

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE.

Referencia: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO.

Demandante: **INVERSIONES BYB S.A**
Demandado: **RODRIGO OSSA HERNANDEZ**
Radicado: 2017-262
Asunto: avalúo.

ALEJANDRO BOTERO VERA identificado como aparezco al pie de mi firma, me dirijo muy comedidamente a su despacho con el fin de presentar el avalúo del inmueble con matrícula #357-199304.

Por lo tanto, sírvase señor juez tener en cuenta el presente avalúo y sírvase fijar fecha y hora para la audiencia de remate.

Cualquier respuesta puede ser enviada a esta dirección electrónica, o comunicarse al 3158670291

Se suscribe

Alejandro Botero Vera

ALEJANDRO BOTERO VERA
C.C. 1.110.507.934
TP. 306664
Apoderado del demandante



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

Ibagué. Febrero 8 de 2022

Señor.

JUEZ SEGUNDO CIVL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ
Ciudad.

Referencia: Proceso Ejecutivo Hipotecario de INVERSIONES B&B NIT. No. 809.008.583-3 contra RODRIGO OSSA HERNANDEZ C.C. No. 14.222.447 RAD. No. 73001310300220170026200

I PERFIL PROFESIONAL

JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ, residente en la ciudad de Ibagué, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de perito debidamente inscrito en la **CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV** con vigencia a partir del 24 de septiembre de 2021 hasta el 23 de septiembre de 2022, se me ha asignado el número de Avaluador - **AVAL19129440**, con registro según Resolución No. 00354 de agosto 30 de 2019, por el cual se efectúa la inscripción en el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA, en ejercicio de las facultades especiales conferidas por la Ley 1673 de 2013 en el Capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015, la resolución 64191 del 16 de septiembre de 2015, artículo 53 del reglamento interno de ANAV acta del Consejo Directivo del 5 de octubre de 2018, atendiendo la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC, Decreto 1420 de 1998.

Adjunto al presente Avalúo el Certificado del Seminario Integral de Avalúos Dictado en la Universidad Antonio Nariño de Ibagué del 19 al 21 de noviembre de 2009 con una duración de veinte (20) Horas por CORPOLONJAS DE COLOMBIA, participé en el curso de Avalúos de Bienes Raíces con una intensidad de sesenta (60) horas en la Facultad de Tecnologías de la Universidad del Tolima en junio de dos mil tres (2003), he realizado Estudios Teórico – Práctico de Aptitud Ocupacional como Técnico Laboral por Competencias como **Técnico en Avalúos** con una duración de mil trecientas horas (1300) en INCATEC, Instituto Técnico de Administración y Salud. Aporto copias simples de los reconocimientos otorgados, con la experiencia durante los últimos veinte (20) años.

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

Este registro nos muestra la puerta de ingreso al Condominio la SAMARIA



II. AVALUÓ COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE

A continuación, presento el Avalúo comercial del bien inmueble ubicado en Condominio LA SAMARIA ubicado en la calle 93 Sur No. 11-26, número del bien interno casa B – 30 con matrícula inmobiliaria número 350-199304, ficha catastral No. 73001-01-13-1083-0007-801, con un área superficial de ciento veinte metros (120.00mts²) cuadrados, el área construida es doscientos sesenta y un metro (261.00mts²) cuadrados, el bien cuenta con tres niveles.

El primer nivel cuenta con un parqueadero para dos automóviles, el ingreso a la casa se hace por una puerta en madera con chapa de seguridad con huella dactilar, encontramos la cocina en forma de ELE con una tapa en mármol negro de 20mm, con lavaplatos en acero inoxidable, tiene una torre donde está el horno a gas y el espacio para el micro hondas, a un costado una isla construida en material con un enchape en mármol en la parte superior con una estufa de cuatro puestos opera con gas, en la parte superior apreciamos la campana en acero inoxidable, con una grifería de lujo, con gabinetes superiores e inferiores en madera aglomerada enchapada en color blanco en perfectas condiciones.

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

Este registro fotográfico nos permite ver la cocina integral con sus cubiertas en mármol, al igual que una barra con su parte superior y el costado en mármol negro



I. INMUEBLE

Se trata de un predio urbano en un sector muy importante en su desarrollo urbanístico, con amplias avenidas que se empalma a un corredor vial relevante por tener la doble calzada direccionada para tomar al Norte del departamento, para ir a Bogotá, para tomar el corredor vial al Occidente del País, tomando los viaductos, túneles con que cuenta la línea hoy.

El bien objeto de avalúo cuenta con vigilancia, con uno fijo en la recepción y otro como rondero las veinticuatro horas, se paga por concepto de administración hoy 8 de febrero hogano la suma de ciento noventa mil pesos (\$190.000.00), con una de zonas comunes en su interior como las vías internas, una puerta de ingreso para residentes y otra para visitantes, con una planta eléctrica, cuenta con servicio Citofonia inalámbrica, con áreas especiales como Cancha de tenis, parque

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

con zonas verdes, una pequeña cancha de futbol, tiene un encerramiento, que está monitoreado por cámaras en un circuito cerrado.

- Usos del suelo: Residencial
- Uso habilitado por corredor vial: Como la vía al aeropuerto Perales, y la doble calzada
- Tiene conexión Vial: Con la PEDRO TAFUR por Macro y el Parque deportivo

1. INTRODUCCIÓN

2. TITULACIÓN

- 2.1 PROPIETARIO
- 2.2 UBICACIÓN DEL INMUEBLE
- 2.3 FICHA CATASTRAL
- 2.4 MATRICULA INMOBILIARIA
- 2.5 LINDEROS
- 2.6 NORMAS URBANAS
- 2.7 ESTRATO
- 2.8 COMO SE CONFORMA LA ESTRUCTURA DEL BIEN OBJETO DE AVALUÓ
- 2.9 CLASE

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION

- 3.1 VÍAS DE ACCESO
- 3.2 SERVICIOS PÚBLICOS
- 3.3 SERVICIO DE TRANSPORTE

4. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE Y CONSTRUCCIONES

- 4.1 FORMA GEOMÉTRICA
- 4.2 TOPOGRAFÍA
- 4.3 ÁREA DEL BIEN

5. VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE SOMETIDO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001

- 6. RESUMEN DE LA PERICIA
- 7. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN
- 8. CONCLUSIÓN
- 9. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR
- 10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

1. INTRODUCCION

AVALÚO: Es la determinación de cuantificar el valor del bien, de acuerdo área construida, en el caso que nos ocupa el inmueble está sometido al régimen de propiedad Horizontal Ley 675 de 2001, alinderar, su estado actual de acuerdo a sus acabados y la vetustez, documentos aportados para realizar el avalúo aportados, como la Escritura Pública 2800 de septiembre veinticuatro (24) de 2014 de la Notaria tercera del Circulo de Ibagué –Tolima, la factura del impuesto Predial expedida por la Secretaria de Hacienda del Municipio de Ibagué No.0142118305 donde se detalla su ficha catastral No.01-13-1083-0007-801 fechada el 31/01-2022, Certificado de Tradición matricula inmobiliaria No. 350-199304 en tres folios impreso el 5 de Marzo de 2018 a las 02.32:38PM, generado con el Pin No.180305792011181442 mediante el análisis de factores que intervienen en la conformación del avalúo con el uso de técnicas analíticas y discernimiento profesional.

El presente Avalúo fue realizado objetivamente, con observación directa de cada uno de los detalles del mismo, incluyendo, además, la descripción del inmueble, la opinión de los Avaluadores sobre las condiciones en que se encuentra la propiedad, a su cabida superficial y linderos de forma metro decimal conforme a la resolución 643 de octubre 2 de 2018 y SNR No. 5204 del 23 de abril de 2019 metro decimal y sus colindantes.

2. TITULACIÓN

2.1 PROPIETARIO

Según Escritura Publica dos mil ochocientos (2.800) del veinticuatro (24) de Septiembre de dos mil catorce (2014) de la Notaria tercera del Circulo de Ibagué –Tolima, Hipotecante: RODRIGO OSSA HERNANDEZ C. C. No.14.222.447 -Acreedor INVERSIONES B&B NIT No. 809.008.583-3, ficha catastral No.01-13-1083-0007-801 fechada el 31/01-2022, Certificado de Tradición matricula inmobiliaria No. 350-199304 en tres folios impreso el 5 de Marzo de 2018 a las 02.32:38PM, generado con el Pin No.180305792011181442

NOTA: Este informe no constituye estudio jurídico de los títulos de propiedad del inmueble materia del avalúo.

PREDIO, URBANO

2.2 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

La ubicación del CONDOMINIO LA SAMARIA en la calle 93 No. 11 Sur-26, identificación interna B-30.

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

2.3 FICHA CATASTRAL

El inmueble se encuentra registrado en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC bajo la cedula catastral: 01-13-1083-0007-000

2.4 MATRICULA INMOBILIARIA

El inmueble está registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Ibagué, Tolima, bajo el número de Matrícula Inmobiliaria: 350-199304

2.5 LINDEROS ESPECIALES

El condominio está desarrollado sobre un lote de terreno identificado como Lote Uno (1) Manzana Uno (1) perteneciendo al Plan Parcial Arrolima ubicado en la calle 93 No 11 Sur 26en la ciudad de Ibagué, referenciado en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con la ficha catastral global número 00-01-002-0211-000 y Matricula Inmobiliaria 350-197881 y según título de adquisición, tiene un área aproximada de veinticinco mil quinientos treinta y tres metros cuadrados (28,533.00 m²) y se alindera así: **POR EL NORTE:** a partir del punto P cincuenta (P50) en línea recta de ciento noventa y cinco metros con dos centímetros (195,02 mts) hasta el punto P setenta y uno (P71) colinda con vía VP-2; **ORIENTE:** a partir del punto P setenta y uno (P71) en línea recta veinticinco metros con cuarenta y nueve centímetros (125,49 mts) hasta el punto P cuarenta y tres (P43) colinda con vía VP-1; **SUR:** a partir del punto P cuarenta y tres (P43) en línea quebrada de ciento cuarenta y dos metros con sesenta y cuatro centímetros (142,74 mts), trece metros con sesenta y cuatro centímetros (13,64mts), cuarenta y seis metros con veintitrés centímetros (46,23mts), veintitrés metros con veintinueve centímetros (23,29 mts) y once metros con ochenta y seis centímetros (11,86 mts) hasta el punto L cinco (L5) pasando por los puntos L uno (L1), L dos (L2), L tres (L3) y L cuatro (L4) colinda con zona ampliación vía Aeropuerto Perales i con el lote Manzana (1) Uno – (m1) Lote Dos (2); **OCIDENTE:** a partir del punto L cinco (L5) en línea recta de ciento veintiocho metros con noventa centímetros (128,90 mts) hasta el punto P cincuenta (P50) colinda con vía VE – 2 Calle 94 === **LINDEROS. UNIDAD B TREINTA (B30)**, que forma parte de LA SAMARIA CONDOMINIO, se identifica con la matricula inmobiliaria número 350-199304, la ficha catastral número 01-13-1083-0007-801 y le corresponde un porcentaje de participación sobre los bienes comunes de 0.77519%. **UNIDAD “B” TREINTA (B30):** Localizada en el eje B sobre vía interna del condominio en el nivel indicado sobre la topografía del terreno, tiene 120 metros cuadrados de área privada, de los cuales 44,29 metros cuadrados son área privada no construable, distribuidos así: 31,46 metros cuadrados para zona verde posterior y 12,83 metros cuadrados para zona de antejardín y accesos; y 75,71 metros cuadrados son área privada construable y sobre esta se podrá construir únicamente una casa unifamiliar máximo de tres pisos, observando las normas y parámetros de este documento y respetando los linderos de construcción plasmados en el plano aprobado que hace parte de este documento. El predio se determina gráficamente conforme al plano de urbanismo así Por el NORTE Del punto P O en extensión de ocho

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com

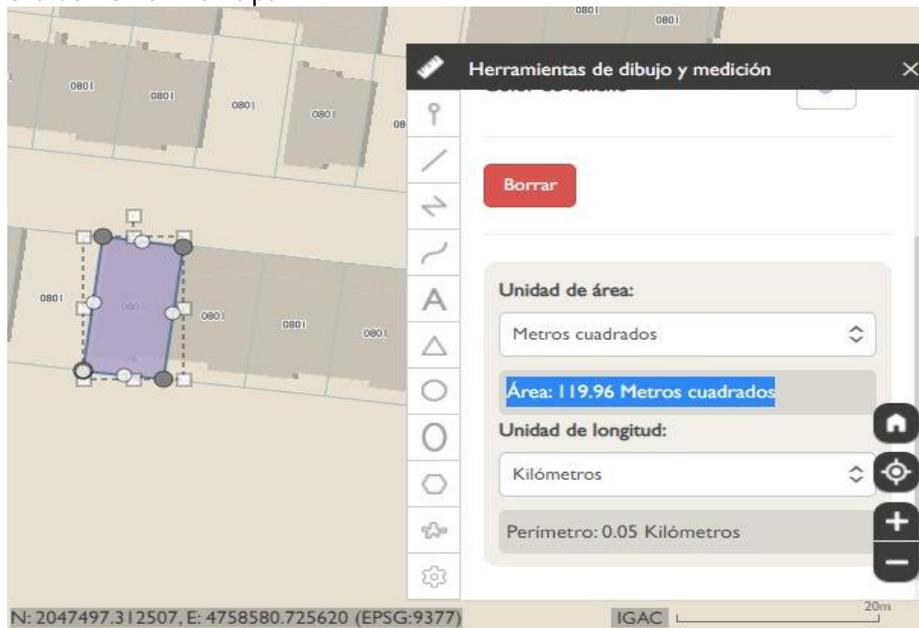


JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

(8.00 mts) metros en línea recta con zona común andén, zona común de protección ambiental y vía vehicular interna común del condominio Por el ORIENTE Del punto O al punto B en extensión de quince metros (15.00 mts) en línea recta con la Unidad B-32 del mismo condominio; Por el SUR Del punto B al punto A en extensión de ocho (8) metros en línea recta con zona común andén, zona verde común y zona con la cancha de tenis; Por el OCCIDENTE Del punto A al punto P en extensión de quince (15mts) metros en línea recta con la Unidad B -28 del mismo condominio; Por el NADIR con lote de terreno; Por el CENIT con el espacio libre PARAGRAFO PRIMERO:===LA SAMARIA CONDOMINIO de la cual hace parte integrante el inmueble materia de este contrato fue constituido en Régimen de Propiedad Horizontal con el cumplimiento de las formalidades legales y conforme aprobación dada por la Curaduría Urbana No. 1 de Ibagué según Resolución número 73001-1-1-11-0171 de agosto cinco (5) de dos mil once (2011) elevado a Escritura Pública número 2317 del diecinueve (19) de agosto de dos mil once (2011) de la Notaria Tercera del círculo de Ibagué, registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué en el folio de matrícula inmobiliaria número 350-197881, para el globo de mayor extensión, correspondiéndole la matrícula inmobiliaria número 350-199304 al inmueble objeto del avalúo. Esta es la ubicación del predio en la actual plantilla del IGAC. Municipal



2.6 NORMA URBANAS

Según el Decreto número 823 aprobado el veintitrés (23) de Diciembre de dos mil Catorce (2.014) los Municipios deben adoptar su propio Plan de Ordenamiento territorial.

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

De conformidad con el Acuerdo No. 116 del año 2.000 emanado del Honorable Consejo Municipal, el cual estableció el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué con decreto número 823 de diciembre 23 de 2.014 por medio del cual se fijó la Normativa del Uso del Suelo, construcciones y urbanizaciones, se deben ajustar a estas normas.

2.6-1. La Ciudad de Ibagué se encuentra localizada a cuatro grados (4°), veintisiete minutos (27) de latitud Norte y setenta y cinco grados (75°), quince minutos de longitud Oeste.

2.7 ESTRATO

Cinco de acuerdo a la factura del impuesto predial No.0042118305 fechada el treinta y uno de Enero de 2022

2.8 COMO SE CONFORMA LA ESTRUCTURA DEL BIEN OBJETO DE AVALUÓ

1. Se realiza un descapote para el alistamiento de la demarcación como forme a la distribución arquitectónica
2. Se hace el cajeo por donde se hace la base ciclópea con las zapatas de la estructura tanto la viga de amarre y donde se forman las distintas columnas que una vez se amarra el hierro tanto sus varillas como sus flejes se asegura las formaletas y se carga con el concreto,
3. A la par del paso anterior se dejan definidas las tuberías sanitarias con sus cajas de repartición, la parte hidráulica, y la red eléctrica en los distintos puntos,
4. Se forma el testero para las escaleras si esta se funde en su espacio o si sus pasos prefabricados se empotraran en la mampostería, las placas entrepiso puede ser aligerada o maciza
5. La mampostería está en ladrillo tolete, el repelle o "Pañete", su acabado es el estuco y la pintura
6. Pisos en su gran mayoría el bien tiene porcelanato de 0.80 X 0.80, los baños patios garajes, zona de lavandería, son con cerámica, el enchape de los baños que están en su totalidad están enchapados en cerámica,
7. Los baños tienen baterías sanitarias en su totalidad cisternas ahorradoras de agua en su descargue, los lavamanos están con muebles en madera aglomerada RH de un espesor de 15mm que es resistente a la humedad, las duchas son con mezcladores ahorradoras con presión y filtros internos, con graduación en su poma,
8. Los ventanales en su totalidad son en aluminio natural con cuerpos fijos en los extremos, con hojas que se desplazan por rieles inferiores y superiores con rodachinas para su sistema de corredera, los vidrios son tono bronce debidamente instalados con sus empaques con respectivas cerraduras
9. Puertas y closet cuentan con una madera de altísima calidad en material RH todas con sus respectivas cerraduras.

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

10. La cubierta es en teja de fibro cemento, en dos aguas soportadas en perfiles o tubos rectangulares de 3" X 1 ½ ". El cielo raso en DRYWALL, la lámparas debidamente instaladas e incrustadas

2. 9 CLASE DE INMUEBLE

Se trata de una casa de habitación sometida al Régimen de Propiedad Horizontal construida en dentro del **Condominio LA SAMARIA**. No. B-30, con tres niveles así:

El primer nivel cuenta con un parqueadero para dos automóviles, el ingreso a la casa se hace por una puerta en madera con chapa de seguridad con huella dactilar, encontramos la cocina en forma de ELE con una tapa en mármol negro de 20mm, con lavaplatos en acero inoxidable, tiene una torre donde está el horno a gas y el espacio para el micro hondas, a un costado una isla construida en material con un enchape en mármol en la parte superior con una estufa de cuatro puestos opera con gas, en la parte superior apreciamos la campana en acero inoxidable, con una grifería de lujo, con gabinetes superiores e inferiores en madera aglomerada enchapada en color blanco en perfectas condiciones. Seguidamente la sala-comedor; Con un patio cubierto a un agua con una estructura metálica en aluminio natural, la cubierta en policarbonato con una división en aluminio natura, los cuerpos de los costados son fijos y los centrales con el sistema de corredera, vidrios bronce, los pisos del área de la cocina son en procelanato de 0.80 X 0.80, el piso del patio cubierto es en cerámica, y su encerramiento es con enchape en tableta salmón en arcilla cocida. Del primer piso se desprende una escalera, con una baranda de protección tubular en acero inoxidable, pasando por el segundo nivel y llega al tercer nivel, su estructura en ferro concreto su acabado en mármol de veinte milímetros (20mm) cada uno de sus pasos, estos se desprenden del muro divisorio que parte del primer nivel por costado izquierdo tal como lo ilustro con el registro fotográfico.



Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

El segundo nivel consta una sala de televisión, con hall de habitaciones, dos cuartos uno de ellos con baño privado con unidad sanitaria, lavamanos con mueble en madera aglomerada RH de espesor de 15mm, con poceta en la parte superior en porcelana, la división en vidrio templado, con herrajes en acero inoxidable, totalmente enchapado en cerámica. Con closet en madera aglomerada RH. Los ventanales en aluminio natural con sistema de corredera vidrios bronce, un cuarto de lavandería con una alberca lavadero prefabricada, con los puntos hidráulicos, sanitarios y eléctricos, el vacío de la escalera esta con una baranda de protección tubular en acero inoxidable.



Tercer nivel con el cuarto principal con vestiré en madera aglomerada RH de 15mm, Los ventanales en aluminio natural con sistema de corredera vidrios bronce, el vacío de la escalera esta con una baranda de protección tubular en acero inoxidable; en la parte Occidental del inmueble se encuentra un espacio donde esta instalado un JACUZZI compacto con Hidromasaje, en fibra de vidrio porcelanizado en tono blanco.

3.1 VÍAS DE ACCESO

Por avenida PEDRO TAFUR, para tomar la vía al aeropuerto, se gira ala izquierda encontrando el Condominio LA SAMARIA.

3.2 SERVICIOS PÚBLICOS

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

El predio cuenta con agua, alcantarillado, energía eléctrica de la empresa CELSIA, con su acometida, Gas Natural de la empresa ALCANOS, con Red de Telefonía.

3.3 SERVICIO DE TRANSPORTE

Cuenta con rutas de transporte masivo (Urbano) frecuente durante todos los días de la semana e inclusive en horarios nocturnos y con servicios de taxis urbanos.

4. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

4.1 FORMA GEOMÉTRICA

El predio tiene forma rectangular irregular

4.2 AREA DEL BIEN QUE ES SOMETIDO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001

El predio cuenta con un área construida de doscientos sesenta y un metros (261.00 mts²) cuadrados

ÁREA DEL BIEN **261.00 M²**

5. CARACTERISTICAS DEL BIEN

El bien inmueble está en una zona de amplio desarrollo urbanístico por su ubicación, cuenta con una serie de vías amplias proyectadas con una doble calzada que de la avenida Pedro Tafur, se toma al Sur de este municipio la doble calzada que va direccionada al aeropuerto Perales, donde de toma la doble calzada vía Nacional que va al Norte del departamento del Tolima, y tiene esta calzada comunicación vial con el Oriente de la Capital del País Bogotá, por el Occidente con los departamentos Quindío, Valle del Cauca y otros departamentos, su estrato es cinco (5)

5. VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE SOMETIDO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001

Atendiendo lo solicitado por el apoderado actor, se presenta el avalúo conforme al Art. 444 del C. G. del P. como se trata de un bien inmueble, teniendo en cuenta que el valor catastral según la factura No. 0042118305 fechada el treinta y uno de enero de 2022 expedida por la Secretaria de Hacienda del Grupo Gestión de Ingresos – Impuesto Predial del Municipio de Ibagué Tolima; el Avalúo Actual Catastral es trescientos treinta y cinco millones ochocientos once mil novecientos treinta (\$335.811.930.00) se le incrementara en el 50% que es la suma de \$167.905.965.00 que es igual a \$503.717.895.00. se presenta el avalúo comercial conforme al numeral UNO (1) del Artículo aquí

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

citado en la suma de **SEISCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$620.000.000.00)**

6. RESUMEN DEL AVALUÓ

teniendo en cuenta que el bien se encuentra en una zona de alto desarrollo por la serie de construcciones que se viene realizando en el sector y por la calidad de las obras de urbanismo y su diseño vial que es con vías amplias con rotondas que hacen reducir la congestión en el sector al tomar en ellas varias arterias.

Por su vetustez que data de unos ocho años de estar construida, por sus acabados y lo más importante su parte estructural.

El valor asignado teniendo en cuenta los factores antes anotados se dio su valor comercial.

Este registro nos muestra la facha del Condominio LA SAMARIA, la vía al fondo una serie de construcciones con las que cuenta el sector



Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

Aspectos Positivos

La ubicación, el desarrollo que se está dando en el sector, el condominio en su interior goza de zonas exclusivas para los moradores, la uniformidad de las unidades es total, está construida en un alto porcentaje, quedando lotes muy pocos por construir

Lo Negativo

No tiene nada que se allá detectado en la visita

7. CONSIDERACIONES PREVIAS

1.- Se inspecciono de forma detallada el bien, encontrándolo en buenas condiciones de mantenimiento y excelente conservación.

2.- Los análisis, opiniones y conclusiones reportados, están limitados sólo por las suposiciones y condiciones limitantes mencionadas en la sección de consideraciones previas al avalúo, y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.

3.- Dentro de los costos adoptados para determinar las costas, será el despacho de conocimiento quien las fijará conforme al trámite y las pruebas a que tenga lugar el desarrollo del proceso Declarativo verbal

4.- No tengo interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe y no tengo interés personal o parcialidad con respecto a las partes involucradas.

5.- De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, la Pericia tiene una vigencia de un (1) año, contando desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble objeto de la pericia no sufran cambios significativos, así como tampoco se presente variaciones representativas de las condiciones del bien inmueble.

8. CONCLUSION

1.- Determinar la identidad

R.= Bien inmueble ubicado en Condominio **LA SAMARIA** ubicado en la calle 93 Sur No. 11-26, numero del bien interno casa B – 30 con matrícula inmobiliaria número 350-199304, ficha catastral No. 73001-01-13-1083-0007-801, con un área superficial de ciento veinte metros (120.00mts²) cuadrados, el área construida es doscientos sesenta y un metro (261.00mts²) cuadrados, el bien cuenta con tres niveles.

2.- Linderos EspECIALE

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

R.= LINDEROS ESPECIALES

El condominio está desarrollado sobre un lote de terreno identificado como Lote Uno (1) Manzana Uno (1) perteneciendo al Plan Parcial Arrolima ubicado en la calle 93 No 11 Sur 26en la ciudad de Ibagué, referenciado en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con la ficha catastral global número 00-01-002-0211-000 y Matricula Inmobiliaria 350-197881 y según título de adquisición, tiene un área aproximada de veinticinco mil quinientos treinta y tres metros cuadrados (28,533.00 m²) y se alindera así: **POR EL NORTE:** a partir del punto P cincuenta (P50) en línea recta de ciento noventa y cinco metros con dos centímetros (195,02 mts) hasta el punto P setenta y uno (P71) colinda con vía VP-2; **ORIENTE:** a partir del punto P setenta y uno (P71) en línea recta veinticinco metros con cuarenta y nueve centímetros (125,49 mts) hasta el punto P cuarenta y tres (P43) colinda con vía VP-1; **SUR:** a partir del punto P cuarenta y tres (P43) en línea quebrada de ciento cuarenta y dos metros con sesenta y cuatro centímetros (142,74 mts), trece metros con sesenta y cuatro centímetros (13,64mts), cuarenta y seis metros con veintitrés centímetros (46,23mts), veintitrés metros con veintinueve centímetros (23,29 mts) y once metros con ochenta y seis centímetros (11,86 mts) hasta el punto L cinco (L5) pasando por los puntos L uno (L1), L dos (L2), L tres (L3) y L cuatro (L4) colinda con zona ampliación vía Aeropuerto Perales i con el lote Manzana (1) Uno – (m1) Lote Dos (2); **OCCIDENTE:** a partir del punto L cinco (L5) en línea recta de ciento veintiocho metros con noventa centímetros (128,90 mts) hasta el punto P cincuenta (P50) colinda con vía VE – 2 Calle 94 === **LINDEROS. UNIDAD B TREINTA (B30)**, que forma parte de LA SAMARIA CONDOMINIO, se identifica con la matricula inmobiliaria número 350-199304, la ficha catastral número 01-13-1083-0007-801 y le corresponde un porcentaje de participación sobre los bienes comunes de 0.77519%. **UNIDAD “B” TREINTA (B30):** Localizada en el eje B sobre vía interna del condominio en el nivel indicado sobre la topografía del terreno, tiene 120 metros cuadrados de área privada, de los cuales 44,29 metros cuadrados son área privada no construible, distribuidos así: 31,46 metros cuadrados para zona verde posterior y 12,83 metros cuadrados para zona de antejardín y accesos; y 75,71 metros cuadrados son área privada construible y sobre esta se podrá construir únicamente una casa unifamiliar máximo de tres pisos, observando las normas y parámetros de este documento y respetando los linderos de construcción plasmados en el plano aprobado que hace parte de este documento. El predio se determina gráficamente conforme al plano de urbanismo así Por el NORTE Del punto P O en extensión de ocho (8.00 mts) metros en línea recta con zona común andén, zona común de protección ambiental y vía vehicular interna común del condominio Por el ORIENTE Del punto O al punto B en extensión de quince metros (15.00 mts) en línea recta con la Unidad B-32 del mismo condominio; Por el SUR Del punto B al punto A en extensión de ocho (8)metros en línea recta con zona común andén , zona verde común y zona con la cancha de tenis; Por el OCCIDENTE Del punto A al punto P en extensión de quince (15mts) metros en línea recta con la Unidad B -28del mismo condominio; Por el NADIR con lote de terreno; Por el CENIT con el espacio libre PARAGRAFO PRIMERO:===LA SAMARIA CONDOMINIO de la cual hace parte integrante el inmueble materia de este contrato fue constituido en Régimen de Propiedad Horizontal con el cumplimiento de las formalidades legales y conforme aprobación dada por la Curaduría Urbana No. 1 de Ibagué según Resolución número 73001-1-1-11-0171 de agosto cinco (5) de dos mil once (2011) elevado a Escritura Pública número 2317 del

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com

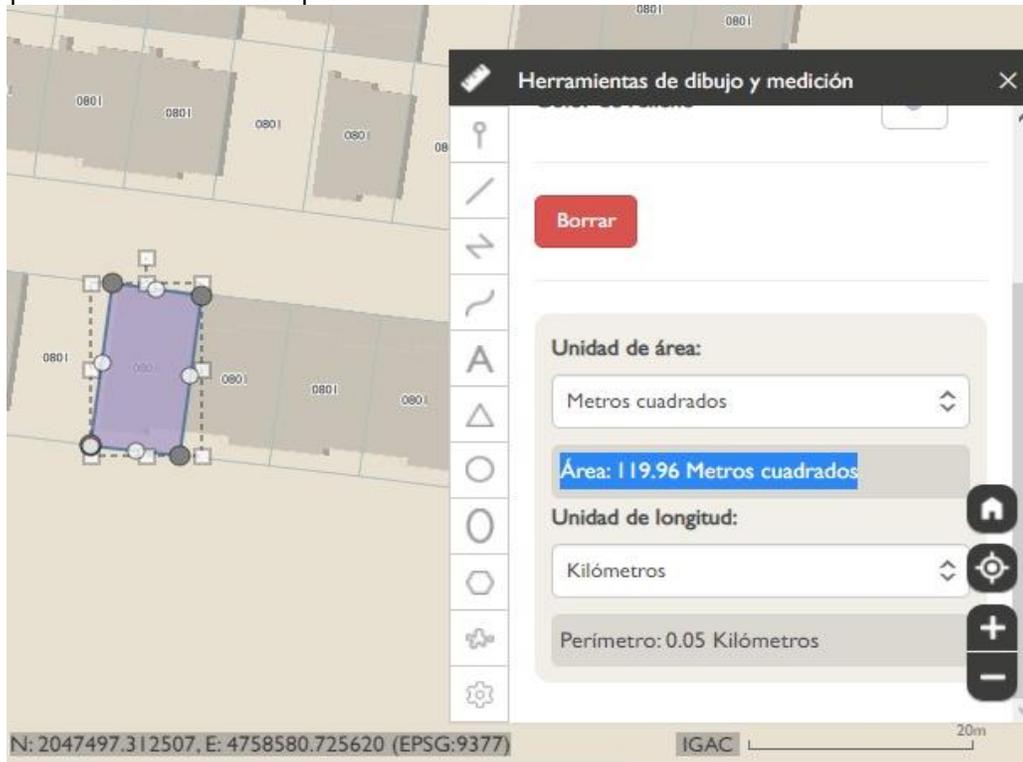


JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

diecinueve (19) de agosto de dos mil once (2011) de la Notaria Tercera del círculo de Ibagué, registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué en el folio de matrícula inmobiliaria número 350-197881, para el globo de mayor extensión, correspondiéndole la matrícula inmobiliaria número 350-199304 al inmueble objeto del avalúo. Esta es la ubicación del predio en la actual plantilla del IGAC. Municipal



3. AREA DEL BIEN QUE ES SOMETIDO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001

R.= Area construida es doscientos sesenta y un metro (261.00mts²) cuadrados, el bien cuenta con tres niveles.

4. ¿VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE SOMETIDO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001?

R.=SEISCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$620.000.000.00)

5. ¿Cómo ESTA COMPUESTA LA CASA DE HABITACION Y SUS ACABADOS?

R.= Se trata de una casa de habitación sometida al Régimen de Propiedad Horizontal construida en dentro del **Condominio LA SAMARIA**. No. B-30, con tres niveles así:

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

El primer nivel cuenta con un parqueadero para dos automóviles, el ingreso a la casa se hace por una puerta en madera con chapa de seguridad con huella dactilar, encontramos la cocina en forma de ELE con una tapa en mármol negro de 20mm, con lavaplatos en acero inoxidable, tiene una torre donde está el horno a gas y el espacio para el micro hondas, a un costado una isla construida en material con un enchape en mármol en la parte superior con una estufa de cuatro puestos opera con gas, en la parte superior apreciamos la campana en acero inoxidable, con una grifería de lujo, con gabinetes superiores e inferiores en madera aglomerada enchapada en color blanco en perfectas condiciones. Seguidamente la sala-comedor; Con un patio cubierto a un agua con una estructura metálica en aluminio natural, la cubierta en policarbonato con una división en aluminio natura, los cuerpos de los costados son fijos y los centrales con el sistema de corredera, vidrios bronce, los pisos del área de la cocina son en procelanato de 0.80 X 0.80, el piso del patio cubierto es en cerámica, y su encerramiento es con enchape en tableta salmón en arcilla cocida. Del primer piso se desprende una escalera, con una baranda de protección tubular en acero inoxidable, pasando por el segundo nivel y llega al tercer nivel, su estructura en ferro concreto su acabado en mármol de veinte milímetros (20mm) cada uno de sus pasos, estos se desprenden del muro divisorio que parte del primer nivel por costado izquierdo tal como lo ilustro con el registro fotográfico.



El segundo nivel consta una sala de televisión, con hall de habitaciones, dos cuartos uno de ellos con baño privado con unidad sanitaria, lavamanos con mueble en madera aglomerada RH de espesor de 15mm, con poceta en la parte superior en porcelana, la división en vidrio templado, con herrajes en acero inoxidable, totalmente enchapado en cerámica. Con closet en madera aglomerada RH. Los ventanales en aluminio natural con sistema de corredera vidrios bronce, un cuarto de lavandería con una alberca lavadero prefabricada, con los puntos hidráulicos, sanitarios y eléctricos, el vacío de la escalera esta con una baranda de protección tubular en acero inoxidable.

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*



Tercer nivel con el cuarto principal con vestire en madera aglomerada RH de 15mm, Los ventanales en aluminio natural con sistema de corredera vidrios bronce, el vacío de la escalera esta con una baranda de protección tubular en acero inoxidable; en la parte Occidental del inmueble se encuentra un espacio donde está instalado un JACUZZI compacto con Hidromasaje, en fibra de vidrio porcelanizado en tono blanco. El registro fotográfico que se presenta a continuación nos muestra el tercer nivel, el baño privado, con el vestier, el JACUZZI

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*



Esta toma apreciamos el closet del cuarto principal

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*



9. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- 1.- El Perito no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad objeto de la pericia o el título legal de la misma.
- 2.- El Perito no revelará información sobre la experticia, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito la presente pericia y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- 3.- El presente estudio no comprende en modo alguno la pericia de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas del inmueble
- 4.- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para este análisis, por lo tanto, no me responsabilizo de situaciones que no pudieron ser verificadas en su debido momento.

10. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- 1.- El presente Avalúo se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

(620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el estado del bien inmueble, consistente a sus mejoras, su vida útil, la vetustez acabados

2.- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, de la CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV y de acuerdo a los parámetros de la Ley 1673 del año 2013 y lo Reglamentado por la SIC.

3.- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuator alcanza a conocer.

4.- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.

5.- El perito no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.

6.- Los honorarios del perito no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.

7.- El perito cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente pericia y que está plasmada en el presente informe.

8.- El perito tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está realizando la pericia.

9.- El perito ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

Anejo al presente informe, certificación, de la RAA, de la cedula de ciudadanía, copia del grado de la formación académica.

De esta forma dejo a consideración del despacho de conocimiento el avalúo comercial del bien afectado con la medida cautelar, de lo cual estoy atento al requerimiento para asistir a la audiencia, atender las aclaraciones o conclusiones a resolver

Cordialmente,

JUAN ROBERTO SUÁREZ MARTÍNEZ
C. C. No. 19.129.440 de Bogotá D.C.
Registro Nacional de Avaluadores
Aval 19129440

Firma escaneada según Decreto Legislativo 491 del 28 de marzo de 2020
Del Ministerio de Justicia y del derecho

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

Ibagué. Febrero 8 de 2022

Señor.

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ
Ciudad.

Referencia: Proceso Ejecutivo Hipotecario de INVERSIONES B&B NIT. No. 809.008.583-3 contra RODRIGO OSSA HERNANDEZ C.C. No. 14.222.447 RAD. No. 73001310300220170026200 RAD. No. 73001310300220170026200

Me permito presentar mi idoneidad conforme a la experiencia por más de veinte años, prestando mis servicios profesionales a entidades como la DIAN, a la Rama Judicial en los Juzgados Civiles Municipales, del Circuito, de Familia, Administrativos, de acuerdo al Art. 226 DEL C.G. del P. no he actuado como Perito en procesos que haya adelantado el señor **RODRIGO OSSA HERNANDEZ C.C. No. 14.222.447**, en ninguna de las ramas Judiciales de este Distrito Judicial, ni en Ciudades del territorio Nacional, como **demandante ni como demandado**.

A continuación, presento algunos trabajos como perito durante los últimos años, en las diferentes modalidades, a este avalúo adjunto mi reconocimiento y certificación de la RAA y la ERA a la cual estoy afiliado, teniendo en cuenta que solo existen dos ERAS en Colombia autorizadas por la SIC, conforme a la Ley 1673 de 2013 y la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC que son: ANAV, ANA

ENTRE OTROS TRABAJOS REALIZADOS A LA DIAN, SEGUIDAMENTE, LOS SOLICITADOS POR LOS DISTINTOS DESPACHOS JUDICIALES DEL DISTRITO TOLIMA, HACE VEINTE AÑOS

DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE IBAGUE

DIVISION DE GESTION DE RECAUDO Y COBRANZAS

Ciudad Ibagué, Junio 04 de 2.009
CONTRIBUYENTE GAS CONDOR S.A. E.S.P.
NIT. NIT. 860.042.268-4
RADICADO NÚMERO 502-0009

DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE IBAGUE

DIVISION DE GESTION DE RECAUDO Y COBRANZAS

Ciudad Ibagué, Agosto 03 de 2.005
CONTRIBUYENTE CASAÑEDA PINZON GUILLERMO
NIT. 14.233.463
RADICADO NÚMERO 502-24

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE IBAGUE
DIVISION DE GESTION DE RECAUDO Y COBRANZAS
Ciudad Ibagué, Agosto 02 de 2.007
CONTRIBUYENTE LUIS ENRIQUE SANDOVAL.
RADICADO NÚMERO Expediente 200201455

DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE IBAGUE
DIVISION DE GESTION DE RECAUDO Y COBRANZAS
Ciudad Ibagué, Septiembre 20 de 2.007
CONTRIBUYENTE CAMILODCALDERON.
RADICADO NÚMERO 236-026

DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE IBAGUE
DIVISION DE GESTION DE RECAUDO Y COBRANZAS
Ciudad Ibagué, Julio 17 de 2.009
CONTRIBUYENTE PINTUVIDRIOS LTDA
NIT. 890.700.413-4
RADICADO NÚMERO DEL ACTO 243-015

Señor
Juez Doce Civil Municipal de Ibagué –Tolima
Ciudad
Ref.: PROCESO VERBAL ESPECIAL DE PERTENENCIA adelantado por TERESA TORRES SIERRA
contra CORNELIA GUTIERREZ, IMELDA MORALES y otros inciertos e indeterminados Rad. No.
73001-40-03-012-20130046300

Señora
JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL
Ibagué
Referencia Proceso Ordinario de Pertenencia de SAMUEL BAQUERO ARIAS Contra GABRIEL
RAMIREZ GOMEZ Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS RAD. No. 52014-00299-00

Señora
JUEZ PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE PURIFICACIÓN - TOLIMA
E. S. D.
Referencia Proceso Declarativo de Simulación – (VERBAL) de Sucesión DE ALICIA PADILLA VDA.
DE MOLINA Contra JUAN ENRIQUE ORTIZ LIS, LUZ STELLA SOLANO Y/O ELISA ORTIZ LIS Rad.
2016-00007

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

Señor
JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ
Ciudad

Referencia Proceso Ejecutivo Singular de JAIRO ALBERTO SEGURA DIAZ Contra FREDY ALBERTO BOTERO CORREDOR Rad. No. 73001400300720100087300

Doctor
GERMAN OLAYA RODRIGUEZ
Ciudad

REF: PROCESO ORDINARIO DE SIMULACION DE ENRIQUE RODRIGUEZ VARON contra OLGA TERESA LEON y ANGELA CONSTANZA RINCON ZAMORA RAD. No.73001310300420150040400 QUE CURSA EN EL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE.

Señor
JUEZ QUINTO DE FAMILIA DE IBAGUÉ
E. S. D.
Referencia. Proceso Sucesión Intestada Causante SAMUEL ARMANDO CASTAÑEDA GALLEGUO Q.E.P.D. Demandante GLORIA MARCELA CASTAÑEDA MOLINA Rad No. 2014-00530-00

Señor
JUEZ QUINTO DE FAMILIA DE IBAGUÉ
E. S. D.
Referencia. Proceso Ordinario de Liquidación Sucesión de ALFONSO LOPERA ALVAREZ Contra ALFONSO LOPERA RUBIO (Q.E.P.D.) RADICADO No 2013 - 256-00.

Señor
JUEZ DOCE CIVIL MUNICIPAL
Ibagué
REF: Proceso de VERBAL ESPECIAL DE PERTENECIA DE ABELARDO MORA VARON Contra GERONIMO VILLA y PERSONA INCIERTAS E INDETERMINADAS RAD. No. 2017-00100-00

Señora
JUEZ NOVENA CIVIL MUNICIPAL
Ciudad
Referencia; Proceso Ordinario de Resolución de Contrato de HECTOR MORA RESTREPO Contra GENTIL CARRILLO MALAMBO Radicación No. 73001402200920160012200

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Ibagué

Referencia: Proceso Divisorio adelantado por GIOVANNY SANCHEZ PALOMINO Contra MARTHA LILIANA ABADIA REINA Y OTROS Rad. 2016-0022-00

Doctor

JUAN GILBERTO OVALLE TELLEZ

Juez Primero Civil Del Circuito de Ibagué

Ciudad

Referencia: Ordinario de PERTENENCIA de JOSE HERMES NAVARRO contra RAMON ESTUPIÑAN FUENTES y demás personas Indeterminadas e Inciertas radicación No. 2.005-00153-00

Señor

JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Ibagué

REF: Proceso Ejecutivo de HERNAN GARZON PRIETO contra SANDRA ZULUAGA y MARCO ANTONIO SANCHEZ RADICACIÓN No, 2.006 -00258-00

Señores

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE

Ciudad

REF: Proceso Ejecutivo Hipotecario de ROSALBA BOTERO BOTERO Contra PANDEREMA E.U. Radicación: 7300131030032011 00376 – 00

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Ibagué

REF: Proceso Ordinario de Pertenencia por Prescripción Ordinaria RUBEN DARIO DURAN SANCHEZ Contra LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA JIMENEZ Y ASOCIADOS LIMITADA Y HUGO ALFONSO JIMENEZ FONSECA Y/O PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS, CIERTAS E INCIERTAS Radicación No. 2.011 00429-00

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

Señores

JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Ibagué – Tolima

REF.: Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado de INVERSIONES S. A. S. Contra
CLEOTILDE SOTO, Rad 7300140030072010-00563-00

Los anteriores procesos hacen parte de mi experiencia como perito idóneo conforme al Art. 226 del C.
G. del P.

De esta forma dejo a consideración del despacho que por reparto le corresponda el trámite de la
demanda, de lo que estaré pendiente para ampliar o sustentar en el momento que el juez de
conocimiento lo estime necesario

Cordialmente,

JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ

C. C. No. 19.129.440 de Bogotá D.C.

Registro Nacional de Avaluadores

Aval 19129440

Firma escaneada según Decreto Legislativo 491 del 28 de marzo de 2020
Del Ministerio de Justicia y del derecho

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*



CORPOLONJAS DE COLOMBIA

Corpolonjas de Colombia

S0024034 - R.N.A. 04107075

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matrículas de la
CORPORACION COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS
"CORPOLONJAS DE COLOMBIA"

CERTIFICA QUE:

JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ
C.C. 19.129.440

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de **CORPOLONJAS DE COLOMBIA** Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como **Perito Avaluador Profesional**, utilizando metodologías bajo **Las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"**, para las diferentes aplicaciones Internacionales de Valoración de Estados Financieros, con fines de Préstamos y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en las siguientes áreas:

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)
AVALUOS ESPECIALES

Certifica además que es **Miembro Activo** de esta Entidad Gremial desde el año **2009** y le fue otorgado el **Registro-Matrícula** No. **R.N.A/C.C-08-1988**, que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **15 de Diciembre de 2017**, lo cual le **faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales y especiales en general a nivel Nacional**.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 17 días del mes de **Marzo de 2017**.


PATRICIA GONZALEZ GUIO
Gerente Administrativo
Junta Directiva



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

construdata

INFORME
ENERGÍAS GENERADORAS
DEL CAMBIO
Limpias, verdes y renovables

EDICIÓN 201

COSTOS Y NUEVA REALIDAD
Entre la adivinación,
la escasez y
la devaluación

POT EN LA MIRA
¿Por qué es tan
importante, por qué es
tan necesario?

Con el respaldo de legis

ISSN 1691-2000
E995-T210 NSSI
9 770121 1566006

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
 ANAV.*



PIN de Validación: b6d40ae4



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
 NIT: 900870027-5

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

El señor(a) **JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19129440, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Septiembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19129440.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ** se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	
Alcance	
<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. 	
Fecha de inscripción 02 Sep 2019	Regimen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	
Fecha de inscripción 02 Sep 2019	Regimen Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	
Fecha de inscripción 26 Nov 2020	Regimen Régimen Académico



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*



PIN de Validación: b8d40ae4



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
02 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
26 Nov 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 de inscripción
02 Sep 2019

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, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
02 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*



PIN de Validación: b8d40aa-4



- Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
02 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
02 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
26 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
26 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
26 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*



PIN de Validación: b8d40aa4



Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA
Dirección: ARKALUCIA MANZANA P CASA 10
Teléfono: 3168212487
Correo Electrónico: juanrobertosuarezm@outlook.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos
Rurales y Especiales - Tecnol-Incas.
Técnico en Avalúos - Incatec

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) **JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16129440. El(la) señor(a) **JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ** 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

b8d40aa4

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 Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*



PTN de Validación: 5642ae4f



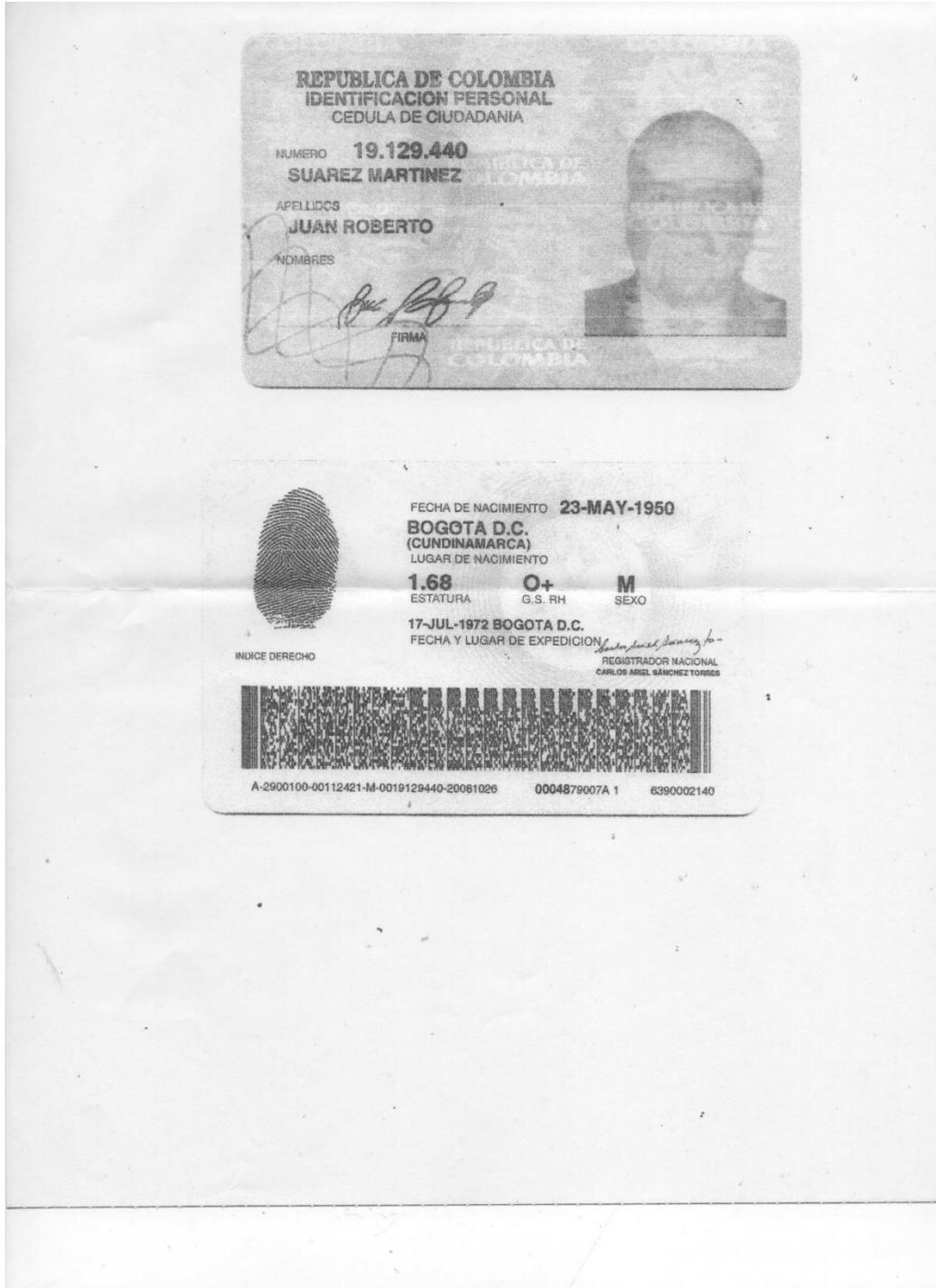
Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*



Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*



**ACTA DE CLAUSURA DE PROGRAMAS Y CERTIFICACIÓN DE APTITUD
OCUPACIONAL POR COMPETENCIAS EN TÉCNICO EN AVALUOS
No 01 DEL 30 DE OCTUBRE DE 2020**

En la ciudad de Malambo (Atlántico), a los Treinta (30) días del mes de Octubre de 2020, en el Salón de Eventos de INCATEC, en ceremonia virtual, siendo las siete (7:00 P.M.) de la noche, se reunieron los suscritos Director General, Doctor **JORGE TAMAYO ARGUELLES** y el Directora Académica, Señora **KATHYA GENETH DIAZ MENDOZA** del INSTITUTO TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN Y SALUD – INCATEC y demás invitados especiales, con el fin de formalizar en ceremonia de clausura de programas la culminación de estudios de (la) estudiante **Juan Roberto Suarez Martínez**, identificado(a) con la cédula No **19.129.440** expedida en **Bogotá D.C.**, quién llenó todos los requisitos que el Reglamento Pedagógico estipula para optar al Certificado de Aptitud Ocupacional Como Técnico Laboral por Competencias en **TÉCNICO EN AVALUOS**, Registro de Programa según Resolución 00453 del 11 de diciembre de 2019, expedida por la secretaria de educación municipal de Malambo (Atl.) con una intensidad de 1300 Horas, el Director General tomó el juramento reglamentario e hizo entrega del correspondiente certificado y la presente acta debidamente firmados, sellados y registrados en el folio No **0104B** del libro de certificaciones No **01**

Es fiel copia tomada del original debidamente firmada por el Director General y la Directora Académica. Dada en Malambo (Atlántico) a los Treinta (30) días del mes de Octubre de 2020.



JORGE TAMAYO ARGUELLES
Director General



KATHYA GENETH DIAZ MENDOZA
Directora Académica

Escuela de Administración, Educación y Tecnología: Calle 57 N° 43 - 78 • Barranquilla • TEL: 333 5006
Escuela de Salud: Carrera 46 N° 60 - 41 • Barranquilla • TEL.: 360 2875 - 388 5151 ☎ 301 278 4798
Escuela de Cosmetología y Belleza: Calle 64 N° 50 - 79 • Barranquilla • TEL.: 349 2965 ☎ 317 6566096
Escuela INCATEC Malambo: Calle 7 N° 16 - 24 • Malambo • TEL.: 384 3264 ☎ 311 6975022

www.incatec.edu.co

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

Este registro fotográfico es del baño del cuarto principal ubicado en el tercer nivel



Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

Estas tomas corresponden a las habitaciones del bien objeto de avalúo



Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

Este registro no muestra el estado de los baños y especialmente las divisiones del espacio de la ducha su vidrio templado y los herrajes que en acero inoxidable que soportan los vidrios



Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

Este es uno de los baños con su unidad sanitaria ahorradora de agua en su descargue, el lavamanos en madera aglomerada RH en 15mm la tapa en mármol con la pocet en porcelana



Una de las habitaciones del segundo nivel



Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional

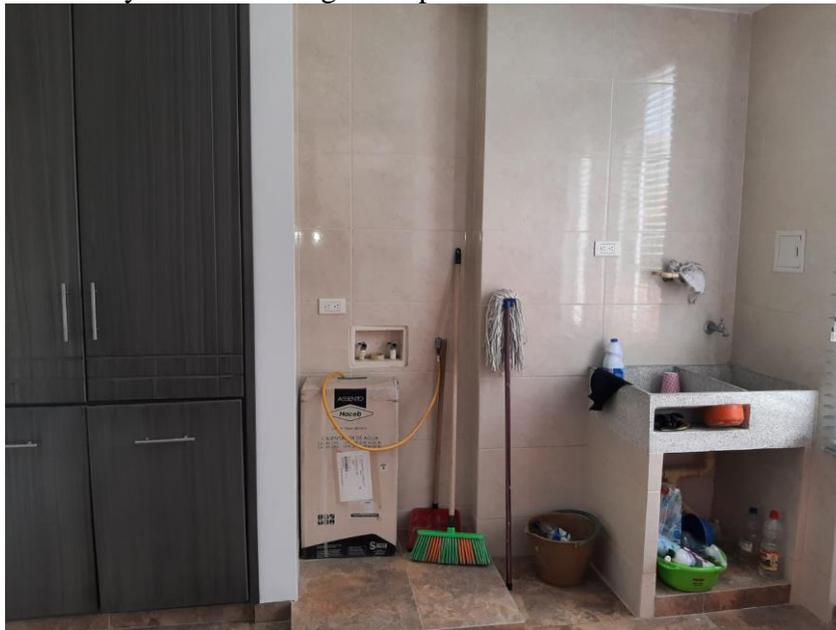


*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

Esta es una sala de televisión en la segunda planta o nivel



La zona de lavandería esta ubicada en el segundo nivel apreciamos una mini alberca lavadero prefabricada y terminada en granito pulido



Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com

presentación avalúo 2017-262

alejandro botero <alejandrobotero84@hotmail.com>

Lun 28/02/2022 9:17 AM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Tolima - Ibagué <j02cctoiba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (4 MB)

memorial avaluo rodrigo ossa hernandez 2017-262.docx; avaluo inversiones B&B RODRIGO OSSA HERNANDEZ..pdf;