



Señor
JUEZ 02 CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO: RODRIGO ZAPATA TERRANOVA
RADICACIÓN: 2019-225

PEDRO JOSE MEJIA MURGUEITIO, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. C.C. No. 16.657.241 de Cali, abogado en ejercicio con T.P. No. 36.381 del C.S de la J, en mi calidad de apoderado Judicial de la entidad demandante, en cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 444 del Código General del Proceso, por medio del presente escrito, me permito aportar el **AVALÚO COMERCIAL** del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria **No. 378-117905**, predio ubicado en la Carrera 46 No. 52-23 de la Urbanización Llanogrande del Municipio de Palmira, realizado por el perito de TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) Ltda., ALEXANDER DÍAZ MURILLO No. AVAL- 94376799.

Avalúo realizado el 20 de Septiembre del 2021, por valor de **CINCUENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE (\$52.413.850,00)**

Por lo anteriormente indicado, solicito se tenga en cuenta el presente avalúo para establecer el precio real del inmueble, ruego al Despacho poner en conocimiento mediante traslado el presente avalúo, en cumplimiento de lo estipulado en el numeral 2 del Artículo 444 del Código General del Proceso.

Del señor juez,

Atentamente,

PEDRO JOSE MEJIA MURGUEITIO
C.C. No. 16.657.241 de Cali
T.P. No. 36.381 del C.S de la J.
LR

DIRECCIÓN

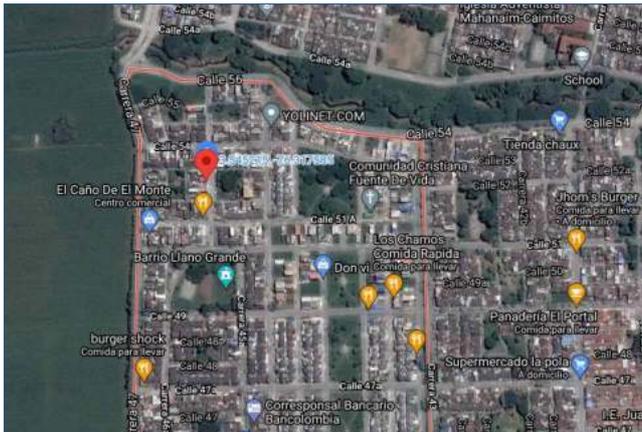
CARRERA 46 # 52 23 LOTE # 258 URBANIZACION LLANO GRANDE

Departamento	VALLE DEL CAUCA
Municipio	PALMIRA
Barrio	LLANO GRANDE
Código DANE	76520



Latitud 3.54523

Longitud -76.31764


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

CALIFICACIÓN	Favorable
--------------	-----------

VALOR COMERCIAL COP	\$52.413.850,00
---------------------	-----------------

VALOR ASEGURABLE COP	\$41.931.080,00
----------------------	-----------------

TÍPO DE CRÉDITO	Vivienda
-----------------	----------

GENERAL

Fecha de visita	14/09/2021
Fecha de avalúo	20/09/2021
Tipo de avalúo	Tasación normal
Finalidad del avalúo	Valor comercial
Objeto del avalúo	Originación
Entidad	Bancolombia
Solicitante	RODRIGO ZAPATA TERRANOVA
Cédula de ciudadanía	94401054
Tipo de bien	Casa
Sector	Urbano
Vivienda interés social	Si
Estrato	2
Producto	Remates

MATRÍCULA INMOBILIARIA

TIPO	NÚMERO	TIPO	NÚMERO
Casa	378-117905		

DESCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA

El inmueble cumple con las exigencias requeridas por la entidad para ser recibido como garantía.

Alexander Diaz Murillo

 Valuador
 R.A.A. AVAL-94376799

Inmuebles Urbanos

Tinsa Colombia Ltda. Nit. 900.042.668-4, hace constar que el presente avalúo fue revisado y aprobado por su área técnica. Este documento ha sido firmado digitalmente, con un certificado de firma digital provisto por una entidad de certificación digital autorizada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 28 de la ley 527 de 1999 y 15 del decreto 1747 de 2000. En caso de que el presente documento se encuentre impreso, este tendrá la connotación de copia simple del original electrónico.

INFORMACIÓN DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD

Información de área

ÁREA LOTE				57.73 m²
Forma	Regular	Topografía	Plana	
Frente	4.42 m	Fondo	13.06 m	
Relación frente / fondo	1 : 2.95			
Amenaza por remoción en masa	No			
Amenaza por inundación	No			

Normas de uso de suelo

Decreto / Acuerdo	Decreto 28 de 2014			
Altura permitida	2.00 Pisos	Aislamiento posterior	Norma de Patios	
Aislamiento lateral	No aplica	Antejardín	No aplica	
Índice de ocupación	1	Índice de construcción	Resultante.	
Uso principal	Residencial	Uso compatible	Comercial	
Uso principal permitido por Norma	Residencial	Usos Condicionados por Norma	Comercio de A. I.	
Usos No Permitidos por Norma	No especifica			
Link norma	0			
Servidumbres registradas en certificado de tradición	No			
Afectación aparente de la servidumbre	No			

Áreas construidas

ÁREA VALORADA				40.80 m²
Área medida en inspección	40.80 m ²	Área registrada en títulos	33.32 m ²	
Área permitida por norma	40.80 m ²	Área catastral	0.00 m ²	
Área licencia de construcción	0.00 m ²			

Observaciones

El área de terreno es tomada de los documentos suministrados, el área construida es tomada en campo (medidas que deben considerarse aproximadas al no tratarse un levantamiento arquitectónico). El área encontrada en campo cumple con la normatividad vigente del municipio de Palmira y será tenida en cuenta para la liquidación del presente avalúo.

ASPECTOS JURÍDICOS

Propietario	RODRIGO ZAPATA TERRANOVA
Número de escritura	425
Fecha	01/03/2017
Número de notaría	3
Municipio	PALMIRA
Departamento	VALLE DEL CAUCA
Cédula catastral	765200102000008920020000000000
Tipo de propiedad	No Propiedad Horizontal
Coefficiente de copropiedad	
Licencia de construcción	Sin información.

DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad para este tipo de inmueble. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. El inmueble cuenta con los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas con sus respectivos medidores instalados. 5. El inmueble cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad. 6. El área de terreno es tomada de los documentos suministrados, el área construida es tomada en campo (medidas que deben considerarse aproximadas al no tratarse un levantamiento arquitectónico). El área encontrada en campo cumple con la normatividad vigente del municipio de Palmira y será tenida en cuenta para la liquidación del presente avalúo.

OFERTA / DEMANDA

TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACIÓN	12 Meses
--	-----------------

Comportamiento de oferta y demanda

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

SECTOR

Demanda / Interés	Media
Uso predominante	Vivienda unifamiliar
Legalidad	Aprobado
Transporte	Bueno

Impacto ambiental negativo

- Aire
 Aguas servidas
 Basura
 Inseguridad
 Ruido

Observaciones

No se evidencia ningún impacto ambiental negativo.

Descripción sector, actividad inmobiliaria, vías importantes

Los sitios de interés presentes en la zona son: Unicentro, Universidad Antonio Nariño, secretaria de transporte, entre otros. El producto inmobiliario predominante en la zona es: Residencial unifamiliar. Las vías de acceso al inmueble son: CL 42 y KR 43.

Actualidad edificadora

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo no se evidencia una actividad edificadora, se trata de un sector consolidado donde la mayoría de las obras se remiten a la remodelación y reforma de las edificaciones ya existentes.

EQUIPAMIENTO

EQUIPAMIENTO	NIVEL DE EQUIPAMIENTO	DISTANCIA APROX. EN METROS
Áreas Verdes	Suficiente	0 - 100
Asistencial	Suficiente	500 o más
Comercial	Suficiente	200 - 300
Escolar	Suficiente	300 - 400
Estacionamientos	Suficiente	0 - 100
Áreas recreativas	Suficiente	400 - 500

INFRAESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR

Vías de acceso	Bueno	Pavimentadas	Si
Andenes	Bueno	Sardineles	Bueno
Acueducto	Tiene	Alcantarillado	Tiene
Energía Eléctrica	Tiene	Telefonía	Tiene
Gas Natural	Tiene		

Amoblamiento urbano

- Alamedas
 Alumbrado
 Arborización
 Ciclorutas
 Paradero
 Parques
 Zonas verdes

Perspectivas de valorización

La incertidumbre y parón económico derivado del escenario global por la pandemia del COVID-19, ha desencadenado una volatilidad del mercado, enfrentándonos de esta manera a un futuro incierto en términos de valorización de las propiedades.

EDIFICACIÓN ESTRUCTURA

Estado de la construcción	Usado
Avance (en construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
No. de pisos del inmueble	1
Número de sótanos	0
Vida útil	70 Años
Vida remanente	49 Años
Año de construcción	2000
Edad	21 Años
Estructura	Muros
Material de estructura	Mampostería
Estado	Bueno
Remodelado	No
Uso Actual	Vivienda
Ajuste sismoresistente	No disponible
Cubierta	Teja fibrocemento
Fachada	Pañete y pintura
Tipo de fachada en metros	De 0 a 3 metros
Estructura reforzada	No disponible
Daños previos	No disponible
Material de construcción	Mampostería
Iluminación	Bueno
Ventilación	Bueno
Irregularidad en planta	No disponible
Irregularidad en altura	No disponible

Comentarios de la estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. 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.

■ PREDIO
Servicios

Acueducto	Tiene	Alcantarillado	Tiene
Energía eléctrica	Tiene	Gas natural	Tiene
Telefonía	No tiene		

Dependencias

Alcobas	2	Alcoba de servicio	0
Balcón	0	Baño de servicio	0
Baño privado	0	Baño social	1
Cocina	1	Comedor	1
Estar habitación	0	Estudio	0
Jardín	0	Patio interior	1
Sala	1	Terraza	0
Zona de ropas	1	Predio subdividido físicamente	No
Closet	0		

Garajes

Total cupos de parqueo	0	Uso exclusivo	0
Bahía comunal	0	Cubierto	0
Descubierto	0	Doble	0
Privado	0	Sencillo	0
Servidumbre	0	Parqueaderos para visitantes	0
Parqueaderos para minusválidos	0	Parqueaderos comunales	0

Otros

Bodega	0	Depósito	0
Tipo de depósito		Local	0
Oficina	0		

■ EDIFICACIÓN ACABADOS
Acabados por recinto

RECINTO	ACABADOS PISOS	ACABADOS MUROS
Alcobas	Cerámica	Pintura
Baño social	Cerámica	Cerámica
Cocina	Cerámica	Cerámica
Comedor	Cerámica	Pintura
Patio interior	Cerámica	Pintura
Sala	Cerámica	Pintura
Zona de ropas	Cerámica	Cerámica

Estado de la edificación

Tipo	Calidad	Estado
Carpintería metálica		
Carpintería en madera		
Pisos		
Muros		
Techos		
Cocina		
Baños		

■ DOTACIÓN COMUNAL

Valor Admón.	No tiene
Mensualidad	
Valor admón m²	
Vigilancia privada	No tiene
Ascensores	0

<input type="checkbox"/> A.A. Central	<input type="checkbox"/> BBQ	<input type="checkbox"/> Bicicletero
<input type="checkbox"/> Bomba eyec.	<input type="checkbox"/> Calefacción	<input type="checkbox"/> Cancha multiuso
<input type="checkbox"/> Cancha squash	<input type="checkbox"/> CCTV	<input type="checkbox"/> Citofonía
<input type="checkbox"/> Club house	<input type="checkbox"/> Equipo de presión	<input type="checkbox"/> Garajes residentes
<input type="checkbox"/> Garajes visitantes	<input type="checkbox"/> Gimnasio	<input type="checkbox"/> Golfito
<input type="checkbox"/> Guardería	<input type="checkbox"/> Juego niños	<input type="checkbox"/> Piscina
<input type="checkbox"/> Planta eléctrica	<input type="checkbox"/> Portería	<input type="checkbox"/> Salón comunal
<input type="checkbox"/> Salón de juegos	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Shut basuras
<input type="checkbox"/> Tanque de agua	<input type="checkbox"/> Teatrino	<input type="checkbox"/> Terraza comunal
<input type="checkbox"/> Turco	<input type="checkbox"/> Vigilancia 24 horas	<input type="checkbox"/> Zona verde

Otros

N/A.

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

Investigación de comparables

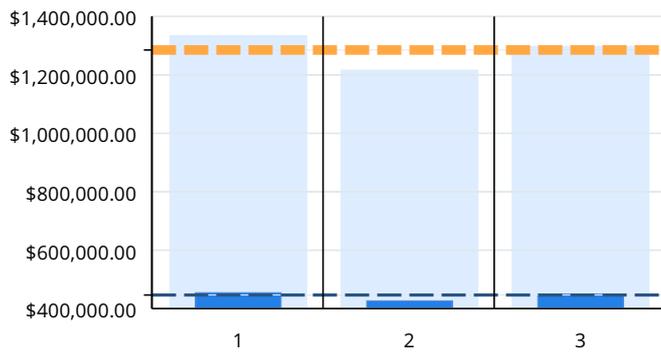
#	DIRECCIÓN	EDAD (AÑOS)	ÁREA LOTE	ÁREA CONSTR.	VALOR CONSTR.	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	# - PALMIRA, VALLE DEL CAUCA	16	54.00	89.00	\$950.000,00	\$115.000.000,00	3155368261
2	# - PALMIRA, VALLE DEL CAUCA	10	61.25	74.00	\$800.000,00	\$90.000.000,00	3155368261
3	KR 43 # 51 - PALMIRA, VALLE DEL CAUCA	21	57.00	100.00	\$930.000,00	\$125.000.000,00	3136726374

SUJETO	EDAD (AÑOS)	ÁREA LOTE	ÁREA CONSTR.
	21	57.73	40.80

Análisis de los factores

#	VALOR UNITARIO	FC/T	FUB	FCO	FAC	FNE	FED.	FC/T	FRE	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO	VALOR AJUSTADO LOTE SIN CONSTRUIR
1	\$1.292.134,83	1.65	S	S	S	0.95	1.00	1.09	▼ 1.03	\$1.335.996,14	\$457.407,41
2	\$1.216.216,22	1.21	S	S	S	0.95	1.00	1.06	▼ 1.00	\$1.219.048,82	\$429.387,76
3	\$1.250.000,00	1.75	S	S	S	0.95	1.00	1.10	▼ 1.04	\$1.300.529,69	\$451.754,39

SUJETO	FC/T
	0.71

Resultado de valores


	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO (\$/M2)	VALOR AJUSTADO LOTE SIN CONSTRUIR (\$/M2)
MÍNIMO	\$1.219.048,82	\$429.387,76
MEDIA	\$1.285.191,55	\$446.183,18
MÁXIMO	\$1.335.996,14	\$457.407,41
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$48.959,94	\$12.098,32
DISPERSIÓN	4.67 %	3.32 %
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3.81 %	2.71 %


DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

Se adjuntan tres ofertas del sector de dos pisos, por esa razón, se aplica factor de superficie. El factor de negociación se establece a partir de la disposición de los oferentes a negociar. Se opta por la media del mercado.

CUADRO DE VALORACIÓN TERRENO

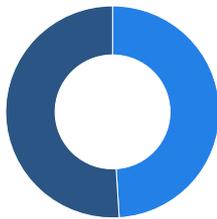
TERRENO	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR	PORCENTAJE
Lote	Terreno	57.73	m2	\$445.000,00	\$25.689.850,00	49.01%
SUBTOTAL TERRENO		57.73			\$25.689.850,00	49.01%

CUADRO DE VALORACIÓN EDIFICACIONES

EDIFICACIONES	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR	PORCENTAJE
Área privada	Construcción	40.80	m2	\$655.000,00	\$26.724.000,00	50.99%
SUBTOTAL EDIFICACIONES		40.80			\$26.724.000,00	50.99%

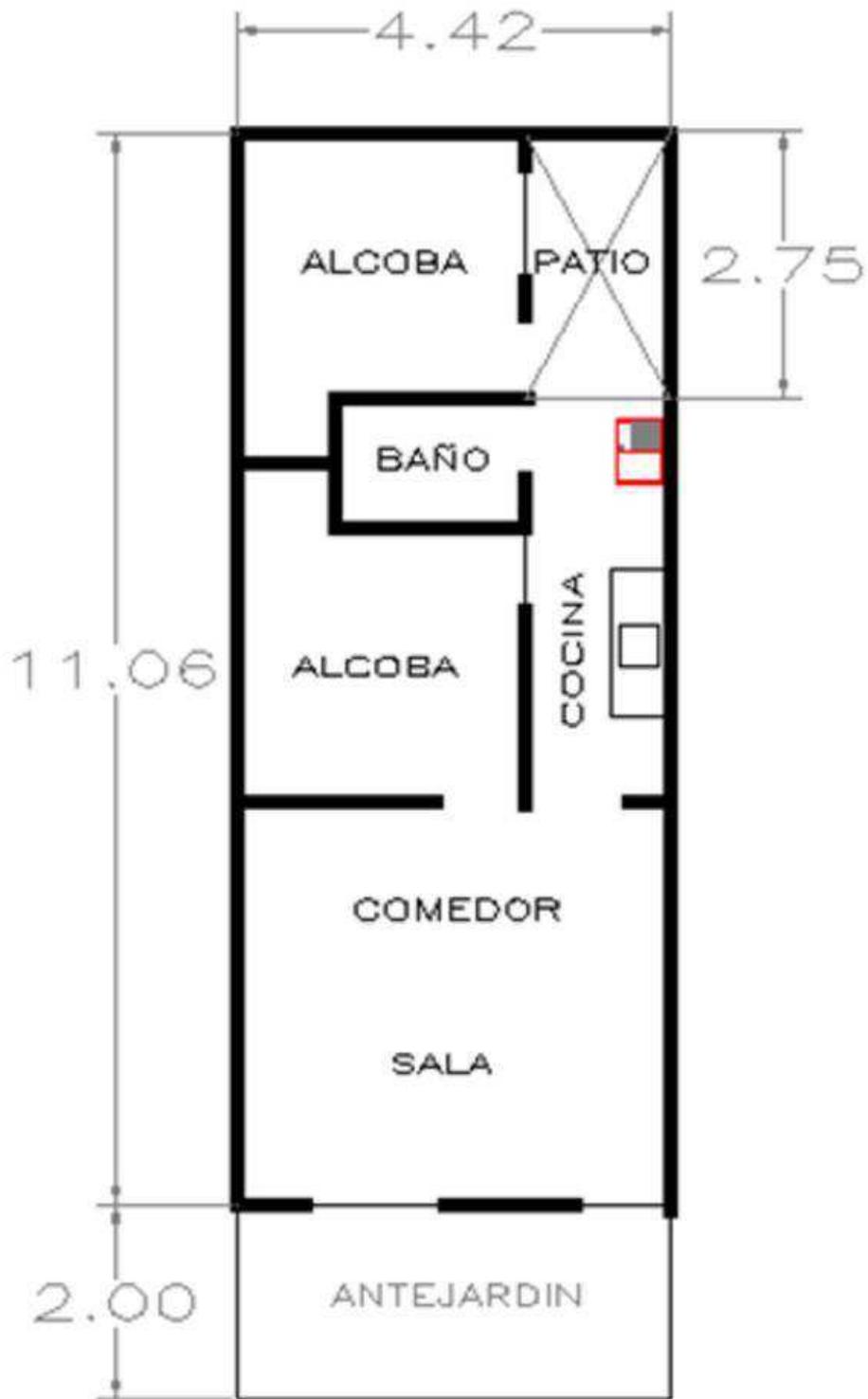
PROPORCIONALES

VALORES / TIPO DE ÁREA	TERRENO	CONSTRUCCION
Integral	\$907.913,56	\$1.284.653,19
Proporcionales	\$25.689.850,00	\$26.724.000,00
Porcentaje del valor proporcional	49.01%	50.99%

RESULTADO DE VALORES

VALOR COMERCIAL COP **\$52.413.850,00**
Cincuenta y dos millones cuatrocientos trece mil ochocientos cincuenta pesos colombianos.
VALOR ASEGURABLE COP **\$41.931.080,00**
VALOR UVR **\$285,6022**
VALOR AVALÚO UVR **\$183.520,47**
Alexander Diaz Murillo

 Valuador
 R.A.A. AVAL-94376799
 Inmuebles Urbanos

■ CROQUIS



Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4° • Bogotá D.C. PBX (+1) 746.0037 • Medellín (+4) 604 8654 • Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



SALA



COMEDOR



COCINA



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

COCINA



COCINA



ALCOBAS



ALCOBAS



ALCOBAS



ALCOBAS



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

ALCOBAS



ALCOBAS



ZONA DE ROPAS



OTRO



OTRO



CONTADOR DE AGUA



Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4° • Bogotá D.C. PBX (+1) 746.0037 • Medellín (+4) 604.8654 • Cartagena / Barranquilla (+5) 385.8170

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

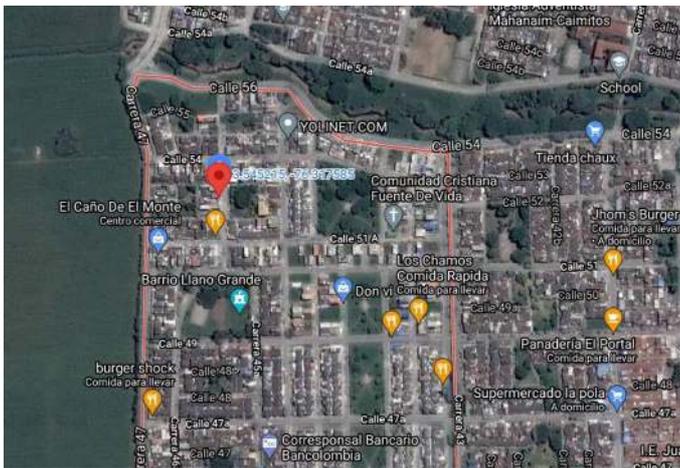
CONTADOR DE LUZ



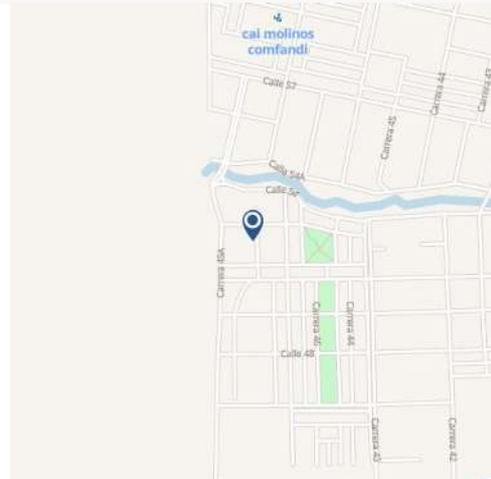
CONTADOR DE GAS



CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN



CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



PATIO INTERIOR



PATIO INTERIOR



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

BAÑO SOCIAL



BAÑO SOCIAL



NOMENCLATURA

Cliente CUSEZAR Código 54336 Estrato Residencial - Estratificación 2 Conexión 01-02-001-0892-020-01 Ruta 230421 - 218 Dirección suministro K 46 52 23 Dirección de envío K 46 52 23		Documento equivalente factura No 1803370 Fecha de emisión 29/03/2021 Mes facturado MARZO 2021 Periodo consumo 20/02/21-19/03/21		
Sin recargo hasta 12/04/2021				
Fecha de lectura	Lectura anterior	Lectura actual	Consumo (m³)	Estimado (m³)
19 / 03 / 21	485	492	7	N
Unidad	Precio Unitario	Valor IVA	Total	Subsidio(-) Aparta(+) por servicio
10 Mes	8,665.80		8,666	Agua -1,119
10 m³	1,267.11		8,870	Alcantarillado -449
Acueducto	6,122.78		17,536	Consumo promedio últimos 6 meses 9 m³
	1,006.93		8,123	Consumos anteriores en m³
			7,049	
			13,172	

FACHADA.



JARDÍN



NOMENCLATURA



Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4° • Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037 • Medellín (+4) 604 8654 • Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

FACHADA.



■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

Áreas del inmueble

siguientes: **LOTE No. 258, Area total aproximada de 57.73 m2.** ubicado por su frente con la carrera 46, número 52-23 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Palmira. LINDEROS: NORTE, en línea recta y distancia aproximada de 13.06 metros, lindando con el lote No. 259 de la misma manzana y urbanización; SUR, en línea recta y distancia aproximada de 13.06 metros, lindando con el lote No. 257 de la misma manzana y urbanización; ORIENTE, que es su frente, en línea recta distancia aproximada de 4.42 metros, lindando con el andén de la vía interna 6 (tramo B), hoy carrera 46; y OCCIDENTE, en línea recta y distancia aproximada de 4.42 metros, lindando con el lote No. 261 de la misma manzana y urbanización. LA CASA NUMERO **258 tiene un área construida aproximada de 33.32 m2.** de una planta que consta de salón comedor, una alcoba, un baño con ducha sanitario, lavamanos, cocina con mesón y lavaplatos, zona de ropas y patio. Este predio se identifica con la Matricula Inmobiliaria

■ 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 período 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: ab9f0a52



<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) ALEXANDER DIAZ MURILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94376799, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-94376799.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	08 Jun 2018	Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PALMIRA, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 39 #T23-61CASA 31
Teléfono: 3007764529
Correo Electrónico: alexdimu72@gmail.com

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

Arquitecto, Urbanista y Constructor - Universidad Católica de Manizales.
Especialista en Interventorias de Proyectos y Obras - Universidad nacional.

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) ALEXANDER DIAZ MURILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94376799.

El(la) señor(a) ALEXANDER DIAZ MURILLO 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



PIN de Validación: ab9f0a52



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ab9f0a52

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal