

Señor(a)
JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE

E. S. D.

Proceso Demanda Ejecutiva con Garantía Real
Demandante BANCOLOMBIA S.A
Demandados STEFANNY TORRES CASTRO

Radicado **73001-31-03-004-2019-00162-00**

Asunto Presentación Avaluó

ARQUINOALDO VARGAS MENA, obrando en calidad de apoderado judicial de la entidad demandante en el caso de la referencia, respetuosamente me permito aportar avaluó de conformidad a lo dispuesto en el artículo 444 numeral 4 del C.G.P, considerando que el avaluó catastral NO es idóneo para establecer su precio real, por lo que se presenta dictamen pericial, realizado por profesional idóneo.

Avaluó Pericial **\$187.916.000**

Sírvase correr traslado a la parte demandada, teniendo por avaluó del inmueble elaborado por la suma de **CIENTO OCHENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS DIECISEIS MIL PESOS (\$187.916.000)**

- Se anexa **AVALUO COMERCIAL**

Cordialmente,


ARQUINOALDO VARGAS MENA
CC. No 16.264.899 DE PALMIRA-VALLE
T.P. No 43.096 DEL C.S. de la J.

AVALÚO COMERCIAL

CASA LOTE 17 MANZANA 17
URBANIZACIÓN EL TOPACIO
IBAGUÉ - TOLIMA



SOLICITANTE	BANCOLOMBIA S.A.
CLIENTE	STEFANNY TORRES CASTRO
CEDULA DE CIUDADANÍA	1012362699
TIPO DE INMUEBLE	CASA
VALOR TOTAL	\$ 187.916.000
GARANTIA	FAVORABLE
PRG	PRG 2020_2742013
FECHA DE INFORME	DICIEMBRE 10 DE 2020

INFORME TECNICO DE AVALÚO

INFORMACIÓN BÁSICA

Departamento		Tolima	
Municipio		Ibagué	
Barrio		El Topacio	
Dirección y/o nombre del predio		Manzana 17 Casa Lote 17	
Tipo de avalúo	Urbano	Propietarios	STEFANNY TORRES CASTRO C.C. 1.012.362.699
Tipo de inmueble	Residencial	Uso actual	Vivienda/Comercial
Tipología del inmueble	Residencial	Fecha de visita	Diciembre 4 de 2020
Plancha IGAC	No Aplica	Fecha de informe	Diciembre 10 de 2020

TITULACIÓN

Matricula Inmobiliaria		350-24739			
Título(s) de adquisición		Escritura 2450			
Fecha:	16/10/2015	Notaria:	Tercera	Ciudad	Ibagué
Número catastral		73001010900000228001700000000			
Avalúo catastral		No conocido			
Afectaciones		Ninguna			
Observaciones		Este informe no es estudio jurídico de Títulos.			

INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR							
Barrio Legal	Si	Topografía del Sector	Plana	Uso Predominante	Vivienda y comercial	Condiciones de Salubridad	Bueno
Actividades predominantes		El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta en su mayoría uso residencial, se encuentran varias viviendas adaptadas para el uso comercial. A pocos metros se encuentra la iglesia Parroquia Nuestra Señora de Guadalupe.					
Tipos de predios		Viviendas de uno (1), dos (2) y tres (3) pisos destinadas al uso residencial con actividad económica en la vivienda.					
Características especiales del sector		Se trata de un sector urbano residencial, con viviendas principalmente Unifamiliares. Muy pocas viviendas presentan viviendas independientes en el 1er y 2º piso. Algunas se utilizan como locales comerciales. Predominan viviendas de treinta y ocho (38) o menos años de construidas.					
Perspectivas de valorización		Tiene moderadas perspectivas de valorización, sector residencial de mediano estrato, con viviendas bien adecuadas, a unos 200 metros de la Avenida Carrera 5ª, vía hacia El Salado.					
Vías principales y estado actual		La vía principal de acceso es la Avenida Carrera 5 hacia El Salado, igualmente la Carrera 3ª y las Calles 104, 107 y 108, que son las vías de entrada hacia El Topacio, las vías se encuentran en buen estado de mantenimiento y conservación.					
Transporte público		El servicio de transporte público es bueno, hacia ese sector hay rutas de bus urbano, y taxis de servicio individual.					

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE			
Características del terreno	El terreno tiene forma rectangular con topografía plana.		
Georreferenciación	Longitud:	75°10'07.1"W -75.168645	Latitud: 4°26'29.2"N 4.441445
Descripción del inmueble	El inmueble tasado en el presente informe corresponde a una casa de dos (2) pisos de altura, ubicada en la Urbanización El topacio, el 1er piso es de Uso Comercial y el 2º piso está destinado a vivienda. El inmueble según lo observado en la fachada, se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.		
Características climáticas	Altura		1.285 m.s.n.m.
	Temperatura (máx.prom.)		26° C
Características especiales	Ninguna		
Edad del inmueble	38 años aproximadamente		
Estrato	3		
Tipo de inmueble	Urbano con Uso Residencial con actividad económica en la vivienda		

Cuadro de áreas	AREAS FISICAS MEDIDAS EN LA VISITA:																																							
	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">ITEM</th> <th style="width: 40%;">UNIDAD/m2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Terreno</td> <td style="text-align: center;">72,00</td> </tr> <tr> <td>Área Construida</td> <td style="text-align: center;">133,00</td> </tr> </tbody> </table>			ITEM	UNIDAD/m2	Área Terreno	72,00	Área Construida	133,00																															
	ITEM	UNIDAD/m2																																						
	Área Terreno	72,00																																						
Área Construida	133,00																																							
<p>Aplicando la normatividad vigente del sector y en específico para el predio en estudio se obtienen las siguientes áreas consideradas como susceptibles a Legalización:</p>																																								
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;">DESCRIPCIÓN</th> <th style="width: 15%;">CANTIDAD</th> <th style="width: 15%;">UNIDADES</th> <th style="width: 30%;">TOTAL (M2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Area Lote</td> <td style="text-align: center;">72,00</td> <td style="text-align: center;">M2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Frente</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">ML</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Índice Max. de Ocupación</td> <td style="text-align: center;">80%</td> <td></td> <td style="text-align: center;">57,60</td> </tr> <tr> <td>Índice Max. de Construcción</td> <td style="text-align: center;">Libre</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Índice Básico de Construcción</td> <td style="text-align: center;">1,5</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Voladizo</td> <td style="text-align: center;">0,6</td> <td style="text-align: center;">ML</td> <td style="text-align: center;">3,60</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">AREAS SUSCEPTIBLES A LEGALIZACIÓN M2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 70%;">PRIMER PISO</td> <td style="text-align: center;">63,50</td> </tr> <tr> <td>SEGUNDO PISO</td> <td style="text-align: center;">67,10</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">TOTAL CONSTRUCCION</td> <td style="text-align: center;">130,60</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE</td> <td style="text-align: center;">1,81</td> </tr> </tbody> </table>			DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	TOTAL (M2)	Area Lote	72,00	M2		Frente	6	ML		Índice Max. de Ocupación	80%		57,60	Índice Max. de Construcción	Libre			Índice Básico de Construcción	1,5			Voladizo	0,6	ML	3,60	AREAS SUSCEPTIBLES A LEGALIZACIÓN M2		PRIMER PISO	63,50	SEGUNDO PISO	67,10	TOTAL CONSTRUCCION	130,60	INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE	1,81
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	TOTAL (M2)																																					
Area Lote	72,00	M2																																						
Frente	6	ML																																						
Índice Max. de Ocupación	80%		57,60																																					
Índice Max. de Construcción	Libre																																							
Índice Básico de Construcción	1,5																																							
Voladizo	0,6	ML	3,60																																					
AREAS SUSCEPTIBLES A LEGALIZACIÓN M2																																								
PRIMER PISO	63,50																																							
SEGUNDO PISO	67,10																																							
TOTAL CONSTRUCCION	130,60																																							
INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE	1,81																																							
Fuente:	Certificado de tradición, visita técnica y Norma POT.																																							
Linderos:	Por el Norte: Casa No. 18 Por el Sur: Casa No. 16 Por el Oriente: Casa No. 15 Por el Occidente: Vía Vehicular.																																							
Fuente:	ESCRITURA DE HIPOTECA Y COMPRA VENTA DEL INMUEBLE Y CERTIFICADO DE TRADICIÓN.																																							
Infraestructura	Bueno (X)	Regular ()	Malo ()																																					
SERVICIOS PÚBLICOS																																								
Acueducto:	Si	Alcantarillado:	Si																																					
Energía:	Si	Teléfono:	Si (Aparentemente)																																					
Gas:	Si	Otros:	Ninguno.																																					
Breve descripción:	Los servicios públicos del predio son prestados por las Empresas del municipio.																																							

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN			
Detalle de la construcción:	<p>Estructura: Ferrocemento Muros: Bloque H5, pañetados con estuco y vinilo. Fachada: Pañete con estuco y pintura. Pisos: Baldosa de Cerámica y granito. Carpintería: Las del exterior en hierro con vidrio. Cielo raso: Sin información. Cubierta: Teja de fibrocemento Baños: Sin información. Cocina: Sin información.</p> <p>NOTA: No se pudo ingresar al inmueble, se realiza avalúo de fachada. Se evidenció en regular estado de conservación y mantenimiento.</p>		
	Estructura Reforzada	Ajuste Sismorresistente	Tipo de fachada
	No	No disponible	Igual a 6 metros
	Irregularidad de Planta	Irregularidad de Altura	Daño Por Sismos
	Sin Irregularidad	Sin Irregularidad	Sin Daños Previos
	Número de Pisos	Avance	Remodelado
	2	100%	No
	Ventilación	Iluminación	No. De Sótanos
	Bueno	Bueno	0
Distribución	<p>Primer Piso: Garaje, Sala comedor, cocina, un baño social, dos habitaciones, patio de ropas con alberca y lavadero, escalera para acceso a 2° piso en concreto.</p> <p>Segundo Piso: Cuatro habitaciones, un baño social, patio de ropas.</p>		
<p>Fuente: Descripción de distribución tomada de la Escritura Pública suministrada dado que no se pudo acceder al inmueble y se realizó avalúo de fachada.</p>			

NORMAS URBANISTICAS VIGENTES

El municipio de Ibagué se encuentra reglamentado mediante ACUERDO 0116 del 27 de diciembre de 2000 por el cual se adoptó el P.OT. para el municipio de Ibagué, y por Acuerdo No. 1000-0823 DE 2.014 (Diciembre 23) Por medio del cual se adopta la revisión y Ajuste PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ (P.O.T.) y se dictan otras disposiciones:



LEYENDA	
DESCRIPCION	USOS
Zona de Actividad Residencial	Residencial Primario
	Residencial Secundario
Zona de Actividad Comercial y de Servicios	Servicio Empresarial e Industrial
	Servicio Personal
	Servicio de Mantenimiento
	Comercio Especial
	Comercio Pesado
Zona de Actividad Industrial	Industria Establecida
	Industria de Bajo Impacto
Zona de Actividad Institucional	Equipamiento Esencial
	Equipamiento Colectivo
	Equipamiento Recreativo
Zona de Actividad Central	Central
	Múltiple
Zonas de Espacio Público	Zona Receptora de Espacio Público
	Zonas Comunitarias
	Parques, Plazas y Plazoletas
	Zonas de Protección Ambiental

Normaltividad

Clasificación del Suelo: Urbano (Comuna 8 Barrio El Topacio)

Tratamiento: Consolidación Por Implementación

Uso del Suelo: Residencial Secundario



LEYENDA	
	TRATAMIENTO
Desarrollo	■ Suelo Urbano
	■ Suelo de Expansión
Consolidación	■ Por Implementación
	■ Por Estabilización
Conservación	■ Urbanística
	■ Ambiental
	■ Puntual
	■ Renovación
	■ Mejoramiento Integral



COMUNA 8	
234 ATOLSURE	270 URS. JARDIN ATOLSURE
235 CAMINOS DEL BOSQUE	271 URS. JARDIN AV
236 CIUDADELA SIMON BOLIVAR I	272 URS. JARDIN CHIPALD
237 CIUDADELA SIMON BOLIVAR II	273 URS. JARDIN CHIPALD II
238 CIUDADELA SIMON BOLIVAR III	274 URS. JARDIN II
239 CONJ. RESIDENCIAL SAN JOAQUIN	275 URS. JARDIN FORVENIR
240 EL BUNDE I, II Y III	276 URS. JARDIN VI
241 EL BUNDE IV	277 URS. JARDINIS DEL CAMPO
242 GERMAN HUERTAS	278 URS. LA ESMERALDA
243 JARDIN I	279 URS. LAS ACACIAS
244 JARDIN II	280 URS. LOS COMAJEROS
245 JARDIN PARTE BAJA	281 URS. LOS LAURELES
246 JARDIN SANTANDER I, II Y III	282 URS. LOS PINOS
247 JARDIN VALPARAISO	283 URS. NUEVA CASTILLA
248 LA OMA I	284 URS. NUEVA COLOMBIA
249 LA OMA II	285 URS. NUEVO ARNERO
250 MUSICALIA	286 URS. NUEVO COMBEIMA
251 PALERMO	287 URS. NUEVO COMBEIMA
252 PORTAL DEL JARDIN	288 URS. PORTAL DE ARRALA
253 RESERVAS DEL JARDIN	289 URS. PROTECHO
254 ROBERTO AUGUSTO CALDERON	290 URS. QUINTA AV
255 SAN ELLATO	291 URS. TOLIMA GRANDE
256 TOPACIO	292 URS. VASCONIA
257 TULO VARON	293 URS. VASCONIA RESERVADO
258 UNIDAD RESIDENCIAL CARABINEROS	294 URS. VILLA DEL NORTE
259 URS. 2 DE JUNIO	295 URS. VILLA DEL PALMAR
260 URS. AGUA MARINA	296 URS. VILLA DEL SOL
261 URS. ALTOS DE VASCONIA	297 URS. VILLA ESPERANZA
262 URS. ANTONIO MARIA	298 URS. VILLA JARDIN
263 URS. BRIGAS DE VASCONIA	299 URS. VILLA LA PAZ
264 URS. BUENAVENTURA GARCIA	300 URS. VILLA MAGDALENA
265 URS. CIUDAD BLANCA	301 URS. VILLA MARCELA
266 URS. EL PALMAR I	302 URS. VILLA VICENTINA
267 URS. EL PALMAR II	303 URS. VILLA CRISTALES
268 URS. EL PRADO I	304 URS. VERBAGUENA
269 URS. EL PRADO II	

ÁREA RESIDENCIAL

a) TAMAÑO MÍNIMO DE LOTES, ÍNDICES, ALTURAS

Tipo de Vivienda	Lote Mínimo	Frente Mínimo de lote	Índice de Ocupación*	I.C. Construcción Básico*	I.C. Construcción Máximo*
Unifamiliar	50 m ²	5.00 ml	0.80	1.50	Libre
Bifamiliar	120 m ²	8.00 ml	0.75	1.50	Libre
Multifamiliar	280 m ²	10.00 ml	0.60	3.30	Libre

*Los índices de ocupación y construcción se calculan sobre área útil del lote, y aplican a todas las modalidades de licencia de construcción.

b) OTRAS NORMAS. En los desarrollos por loteo individual destinados a vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar se aplicarán las siguientes reglas:

- **Antejardín:** Se exige, y tendrá una longitud mínima de un metro con cincuenta centímetros (1,50 mts) medidos desde el lindero del predio al paramento de construcción. No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín. Los antejardines no se podrán cubrir, techar, ni construir. En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
- **Retroceso:** Solamente para los edificios con altura superior a tres (3) pisos, el paramento de la edificación se deberá retroceder al menos un metro con cincuenta centímetros (1,50 mts.), adicionales al antejardín.
- **Aislamiento Posterior:** Las edificaciones dejarán aislamiento posterior en toda la extensión del predio, así: Dos metros con cincuenta centímetros (2.50 mts.) para edificaciones hasta de dos (2) pisos de altura. Tres metros (3.00 mts.) para edificaciones de tres (3) pisos de altura. Cuatro metros (4.00 mts.) para edificaciones de cuatro (4) y más pisos de altura.
- **Voladizos:** Se permiten, en edificaciones de vivienda unifamiliar y bifamiliar hasta sesenta centímetros (0.60 mts), y edificaciones de vivienda multifamiliar hasta de un metro (1.00 mt.). En todo caso, dependiendo del ancho del andén y las distancias de las redes de energía, se deberá tener en cuenta las normas que establezca ENERTOLIMA o la empresa prestadora de energía que haga sus veces.

Fuente POT: <https://www.ibague.gov.co/portal/seccion/contenido/index.php?type=3&cnt=5>

CONDICIONES GENERALES

Del sector:

El sector se caracteriza por tener vocación de uso residencial y comercial a la entrada del Barrio El Topacio.

De localización:

El inmueble cuenta con buena ubicación, a unos 200 metros de la Avenida Carrera 5 vía hacia El Salado, sobre la Calle 108 entrada a El Topacio, a pocos metros de la Parroquia de Nuestra Señora de Guadalupe, y del Centro de Salud del Topacio.

De terreno:

El predio cuenta con una topografía plana. El terreno tiene forma regular rectangular, con medidas de 6 metros de frente por 12 metros de fondo.

De comercialización (Tiempo esperado de comercialización):

Se considera con una dinámica inmobiliaria lenta, tanto para los predios en venta como en arriendo. Actualmente hay varios inmuebles en oferta en este sector o en otros sectores similares. Se estima un tiempo esperado de comercialización de aproximadamente 12 meses.

Comportamiento de Oferta y Demanda:

Se considera mayor la oferta para inmuebles en venta en Ibagué, que la demanda actual del mercado, existen varias ofertas en sectores cercanos a este inmueble.

Actualidad Edificadora:

Actualmente, se observa el desarrollo de algunos proyectos nuevos en el sector, además se adelantan algunos proyectos de remodelaciones y modificaciones de viviendas ya existentes. En este sector y en El Salado que es próximo a este sector.

Especial:

Se trata de una vivienda urbana con características comerciales en un sector residencial.

METODOLOGÍA UTILIZADA

Método comparación de mercado:

Se consultaron ofertas de predios comparables en EL MISMO SECTOR con similares características de UBICACIÓN y tipos de construcción en el entorno, y finalmente se realizó manejo estadístico de la información para adoptar el valor más probable por m².

ESTUDIO DE MERCADO

No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR TOTAL TERRENO	AREA TERRENO M2	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR M2 TERRENO
1	Topacio, Ibagué	3133256064 Cód. Finca Raíz: 5926678	\$ 190.000.000	6%	\$ 178.600.000	\$ 98.230.000	\$ 80.370.000	72,00	130,00	\$ 1.116.250
2	Predio Colindante, Topacio, Ibagué	Hermides Gómez, 3115755541, 3212154813	\$ 250.000.000	6%	\$ 235.000.000	\$ 152.750.000	\$ 82.250.000	72,00	135,00	\$ 1.142.361
3	Topacio, Ibagué	3102850599 Cód. Finca Raíz: 1807878	\$ 180.000.000	6%	\$ 169.200.000	\$ 93.060.000	\$ 76.140.000	72,00	105,00	\$ 1.057.500
4	Topacio, Ibagué	3204786969 Cód. Finca Raíz: 5877243	\$ 195.000.000	6%	\$ 183.300.000	\$ 109.980.000	\$ 73.320.000	72,00	130,00	\$ 1.018.333
5	Topacio, Ibagué	3152197952 Cód. Finca Raíz: 5686731	\$ 165.000.000	6%	\$ 155.100.000	\$ 77.550.000	\$ 77.550.000	70,00	120,00	\$ 1.107.857

PROMEDIO M2	\$ 1.088.460
DESVIACION	49.825
COEFICIENTE DE VARIACION	4,58%
NÚMERO DE DATOS	5
RAIZ	2,236
t(N)	1,746
LIMITE SUPERIOR	\$ 1.127.365
LIMITE INFERIOR	\$ 1.049.555

Se adopta un valor por m2 de terreno de \$ 1.050.000

Enlaces de las Ofertas

Oferta 1: <https://www.fincaraiz.com.co/detail.aspx?a=5926678>

Oferta 2: Oferta Directa

Oferta 3: <https://www.fincaraiz.com.co/detail.aspx?a=1807878>

Oferta 4: <https://www.fincaraiz.com.co/detail.aspx?a=5877243>

Oferta 5: <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/ibague/topacio-det-5686731.aspx>

OBSERVACIONES OFERTAS		
DATO	OBSERVACIONES	FOTOGRAFIA / IMAGEN
OFERTA 1	Casa en barrio tradicional de Ibagué, cuenta con dos apartamentos con entrada independiente. A 15 minutos en vehículo de los principales centros comerciales y milla de oro de la ciudad. A 4 cuadras de la iglesia principal. Ideal para vivienda o para uso comercial el primer piso, ya que está ubicada sobre la vía principal del sector, cuenta con buen acceso vehicular y transporte público. Está libre para ser ocupada de inmediato. Libre de deudas, hipotecas o créditos.	
OFERTA 2	Casa Esquinera colindante con el predio objeto de avalúo, con similares condiciones, 1er Piso Local comercial y 2o Piso de vivienda. Área construida más grande por ser esquinero, con entrada externa al 2o Piso.	
OFERTA 3	NHIL Vende casa en IBAGUE, barrio topacio. Consta en el 1 piso de sala comedor, cocina integral, baño social, patio, antejardín depósito y estudio con biblioteca. 2 piso cuenta con un baño, tres alcobas todas con closet y la principal con balcón. Libre de Hipoteca. Acompañamiento en el proceso de compra. CONTÁCTENOS.	
OFERTA 4	Casa de 2 pisos con terraza tanques de reserva Piso 1 hay un apartamento con servicios independientes también hay un local comercial con servicios independientes En el piso 2 hay sala comedor cocina semi integral baños y 4 habitaciones En la terraza hay una habitación un baño y zona de lavandería Venta directa Precio negociable	
OFERTA 5	Inmueble ubicado en el mismo sector con similares características constructivas, en buen estado de conservación y mantenimiento.	

Valor de la construcción:

Método de Reposición como nuevo

Este método de avalúo busca establecer el valor comercial de un inmueble, partir de calcular cuánto cuesta, hoy, producir una construcción equiparable en términos funcionales, número de espacios, de baños, y demás elementos que la conformen, con los materiales y técnicas usuales en el momento de hacer el avalúo y no necesariamente con las características que tenga el bien, por cuanto en muchas oportunidades en su fabricación se emplearon materiales y técnicas no disponibles en el momento.

Lógicamente que si el bien, por ejemplo, se trata de una casa con muros de carga, en ladrillo, cubierta en asbesto cemento, con muros interiores con pañete, pisos en baldosa de cemento, cocina y baños en los cuales se emplearon materiales disponibles en el mercado, el cálculo deberá referirse a los mismos elementos, pero tomando como precio los que tengan dichos materiales en el momento de hacer el avalúo (precios de hoy). Para obtener un valor real del inmueble (m2) se tiene en cuenta el estado de conservación y se utilizará las Normas de tasación Urbana de FITTO Y CORVINI.

Como el inmueble objeto de avalúo ya ha sido utilizado durante un período de tiempo es necesario descontarle este tiempo, aplicando un método de depreciación.

Calificaciones:

- 1 NUEVO SIN REPARACIONES.
- 2 ESTADO BUENO DE CONSERVACIÓN, REQUIERE ALGUNAS REPARACIONES DE POCA IMPORTANCIA.
- 3 REQUIERE REPARACIONES SENCILLAS.
- 4 NECESITA REPARACIONES IMPORTANTES.
- 5 SIN VALOR

FITTO Y CORVINI										
DESCRIPCIÓN	ÁREA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACION	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN	130,60	38	100	38,00%	2,5	32,16%	\$ 1.250.000	\$391.963	\$858.038	\$ 860.000

ANALISIS DE RESULTADOS Y CONSIDERACIONES

- Se realizó un análisis de mercado con inmuebles de características similares, ubicados en el mismo sector.
- El promedio de las muestras corresponde al valor de terreno razonable, según la información obtenida en la investigación de mercado.
- Se adopta como valor más probable el límite inferior de la muestra.
- Se evidencia en el certificado de tradición que al inmueble se le había legalizado un área construida en primer piso de 63,50 m², no obstante se aclara que en la actualidad el área susceptible a legalizar sería de 57,60 m² en primer piso, motivo por el cual se tomó el área ya legalizada en primer piso y se calculó el área susceptible a legalizar del segundo piso con base en la normatividad vigente.
- Se realizó avalúo de fachada dado que no se pudo acceder al inmueble, motivo por el cual el valor de reposición y las medidas físicas de la construcción deben considerarse como aproximados.
- En el presente informe de avalúo se liquidan las áreas construidas susceptibles a legalización de acuerdo con la normatividad vigente para el sector y en específico para el inmueble objeto de avalúo.

VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal, la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macroeconómico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

El presente informe de avalúo se realizó mediante visita física al predio, teniendo en cuenta todas las recomendaciones y exigencias de bioseguridad para afrontar las crisis de salubridad actual a causa del COVID-19.

El avalúo es practicado por el perito César Enrique Lozano Ramírez y revisado por el Ingeniero Kevin Fernando Rojas, quien hace parte de la Empresa APPRAISER S.A.S., por lo cual también es firmado por la Ing. Érika Celemín, quien figura como Gerente General, inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores. R.A.A.

Este informe corresponde al "VALOR COMERCIAL" del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

El presente avalúo cumple con las directrices establecidas en las Normas Internacionales de Valuación IVS 2020, (Marco conceptual IVS 101, 102, 103 y 104) así como las Normas Técnicas Sectoriales NTS S03 y NTS M01 y los protocolos internacionales de las entidades valuatorias reconocidas.

Descripción	Datos
Valor total inmueble	\$ 187.916.000
Valor proporcional terreno	\$ 75.600.000
Valor proporcional construcción	\$ 112.316.000
Porcentaje de terreno	40,23%
Porcentaje de construcción	59,77%
Edad aproximada (Años)	38
Vida remanente (Años)	62
Vida útil (Años)	100
Valor reposición a nuevo	\$ 163.250.000

AVALÚO COMERCIAL

CASA LOTE 17 MANZANA 17
URBANIZACIÓN EL TOPACIO
IBAGUÉ - TOLIMA

DESCRIPCIÓN	ÁREA		VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	72,00	m2	\$ 1.050.000	\$ 75.600.000
CONSTRUCCIÓN	130,60	m2	\$ 860.000	\$ 112.316.000
VALOR TOTAL				\$ 187.916.000
INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN				\$ 1.438.867

GARANTIA FAVORABLE

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad evaluada.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **Diciembre de 2020** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **CIENTO OCHENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS DIECISEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 187.916.000 M/C).**



ING. ERIKA CELEMÍN BOHÓRQUEZ
Avaluador.
RAA AVAL – 52148032




CÉSAR ENRIQUE LOZANO RAMÍREZ
Perito actuante
RAA AVAL – 93127923



ING. KEVIN FERNANDO ROJAS
Revisión del Avalúo
RAA AVAL - 1018478455

REGISTRO FOTOGRAFICO

FACHADA DEL INMUEBLE



SECTOR DEL INMUEBLE



SECTOR DEL INMUEBLE



SECTOR DEL INMUEBLE



SECTOR DEL INMUEBLE



IMÁGENES SATELITALES TOMADAS DEL GEO PORTAL DEL IGAC

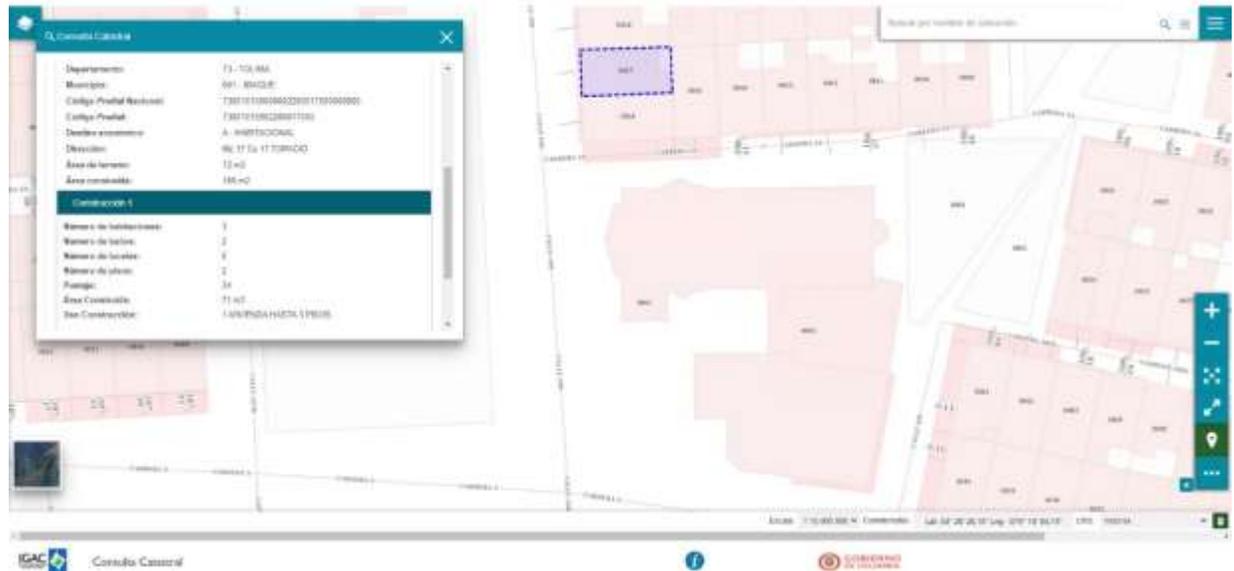
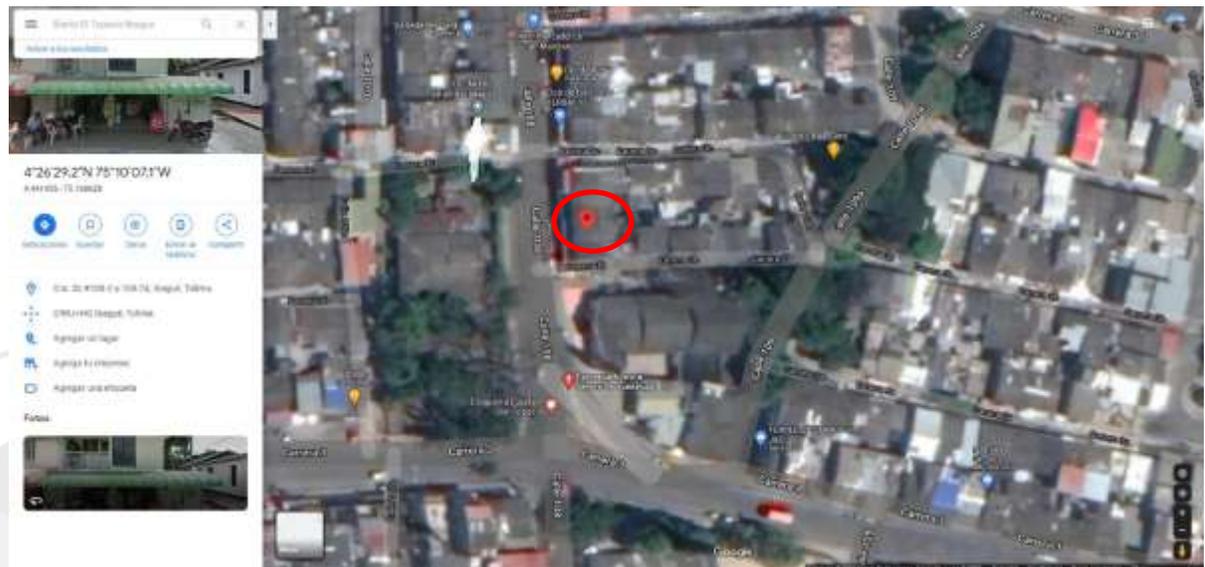
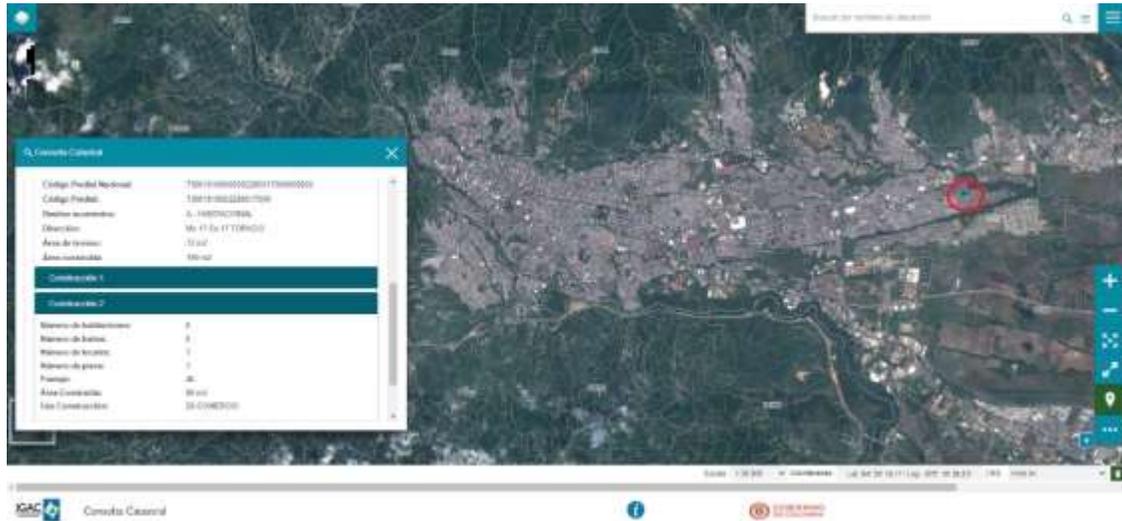


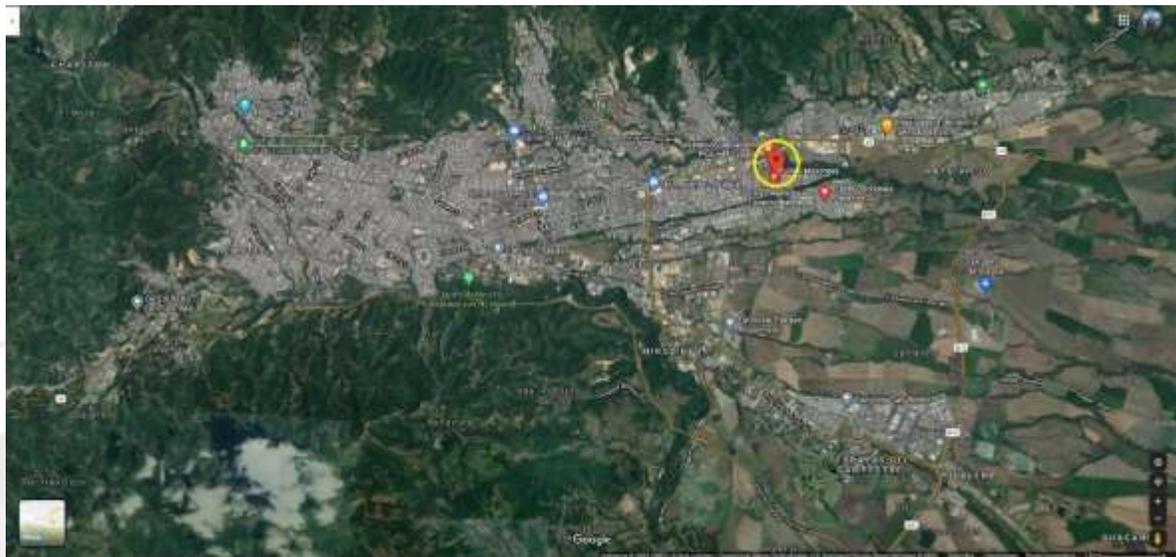
IMAGEN SATELITAL INMUEBLE Y UBICACIÓN, TOMADOS DE GOOGLE MAPS



TOMADAS DE PORTAL DEL IGAC – UBICACIÓN EN IBAGUÉ



IMÁGENES SATELITALES TOMADAS DE GOOGLE MAPS – UBICACIÓN EN IBAGUÉ



INFORMACIÓN DEL PERITO QUE DA EL DICTAMEN

Por medio del presente documento certificamos que:

La identidad es como quedó indicada en el presente dictamen pericial realizado al bien inmueble objeto de avalúo.

A la fecha no he sido designado en procesos anteriores o en curso de la misma parte o apoderado.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Actualmente no he realizado publicaciones en materia pericial en los últimos diez (10) años.

La dirección de notificación es en Condominio SOLARIUM Torre del Cañón Apartamento 1501.

Información del perito actuante quien que da el dictamen:

- **Nombre: César Enrique Lozano Ramírez**
- **RAA: AVAL-93127923**
- **C.C.: 93.127.923**
- **Dirección de Residencia: Condominio SOLARIUM Torre del Cañón Apartamento 1501**
- **Ciudad de Residencia: Ibagué - Tolima**
- **Celular: 3165238544**
- **Profesión: Contador Público y Avaluador**

Información de Gerente General APPRAISER SAS quien que da el dictamen:

- **Nombre: Erika Celemín Bohórquez**
- **RAA-AVAL: 52148032**
- **C.C.: 52148032**
- **Dirección de residencia: Calle 152 58-51 Interior 2, apartamento. 804**
- **Ciudad de Residencia: Bogotá D.C.**
- **Celular: 3102055756**
- **Profesión: Ingeniera Industrial**

En referencia al numeral 7 del artículo 226 del Código General del Proceso, no se tienen restricciones asociadas.

Con respecto a los numerales 8 y 9 del art. 226 del Código General del Proceso, las metodologías aplicadas se basan en lo contenido en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Los métodos utilizados en la realización de avalúos, empleados en el presente informe, son los mismos métodos usados con anterioridad en la realización de otros avalúos y los aceptados según la normatividad vigente (Resolución 620/2008).

Teniendo en consideración el numeral 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, el cual indica que se mencione si "ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte", se mencionan los casos en los que se ha sido designado GG para la elaboración de un dictamen.

FECHA ENTREGA	FINALIDAD SERV	CLIENTE	DIRECCION	CIUDAD
28/01/2020	REMAT E	CLAUDIA CESPEDEZ ZAMORA	CARRERA 4 ESTE #38-56	CUNDINAMARCA - SOACHA
31/01/2020	REMAT E	NADIN T AMARA RODRIGUEZ	CALLE 19 N #15 E-30 URBANIZACION ZULIMA - Apto 404 Torra A	N.SANTANDER - CUCUTA
4/12/2019	REMAT E	JORGE HUMBERTO RENDON HENANO	KR 5 NO 131 90 TO 2 APTO 1204	BOGOTA
6/12/2019	REMAT E	KAROLINA SANCHEZ CORTEZ	VEREDA SANTA LUCIA LOTE MIRAMAR A ALGECIRAS (H)	HUILA - ALGECIRAS
6/12/2019	REMAT E	WALTHER NUÑEZ MOSQUERA	Manzana 10 Lote 6-Calle 62 A No. 65-03 – (Lote Esquinero) Urbanización Los Chococitos, Carepa	ANTIOQUIA - CAREPA
10/12/2019	REMAT E	JOSE MANUEL TORRES RODRIGUEZ	PARQUE INDUSTRIAL SAN JORGE LOTE 74 MANZANA P 7 EN MOSQUERA CUNDINAMARCA	CUNDINAMARCA - MOSQUERA
10/12/2019	REMAT E	CARLOS ROCHA MENDEZ	CRA 44A No 18-85 LOTE 19 MZNA1A BUQUE	META - VILLAVICENCIO
11/12/2019	REMAT E	GIRALDO Y GARCIA INGENIERIA SAS	APARTAMENTO 603 TORRE B Y PARQUEADERO 5 CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORIDA	IBAGUE
27/12/2019	REMAT E	SIGIFREDO RAAD GARCIA	CALLE 99 NO. 56 - 41, APARTAMENTO 152, PARQUEADEROS 150 Y 152	ATLANTICO - BARRANQUILLA
31/12/2019	REMAT E	LEONCIO ENRIQUE VALENCIA	Calle 13 # 12-32 Calle Bolívar	NARIÑO - TUMACO
5/11/2019	REMAT E	MARCO QUINTERO GARCES	CALLE 6C NUMERO 1-48 BARRIO ALTOS DE LA PRADERA	PRADERA
7/11/2019	REMAT E	JOSE WILLIAM MORENO BARRETO	Arroyo No. 2	NEIVA
12/11/2019	REMAT E	JUAN CAMILO CORRALES SALEME	LOTE RURAL LA ANGOSTURA - SAN SEBASTIAN DE URABA	LORICA
12/11/2019	REMAT E	KATHERINE GOMEZ PABON	CALLE 43 No.31-54 SECTOR MAMATOCO - LOTE 9 MZA 28 URB ANDREA CAROLINA ET APA 2 TIPO 2	SANTA MARTA
12/11/2019	REMAT E	EDGAR PEREZ RIVERA	CASA LOTE # 21 MANZANA 5 CARRERA 3 C # 13-77 URBANIZACION LA LIBERTAD	PURIFICACION
13/11/2019	REMAT E	ALEXANDER JIMENEZ RODRIGUEZ	TRANSVERSAL 4B No. 3 - 64 CASA 396 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE APAN MZ 7	SOACHA
14/11/2019	REMAT E	LIZARDY ANTONIO LOZANO COGOLLO	CALLE 28 N° 23-11 BLOQUE N° 12 APARTAMENTO NUMERO 12-102	ANTIOQUIA - CAUCASIA
15/11/2019	REMAT E	AGUEDITA MURCIA MORA	CARRERA 116 # 152-80 INTERIOR 7 CASA 8	BOGOTA
18/11/2019	REMAT E	JOSE DE JESUS PORTELA CALLEJAS	CALLE 45 SUR No. 65 - 76 INTERIOR 8 APARTAMENTO 603	BOGOTA
18/11/2019	REMAT E	ESTHER LUISA PEREZ VANEGAZ	CARRERA 29C NÚMERO 33-32 IDENTIFICADO CON EL NUMERO 15 DE LA MANZANA 14	CASANARE - YOPAL
18/11/2019	REMAT E	ALVARO GONZALEZ MURILLO	PARQUE RESIDENCIAL EL PALMAR CASA LOTE 8 MANZANA E	PURIFICACION
19/11/2019	REMAT E	JAVIER QUIJANO ALOMIA	CALLE 15 NUMERO 121 C 150 CASA 4- GARAJE Y JARDIN PRIVADO "ALTAMIRA CONDOMINIO CAMPESTRE	CALI
25/11/2019	REMAT E	DANIEL ARMANDO URIBE GUTIERREZ	CARRERA 12 #6-07 APTO 503 BLOQUE B Y PARQUEADERO 32 DE LA CALERA	CUNDINAMARCA - LA CALERA
28/11/2019	REMAT E	Roberto Carlos Mahecha Gonzalez	CARRERA 9 ESTE No. 35-80, lote 1, casa 24	CUNDINAMARCA - SOACHA



PIN de Validación: bc930b91



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-52148032.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Régimen
<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. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Régimen
<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. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Régimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición

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 Especiales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: bd930b91



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, 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 2020, 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 129B #55-20 INT 3 APT 302
Teléfono: 3102055756
Correo Electrónico: erikaceleminb@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032.

El(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bd930b91

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 un (01) días del mes de Diciembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3



PIN de Validación: bd930b91



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: afd0cab2



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CÉSAR ENRIQUE LOZANO RAMIREZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93127923, 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-93127923.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CÉSAR ENRIQUE LOZANO RAMIREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<p>Alcance</p> <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. 	<p>Fecha</p> <p>16 Mar 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen de Transición</p>
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<p>Alcance</p> <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. 	<p>Fecha</p> <p>16 Mar 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen de Transición</p>
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<p>Alcance</p> <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. 	<p>Fecha</p> <p>18 Abr 2018</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	<p>Fecha</p> <p>14 Jun 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>



PN de Validación: #f0c0eb2



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



<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	<p>Fecha</p> <p>14 Jun 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha</p> <p>14 Jun 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>18 Abr 2018</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	<p>Fecha</p> <p>14 Jun 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha</p> <p>14 Jun 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en 	<p>Fecha</p> <p>18 Abr 2018</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen</p>



PIN de Validación: af0c0ab2



proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		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 18 Abr 2018	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 18 Abr 2018	Regimen 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 con el Código URB-0062, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020, 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 con el Código RUR-0047, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020, 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ESPINAL, TOLIMA

Dirección: MANZANA B CASA 3 CONJUNTO GRATAMIRA 2, CRA 3 #11-306

Teléfono: 3165238544

Correo Electrónico: cesariozanoram@yahoo.com

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

Técnico Profesional en Maquinaria Agroindustrial - Instituto Tolimense de Formación Técnica Profesional.

Contador Público - Universidad Cooperativa de Colombia.

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.



PIN de Validación: af0c0ab2



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CÉSAR ENRIQUE LOZANO RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93127923. El(la) señor(a) CÉSAR ENRIQUE LOZANO RAMIREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

af0c0ab2

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 un (01) días del mes de Diciembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b84f0aed



<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) KEVIN FERNANDO ROJAS GAITAN , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018478455, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Agosto de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1018478455.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) KEVIN FERNANDO ROJAS GAITAN 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 26 Ago 2020	Regimen Regimen 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 26 Ago 2020	Regimen Regimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance • 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 26 Ago 2020	Regimen Regimen 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 26 Ago 2020	Regimen Regimen Académico



PIN de Validación: b84f0aed



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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 1D BIS N° 31B 56
Teléfono: 187777888 - 3182216627
Correo Electrónico: kevinrojas95@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS - INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA

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) KEVIN FERNANDO ROJAS GAITAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018478455.

El(la) señor(a) KEVIN FERNANDO ROJAS GAITAN 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

b84f0aed

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 tres (03) días del mes de Diciembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 2 de 2

- Favoritos
- Carpetas
- Bandeja d... 428
- Borradores 448
- Elementos en... 1
- Elementos e... 11
- Correo no d... 33
- Archivo
- Notas
- Elementos det...
- Fuentes RSS

- AM ARQUINOALDO VARGAS ...
quinovar@afineltada.com
- Enviar correo electrónico Ver ...
- Resultados Filtrar
- AM ARQUINOALDO VARGAS MENA !
73001310300420180006000... 12/01/2021
buenos días; me perm... Bandeja de ent...
 - ARQUINOALDO VARGAS MENA
RAD: 730013103004201900... 14/12/2020
Cordial saludo, En mi ... Bandeja de ent...
AVALUO COME...
 - AM ARQUINOALDO VARGAS MENA
73001310300420180006000... 30/11/2020
Buenos días; adjunto r... Bandeja de ent...
SOLICITUD FEC...

RAD: 73001310300420190016200 AVALUO COMERCIAL BANCOLOMBIA VS STEFANNY TORRES CASTRO

AM ARQUINOALDO VARGAS MENA <quinovar@afineltada.com>
Lun 14/12/2020 13:31
Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Tolima - Ibague
CC: ARQUINOALDO VARGAS MENA; asesor3@afineltada.com

AVALUO COMERCIAL.pdf
2 MB

Cordial saludo,

En mi calidad de apoderado de la entidad demandante dentro del proceso que cursa contra STEFANNY TORRES CASTRO RAD: 2019-162 me permito allegar avalúo comercial .

Cordialmente,

ARQUINOALDO VARGAS MENA
Abogado
Mail: quinovar@afineltada.com
Cel: 3102434343 – 2611935 – 2614744
Cra 3 - 15 – 17 Piso 3 Edificio Banco Agrario
Ibagué - Tolima