Colombiana de Propiedad Raíz
Bienes Inmuebles Rurales Urbanos e Industriales
Maquinaria & Equipo - Muebles y Enseres

V - DECLARACIONES

Puede existir una diferencia entre el Valor del avalúo y el Precio real de una eventual operación de compraventa. Lo normal es que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio efectuado nos lleva al "**Valor Objetivo**" del bien, en el "**Valor de Negociación**" intervienen otros elementos subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, las tasas de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad o el deseo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar al bien, etc. factores que a veces distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor de lo valuado y vendido.

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo valuatorio, la base y finalidades del mismo y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor. El valor resultante es el criterio técnico del evaluador y como tal debe utilizarse.

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, ni por la utilización inadecuada del presente informe.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo valuatorio.

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 evaluadores, 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 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 evaluado, ni presente ni futuro.

176
166

RICARDO RENGIFO PINTO

Asesorías Contables y Tributarias
Avalúos Técnicos y Comerciales
Cel 321 6401930
rrpinto60@hotmail.com

Lonja Colombiana de Propiedad Raíz
Bienes Inmuebles Rurales Urbanos e Industriales
Maquinaria & Equipo - Muebles y Enseres

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*.

- El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien, la propiedad o los títulos de la misma.

- El Valuador certifica que no revelara información sobre la valuación y la documentación aportada a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de este, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Los Títulos de Propiedad, áreas y linderos que se aportaron para la valoración son responsabilidad del solicitante o propietario.

El Propietario reportado en el presente informe, corresponde a información y documentación suministrada por el solicitante.

El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El alcance de la presente consultoría no implica de modo alguno el análisis mediante pruebas no destructivas, ni la identificación o evaluación de daños ocultos.

Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial no está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto no está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial no es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, ni el destino del avalúo es ningún juzgado o tribunal. Por lo tanto no Incluye la asistencia por parte del evaluador a ningún juzgado o tribunal (Art. 228) y al no ser una prueba pericial, no cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.

Según el Decreto 422 de Marzo 8 del 2000, Art. 2, este avalúo tendrá una vigencia de un año, pero por las condiciones tan variables del mercado, se recomienda efectuar un reavalúo en períodos no mayores a seis (6) meses, tiempo el cual se considera, que el valor comercial puede cambiar.

177

167

RICARDO RENGIFO PINTO

Asesorías Contables y Tributarias
Avalúos Técnicos y Comerciales
Cel 321 6401930
rrpinto60@hotmail.com

Lonja Colombiana de Propiedad Raíz
Bienes Inmuebles Rurales Urbanos e Industriales
Maquinaria & Equipo – Muebles y Enseres

7#
168

5.1 CREDENCIALES DEL PERITO :

Código de Afiliación a la Corporación Lonja Colombiana de Propiedad Raíz:

- 7600111803

Registro Abierto de Avaluadores:

- Numero de evaluador AVAL-16665807

5.2 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.

RICARDO RENGIFO PINTO

Asesorías Contables y Tributarias
Avalúos Técnicos y Comerciales
Cel 321 6401930
rrpinto60@hotmail.com

Lonja Colombiana de Propiedad Raíz
Bienes Inmuebles Rurales Urbanos e Industriales
Maquinaria & Equipo – Muebles y Enseres

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 evaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el evaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
- 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.
- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.
- El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.

17
169

RICARDO RENGIFO PINTO

Asesorías Contables y Tributarias
Avalúos Técnicos y Comerciales
Caj 321 6401930
rrpinto60@hotmail.com

Lonja Colombiana de Propiedad Raíz
Bienes Inmuebles Rurales Urbanos e Industriales
Maquinaria & Equipo - Muebles y Enseres

VI - CONCLUSIÓN DEL VALOR

El presente informe se elaboro , realizando un análisis metódico y técnico de los bienes, con el fin de estimar su valor comercial o de mercado.

Teniendo en cuenta los ítems internos y externos que integran el Valor del bien como son: Estado General, Localización, Servicios, Vida Útil, Tamaño, Diseño, Mantenimiento, Normas Municipales, etc., integrados en varios métodos valuatorios de acuerdo a las normas vigentes como Res. 620 del 2008 del I.G.A.C y los Estándares de Valuación Internacional (IVS), se concluye:

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
APTO 402 TORRE 3.	71,07	2.266.735,02	\$ 161.096.858
PARQUEADERO 26	12,00	GLOBAL	\$ 12.000.000
VALOR TOTAL			\$ 173.096.858

De acuerdo a los análisis técnicos realizados, se estima que el inmueble a avaluar posee un valor a la fecha de:

**CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS
CINCUENTA Y OCHO PESOS M/CTE.
\$ 173.096.858**

Ricardo Rengifo P
RICARDO RENGIFO PINTO

Contador Público TP 76127-T

Registro abierto de avaluadores numero AVAL-16665807

DESARROLLO DEL METODO DE COMPARACION O DE MERCADO:

CALCULO DEL VALOR POR METRO CUADRADO DE INMUEBLES EN EL SECTOR LAS MERCEDES DE LA CIUDAD DE PALMIRA

No.	UBICACION	FUENTE	VALOR VENTA	FACTOR NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	ESTADO	ACABA DOS	UBICACION	AREA CONST.	VALOR M2	OBSERVACIONES	ENLACE	REGISTRO FOTOGRAFICO
1	LAS MERCEDES	PROPERAT	\$200.000.000	5%	\$ 190.000.000	1,00	1,00	1	83	\$ 2.289.157	Cuenta con dos habitaciones la principal con closet empotrado baño y vestier baño social para la otra habitacion. Cuenta con zona desala comedor balcon cocina integral tipo americana estudio zona de oficinas y parqueadero propio en sotano. La unidad cuenta con piscina para adultos y niños sauna turco gimnasio zona infantil, salon social porteria vigilancia y zonas verdes.	https://www.properat.com.co/1451x_venta_apartamento_palмира_00018a0e0c3a00080d0a	
2	LAS MERCEDES	PROPERAT	\$180.000.000	5%	\$ 171.000.000	1,00	1,00	1	80	\$ 2.137.500	El apartamento consta de sala comedor con aire acondicionado cocina integral tres habitaciones con closet dos de ellas con aire acondicionado tres baos habitacion de servicio zona de oficinas gas domiciliario pisos en ceramica y parqueadero.	https://www.properat.com.co/1921x_venta_apartamento_palмира_00018a0e0c3a00080d0a	
3	LAS MERCEDES	OLX	\$140.000.000	5%	\$ 133.000.000	1,05	1,00	1	56	\$ 2.493.750	El apartamento cuenta con 2 alcobas, 2 baños, cocina integral, sala comedor, zona de ropas. 1 parqueadero privado en sotano. Entrada independiente a la porteria del conjunto, seguridad privada las 24/7 acceso a todas las zonas comunes piscinas, parques, gimnasio, salon social.	https://palмира.olx.com.co/apartamento-las-mercedes-id-1064983174	
4	LAS MERCEDES	OLX	\$230.000.000	5%	\$ 218.500.000	1,10	1,00	1	105	\$ 2.289.048	Apartamento con 2 alcobas amplias, 2 baños completos, cocina integral, cuarto de oficinas, patio amplio, sala comedor, parqueadero en sotano, excelente ventilación e iluminación. Puerta principal de alta seguridad.	https://palмира.olx.com.co/apartamento-las-mercedes-id-1064983174	
5	LAS MERCEDES	OLX	\$190.000.000	5%	\$ 180.500.000	1,05	1,00	1	85	\$ 2.229.706	CERRADO CON PISCINAS, GIMNASIO, PARQUE INFANTIL Y SEGURIDAD PRIVADA LAS 24h. EL APARTAMENTO CUENTA CON SALA COMEDOR, 3 ALCOBAS, 2 BAÑOS, COCINA INTEGRAL, ZONA DE LAVANDERIA, ASCENSOR, 1 PARQUEADERO PRIVADO BAJO TECHO.	https://palмира.olx.com.co/apartamento-en-las-mercedes-id-1059608401	
6	LAS MERCEDES	OLX	\$175.000.000	5%	\$ 166.250.000	1,10	1,30	1	110	\$ 2.161.250	Apartamento 4 piso. Escaleras muy cómodas. 4 alcobas incluida la de servicio 3 baños Sala comedor Cocina integral Patio de ropas Balcón. 97 metros cuadrados. Garaje doble paralelo Shutt de basuras, calentador a gas, instalación de gas natural.	https://palмира.olx.com.co/apartamento-en-las-mercedes-id-1059608401	

PROMEDIO	\$ 2.266.735
DESVIACION	\$ 127.856
COEFICIENTE DE VARIACION	5,64%
NÚMERO DE DATOS	6
RAIZ N	2,449
LIMITE SUPERIOR	\$ 2.493.750
LIMITE INFERIOR	\$ 2.137.500

775
171

RICARDO RENGIFO PINTO

Asesorías Contables y Tributarias
Avalúos Técnicos y Comerciales
Cel 321 6401930
rrpinto60@hotmail.com

Lonja Colombiana de Propiedad Raíz
Bienes Inmuebles Rurales Urbanos e Industriales
Maquinaria & Equipo - Muebles y Enseres

176
172

Procesamiento estadístico de las ofertas para determinar el valor comercial del inmueble:

ID	AREA CONSTRUIDA	VALOR TOTAL
1	83	2.289.157
2	80	2.137.500
3	56	2.493.750
4	105	2.289.048
5	85	2.229.706
6	110	2.161.250
PROMEDIO M2		\$ 2.266.735
DESVIACION		\$ 127.856
COEFICIENTE DE VARIACION		5,64%
NÚMERO DE DATOS		6,00
RAIZ N		2,449
LIMITE SUPERIOR		\$ 2.493.750
LIMITE INFERIOR		\$ 2.137.500
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ADOPTADO \$:		2.266.735

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial de venta del inmueble adoptado se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona, analizando su ubicación, estado de conservación y área construida.

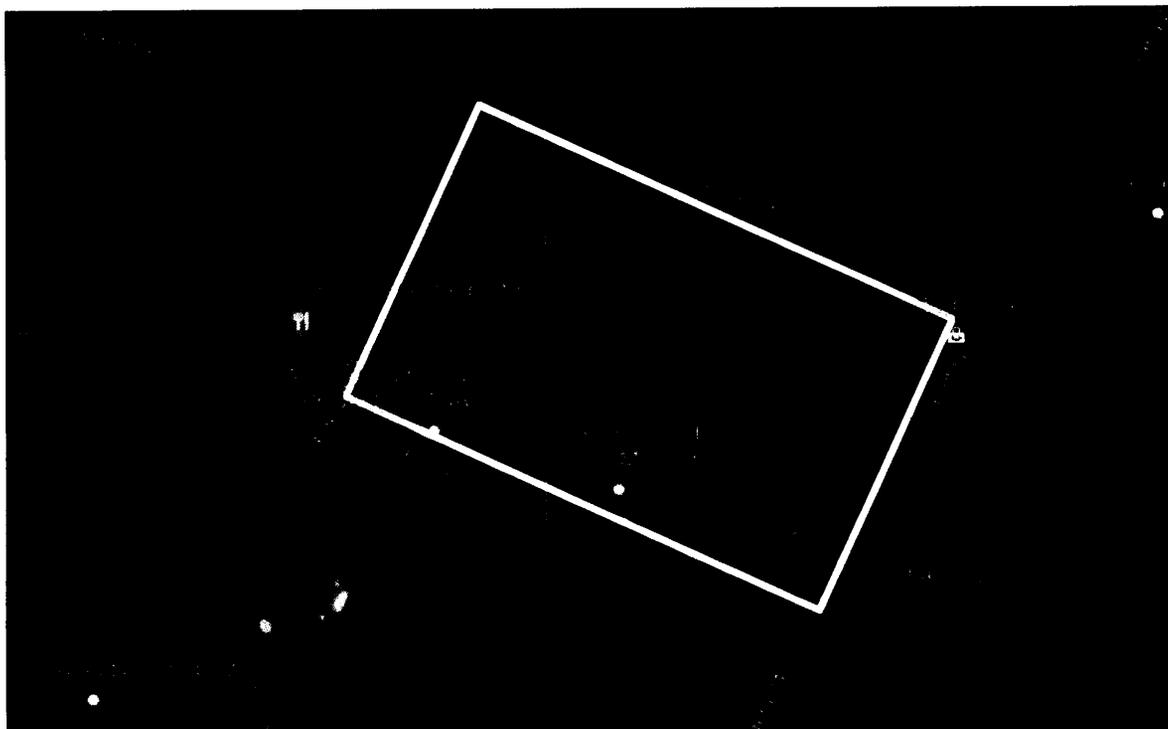
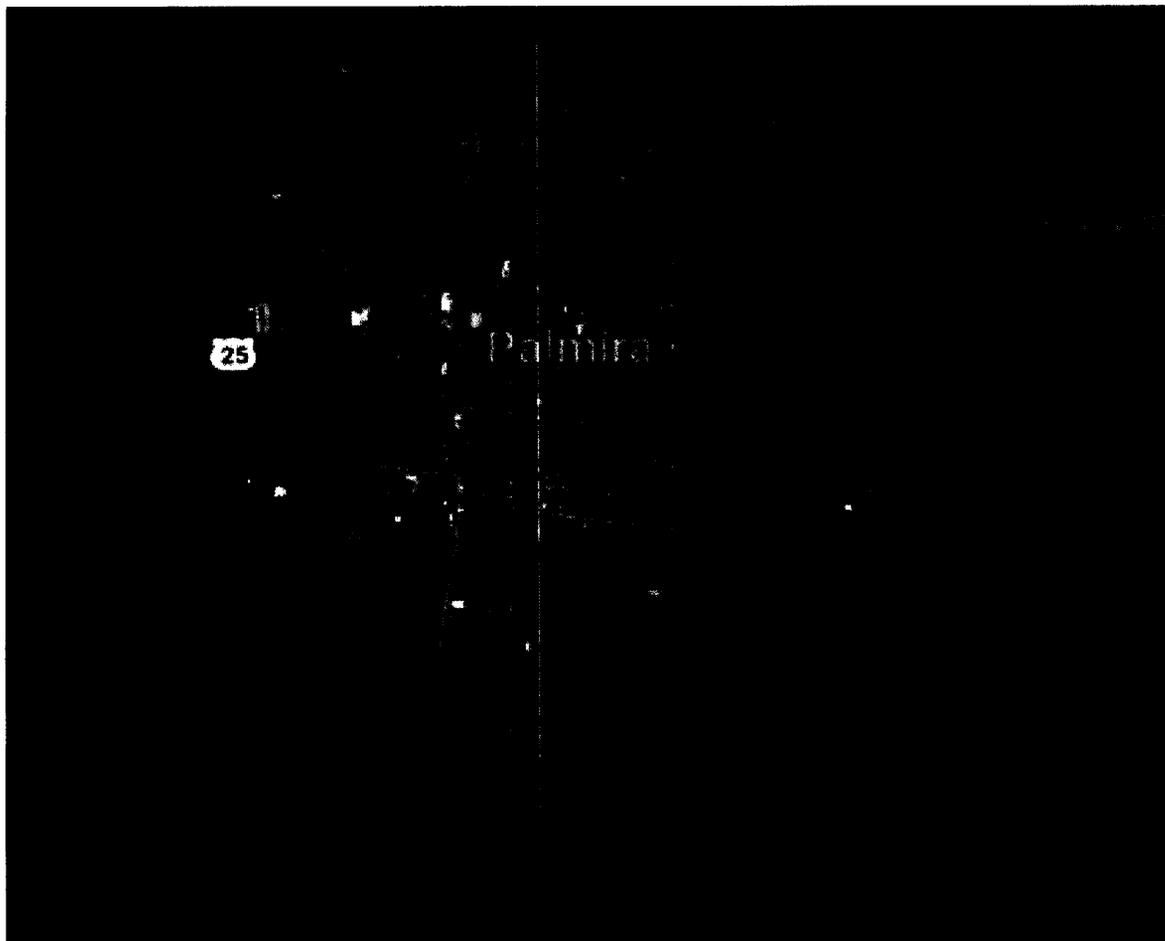
El valor comercial de venta del inmueble adoptado por metro cuadrado es de \$2.266.735 de acuerdo a las ofertas encontradas en el sector cumpliendo con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial de venta del inmueble adoptado es el promedio redondeado de las ofertas encontradas. Este valor está acorde con los valores que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

777
133

CARTOGRAFIA

Fecha: 21-10-19

Avaluo # 171019

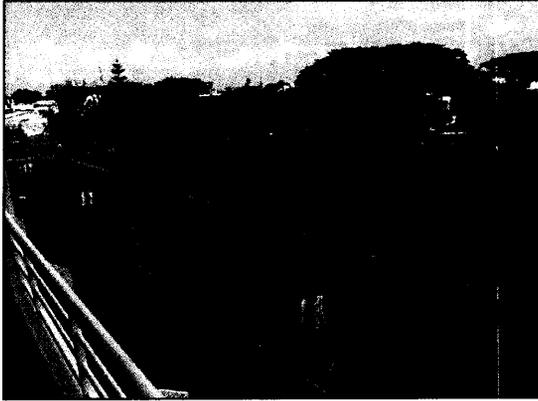


778
174

REGISTRO FOTOGRAFICO

Fecha: 21-10-19
Avalúo # 171019

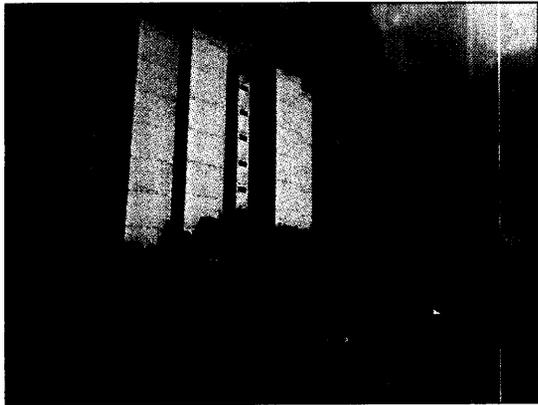
ENTORNO



ENTORNO



POTERIA



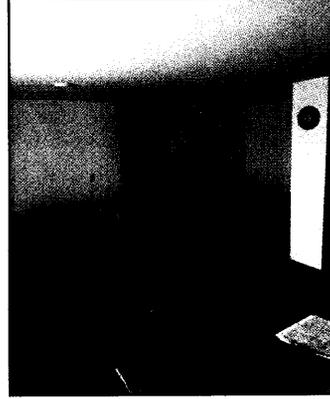
ACCESO A LA TORRE 3



HALL DE ACCESO

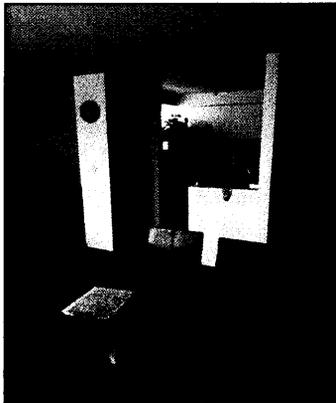


SALA COMEDOR



179
175

SALA COMEDOR



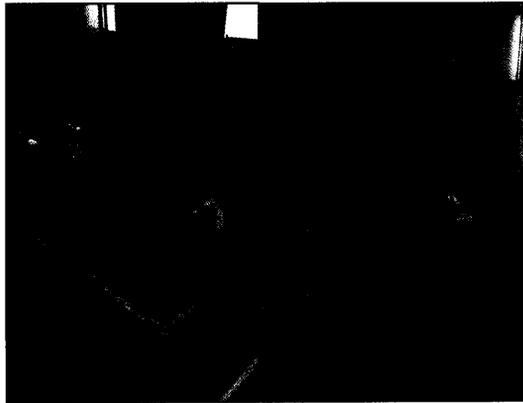
SALA COMEDOR



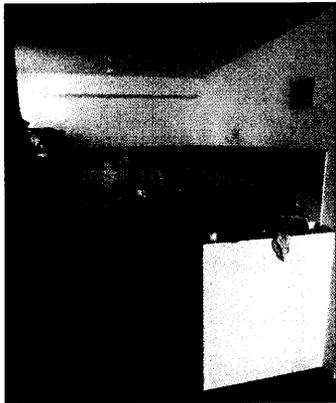
BALCON



ZONA DE OFICIOS



COCINA



BAÑO SOCIAL



781
17E

ALCOBA PRINCIPAL



ESPACIO PARA BAÑO PRIVADO



ALCOBA



CLOSET



PARQUEADERO 26



PARQUEADERO 26



ELEVADOR



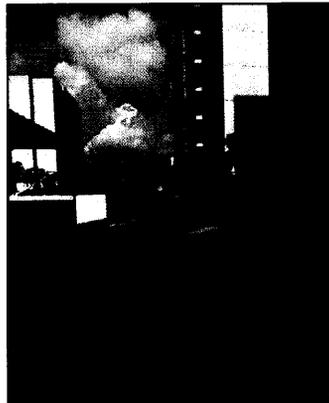
GRADAS



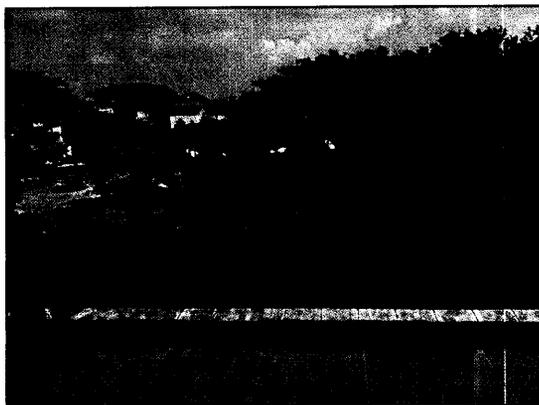
SENDERO PEATONAL



VIA INTERNA



PARQUE EXTERIOR



CONSTRUCCIONES ALEDAÑAS



707
178



LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAÍZ

Nit. 805.024.907-9

CÁMARA DE COMERCIO DE CALI No. 03369 libro 1 -10/05-2002

Corporación legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por la Ley 338 de 1.997 y los Decretos 2.150 de 1.995 y 1.420 de 1.998.

CERTIFICA

Que el Señor **RENGIFO PINTO RICARDO**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 16,665, 807, se encuentra afiliado a esta Corporación con Afiliación No. **7600111080**.

Esta certificación está vigente hasta el 10 de Octubre del año dos mil veinte (2020).

Se expide en la ciudad de Santiago de Cali, a los 10 días del mes de octubre de 2019.

ZORAYANET RUIZ CHAPARRO

GERENTE

Copia: Fólder Archivo y consecutivo



(+57) (2) 8801159
(+57) (2) 8895878
(+57) 315528 39 31

Cra. 4 No. 11-45 Ed. Banco de Bogotá, Of. 602
E-mail: comercial@lonjacolombiana.com
www.lonjacolombiana.com



PIN de Validación: aa0b0a23



<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) RICARDO RENGIFO PINTO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16665807, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16665807.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICARDO RENGIFO PINTO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Semovientes y Animales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 7D # 70-60

Teléfono: 3216401930

Correo Electrónico: rpinto60@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipos) e inmuebles Urbanos -

Rurales y Especiales - Instituto Tecnológico - Incas

Contador Público - La Universidad Santiago Cali.

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) RICARDO RENGIFO PINTO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16665807.

El(la) señor(a) RICARDO RENGIFO PINTO 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.

183
179

789
130



PIN de Validación: aa0b0a23



PIN DE VALIDACIÓN

aa0b0a23

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 dos (02) días del mes de Octubre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Ramón, Zuleta & Guevara Abogados
Cle. 112 No. 15-07 - 505
Telefax 2153712
Cel. 3103052527
Bogotá, Colombia

J
485
181

Señores
JUZGADO CUARTO (4°) CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA
E. S. D.

Proceso: Ejecutivo Hipotecario
Demandante: PLURAL S.A. (Cesionario de VIVIENDAS UNIVERSALES S.A.)
Demandado: Blanca Lilibian Sánchez
Radicado No. 2014-00250-00

JUAN DAVID RAMÓN ZULETA mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.940.624 de Bogotá abogado en ejercicio con T.P. 116320-D1 del Consejo Superior de la Judicatura, como apoderado de la parte actora por medio del presente escrito, me permito presentar el avalúo del inmueble de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 444 del CGP., el dictamen o avalúo está elaborado por un profesional adscrito a la RAA (Registro Abierto de Avaladores), y con la siguiente conclusión:

- El valor comercial, asciende a: ciento setenta y tres millones noventa y seis mil ochocientos cincuenta y otro pesos moneda corriente \$173.096.858.

De igual modo adjunto los avalúos catastrales expedidos el IGAC, manifestando que no son idóneos para establecer su precio real, dispuesto en el numeral 1° del artículo 444 del CGP

Del señor Juez respetuosamente,



JUAN DAVID RAMÓN ZULETA
C.C No.79.940.624 expedida en Bogotá
T.P. No. 116.320 expedida por el C.S. de la J.

JUZGADO 4o. CIVIL DEL CIRCUITO
PALMIRA, VALLE

RECIBIDO

15 NOV 2019

Fecha, _____

Hora, 11:05am _____

Firma,  _____

R= 3 folios y un cuaderno con 24 folios



El futuro es de todos

Gobierno de Colombia

5475305

2
185
130

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA

3393-291303-81178-0

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que SANCHEZ * BLANCA-LILIANA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 31179408 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

DEPARTAMENTO:76-VALLE

MATRÍCULA:378-172930

MUNICIPIO:520-PALMIRA

ÁREA TERRENO:0 Ha 54.00m²

NÚMERO PREDIAL:01-02-00-00-0992-0901-9-00-00-0166

ÁREA CONSTRUIDA:71.0 m²

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-02-0992-0166-901

AVALÚO:\$ 71,408,000

DIRECCIÓN:C 58 24 76 AP 402 ET 3

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	000031179408	SANCHEZ * BLANCA-LILIANA

El presente certificado se expide para A SOLICITUD DEL INTERESADO a los 15 d#as de agosto de 2019.

CÉSAR AUGUSTO BÓXIGA SÁNCHEZ
Jefe del Oficina de Diligenciamiento y Mercado de Información

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

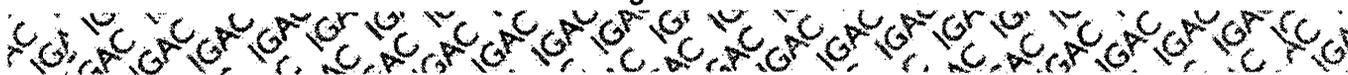
Adicionalmente de conformidad con el artículo 42 de la resolución No 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 'La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión'.

La base catastral del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín y los municipios del departamento de Antioquia.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/gettramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>

haciendo referencia al número de certificado catastral o dirija sus inquietudes al correo electrónico: cig@igac.gov.co.





El futuro es de todos

Gobierno de Colombia

5475303

3
187
183

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA

7978-392691-18657-0

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que SANCHEZ * BLANCA-LILIANA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 31179408 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

DEPARTAMENTO:76-VALLE

MATRÍCULA:378-172953

MUNICIPIO:520-PALMIRA

ÁREA TERRENO:0 Ha 9.00m²

NÚMERO PREDIAL:01-02-00-00-0992-0901-9-00-00-0192

ÁREA CONSTRUIDA:9.0 m²

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-02-0992-0192-901

AVALÚO:\$ 8,102,000

DIRECCIÓN:C 58 24 76 PA 26 ET 3

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	000031179408	SANCHEZ * BLANCA-LILIANA

El presente certificado se expide para A SOLICITUD DEL INTERESADO a los 15 d#as de agosto de 2019.

CÉSAR AUGUSTO BÓRIGA SÁNCHEZ
Jefe de Oficina de Estudios y Mercadeo de Inmuebles

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

Adicionalmente de conformidad con el artículo 42 de la resolución No 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 'La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión'.

La base catastral del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín y los municipios del departamento de Antioquia.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/gettramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>

haciendo referencia al número de certificado catastral o dirija sus inquietudes al correo electrónico: cig@igac.gov.co.

