

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 2	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Lunes 02 de Mayo del 2022

HORA: 8:48:19 am

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; sandra liliana olarte romero, con el radicado; 201700023, correo electrónico registrado; saliolro@hotmail.com, dirigido al JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

Archivo Cargado
RECURSO.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20220502084822-RJC-25983

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Doctora

MARIA TERESA CHICA CORTES

JUEZ CUARTA CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

E. S. D.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION

REF: Proceso No. 2017-00023-00 EJECUTIVO

MIXTO

Demandante: RUBEN DARIO GIRALDO MONTOYA

Demandada: MIGUEL ANGEL MORENO TOVAR

BETTY JOHANA GUZMAN FIERRO

SUMA CORPO.S.A.S.

AGENCIA DE ADUANAS SKY S.A.S.

SANDRA LILIANA OLARTE ROMERO identificada con cedula de ciudadanía No 40.043.714 de Tunja y portadora de la tarjeta profesional No 127413 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderada judicial de la parte demandada **BETTY JOHANA GUZMAN FIERRO** dentro del proceso de referencia, me permito interponer Recurso de Reposición frente al auto de sustanciación No 473 proferido por su Despacho el 26 de abril del 2022, notificado por Estado No 060 del 27 de abril de 2022:

1. Del auto que se solicita reponer.

Se decreta el remate del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 350-24196, embargado, secuestrado y avaluado dentro del presente proceso, fijando como fecha el día martes siete (7) de junio de dos mil veintidós (2022), a las dos de la tarde (2:00 p.m).

La base de la licitación corresponde al 70% del avalúo del bien y serán aceptados como postores quienes consignen el 40% del mismo, a su vez ordena la expedición del respectivo aviso, aludiendo éste un valor comercial del inmueble por \$2.389.768.00.

2. De los argumentos jurídicos y fácticos del recurso de reposición.

Es preciso señalar, que el avalúo que se tuvo en cuenta al fijar fecha de remate supera el año desde su expedición.

En el plenario se evidencia que el avalúo elaborado por el auxiliar de la justicia ingeniero **HECTOR MANUEL ZUBIETA F.** rindió informe mediante correo electrónico el 20 de abril de 2021, lo que nos permite dilucidar que su vigencia sobrepasa los 12 meses a los cuales alude el artículo 19 del decreto 1420 de julio 24 de 1998, el cual dispone respecto de la vigencia del avalúo *“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.”* (resaltado fuera de texto),

No se puede perder de vista el propósito fundamental del avalúo comercial que no es otro que determinar un valor justo del bien inmueble, y en el presente caso como se ha reiterado en diversas oportunidades además que el informe del auxiliar de la justicia brilló por ser inconsistente y mal elaborado conllevando arrojar ínfimamente un valor menor al real, es necesario que sea actualizado con la única finalidad que se garantice de mejor manera la satisfacción de la acreencia, a la par, del equilibrio

respecto de la contraparte.

Es de resaltar que la consecuencia de no realizar la actualización del avalúo comercial del inmueble presentado por el auxiliar de la justicia que datan del 20 de abril de 2021, previo a la diligencia de remate, traería como consecuencia un perjuicio irremediable a mi prohijada, representado en un injustificado detrimento patrimonial.

No se puede desconocer la doble naturaleza que se le ha reconocido al remate, el cual, además de tener una connotación procesal, conlleva un inocultable negocio jurídico, en el que el juzgador asume la calidad de oferente de los bienes sobre los cuales recaen las medidas precautelativas decretadas en el proceso, *“(...) de ahí que al juzgador corresponde en dicha actuación salvaguardar los derechos de quien hasta que se concrete la adjudicación, detenta el dominio de lo que va a ser subastado, y en igualdad de condiciones, brindar protección a las garantías procesales del promotor del trámite”*.

En este sentido, al juez le corresponde velar porque el motor de los bienes puestos a remate, no reporte una evidente desconexión con su realidad económica, de modo que sirvan tanto al propósito de pagar en mejor y mayor medida la obligación que se reclama, en garantía de los derechos del acreedor y no suponga un detrimento desproporcionado e injusto de carácter patrimonial para el deudor, que podría este último, ser el caso de llevarse a cabo diligencia de remate el 7 de junio sin la actualización de avalúo comercial presentado por el auxiliar de justicia.

3. SOLICITUD.

1. Solicito que no se realice el remate proyectado en el auto sujeto a recurso.
2. Para efecto de llevar a cabo un nuevo remate del bien inmueble identificado con folio de matrícula No. 350-24196, decretar la actualización del avalúo obrante.
3. Sea tenido en cuenta el avalúo comercial del bien inmueble folio de matrícula No. 350-2419 actualizado y que se aporta en el presente escrito.



SANDRA LILIANA OLARTE ROMERO
CC. 40.043.714 de Tunja
T.P. 127413 C.S. de la J.
saliolro@hotmail.com
Cel. 3184099944



OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



LONJA DE PROPIEDAD
RAÍZ DEL TOLIMA
FEDELONJAS



RAA
Registro Abierto de Avaluadores

PROCESO EJECUTIVO MIXTO RADICADO 17001-31-03-004-2017-00023-00
DEMANDANTE: RUBEN DARIO GIRALDO MONTOYA CONTRA BETTY JOHANA
GUZMAN FIERRO, MIGUEL ANGEL MORENO TOVAR, AGENCIA ADUANAS SKY
S.A.S., SUMA CORP S.A.S Y REPRESENTACIONES SUPERNOVA COLOMBIA
S.A.S.

UBICACIÓN
SECTOR URBANO
CENTRO COMERCIAL SAN MIGUEL
CARRERA 2 No. 11 – 64
IBAGUÉ - TOLIMA

PERITO:
ING. OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS
R.A.A. AVAL. 93399564

IBAGUE TOLIMA
ENERO DE 2022



OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



Ibague, enero 11 de 2022

SEÑOR(A)
JUEZ
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
MANIZALES

RADICACIÓN N°: 17001-31-03-004-2017-00023-00
DEMANDANTE: RUBEN DARIO GIRALDO MONTOYA.
DEMANDADOS: BETTY JOHANA GUZMAN FIERRO, MIGUEL ANGEL MORENO TOVAR,
AGENCIA ADUANAS SKY S.A.S., SUMA CORP S.A.S Y REPRESENTACIONES SUPERNOVA
COLOMBIA S.A.S.

Yo **OSCAR FERNANDO GALINDO**, en calidad de perito rindo el dictamen pertinente.

Cédula de ciudadanía No. 93.399.564 de Ibagué,
Residencia: Manzana C casa 2 de la Urbanización Santa Ana del Guamo Tolima y en la manzana 50
casa 3 Jordán 8va etapa de Ibagué,
Celulares: 310-5722919.
Profesión u oficio:

- ✓ Ingeniero Forestal con matrícula profesional 24981 de MADR,
- ✓ Auxiliar de Avalúos, perito de propiedad raíz, plantas, equipos y sistemas catastrales
- ✓ Auxiliar de La Justicia con registro del Consejo Superior de la Judicatura.
- ✓ Perito Avaluador Profesional inscrito a la Corporación Lonja de Propiedad Raíz del Tolima filial de FEDELONJAS (en la actualidad Vicepresidente Técnico de la Corporación),

Inscrito en el Registro de Avaluadores del Estado Colombiano según Ley 1673 de 2013 e inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A) AVAL 93399564, acreditado 13 categorías según el Decreto 556 de 2014: (ver tabla 1, siguiente página) ; así mismo, manifiesto bajo la gravedad del juramento que me encuentro habilitado para rendir informe pericial y que con la firma del dictamen manifiesto que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, además que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso (C.G.P. LEY 1564 de julio 12 de 2012). De igual forma declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan sobre las mismas materias, así mismo declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que he utilizado en el ejercicio regular de mi profesión u oficio, también declaro que no he hecho publicaciones relacionadas en este mismo proceso, así como también que no he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, por lo que de manera respetuosa me permito presentar el dictamen y listado de procesos en los cuales he interactuado como auxiliar de la justicia. (tabla 2).

Dirección: Manzana C casa 2 Urbanización Villas de Santa Ana - Guamo
Celular: 310-5722919 Email.: oscargalindo0315@gmail.com
Avaluos comerciales Urbanos, Rurales, Especiales, Ambientales, 2
Maquinaria, Intangibles, Activos, Patrimoniales, Obras de arte y similares



Tabla 1. Categorías de desempeño como perito

No.	CATEGORIA	ASIGNACIÓN	ALCANCE	RESTRICCIONES DE LOS ALCANCES
1	INMUEBLES URBANOS	SI	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.	
2	INMUEBLES RURALES	SI	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.	
3.	RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN	SI	yacimientos y explotaciones minerales. lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables.	
4.	OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	SI	Puentes, acueductos y conducciones.	ESTRUCTURAS ESPECIALES PARA PROCESO, TÚNELES, PRESAS, AEROPUERTOS, MUELLES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES CIVILES DE INFRAESTRUCTURA SIMILAR.
5.	EDIFICACIONES DE CONSERVACIÓN ARQUEOLÓGICA Y MONUMENTOS HISTÓRICOS	SI	Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	
6.	INMUEBLES ESPECIALES	SI	Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	
7.	MAQUINARIA FIJA EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL	SI	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 éstos. 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.	
8.	MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES	SI	Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	
9.	OBRAS DE ARTE, ORFEBRERÍA, PATRIMONIALES Y SIMILARES	SI	Arte, joyas, orfebrería, arqueológicos, paleontológicos y similares.	MUEBLES CON VALORES HISTÓRICOS, CULTURALES, ARTESANÍAS.
10.	SEMOVIENTES Y ANIMALES	SI	Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	
	ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO	SI	Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de Comercio.	
12.	INTANGIBLES	SI	Marcas, patentes, nombres Comerciales, prima comercial y otros similares.	SECRETOS EMPRESARIALES DERECHOS AUTOR, DERECHOS DEPORTIVOS, ESPECTRO RADIOELÉCTRICO, FONDO DE COMERCIO
13.	INTANGIBLES ESPECIALES	SI	Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales, litigiosos, demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	



Tabla 2. Procesos de actuación como auxiliar de la justicia.

TIPO DE PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	JUZGADO	RADICADO	CIUDAD	DICTAMEN	FECHA
PROCESO POLICIVO DE DESPLAZAMIENTO DE CERCA	GLORIA LUZ DURAN MAX.	CIRO ACOSTA	INSPECCION DE POLICIA IBAGUE		IBAGUE	AVALUO COMERCIAL PREDIO LA ESPERANZA VEREDA APARCO - IBAGUE	sep-21
PROCESO DE DECLARACION DE PERTENENCIA DE LOTE RURAL POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO	GUALQUE AGUDELO ALVARO URIEL		JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE NOBSA		NOBSA - BOYACA	INFORME DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS	jul-21
PROCESO DE ACCION DECLARATIVA ESPECIAL DE DIVISION MATERIAL DE BIEN INMUEBLE		LILIANA ESTHER CANAL MONTAÑO	JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE - REPARTO		LOTE 7 ALTO DE COMBEIMA 1ª PARTE VEREDA APARCO JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE IBAGUE	AVALUO COMERCIAL	jul-21
PROCESO DE DECLARACION DE PERTENENCIA RURAL	ANA GLADYS GARCIA SERRANO		JUEZ CIVIL MUNICIPAL REPARTO NATAGAMA		VEREDA PUEBLO NUEVO NATAGAMA - TOLIMA	INFORME DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS	abr-21
PROCESO VERBAL - RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL	JHONATAN CARRIZOS HUERTAS Y EDITH YANE EUGENIA REYES BELLO	AGROTIENDA LLANO GRANDE EAT "AGROLLANO EAT"	JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL ESPINAL TOLIMA	73-268-40-03-002-2020-00117-00.	MUNICIPIO DE ESPINAL VEREDA TALURA	INFORME DE RECONOCIMIENTO DE EDAD DE CULTIVOS	feb-21
PROCESO DE DEMANDA VERBAL DE PERTENENCIA RURAL	FRANKLYN NUÑEZ CHAVARRO		JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL COELLO		VEREDA CHAGUALA AFUERA DEL MUNICIPIO DE COELLO	AVALUO COMERCIAL DE LOTE DE TERRENO Y MEJORAS	ene-21
PROCESO DIVISORIO DE VENTA DE MEJORAS RURALES	FEDERICO DIAZ CRUZ		JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL SUAREZ		VEREDA LIMONAL DEL MUNICIPIO DE SUAREZ TOLIMA	AVALUO COMERCIAL DE LOTE DE TERRENO Y MEJORAS	jun-21
PROCESO ORDINARIO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL.	ALVARO NIETO CANIZALES, ANA CECILIA PANTANO, MARIA ANGELICA NIETO PANTANO, ALVARO NIETO PANTANO.	ENERTOLIMA COMPAÑIA ENERGETICA DEL TOLIMA S.A	JUZGADO CIVIL MUNICIPAL - REPARTO - ESPINAL		CORREGIMIENTO DE CHICORAL - ESPINAL	INFORME TECNICO PERICIAL DE INCIDENTE ELECTRICO OCURRIDO ENTRE VEHICULO TIPO VOLQUET Y LINEA MONOFASICA DE TENSION MEDIA CIRCUITO VENTANA GUAMO DE 13.2 KVA	mar-21
PROCESO DE ACCIDENTE DE TRANSITO	ANDRES MAURICIO MENDEZ VGARGAS	COOTRANSRIO	JUZGADO CIVIL CIRCUITO GUAMO		MUNICIPIO DE ORTEGA	INFORME TECNICO DE SINISTRO DE TRANSITO	feb-20
PROCESO EJECUTIVO DE ALIMENTOS	MARCELA PAOLA FLOREZ OSPINA	MARIA EDILMA GONZALEZ DE DIAZ	JUZGADO TERCERO 3º DE FAMILIA IBAGUE	2019-00-431	IBAGUE	AVALUO COMERCIAL EDIFICIO LA SOLEDAD, CALLE 8 No. 1 - 49 IBAGUE	ago-21
PROCESO DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL	ASTRID CALDERON SANCHEZ	FERTICAMPO COLOMBIA S.A.S	NOTARIA SEGUNDA ESPINAL TOLIMA		ESPINAL	AVALUO DE MAQUINARIA	sep-21
PROCESO DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL	FERNEY ZAVALA AVILA	MONTAÑO Y GUTIERREZ S.A.S. DIESEL KUBOTAS S.A.S	CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN DE LA CAMARA DE COMERCIO DEL SUR Y ORIENTE DEL TOLIMA		PURIFICACION TOLIMA	AVALUO DE MAQUINARIA	may-21
PROCESO DE DEMANDA DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	ANA ELSY SALAZAR DE CALDERON	EMPRESA COMUNITARIA RANCHO ALEGRE EN LIQUIDACION	JUEZ PROMISCO MUNICIPAL - REPARTO - GUAMO		GUAMO	AVALUO COMERCIAL	oct-21
PROCESO DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS EN PREDIO URBANO	HUGO CAMPOS	PABLO EMILIO ARTEAGA Y LILIA ESTELA ARTEAGA	JUZGADO CIVIL MUNICIPAL - REPARTO ESPINAL		CARRERA 3 NRO. 13 - 166 BARRIO RONDON - ESPINAL	AVALUO DE MEJORAS	sep-21
PROCESO DE SIMULACION	LUZ MILAPORTELA MONCALEANO	SANDY VANESSA ORTIZ SUAREZ	JUZGADO 1ero. PROMISCO MUNICIPAL - COYAMA - TOLIMA	73-217-40-89-001-2020-00133-00	PREDIOS LA CEBITA 1 Y LA CUBITA 2 VEREDA ANGOSTURA COYAMA TOLIMA	AVALUO COMERCIAL	oct-21
PROCESO EJECUTIVO SINGULAR	Gerardo Florián Polanía	Hoteles Honda S.A. en Liquidación y otro	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL HONDA	73-349-31-003-001-2018-00050-00	HONDA - TOLIMA	AVALUO COMERCIAL	oct-21
PROCESO DIVISORIO	VITALINA SOTELO GONZALEZ	NIDIA CUENCA DE BERGAÑO	JUEZ PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL PIEDRAS	73-547-40-89-001-2019-00032-00	PIEDRAS - TOLIMA	AVALUO COMERCIAL	sep-21
PROCESO DE PERTENENCIA	JAIR REYES UMAÑA	COLTRÓPICOS Y OTROS.	JUEZ PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL PIEDRAS	73-547-40-89-001-2017-00083-00	DOIMA - PIEDRAS - TOLIMA	AVALUO COMERCIAL	jun-21
PROCESO DE DECLARACION DE PERTENENCIA DE VIVIENDA URBANA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE CASA LOTE	DIMAS CAPERA YARA		JUZGADO CIVIL MUNICIPAL - REPARTO - ESPINAL		CORREGIMIENTO DE CHICORAL - ESPINAL	INFORME DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS	feb-20
PROCESO DE DECLARACION DE PERTENENCIA DE VIVIENDA URBANA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE CASA LOTE	RICARDO SEGUNDO REYES DUARTE Y OTRA		JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL COELLO		CORREGIMIENTO DE GUALANDAY - COELLO	INFORME DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS	jul-20
INFORME DE QUERRELLA POLICIVA	EDGAR GOMEZ	ANA JUDITH ARELLANO	INSPECCION DE POLICIA IBAGUE		AREA URBANA MUNICIPIO DE IBAGUE APARTAMENTO 101 TORRE A7 URBANIZACION HACIENDA EL RECREO	INFORME DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS	oct-20



OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



PROCESO REINVIDICATORIO	JOSE ADOLFO BENAVIDES PERDOMO	HUMBERTO SANTOS RONCANIO	JUZGADO CIVIL MUNICIPAL - REPARTO - IBAGUE		IBAGUE	AVALUO COMERCIAL AREA OCUPADA EDIFICIO PARDO IBAGUE	oct-20
PROCESO DIVSORIO	ANABOLENA LOZANO	HEREDEROS CIERTOS E INDETERMINADOS DE LUIS LOZANO.	JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL COELLO	73200 4089 068 2019 00032.	COELLO	INFORME DIVSORIO	may-20
EXPROPIACION	Instituto Nacional de Concesiones INCO hoy Agencia Nacional de Infraestructura ANI	Myriam Alcazar Cardozo	TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL Señor magistrado Dr. RICARDO ENRIQUE BASTIDAS ORTIZ	73268-31-03-002-2008-00195-04	IBAGUÉ	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	jul-20
PROCESO DE REPARACION DIRECTA	DIEGO FERNANDO PEREZ Y OTROS	NACION - MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL INTERIOR Y OTROS	JUEZ NOVENO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO	73001-33-33-009-2016-00360-00	IBAGUÉ	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	jul-20
PROCESO DE REPARACION DIRECTA	JAIRO RODRIGUEZ HORTA Y OTROS	MUNICIPIO DE IBAGUE Y OTROS	JUEZ NOVENO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO	73001-33-33-009-2017-00230-00	IBAGUÉ	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	jul-20
REINVIDICATORIO ACUMULADO	JHON WILLIAM BALLEEN MARTINEZ	ROSMERY TAPIERO Y FABIO ENRIQUE GOMEZ	JUZGADO 3 PROMISCO MUNICIPAL	2017-00212	GUAMO	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	mar-19
RECISION Y LESION ENORME	EDGAR ROJAS MONTEALEGRE	ANCIZAR ROJAS MONTEALEGRE	JUZGADO 2 PROMISCO MUNICIPAL	2018-00082	ESPINAL	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	mar-19
PROCESO DE UNIÓN MARITAL DE HECHO- ETAPA DE LIQUIDACIÓN	NINI JOHANA GUTIERREZ CALDERON	REYES CORTES HERNANDEZ	JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL		MELGAR	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE ICONONZO TOLIMA	sep-19
ACCION POPULAR	LESLEY JURANY MEDINA PERDOMO- JOSE HERNOFAL LLANTOS CORTEZ- DANILO PATIÑO GUTIERREZ	CONTRA MUNICIPIO DE IBAGUÉ - CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL TOLIMA CORTOLIMA.	TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL TOLIMA	2014-00780-00	IBAGUÉ	MONITOREO Y AVALUO DE CALIDAD DEL AIRE	ene-18
EXPROPIACION	ANI	TITO LUENGAS	5 CIVIL DEL CIRCUITO	PROCESO DEFENSA CONTRA LA LONJA DEL TOLIMA	IBAGUE	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	jun-18
EXPROPIACION	ANI	ITAU MANANGMENT (DOROTEA LASERNA)	1 CIVIL DEL CIRCUITO	PROCESO DEFENSA CONTRA LA LONJA DEL TOLIMA	IBAGUE	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	nov-18
SEPARACION DE BIENES	LUZ AGUIRRE	MAURICIO VANEGAS	JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA	00145-2016	MELGAR	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	may-18
DIVSORIO	MYRYAM MOLINA GARCIA	MARLENY MOLINA GARCIA	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO - GARANTIAS	734494089-002-2012-00078-01	MELGAR	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	sep-18
PERTENENCIA	FABIO ENRIQUE GOMEZ RODRIGUEZ	JHON WILLIAM BALLEEN MARTINEZ	JUZGADO 3 PROMISCO MUNICIPAL	2017-00225	GUAMO	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	oct-18
DECLARATORIO DIVSORIO	MIRIAM VILLANUEVA DE BOCANEGRA	JOSE DOMINGO BOCANEGRA VILLANUEVA	JUZGADO 1 PROMISCO MUNICIPAL		GUAMO	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	dic-18
DEMANDA ORDINARIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL.	JOSE HERMINIO ARIAS CASTRO	SUC. JOSE ANIBAL MORALES OCAÑO	JUZGADO 3 PROMISCO MUNICIPAL		GUAMO	PERITAZGO Y AVALUO DAÑOS Y PERJUICIOS	ago-18
EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA	BEATRIZ MORALES VILLEGAS	LUIS FERNANDO CASTELLANOS Y OTRO	JUZGADO 1 PROMISCO MUNICIPAL	734114089-001-2012-00021-00	LIBANO	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	dic-18
EXPROPIACION	ANI	WILSON GARCIA	4 CIVIL DEL CIRCUITO	PROCESO DEFENSA CONTRA LA LONJA DEL TOLIMA	IBAGUE	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	sep-17
EXPROPIACION	ANI	JOSE ORLANDO GUARNIZO	5 CIVIL DEL CIRCUITO	PROCESO DEFENSA CONTRA LA LONJA DEL TOLIMA	IBAGUE	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	ago-17
EXPROPIACION	INCO	MIRIAM ALCAZAR	2 CIVIL DEL CIRCUITO	PROCESO DEFENSA CONTRA LA LONJA DEL TOLIMA	ESPINAL	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	jul-17
DECLARATIVO DE MAYOR CUANTIA	HAROLD ANDRES MONTAÑES	SOCIEDAD VILLALBA, JIMENEZ & CIA S. EN C	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	033-2011	IBAGUE	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	feb-15
SUCESION	MARTHARUTH ARBELAEZ SANDOVAL	AUGUSTO ARBELAEZ GOMEZ	JUZGADO 3 DE FAMILIA	2008-006	IBAGUÉ	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	may-15

Atentamente,

Ing. OSCAR FERNANDO GALINDO
No. 93.399.564 de Ibagué.
R.A.A. AVAL 93399564

Dirección: Manzana C casa 2 Urbanización Villas de Santa Ana - Guamo
Celular: 310-5722919 Email.: oscargalindo0315@gmail.com
Avalúos comerciales Urbanos, Rurales, Especiales, Ambientales, Maquinaria, Intangibles, Activos, Patrimoniales, Obras de arte y similares



OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



LONJA DE PROPIEDAD
RAÍZ DEL TOLIMA
FEDELONJAS



RAA
Registro Abierto de Avaluadores



**INFORME DE AVALUO COMERCIAL
CENTRO COMERCIAL SAN MIGUEL
CARRERA 2 No. 11 – 64
IBAGUÉ - TOLIMA
MARZO DE 2020**

Dirección: Manzana C casa 2 Urbanización Villas de Santa Ana - Guamo
Celular: 310-5722919 Email.: oscargalindo0315@gmail.com
Avalúos comerciales Urbanos, Rurales, Especiales, Ambientales, 6
Maquinaria, Intangibles, Activos, Patrimoniales, Obras de arte y similares



OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



**INFORME DE AVALUO COMERCIAL
CENTRO COMERCIAL SAN MIGUEL
CARRERA 2 No. 11 – 64
IBAGUÉ - TOLIMA
MARZO DE 2020**

**TABLA DE CONTENIDO
CONTENIDO**

	PAG.
1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE	3
2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION.	3
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.	3
4. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACION DEL VALOR.	3
5. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR.	3
6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	
7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS.	7
8. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS.	
9. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION	
10. DESCRIPCION DE LA HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.	7
11. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.	
12. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.	8
13. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME.	10
14. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.	10
15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR.	11
16. ANEXOS	11

Referencia Normativa: El presente documento se elaboró a partir de la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, enmarcada y contextualizada de las Normas Internacionales de Valuación del IVSC al entorno colombiano, y regulada por El Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación, ICONTEC, según Decreto 2269 de 1993 del Ministerio de Desarrollo Económico.



INFORME TECNICO DE AVALUO COMERCIAL URBANO	
1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE	
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE	Miguel Ángel Moreno
DOCUMENTO DE IDENTIFICACION	C.C. 79'061.908 de la Mesa Cundinamarca.
2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	
OBJETO DE LA VALUACION	Determinar el valor comercial o de mercado del bien inmueble, ubicado en el municipio de Ibagué, para proceso judicial
DESTINATARIO DE LA VALUACION	Juzgado 004 civil del circuito de Manizales
3. 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 (certificado de tradición). ➤ El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito 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.	
4. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	
FECHA DE VISITA O VERIFICACION AL BIEN INMUEBLE	Enero 5 de 2022
FECHA DEL INFORME, APLICACIÓN DEL VALOR Y VIGENCIA	Enero 11 de 2022 y de acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
5. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR	
BASES DE LA VALUACION	Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 y Resolución Reglamentaria expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" No. 620 del 2008 y demás normas concordantes.
DEFINICION Y TIPO DE VALOR	El presente informe valuatorio, corresponde estimar el valor comercial o de mercado del predio y además calcular la renta que puede obtener el inmueble en condiciones óptimas, de conformidad a las condiciones y uso específico que presenta el inmueble. De donde se puede definir valor de mercado como: "El precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el

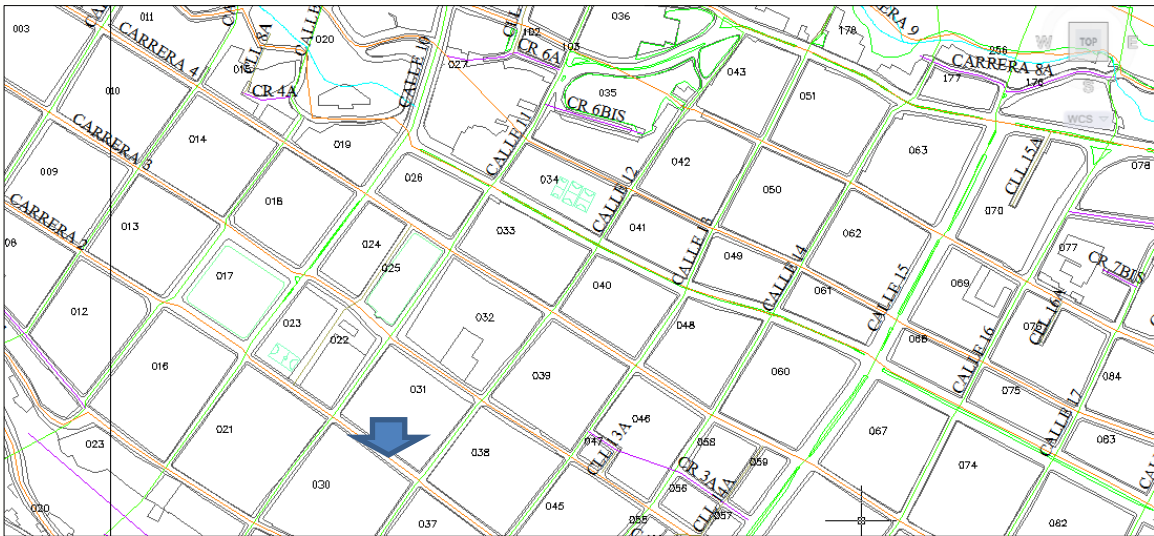


	vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido.	
PRINCIPIO DE VALORACION (MAYOR Y MEJOR USO)	Se define como: El uso más probable de un bien físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financiera mente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.	
6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE		
NOMBRE DE (LOS) PROPIETARIO(S)	Miguel Ángel Moreno Tovar y/o Representaciones supernova Colombia S.A.,S. , Nit: 900.254.426-9	
NATURALEZA JURIDICA	Se considera que los propietarios tienen derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.	
7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS		
PAIS DE UBICACIÓN	Colombia	
DEPARTAMENTO	Tolima.	
MUNICIPIO DE UBICACIÓN	Ibagué.	
DIRECCION DEL BIEN INMUEBLE	Carrera 2 no. 11 – 64	
NOMBRE DEL BARRIO	Centro	
NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO	C.C. SAN MIGUEL	
INFORMACION DEL SECTOR		
Delimitación del sector	Norte	Carrera 3
	Oriente	Calle 12
	Sur	Carrera 2
	Occidente	Calle 11
Localización	Ubicado en la Comuna 8 de Ibagué y en el sector catastral 02 de la división político administrativa del municipio de Ibagué.	
Actividades predominantes del sector	El sector cuenta con una vocación neta mente comercial. El Edificio del Centro comercial San miguel, esta sobre una zona de interés de ciudad consolidada, la cual se caracteriza por ser un sector mixto, donde se encuentra las principales instituciones oficiales de Ibagué y el Tolima, como Alcaldía, Gobernación del Tolima, Beneficencia del Tolima, Teatro Tolima, Conservatorio de Música de Tolima, el Palacio de Justicia, el Palacio de Impuestos Nacionales. Al igual que instituciones bancarias, financieras, comerciales al estar dentro de esta los centros comerciales Combeima, Pasaje Real, Yulima, metrópolis, beneficencia, el edificio inteligente Metropol, al igual que los importantes hoteles como Ambala, Dann,	



OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



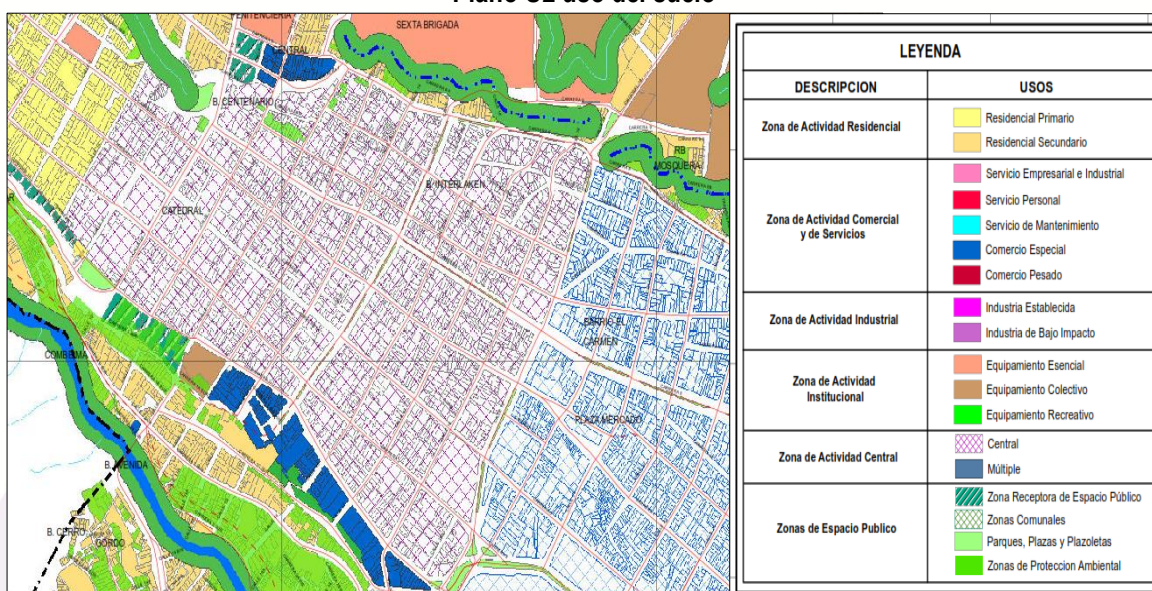
		todos estos aspectos institucionales comerciales y financieros todos estos a menos de 200 metros de distancia, conformado el centro de Oro del motor de funcionalidad y desarrollo de Ibagué y Tolima.
UBICACIÓN ESPECIFICA DEL PREDIO		
		
Servicios públicos		Cuenta con los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario y red de telefónica.
Usos predominantes		Comercial
Normatividad urbanística del sector		Reglamentación uso del suelo: Según Acuerdo 116 de 2000, Plan de ordenamiento territorial y decreto de Revisión y ajuste Nro. 1000 - 0823 del 23 de diciembre de 2014 y Acuerdo Reglamentario 009 de 2002 de Normativa Urbana del municipio de Ibagué. Zona de actividad central; Suelo correspondiente al centro tradicional de la ciudad y subcentrales anexos en el cual las edificaciones se pueden destinar a diferentes usos de acuerdo al modelo de ocupación. Tratamiento: Consolidación por estabilización. El objetivo de este tratamiento es el de mantener y ordenar el desarrollo urbanístico, conforme a los requerimientos del sector, aplicable a territorios dotados de infraestructura adecuadas, proyectando la implementación de nuevas infraestructuras ante



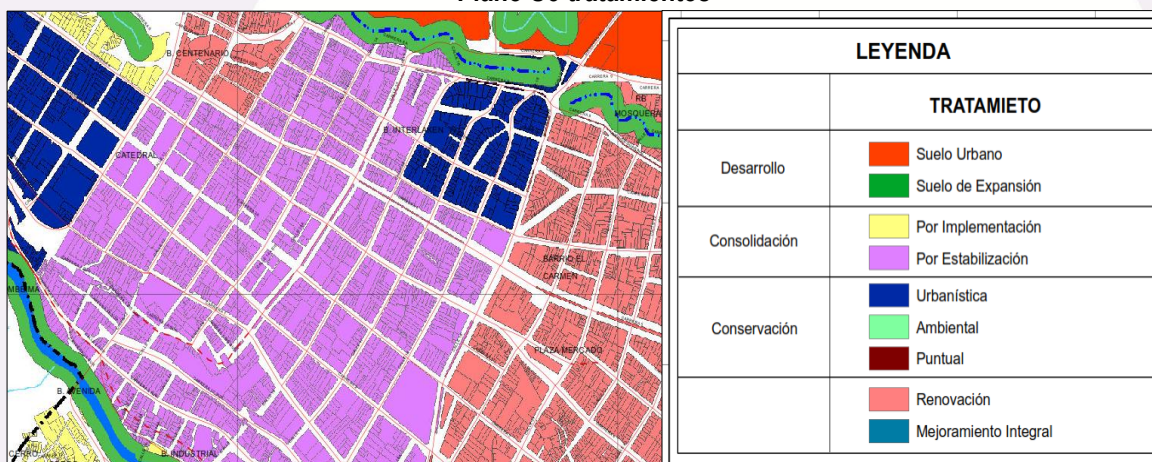
los requerimientos establecidos por los procesos de re densificación.

El predio se encuentra ubicado, según el plano U3, en una zona cuyo tratamiento es Consolidación por estabilización y el uso principal del sector, según Plano U2, es Zona de Actividad Central (Múltiple), el cual según la ubicación es un sector para Edificaciones para Oficinas, Parqueaderos y/o Locales Comerciales con cobertura Regional.

Plano U2 uso del suelo



Plano U3 tratamientos



Uso Principal:



NORMAS BÁSICAS

Comercio y Servicios de Cobertura zonal

Área: Área Máxima: 50 m².

Localización Permitida de acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo

Condiciones

Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes.

Índice de saturación.

El índice máximo de Saturación se establece en 40 % del área construida en vivienda.

Comercio y Servicios de Cobertura Urbana.

Venta al por menor de bienes y servicios para el consumo de toda la población urbana constituyéndose en uso principal de los sectores en los que se localiza. De acuerdo con las características de las construcciones en las que se desarrolla, se presenta en dos modalidades:

- En Centros Comerciales y/o Empresariales, Pasajes Comerciales o Supermercados y Almacenes por Departamentos.
- En locales independientes especialmente contruidos o adaptados para el funcionamiento del uso.

El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

- Se establecen en construcciones de gran magnitud, especialmente diseñadas y contruidas para tal fin.
- Prestan servicios en horarios laborales especiales con afluencia concentrada en horas, días y temporadas especializadas.
- Constituyen centros de empleo con afluencia y permanencia alta de trabajadores y usuarios.
- Requieren zonas de parqueo especializadas y generan alto impacto sobre el espacio público.
- Requieren grandes zonas de bodegaje y zonas de exhibición.
- Requieren grandes zonas especializadas de cargue y descargue y vías de acceso importantes.
- Genera usos complementarios, que propician la conformación de corredores o sectores de actividad comercial.
- Requieren mayor capacidad de servicios públicos que el sector aledaño.
- Se considera un uso de alto impacto urbanístico que requiere soluciones específicas para cada tipo de actividad.

Vías de acceso

El edificio San Miguel, se encuentra dentro de un sector donde se encuentran las principales vías del eje de desarrollo de la ciudad, como las Carreras 1, 2, 3, 4 y 5 y las calles 9 a la 15, las cuales están en proceso de re-estructuración y renovación de la capa rodante vial de la ciudad.



OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



Lonja de Propiedad
RAÍZ DEL TOLIMA
FEDELONJAS



RAA
Registro Abierto de Avaluadores

CARRERA 3

Eje vial arterial de una (1) calzada adoquinada y para uso exclusivo de transeúntes, en buen estado de conservación.

CALLE 11

Eje vial arterial de una (1) calzada de dos (2) carriles, con sentido de circulación sur – norte, pavimentada y en buen estado de conservación.

CARRERA 2

Eje vial arterial de una (1) calzada de cuatro (4) carriles, con sentido de circulación occidente - oriente, pavimentada y en buen estado de conservación.

VÍAS ZONALES Y LOCALES

La mayoría de las vías internas son tipo V-4 y V-5, con un estado de conservación bueno y con un alto tráfico de vehículos.

Fotografía satelital de las vías



Amoblamiento Urbano

El sector presenta sitios de esparcimiento como son parques para niños con una buena señalización en la zona, como lo es en su nomenclatura y señalización vial.

El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos y gas.

Dirección: Manzana C casa 2 Urbanización Villas de Santa Ana - Guamo

Celular: 310-5722919 Email.: oscargalindo0315@gmail.com

Avalúos comerciales Urbanos, Rurales, Especiales, Ambientales, 13
Maquinaria, Intangibles, Activos, Patrimoniales, Obras de arte y similares



OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.

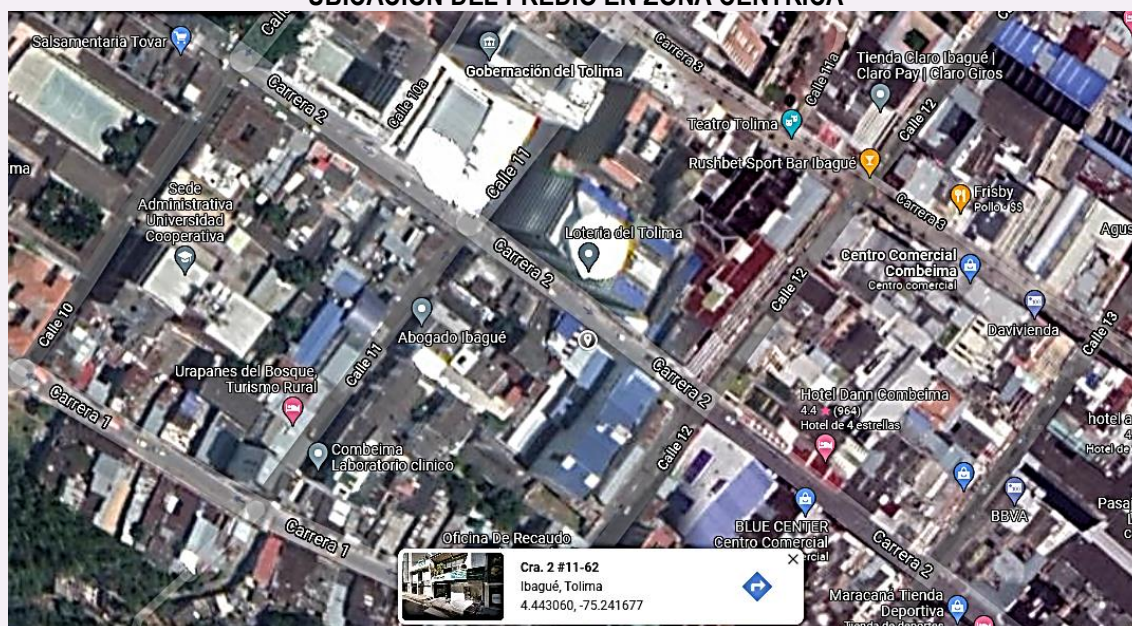


En relación con el espacio público del sector, éste dispone de alumbrado público, vías internas en buen estado de conservación, iluminación y señalización.

El servicio de transporte público urbano al sector es bueno, prestándose el mismo a cualquier lugar de la ciudad por medio de buses, busetas y colectivos, los cuales tienen sus rutas por los ejes viales mencionados.

Estrato socioeconómico	De conformidad con las normas establecidas en el Decreto 2220 de 1993 y el Artículo 101 de la Ley 142 de 1994 que la reglamenta, por sus características particulares el inmueble se encuentra estratificado como estrato IV (Cuatro).
Legalidad de la urbanización	Se encuentra debidamente registrada en la oficina de planeación municipal.
Topografía	Plana.
Servicio de transporte público	Excelente. Presenta conectividad con todos los sitios de la ciudad y se observa rutas de servicio público que transitan de manera permanente en el sector. Tipo de transporte: A través del servicio público, colectivos urbanos, buses, busetas y taxis de servicio público. Cubrimiento: conecta el sector con el resto de la ciudad de manera rápida. Frecuencia: De manera permanente.
Edificaciones importantes del sector	Centro Comercial Combeima, Pasaje Real, Centro Comercial la 14, Teatro Tolima, edificio cámara de Comercio, Hotel Ambala etc...

UBICACION DEL PREDIO EN ZONA CENTRICA



Dirección: Manzana C casa 2 Urbanización Villas de Santa Ana - Guamo
Celular: 310-5722919 Email.: oscargalindo0315@gmail.com
Avalúos comerciales Urbanos, Rurales, Especiales, Ambientales, 14
Maquinaria, Intangibles, Activos, Patrimoniales, Obras de arte y similares



OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE	
Tipo de bien inmueble	Urbano.
Uso actual	Comercial
Ubicación	En la parte central de la ciudad de Ibagué.
Terreno	Linderos: Los consignados en las escrituras públicas 1407 del 23 de junio de 2004, de la Notaria Segunda (2ª) del Circulo de Ibagué. Características. Topografía: plana Cerramientos: Muros de la edificación. Forma: Irregular Superficie. Terreno: 326 m², área proporcional según Catastro
CONSTRUCCIÓN	
DISTRIBUCCION DE LA CONSTRUCCION	
COMPONENTES CONSTRUCTIVOS	AREAS CONSTRUCTIVAS POR COMPONENTES (M2)
SOTANO	8,22
Cuarto de servicio	
Cuarto de Vigilancia	
Cuarto de Aseo	
Puntos fijos de escalera de acceso al primer piso	
PRIMER PISO NIVEL -1,80	110,65
Acceso de circulacion	
2 locales (C/u con area disponible y baño)	
PRIMER PISO NIVEL 0,00	166,24
Acceso principal zona de circulacion	
Punto fijo de escalera al segundo piso	
4 locales (C/u con area disponible y baño)	
SEGUNDO PISO NIVEL +1,62	110,65
punto fijo o de circulacion	
2 locales (C/u con area disponible y baño)	
SEGUNDO PISO NIVEL +3.40	152,21
punto fijo o de circulacion	
4 locales (C/u con area disponible y baño)	
AREA TOTAL CONSTRUIDA	547,97

Dirección: Manzana C casa 2 Urbanización Villas de Santa Ana - Guamo

Celular: 310-5722919 Email.: oscargalindo0315@gmail.com

Avalúos comerciales Urbanos, Rurales, Especiales, Ambientales, 15
Maquinaria, Intangibles, Activos, Patrimoniales, Obras de arte y similares



Número de pisos edificación: Dos (2) pisos. En cuatro sub – niveles.

Numero de sótanos: Uno (1)

Área construida(s): 548 m² (según IGAC)

Vetustez: 15 años

Remodelación: Realizada al interior de los locales comerciales de forma privada.

Estado de la construcción: Excelente

Estado de conservación: Excelente

Estructura: Columnas y vigas.

Fachada: Estructura en pórticos de concreto reforzado, con lucimiento en vidrio templado por los locales frontales.

Cubierta: En teja translúcida trapezoidal con pendiente de 27% con viga canal en policarbonato y en el área central para más luminosidad y en el resto de la estructura en teja de fibrocemento.

Cimentación: Concreto.

Estructura. La estructura se diseñó y calculó con las últimas normas sismo resistente. Estructura en concreto reforzado, con zapatas, vigas de equilibrio enterradas, columnas, losa en concreto aligerada con vigas de carga, amarre, viguetas y casetones con un espesor de 70 centímetros, vigas de carga y amarre para soportar carga, el cual comprende una estructura de hierro sobre la cual van las placas. Las columnas se diseñaron con un ajuste al ancho para más soporte de carga. También se diseñaron las columnas y las vigas para soportar grandes luces y así obtener espacios generosos y iluminados.

Mampostería. Se utilizó bloque H5 y drywall con paredes en superboard con repello de mortero de cemento, estuco plástico y pintura Sika, garantizando la calidad y la durabilidad de los muros y sus acabados. Tanto las paredes interiores como las de las fachadas se pintaron con Sika blanco lo cual además de darle mucha luz, también le da frescura bajando la temperatura debido a que el color blanco repele la luz y no la absorbe.

Pisos. Los pisos son en porcelanato brillante en locales y oficinas, lo cual da mucha luz y limpieza permanente, las zonas comunes son en baldosa de cerámica.

Enchapes baños. los baños fueron enchapados en su totalidad: muros y pisos en cerámica y porcelanato de 60 x 30 cm con cenefas verticales de 60 cm de ancho por la totalidad de la altura.

Carpintería en aluminio. En aluminio blanco con vidrios transparentes. El diseño tanto de puertas como de ventanas se realizó buscando obtener la mayor área posible en la ventilación: con 3 naves, dos de las cuales se recogen sobre la tercera y así poder producir vanos equivalentes a 2/3 de la luz. Todos los espacios de los locales se diseñaron con puertas ventanas en paredes paralelas, para producir ventilaciones cruzadas y así eliminar el uso de aires acondicionados, además las fachadas de los locales comerciales son en vidrio templado.

Escaleras. Fundidas en concreto reforzado y enchapada baldosa en la parte inferior y en el segundo piso con escalera metálica con pasamanos y lucimiento de piso en lamina

Instalaciones hidrosanitarias. Se realizaron en tubería de PVC para el agua fría y PVC para el agua caliente. El alcantarillado en tubería PVC de 4" y 6" garantizando una excelente evacuación de las aguas servidas.



OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



Lonja de Propiedad
RAÍZ DEL TOLIMA
FEDELONJAS



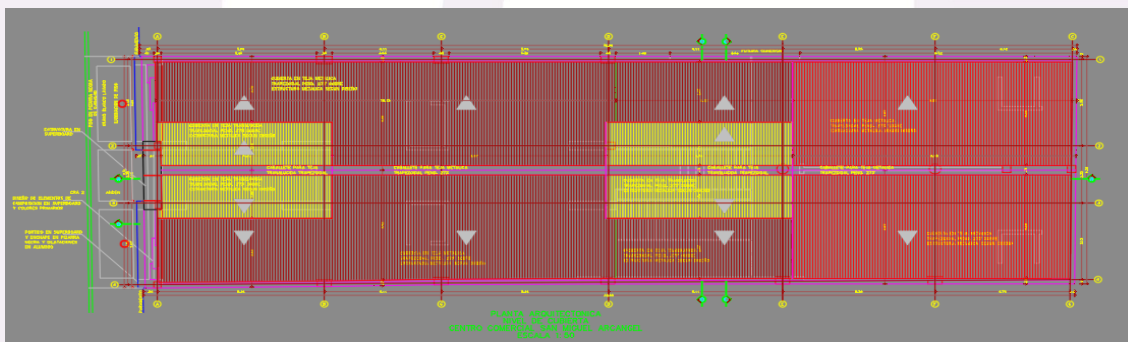
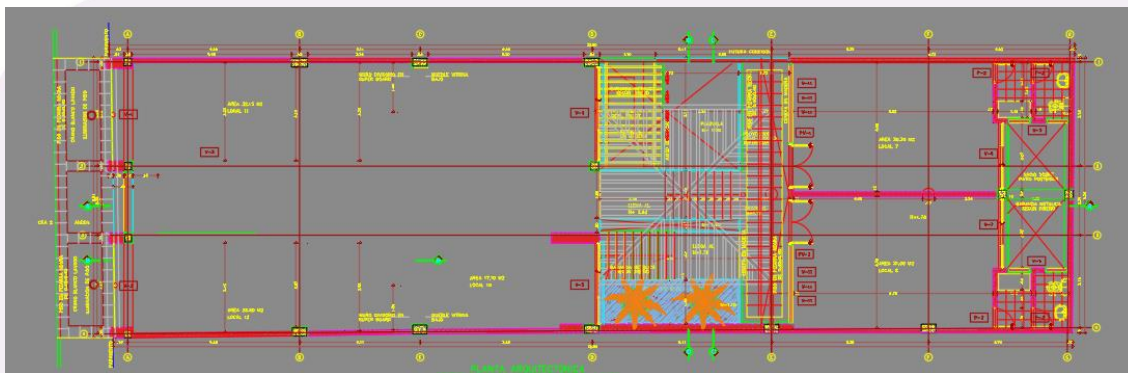
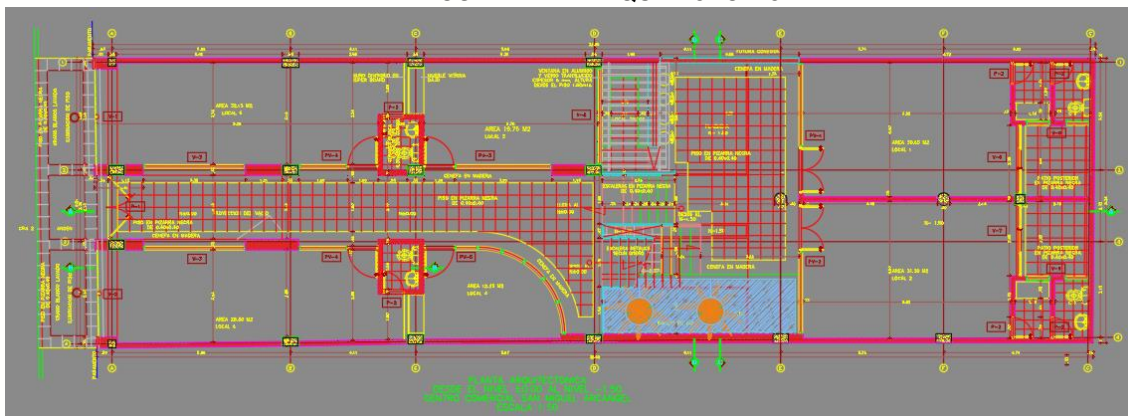
RAA
Registro Abierto de Avaluadores

Instalaciones eléctricas. Se realizaron por tubería conduit y PVC, con cableado calculado para cargas y conducción eléctrica requeridas, cumpliendo con las normas de RETIE.

Condiciones de iluminación: El inmueble cuenta con una buena disposición para aprovechar la iluminación natural.

Condiciones de ventilación: El inmueble cuenta con una buena disposición para aprovechar la ventilación natural.

PLANOS PLANTA ARQUITECTONICA



Dirección: Manzana C casa 2 Urbanización Villas de Santa Ana - Guamo

Celular: 310-5722919 Email.: oscargalindo0315@gmail.com

Avalúos comerciales Urbanos, Rurales, Especiales, Ambientales, 17
Maquinaria, Intangibles, Activos, Patrimoniales, Obras de arte y similares



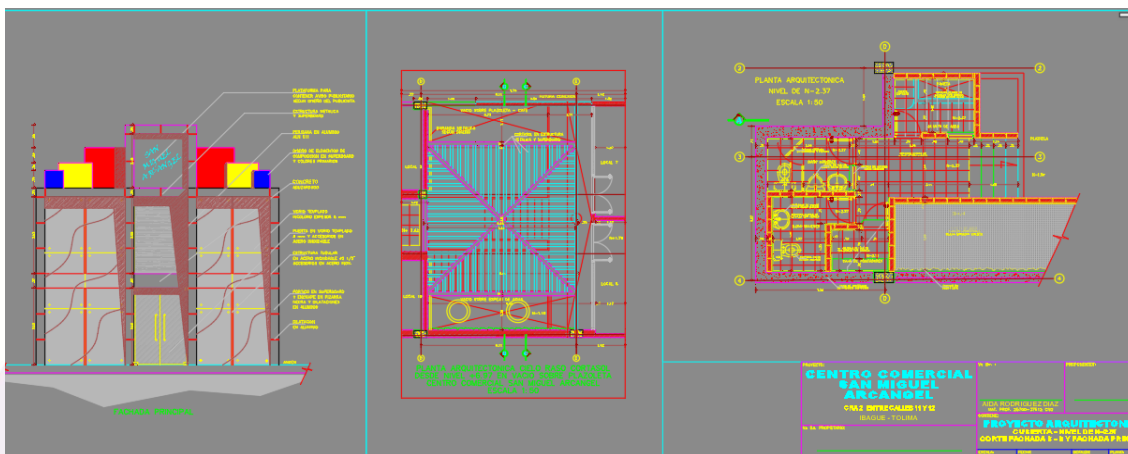
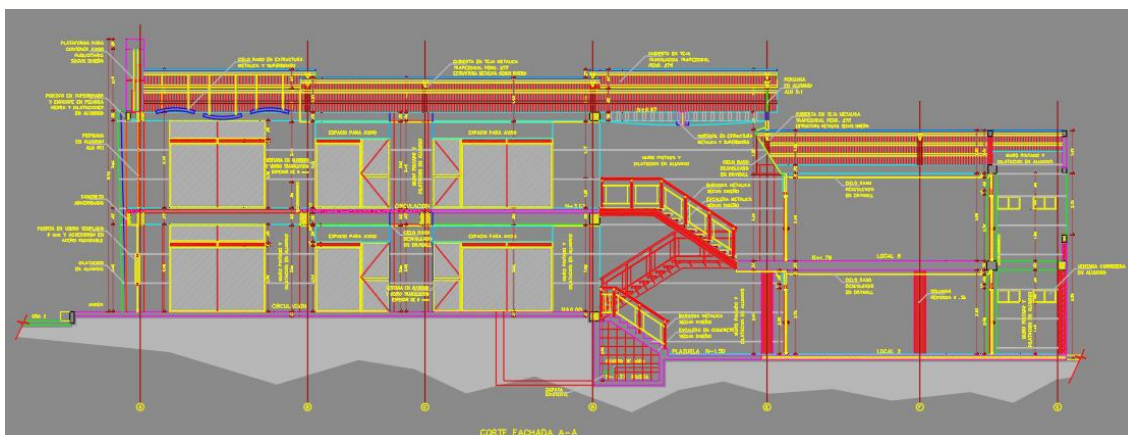
OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



LONGA DE PROPIEDAD
RAÍZ DEL TOLIMA
FEDELONJAS



RAA
Registro Abierto de Avaluadores



Servicios públicos domiciliarios

Cuenta con disponibilidad de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y red de telefonía.

Información catastral



MUNICIPIO DE IBAGÜE - SECRETARÍA DE HACIENDA
GRUPO GESTIÓN DE INGRESOS - IMPUESTO PREDIAL
NIT.800.113.389.7



Contribuyente	MIGUEL-ANGEL-MORENO-TOVAR-E-U		Direccion/Barrio	K 2 11 64 B/	
Identificación	79.061.908				
Ficha Catastral	01-02-0030-0006-000		Factura No	0040564385	
Mat Inmobiliaria	350-24196		Fecha Factura	11/03/2020 / WEB.PISAMI	
Tipo Predio	URBANO	Avaluo anterior	1.008.106.000	Avaluo Actual	1.038.349.000
Destinación	Industria	Fecha Ultimo pago	22/03/2016	Tasa Imp. Predial	10
Uso	COMERCIAL	Valor cancelado	20.324.000	Sobretasa Ambiental	1.5
Estrato	ESTRATO 4	Ult. Res. Catas.	1973/2011 DE 2011	Tasa Alumbrado	
Superf./Area Cons	326 / 548	Int. Mora Mes	2.35		

Dirección: Manzana C casa 2 Urbanización Villas de Santa Ana - Guamo

Celular: 310-5722919 Email.: oscargalindo0315@gmail.com

Avalúos comerciales Urbanos, Rurales, Especiales, Ambientales, 18
Maquinaria, Intangibles, Activos, Patrimoniales, Obras de arte y similares



OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (P. H.)	
Número de edificios	No aplica por no tener RPH.
Número de unidades	No aplica por no tener RPH.
Ubicación del bien inmueble objeto de valuación en la agrupación	No aplica por no tener RPH.
Dotación comunal	No aplica por no tener RPH.
8. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS	
MATRICULA INMOBILIARIA	350-24196
ESCRITURA DE PROPIEDAD	escrituras públicas 1407 del 23 de junio de 2004, de la Notaria Segunda (2ª) del Circulo de Ibagué.
PROPIETARIO	Miguel Ángel Moreno Tovar y/o Representaciones supernova Colombia S.A.,.S. , Nit: 900.254.426-9
CEDULA CATASTRAL	01-02-0030-0006-000
DOCUMENTO CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	No aplica por no tener RPH.
COEFICIENTES DE COPROPIEDAD	No aplica por no tener RPH.
LICENCIA DE CONSTRUCCION	RESOLUCION NUMERO 73-001-2-07-0255 DE JULIO 23 D E 2007 <i>Por medio de la cual se otorga una licencia de construcción</i>
<i>Que el señor MIGUEL ANGEL MORENO TOVAR identificado con C.C 79'061.908, en su calidad de propietario del predio ubicado en la Carrera 2 No, 11 - 63 del Barrio Centro en la Ciudad de Ibagué, con matricula Inmobiliaria No. 350-24196 y con Fichas Catastrales Nos. 01-02-0030-0006-904, 01-02-0030-0072-904, 01-02-0030-0074-904, radicó bajo el No. 73-001-2-07-0315 del 15 de mayo de 2007, solicitud de licencia de construcción para efectuar la construcción inicial de una (1) edificación de dos (2) pisos y sótano, con cubierta en teja destinada a tócales comerciales, en un área total de construcción de 547.97 m².</i>	
9. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	
Instrucciones del encargo valuatorio	
Es el encargo del solicitante, para determinar los términos del precio comercial, con fines contables y de actualización de activos	
10. DESCRIPCION DE LA HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	
PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	El inmueble no presenta problemas de estabilidad y se encuentra construido en suelo apto de acuerdo a la reglamentación vigente en el municipio.
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	No presenta ningún tipo de afectación.
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	No presenta.
SEGURIDAD	En la actualidad el inmueble no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva, y proliferación de prácticas delictivas, que pongan



	en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos del sector.
PROBLEMAS SOCIOECONÓMICOS	Actualmente no se presenta la acción de grupos o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble.
11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	
DESCRIPCIÓN	Presenta demanda según oficio 1241 de 1995 y presenta embargo según oficio 525 de 1991
12. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.	
METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)	
De conformidad con la norma internacional, el valuador debe utilizar uno o varios enfoques de valuación, entendiendo enfoques como las metodologías analíticas generalmente aceptadas. En cuanto a la metodología, que más adelante se detalla, utilizada para la estimación del valor del inmueble, se fundamenta en la aplicación de los siguientes enfoques básicos de valoración: ❖ Enfoque o Método del Mercado (Market Approach). ❖ Método de capitalización o rentas Estos enfoques pueden aplicarse y analizarse conjunta o separadamente. De la interpretación y correlación de los estimados de valor aportados por los diferentes enfoques se deriva una conclusión sobre el valor del inmueble, siendo éste el que corresponde a su más alto y mejor uso para la fecha del avalúo. Actualmente en Colombia, estas metodologías o enfoques se han establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante la expedición de la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, reglamentaria del Decreto Ley 1420 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual.	
JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)	
Para la determinación del valor, se proponen los siguientes métodos: Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, 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 de valor comercial. Ahora bien, para la determinación del valor se deberá tener en cuenta el Mayor y Mejor uso del bien objeto de avalúo. En el presente avalúo se realizó un estudio de ofertas de lotes y casa, debido a que el predio objeto de estudio es un predio con especificaciones y características específicas a su ubicación, diseño y de servicio. De esta manera, se determina que el uso es debido a su mayor y mejor uso. Las ofertas muestran las condiciones comerciales por metro cuadrado dentro de un mercado activo para la zona del inmueble objeto de avalúo,	



en la cual no se encontraron ofertas en venta por lo cual fueron tomadas en cuenta las encuestas a expertos de la zona

Según resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 del IGAC: Artículo 9º.- Consulta a expertos avaluadores o encuestas.

Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito avaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Parágrafo. - En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación



Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

MEMORIA DE CALCULO

Se efectuaron consultas a expertos tasadores afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz del Tolima filial de **FEDELONJAS**, respecto al valor comercial del metro cuadrado de terreno ocupado, cuyo resultado es el siguiente:

CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO

ENCUESTAS COMPLEMENTARIAS AL ESTUDIO DE MERCADO				
NOMBRE DEL EXPERTO	PROFESIÓN	TELEFONO DE CONTACTO	OBSERVACIÓN FUENTE	VALOR (M2) SECTOR Kr 2 ENTRE 11 Y 12 IBAGUE
JOSE GILDARDO PALMA	AVALUADOR	310-2215444	45 AÑOS DE EXPERIENCIA MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL TOLIMA	\$ 3.800.000
MILCIADES AGUIRRE	AVALUADOR	316-2894894	10 AÑOS DE EXPERIENCIA PODER JUDICIAL	\$ 4.000.000
FLAVIO JOSE LUGO BUENDIA	AVALUADOR	311-2518166	40 AÑOS DE EXPERIENCIA PRESIDENTE DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL TOLIMA	\$ 3.900.000
RICHARD ANTONIO VASQUEZ	INGENIERO CIVIL AVALUADOR	318-6682883	15 AÑOS DE EXPERIENCIA MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL TOLIMA	\$ 4.100.000
LUIS NAVARRO	INGENIERO CIVIL AVALUADOR	310-3064387	10 AÑOS DE EXPERIENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA SECTOR ESPINAL - GUAMO	\$ 4.200.000
PROMEDIO				\$ 4.000.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$ 158.114
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				4.0%
LIMITE SUPERIOR				\$ 4.158.114
LIMITE INFERIOR				\$ 3.841.886
COEFICIENTE DE ASIMETRIA				#N/A
VALOR FINAL				\$ 4.000.000

Yo Oscar Fernando Galindo Macías, con tarjeta profesional R.A.A. 93399564, con la cual ejerzo mi labor como perito, dejo constancia bajo la gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas, ni transacciones recientes en el entorno del bien inmueble valorado que presentaran las mismas características de uso, destino y área que pudieran ser comparables.

CALCULO POR METODO DE RENTAS

VALOR DE ARRENDAMIENTOS OBTENIDOS EN EL CENTRO COMERCIAL SAN MIGUEL ANTES DE LA APLICACIÓN DEL EMBARGO EN EL AÑO 2017

LISTA DE LOCALES ARRENDADOS CENTRO COMERCIAL SAN MIGUEL

LOCAL	ARRENDADOR	NIT/C.C	VALOR DEL CANON
CRA 2 N° 11-64	ABOGADOS ASOCIADOS	900434497-4	3.900.000,00
CRA 2 N° 11-64	PAPELERIA ALTAMIRA	28.528.957-2	1.500.000,00
CRA 2 N° 11-64	SERVICIOS POSTALES 472	900.062.917-9	2.500.000,00
CRA 2 N° 11-64	LUIS BENJUMEA	C.C. 17316373	4.900.000,00
CRA 2 N° 11-64	SALON DE BELLEZA ANDRES RODRIGUEZ	C.C. 79.646.164	1.500.000,00
CRA 2 N° 11-64	ABOGADOS ASOCIADOS	900434497-4	2.400.000,00
CRA 2 N° 11-64	RUBEN DARIO GIRALDO	C.C. 10.248.428	2.900.000,00
CRA 2 N° 11-64	RAQUEL CHAMUCERO	C.C. 28.503.960	3.000.000,00
TOTAL			22.600.000,00



OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



VALOR DEL ARRENDAMIENTO TRAIDO A VALOR PRESENTE										
VALOR DEL CANON 2017	2017	VALOR CANON 2018	2018	VALOR CANON 2019	2019	VALOR CANON 2020	2020	VALOR CANON 2021	2021	VALOR ACTUAL ARRENDAMIENTO
3.900.000,00	4,09%	\$ 4.059.510,00	3,18%	\$ 4.188.602,42	3,80%	\$ 4.347.769,31	1,61%	\$ 4.417.768,40	5,62%	\$ 4.666.046,98
1.500.000,00	4,09%	\$ 1.561.350,00	3,18%	\$ 1.547.700,00	3,80%	\$ 1.606.512,60	1,61%	\$ 1.632.377,45	5,62%	\$ 1.724.117,07
2.500.000,00	4,09%	\$ 2.602.250,00	3,18%	\$ 2.579.500,00	3,80%	\$ 2.677.521,00	1,61%	\$ 2.720.629,09	5,62%	\$ 2.873.528,44
4.900.000,00	4,09%	\$ 5.100.410,00	3,18%	\$ 5.055.820,00	3,80%	\$ 5.247.941,16	1,61%	\$ 5.332.433,01	5,62%	\$ 5.632.115,75
1.500.000,00	4,09%	\$ 1.561.350,00	3,18%	\$ 1.547.700,00	3,80%	\$ 1.606.512,60	1,61%	\$ 1.632.377,45	5,62%	\$ 1.724.117,07
2.400.000,00	4,09%	\$ 2.498.160,00	3,18%	\$ 2.476.320,00	3,80%	\$ 2.570.420,16	1,61%	\$ 2.611.803,92	5,62%	\$ 2.758.587,31
2.900.000,00	4,09%	\$ 3.018.610,00	3,18%	\$ 2.992.220,00	3,80%	\$ 3.105.924,36	1,61%	\$ 3.155.929,74	5,62%	\$ 3.333.292,99
3.000.000,00	4,09%	\$ 3.122.700,00	3,18%	\$ 3.095.400,00	3,80%	\$ 3.213.025,20	1,61%	\$ 3.264.754,91	5,62%	\$ 3.448.234,13
22.600.000,00		\$ 23.524.340,00		\$ 23.483.262,42		\$ 24.375.626,39		\$ 24.768.073,97		\$ 26.160.039,73

Determinación de valor por el Metodo de renta			
LOCALES CENTRO COMERCIAL SAN MIGUEL IBAGUE			
Descripción.		Total mensual	Total anual
Ingresos			
Ingreso Bruto Potencial		26.160.040	313.920.477
(-) indice de vacancia	11,3%	2.956.084	35.473.014
Ingreso Bruto efectivo		23.203.955	278.447.463
Egresos			
Impuesto predial	3,0%	784.801	9.417.614
Seguros	2,0%	523.201	6.278.410
Reservas para reemplazo	3,0%	784.801	9.417.614
Mantenimiento y reparaciones	3,0%	784.801	9.417.614
Materiales y suministros	2,0%	523.201	6.278.410
Administración.			
Total de egresos		3.400.805	40.809.662
Ingreso Neto Operativo		19.803.150	237.637.801
Tasa de descuento	12,00%		
Tasa de inflación	5,26%		
Tasa de renta	6,40%	3.711.239.603	
valor del inmueble			
Valor metro cuadrado local		547,97	6.772.706



COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	Presenta una oferta BAJA y una demanda ALTA.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	Buenas, por ubicación estratégica y destinación económica.
TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN	3 meses con una buena comercialización.

12. VALUACIÓN

CALCULO DEL AVALUO COMERCIAL			
VALOR DE TERRENO		C.C. SAN MIGUEL Kr. 2 No. 11-64	
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR M2	VALOR TOTAL
TERRENO	326,00	4.000.000,00	1.304.000.000,00
TOTAL TERRENO	326,00		1.304.000.000,00
VALOR DE LA CONSTRUCCION			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
C.C. SAN MIGUEL Kr. 2 No. 11-64	547,97	\$ 6.772.706	\$ 3.711.239.603
VALOR CONSTRUCCION			\$ 3.711.239.603
VALOR RAZONABLE			\$ 5.015.239.603

EN LETRAS SON: CINCO MIL QUINCE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS TRES PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE.

(\$ 5.015'239.603=)

13. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del 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.

14. DOCUMENTOS ADJUNTADOS POR EL CLIENTE PARA LA VALUACIÓN

Certificado de libertad y tradición y recibo de impuesto predial.

15. DECLARACION DEL CUMPLIMIENTO

El informe de valuación de bienes inmuebles se ha desarrollado la valuación, cumpliendo con los requisitos y Normas NTS, confirmando que:

- Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe valuatorio;
- El valuador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto del presente estudio;
- Los honorarios del valuador no dependen de los aspectos del informe;
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- El valuador realizó visita personal al bien inmueble objeto de valuación



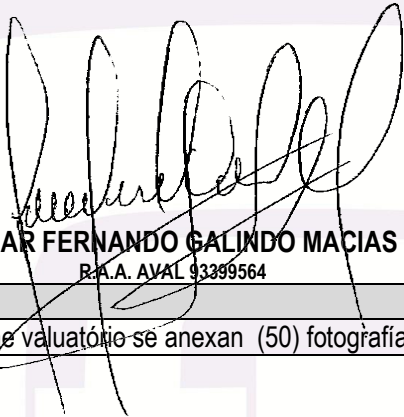
OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



LONJA DE PROPIEDAD
RAÍZ DEL TOLIMA
FEDELONJAS



RAA
Registro Abierto de Avaluadores

16. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR	
NOMBRE DEL VALUADOR	Ing. Oscar Fernando Galindo Macías. Matricula profesional Nro. 24.981 de MADR
REGISTRO DE ACREDITACION PUBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR	Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores con Credencial 3032 R.A.A. AVAL 93399564
DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)	Se deja constancia que el valuador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de valuación, con el fin de evitar cualquier conflicto de intereses. Además se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe
FIRMA DEL RESPONSABLE	
 OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS R.A.A. AVAL 93399564	
17. ANEXOS	
Para complementar el presente informe valuatorio se anexan (50) fotografías.	



OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



LONJA DE PROPIEDAD
RAÍZ DEL TOLIMA
FEDELONJAS

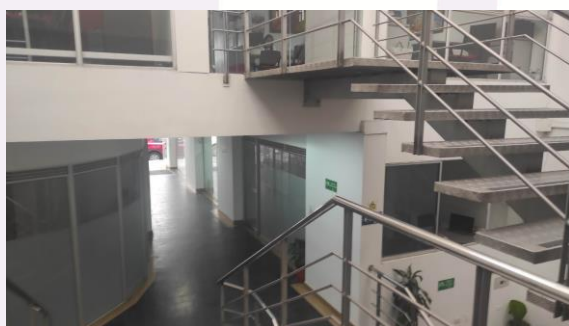


RAA
Registro Abierto de Avaluadores

ESTUDIO FOTOGRAFICO (FACHADA)



ESTUDIO FOTOGRAFICO (PANORAMICAS GENERALES)



Dirección: Manzana C casa 2 Urbanización Villas de Santa Ana - Guamo
Celular: 310-5722919 Email.: oscargalindo0315@gmail.com
Avalúos comerciales Urbanos, Rurales, Especiales, Ambientales, 26
Maquinaria, Intangibles, Activos, Patrimoniales, Obras de arte y similares



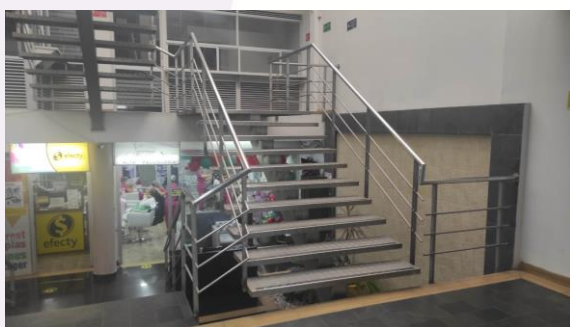
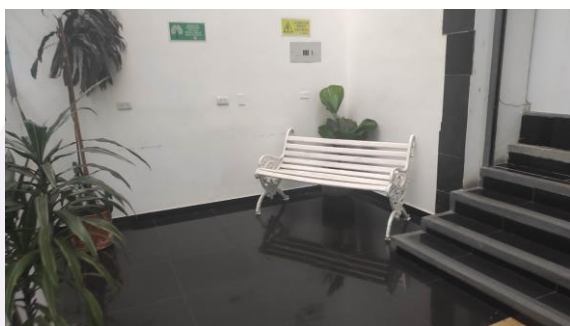
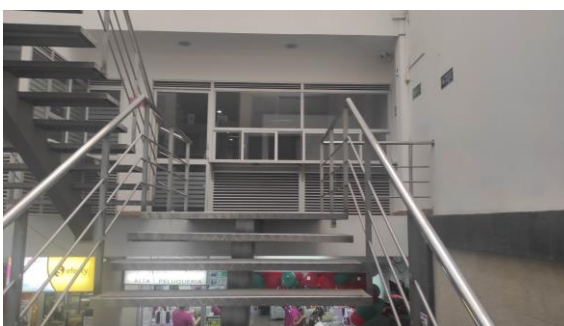
OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



LONJA DE PROPIEDAD
RAÍZ DEL TOLIMA
FEDELONJAS



RAA
Registro Abierto de Avaluadores



Dirección: Manzana C casa 2 Urbanización Villas de Santa Ana - Guamo
Celular: 310-5722919 Email.: oscargalindo0315@gmail.com
Avaluos comerciales Urbanos, Rurales, Especiales, Ambientales, 27
Maquinaria, Intangibles, Activos, Patrimoniales, Obras de arte y similares



OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



ESTUDIO FOTOGRAFICO (VIAS DE ACCESO Y PRIMER NIVEL)



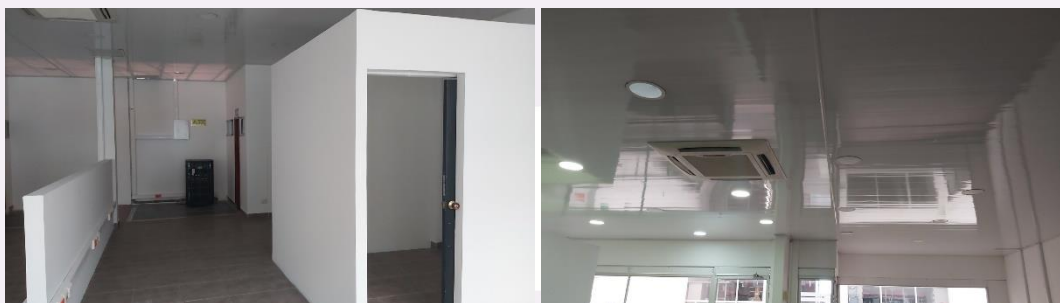
Dirección: Manzana C casa 2 Urbanización Villas de Santa Ana - Guamo
Celular: 310-5722919 Email.: oscargalindo0315@gmail.com
Avalúos comerciales Urbanos, Rurales, Especiales, Ambientales, 28
Maquinaria, Intangibles, Activos, Patrimoniales, Obras de arte y similares



OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



ESTUDIO FOTOGRAFICO (SEGUNDO NIVEL)



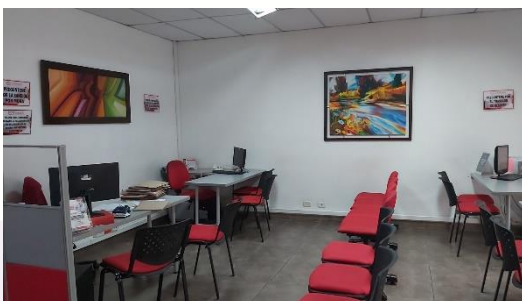
Dirección: Manzana C casa 2 Urbanización Villas de Santa Ana - Guamo
Celular: 310-5722919 Email.: oscargalindo0315@gmail.com
Avalúos comerciales Urbanos, Rurales, Especiales, Ambientales, 29
Maquinaria, Intangibles, Activos, Patrimoniales, Obras de arte y similares



OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



ESTUDIO FOTOGRAFICO (SEGUNDO SUB - NIVEL)





OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



Lonja de Propiedad
RAÍZ DEL TOLIMA
FEDELONJAS



RAA
Registro Abierto de Avaluadores

ESTUDIO FOTOGRAFICO (PRIMER SUB - NIVEL)



Dirección: Manzana C casa 2 Urbanización Villas de Santa Ana - Guamo
Celular: 310-5722919 Email.: oscargalindo0315@gmail.com
Avalúos comerciales Urbanos, Rurales, Especiales, Ambientales, 31
Maquinaria, Intangibles, Activos, Patrimoniales, Obras de arte y similares



OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



ESTUDIO FOTOGRAFICO (SOTANO)



Dirección: Manzana C casa 2 Urbanización Villas de Santa Ana - Guamo
Celular: 310-5722919 Email.: oscargalindo0315@gmail.com
Avalúos comerciales Urbanos, Rurales, Especiales, Ambientales, 32
Maquinaria, Intangibles, Activos, Patrimoniales, Obras de arte y similares



PIN de Validación: b7530b03



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) OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93399564, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-93399564.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS 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 16 Mar 2017	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 16 Mar 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance - Bienes ambientales , Minas , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Daños ambientales - Yacimientos y explotaciones minerales , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables	Fecha 16 Mar 2017 20 Ene 2020	Regimen Régimen Académico Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance Puentes , Acueductos y conducciones	Fecha 20 Ene 2020	Regimen Régimen Académico	



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 20 Ene 2020	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 20 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
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 20 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 20 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares	Fecha 20 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 20 Ene 2020	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b7530b03



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	20 Ene 2020	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares	20 Ene 2020	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	20 Ene 2020	Régimen Académico	

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: GUAMO, TOLIMA

Dirección: MANZANA C 2 URBANIZACION VILLAS DE SANTANA 50 CASA 3 JORDAN OCTAVA ETAPA

Teléfono: 3105722919

Correo Electrónico: oscargalindo0315@gmail.com

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



PIN de Validación: b7530b03



Ingeniero Forestal - Universidad del Tolima.

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) OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93399564.

El(la) señor(a) OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS 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

b7530b03

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 diecisiete (17) días del mes de Diciembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

SUSCRITO DIRECTOR EJECUTIVO

CERTIFICA:

Que el señor, **OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS**, con Cédula de Ciudadanía No. 93.399.564 de Ibagué es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA** afiliada a "FEDELONJAS" Inscrito desde el mes de octubre de 2009.

Que el Señor **OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS** en la actualidad hace parte del consejo directivo de la Corporación, siendo el **VICEPRESIDENTE TÉCNICO** de la entidad, destacándose en el Gremio por su idoneidad, sentido de pertenencia y amplia experiencia en la actividad inmobiliaria.

Que el Señor **OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS** en este tiempo ha realizado Avalúos Corporativos Urbanos y Rurales, por intermedio de nuestra Corporación para diferentes entidades públicas y privadas, destacándose por su cumplimiento y seriedad.

Que el Señor **OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS** se encuentra inscrito en el R.N.A-Registro Nacional de Avaluadores con la Credencial N° 3032, en la especialidad de Avalúos Urbanos, Rurales.

Que el Señor **OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS** se encuentra certificado con el R.A.A-Registro abierto de avaluadores con número de avaluador AVAL-93399564, en las 13 especialidades de Avalúos Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles, Intangibles Especiales.

La presente se expide a solicitud del interesado en la ciudad de Ibagué, a los veintitrés (23) días del mes de Enero de Dos Mil Veintiuno (2021).


César Quintero Varón
Director Ejecutivo

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **93.399.564**
GALINDO MACIAS
APELLIDOS
OSCAR FERNANDO
NOMBRES
FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **15-MAR-1976**
IBAGUE (TOLIMA)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.79 **O-** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO
30-JUN-1994 IBAGUE
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ABEL SANCHEZ TORRES

INDICE DERECHO




A-2900100-00113741-M-0093399564-20081028 0004948606A 1 6350004409


LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
NIT. 800.113.519-8


OSCAR FERNANDO GALINDO
INMOBILIARIO AVALUADOR AFILIADO

 **FEDELONJAS** CEDULA 93.399.564 RH O-

El uso de esta credencial está sujeto a los establecido en los estatutos y reglamentos de la Corporación Lonja del Tolima

CESAR A. QUINTERO VARÓN
Director Ejecutivo

Corporación Lonja del Tolima
Calle 14a No 2a-04 Edificio Bancolombia, Oficina 412
Tel 2631259 - 2612606 cel 3166940092

Dirección Seccional de Administración Judicial
Ibagué - Tolima



OSCAR FERNANDO
GALINDO MACIAS
C.C. 93.399.564
LICENCIA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA
Vigencia: ABRIL 01 DE 2019
Hasta: MARZO 31 DE 2021

N. 083 - 2019

VALIDA UNICAMENTE PARA POSESION

Cra 2 #11-80 Edificio Metropol - Tel: 2610090 - OFICINA JUDICIAL

CARGOS

1.- INGENIEROS Y PROFESIONES AFINES - FORESTAL


Jefe Oficina Judicial

EN CASO DE PERDIDA FAVOR DEVOLVERLO A LA OFICINA JUDICIAL

 **I.P.I. PARA LA EXCELENCIA**
Instituto Politécnico Internacional
DIGNIDAD, PAZ Y DESARROLLO


Oscar Fernando Galindo Macias
93.399.564

Egresado

T.L en Auxiliar de Avalúos,
Perito de Propiedad Raíz,
Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales

Colle 47 43 - 37
Número Único: (4) 322 16 06
Whatsapp: 3024545594
Medellín - Colombia
www.ipi.edu.co

Este documento es personal e intransferible y lo acredita como estudiante del I.P.I.

Si usted se encuentra con esta copia, por favor remitirla al INSTITUTO.

