

Señor:
JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE.
E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO.
EJECUTANTE: BBVA.
EJECUTADO: JOSE JENNER ACEVEDO FERNANDEZ.
RADICA: 73001310300620200002400.

REF: Avaluó.

ARQUINOALDO VARGAS MENAS, identificado como aparece bajo mi respetiva firma, obrando en calidad de apoderado de la parte demandante, me permito aportar avaluó comercial del inmueble embargado y secuestrado dentro del proceso de la referencia, de acuerdo a lo ordenado en auto del 10 de marzo de 2022.

Se presenta dicho avaluó por valor de **QUINIENTOS NUEVE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS MCTE(\$509.569.600)**, en **VEINTE (20)** folios.

Atentamente,



ARQUINOALDO VARGAS MENA
Representante legal
VARGAS ABOGADOS & ASOCIADOS
C.C. No. 16.264.899 de Palmira - Valle
T.P. No. 43.096 del C. S. de la J.

Elaboro: Daniela López Vargas

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

Nombre de la Firma TINSA

INFORMACIÓN BÁSICA

Nombre Solicitante	JOSE JENNER ACEVEDO FERNANDEZ		
Tipo Identificación	CC	Número de Identificación	79521230
Fecha Avalúo	2022-03-29	Fecha Corrección	N/A
Departamento	TOLIMA	Sector	URBANO
Dirección	CALLE 73 AUTOPISTA 24-41 APARTAMENTO 102 TORRE 1		
Conjunto/Edificio	CONDOMINIO PUENTE ALTO DEL VERGEL	Ciudad	IBAGUE
Consecutivo Entidad	182096	Barrio	Vergel
Línea de vivienda	VIVIENDA	Solicitud para	LINEA REMATE
Tipo	APARTAMENTO	Uso	VIVIENDA
Clase	MULTIFAMILIAR		
Tipo Vivienda	NO VIS		
Tipo de Inmueble	APARTAMENTO		
Ubicación	ESQUINERA		

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Altura	N/A	Número de pisos	16	Número de Sótanos	2
Año Construcción	2010	Vetustez (Años)	12	Estado de Construcción	USADA (U)
Terminado	Si	En obra	No	Remodelado	No
Estado Conservación	BUENO			Avance de obra(%)	0
Baño Social	1	Baño Priv.	2	Local	0
Total Garajes	2			Cubierto	2
Sencillo	2	Descubierto	0	Privado	0
Iluminación	BUENO			Cocina	1
Ventilación	BUENO			Bahía Comunal	0
Estudio	0	Sala	1	Oficina	0
Comedor	1	Estar Hab	1	Baño Serv.	0
Habitaciones	3	Cuarto Serv	0	Patio Int	0
Z. Verde Priv.	0	Sometido a Prop. Hor.	Si	Núm. Edificios/Casas	2
Ubicación Inmueble	EXTERIOR	Conj. o Agrup. Cerrada	N/A	Unid. Por Piso	4
Zon. Mat. Inmobiliaria	350-			Total Unidades	48
M. Inmob. Principal 1	00192489	M. Inmob. GJ 1	null	M. Inmob. GJ 4	
M. Inmob. Principal 2		M. Inmob. GJ 2		M. Inmob. GJ 5	
M. Inmob. Principal 3		M. Inmob. GJ 3		M. Inmob. DP 1	
				M. Inmob. DP 2	
Núm. Escritura	2289	Núm. Notaría	6	Ciudad de Notaría	IBAGUE
Fecha Expedición Escritura	2017-12-26				

INFORMACIÓN SECTOR Y MERCADO

Estrato	5	Legalidad	APROBADO	Topografía	PLANA	Transporte	BUENO			
SERVICIOS PÚBLICOS			USO PREDOMINANTE	VÍAS DE ACCESO		AMOBILAMIENTO URBANO				
	Sector	Predio	BARRIO							
Acueducto	Si	Si	Industria	No	Estado	BUENO	Parques	Si	Arborización	No
Alcantarillado	Si	Si	Vivienda	Si	Pavimentada	Si	Paradero	No	Alamedas	No
E. Eléctrica	Si	Si	Comercio	No	Sardineles	Si	Alumbrado	No	Z. Verdes	Si
Gas Natural	Si	Si	Otro	No	Andenes	Si	Ciclo rutas	Si		
Telefonía	Si	No								

Perspectivas de Valorización

La incertidumbre y parn economico derivado del escenario global por la pandemia del COVID-19, ha desencadenado una volatilidad del mercado, enfrentndonos de esta manera a un futuro incierto en trminos de valorizacin de las propiedades.

Actualidad Edificadora

En el sector donde se localiza el inmueble se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construccin de nuevos proyectos en altura. El desarrollo del sector se proyecta de manera positiva en el mbito inmobiliario.

Comportamiento Oferta y Demanda

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

Tiempo Esperado Comercialización (En meses) 12

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Salón Comunal	Si	Aire Acond. Central	Si	Club house	No
Juego Niños	Si	Bicicletero	No	Eq. Presión Cons	No	Z. Verdes	Si
Citófono	No	Bomba Eyectora	No	Tanque Agua	Si	Gj. Visitantes	Si
Cancha Mult.	Si	Shut Basuras	Si	Cancha Squash	No	Gimnasio	No
Golfito	No	Piscina	Si	Planta Elect.	No		
Ascensor	Si	Núm. Ascens.	2				
Otros	Ninguno.						

NORMATIVIDAD

Norma Uso (¿Cumple?) Si

Usos

Permitidos Segun RPH

Condicionados Segun RPH

No permitidos Segun RPH

NORMA EDIFICABILIDAD (¿cumple?) N/A

Índice de Ocupación N/A Índice de Construcción N/A

Aislamientos N/A Antejardín N/A Altura N/A

Licencia N/A

Zona de Amenaza (inundación, remoción, orden público,baja mar) No

Zona de Reserva (conservación, patrimonio histórico o Protección Ambiental) No

OBSERVACIONES

- Observación Habitabilidad:** El inmueble cuenta con los servicios de acueducto, energia y gas natural con los respectivos medidores instalados. Cuenta con cocina y baos, cumpliendo con las condiciones mnimas de habitabilidad.
- Observación Edificabilidad:** El apartamento 102 de la torre 1 tiene un rea total construida de 112.23m2 y un rea privada de 104.42m2, segun ttulos y corroboradas de manera aprox en sitio. El deposito hace parte del area privada del inmueble (se incluye en las dependencias)
- Observación Uso Inmueble:** Al momento de la visita se evidencia uso de vivienda.
- Observación Riesgos Amenazas:** Cuenta con dos garajes sencillos de uso exclusivo: No. 006 de 10.35m2 en el nivel 1 y el No. 63 de 10.35m2 en el stano. El valor de los garajes se encuentra ponderado dentro del valor unitario ya que no son unidades jurdicamente independientes.
- Otras Observaciones:** El inmueble cumple con los requisitos exigidos por el banco BBVA.

LIQUIDACIÓN AVALÚO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
AREA PRIVADA	104.42	\$4.880.000	\$509.569.600
Valor Total Avalúo			\$509.569.600
Valor Asegurable			\$407.655.680

DICTAMEN

Favorable

Observaciones Dictamen

El inmueble cumple con los requisitos exigidos por el banco BBVA

aplica para: Linea Dacin en pago o Remate.

Perito Avaluador Cristian Camilo Lopez Munevar
CC / NIT 1016113875
Registro R.A.A 1016113875
Fecha 2022-03-29



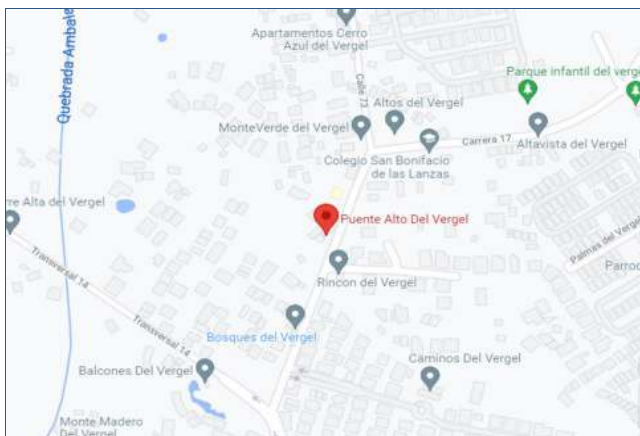
Firma

FOTO PRINCIPAL



Latitud 4.45097

Longitud -75.19406



OBSERVACIONES DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD

El inmueble se encuentra sometido a Régimen de Propiedad Horizontal, por lo que se asume que cuenta con la respectiva licencia de urbanismo y construcción que va de acuerdo con la normatividad establecida por la Secretaría de Planeación del municipio. Las áreas encontradas en la visita técnica medidas de manera aproximada coinciden con las registradas en los documentos suministrados.

INFORMACIÓN GENERAL

Tipo de proyecto	No aplica
Vigilancia privada	Tiene
Total unidades de vivienda	48
Valor de administración	Tiene
Mensualidad	\$650.000,00
Total cupos de parqueo	2
Tipo de garaje	Exclusivo
Coefficiente de copropiedad	1.7510 %
Coefficiente AP/AC	0.93

CONSTRUCCIÓN

Área privada	104.42 m ²
Área construida	112.23 m ²
Área libre	0.00 m ²
Tipo de área libre	
Área catastral	
Área medida en la inspección	112.23 m ²

ÁREA VALORADA

104.42 m²

■ COMPARABLES DE INMUEBLES EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN VENTA

Investigación de comparables

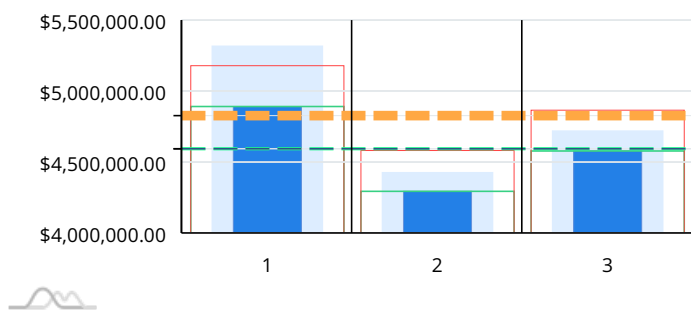
#	DIRECCIÓN	TIPO DE ÁREA	ÁREA M²	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	# - CJ Puente alto del Vergel IBAGUE, TOLIMA	Construida	105.00	\$550.000.000,00	3176476315
2	CL 78 # 16 - 68 IBAGUE, TOLIMA	Construida	97.00	\$430.000.000,00	3188407437
3	CL 78 # 16 - 78 CJ Biventti IBAGUE, TOLIMA	Construida	116.00	\$540.000.000,00	3203744361

#	VALOR ADMÓN.	ÁREA LIBRE M²	GARAJES	PISO O NIVEL	EDAD (AÑOS)	VALOR UNITARIO GARAJE	VALOR UNITARIO ADMÓN. (\$/M²)
1	\$0,00	0.00	2	10	12	\$15.000.000,00	\$0,00
2	\$0,00	0.00	2	5	5	\$15.000.000,00	\$0,00
3	\$320.000,00	0.00	2	12	1	\$15.000.000,00	\$2.758,62

SUJETO	0.00	2	1	12
--------	------	---	---	----

Análisis de los factores

#	VALOR (\$/M²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	FUB	FAC	EDIF.	FNE	FED	UBI/PI	SUP.	FRE	VALOR HOMOLOGADO CON GARAJE DE USO EXCLUSIVO	VALOR (\$/M²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
1	\$5.322.789,83	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	1.00	0.92	\$5.184.267,92	\$4.896.966,64	\$4.896.966,64
2	\$4.432.140,62	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.97	\$4.586.477,68	\$4.299.176,40	\$4.299.176,40
3	\$4.725.387,86	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.97	\$4.870.927,50	\$4.583.626,22	\$4.583.626,22

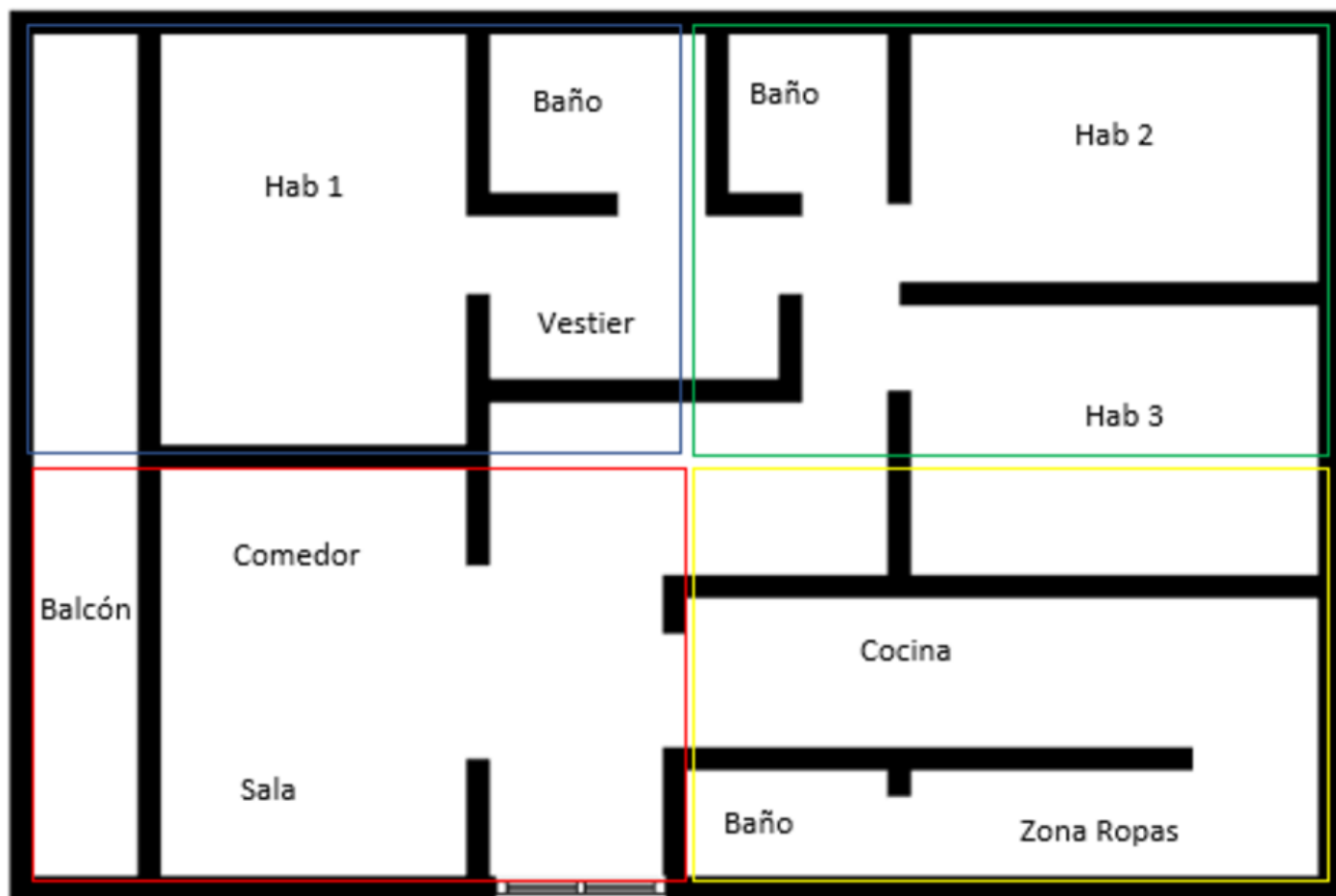
Resultado de valores


	VALOR (\$/M²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	VALOR (\$/M²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR HOMOLOGADO CON GARAJE DE USO EXCLUSIVO	VALOR (\$/M²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
MÍNIMO	\$4.432.140,62	\$4.299.176,40	\$4.586.477,68	\$4.299.176,40
MEDIA	\$4.826.772,77	\$4.593.256,42	\$4.880.557,70	\$4.593.256,42
MÁXIMO	\$5.322.789,83	\$4.896.966,64	\$5.184.267,92	\$4.896.966,64
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$453.897,76	\$299.011,45	\$299.011,45	\$299.011,45
DISPERSIÓN	9.40%	6.51%	6.13%	6.51%
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	9.40%	6.51%	6.13%	6.51%


■ DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

Las ofertas corresponden a inmuebles en venta ubicados en el mismo sector del objeto de avalúo, presentan características similares en cuanto a acabados, áreas y tipología constructiva. Se aplica factor de negociación de acuerdo a la disposición del vendedor de negociar la oferta. Se toma el VALOR HOMOLOGADO CON GARAJE DE USO EXCLUSIVO promedio, donde ya se incluye el valor de los garajes.

■ CROQUIS



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



SALA



COMEDOR



BALCÓN



COCINA



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

BAÑO PRIVADO



ALCOBAS



ALCOBAS



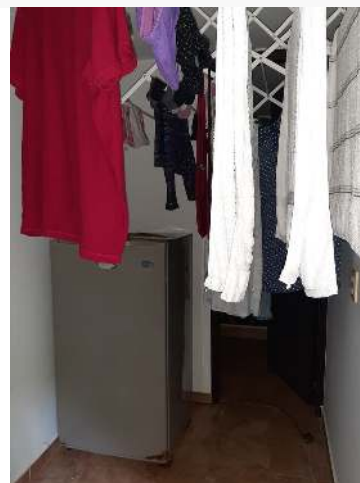
ALCOBAS



ZONA DE ROPAS



ZONA DE ROPAS



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

GARAJE



GARAJE



DEPÓSITO



DEPÓSITO



CONTADOR DE AGUA



CONTADOR DE LUZ



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

CONTADOR DE GAS



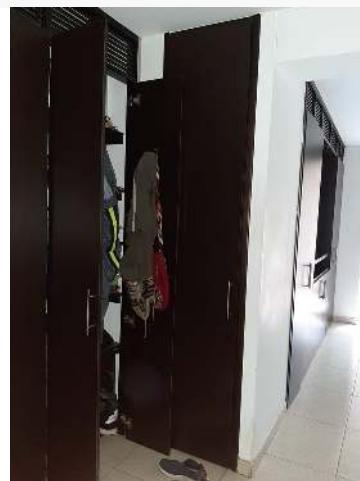
CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN



CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



CLOSET



ESTAR HABITACIÓN



DOTACIÓN COMUNAL



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

DOTACIÓN COMUNAL



NOMENCLATURA



BAÑO SOCIAL



FACHADA.



NOMENCLATURA



■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

Áreas de documentos

Certificado generado con el Pin No: 220316380556355753

Nro Matrícula: 350-192489

Pagina 1 TURNO: 2022-350-1-31225

Impreso el 16 de Marzo de 2022 a las 10:38:19 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE

FECHA APERTURA: 21-07-2009 RADICACIÓN: 2009-350-6-12672 CON: ESCRITURA DE: 16-07-2009

CODIGO CATASTRAL: 01-08-0773-0036-901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 102 TORRE 1 con area de 104.42 MTS coeficiente de propiedad 1.7510% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 0597, 2009/07/16, NOTARIA SEPTIMA IBAGUE. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

DEPENDENCIA

Áreas de documentos: depósito incluido en las dependencias descritas.

LINDEROS PARTICULARES.- El inmueble que por esta escritura se transfiere se encuentra descrito y alinderado de la siguiente manera: Apartamento UNO-CERO DOS (1-02) Torre UNO (1), Calle 73 24 - 41 área total ciento doce metros cuadrados veintitrés decímetros cuadrados (112,23 m2), área privada ciento cuatro metros cuadrados cuarenta y dos decímetros cuadrados (104,42 m2), nivel cero metros cero centímetros (N+0,00 m), altura libre dos metros cincuenta centímetros (2,50 m), consta de depósito, corredor, cocina, lavandería, alcoba y baño de servicio, sala-comedor, estar familiar, baño familiar, dos (2) alcobas familiares, alcoba principal con baño privado y está alinderado: NOROCCIDENTE, entre puntos 8 y 22, en cuarenta

09/03/2022 13:22

■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS
Áreas de documentos: garajes de uso exclusivo

PARÁGRAFO 1.- De conformidad con el artículo cincuenta y cinco (55) del reglamento de propiedad horizontal, hacen parte del apartamento UNO - CERO DOS (1-02) TORRE UNO (1) objeto de la presente venta, **EL USO EXCLUSIVO DE LOS PARQUEADEROS CERO CERO SEIS (P-006) Y CERO SESENTA Y TRES (P-063):** _____

PARQUEADEROS CERO CERO SEIS (P-006) calle 73 24-41, área total diez metros cuadrados treinta y cinco decímetros cuadrados (10.35 m²), nivel cero metros cero centímetros (N+0,00 m), altura libre dos metros cuarenta centímetros (2,40 m), consta de espacio para estacionamiento de vehículo liviano, y está alindado: NORTE, entre puntos 3 y 4, en cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m) con circulación vehicular común; ORIENTE, entre puntos 2 y 3 en dos metros treinta centímetros (2,30 m) con lote de terreno común; SUR, entre puntos 1 y 2, en cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m) con parqueadero cero cero cinco (P-005); OCCIDENTE, entre puntos 4 y 1, en dos metros treinta centímetros (2,30 m) con circulación vehicular común. _____

PARQUEADERO CERO SESENTA Y TRES (P-063), Calle 73 24-41, área total diez metros treinta y cinco decímetros cuadrados (10,35 m²), nivel menos dos metros ochenta centímetros (N-2,80 m), altura libre dos metros cuarenta centímetros (2,40 m), consta de espacio para estacionamiento de vehículo liviano, y

Anexos 4
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble objeto de avalúo se ubica en un conjunto con nomenclatura Calle 73 autopista 24-41 apartamento 102 torre 1, Conjunto Residencial Condominio Puente Alto del Vergel sometido a régimen de propiedad horizontal. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Ubicado en suelo urbano. 3. El conjunto residencial está compuesto por 282 unidades de vivienda, las zonas sociales aún están en obra, salón social, portería y vías internas. 4. El apartamento 102 de la torre 1 tiene un área total construida de 112.23m² y un área privada de 104.42m², registradas en títulos y corroboradas de manera aproximada en sitio. 5. El inmueble cuenta con los servicios de acueducto, energía y gas natural con los respectivos medidores instalados. Cuenta con cocina y baños, cumpliendo con las condiciones mínimas de habitabilidad. 6. No se realiza ningún tipo de estudio estructural. 7. Cuenta con dos garajes de uso exclusivo sencillos cubiertos, ubicados en primer nivel y sótano, cada uno con área de 10.35m², su valor se encuentra ponderado dentro del valor unitario asignado al inmueble ya que no son unidades jurídicamente independientes ni tiene folios de matrícula inmobiliaria independiente. 8. El depósito encontrado en la visita se incluye dentro de las dependencias del apartamento, por lo que su valor está implícito en el valor total del inmueble. 9. El presente avalúo no tiene en cuenta valores previos ni futuros de los que están en el mercado en el momento de la visita, se liquida de acuerdo a las características de acabados, áreas, dependencias, estado de conservación, sector donde se ubica y la dinámica inmobiliaria de este.

■ DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley 1673 de 2013).

Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. (Ley 1673 de 2013).

Valor: Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02).

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. (Resolución 620 de 2008, IGAC).

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración. El anterior monto es estimado de manera aproximada.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

■ RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

La firma, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta.

■ CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

El valor concluido presenta un alto grado de incertidumbre ya que la demanda de bienes inmuebles se encuentra paralizada y, por lo tanto, las transacciones de los mismos, razón por la cual, se recomienda efectuar un nuevo análisis de valor, una vez el mercado inmobiliario presente una tendencia.

El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.

El fin del presente informe no comprende un levantamiento arquitectónico o topográfico de la propiedad.

Los informes elaborados por la firma Tinsa Colombia estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el equipo técnico idóneo, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos por la normatividad vigente en materia valuatoria.

Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociadas con el bien.

La firma exime su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes.

Dependiendo de la forma de la discriminación de las áreas en el avalúo, se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal según la vida útil consumida de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que, aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Para el desarrollo del presente informe se acude al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación.

■ METODOLOGÍA VALUATORIA

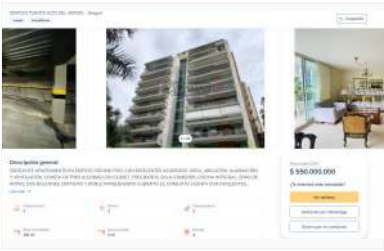
Enfoque o Método de Comparación de Mercado. Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas internacionales de valuación, IVS).

Enfoque o método de capitalización de rentas. Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

Enfoque o método del costo. Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

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

1.- Apartamento / Venta



VALOR \$550.000.000,00 VALOR/M² \$5.238.095,24 CONSTRUCCIÓN 105.00m²

FUENTE <https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/edificio-puente-alto-del-vergel/ibague/6909391>

Observaciones:
Apartamento en décimo piso, cuenta con tres alcobas con closet, tres baños, sala comedor, cocina integral, zona de ropas, dos balcones, depósito, parqueadero doble cubierto.

2.- Apartamento / Venta

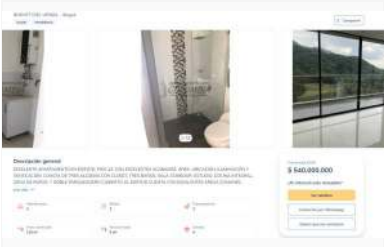


VALOR \$430.000.000,00 VALOR/M² \$4.432.989,69 CONSTRUCCIÓN 97.00m²

FUENTE <https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-vergel/ibague/6366460>

Observaciones:
Apartamento ubicado en conjunto residencial con vigilancia 24 horas, piscina, zona húmeda con sauna, turco, jacuzzi, gimnasio, Salón social, juegos para niños, zona de bbq y golfito El apartamento tiene tres alcobas la principal con vestier, balcón y baño, dos alcobas auxiliares, baño de alcobas, cocina integral abierta, sala comedor con balcón, zona de lavandería independiente, dos garajes en línea y deposito.

3.- Apartamento / Venta



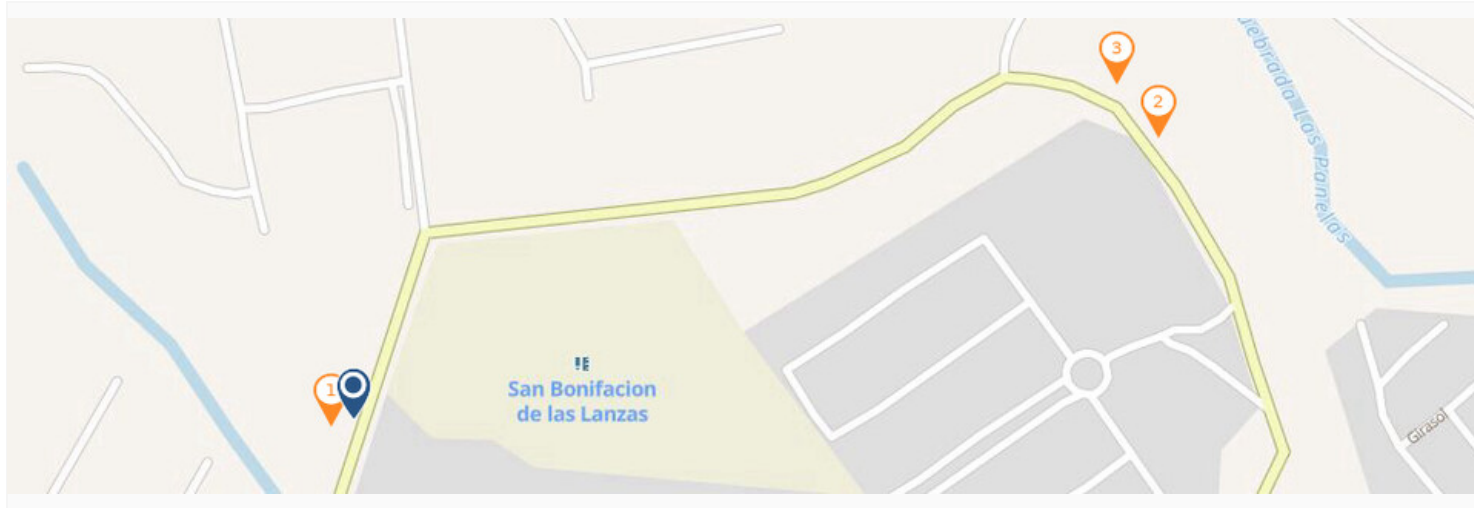
VALOR \$540.000.000,00 VALOR/M² \$4.655.172,41 CONSTRUCCIÓN 116.00m²

FUENTE <https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/biventi-del-vergel/ibague/4293014>

Observaciones:
Apartamento en piso 12. Consta de tres alcobas con closet, tres baños, sala-comedor, estudio, cocina integral, zona de ropas, y doble parqueadero cubierto.

■ ANEXO MAPA DE UBICACIÓN COMPARABLES Y SUJETO

Comparables de inmuebles en venta semejantes en uso al sujeto (terreno + construcciones)





PIN de Validación: ba9c0b5f



<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) CRISTIAN CAMILO LOPEZ MUNEVAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1016113875, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Junio de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1016113875.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CRISTIAN CAMILO LOPEZ MUNEVAR 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 de inscripción
04 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
04 Jun 2021

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
04 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba9c0b5f



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: CARRERA 100 # 69 - 48SUR

Teléfono: 3213203867

Correo Electrónico: 3213203867a@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Auxiliar de Avalúos y Liquidación-Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN

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) **CRISTIAN CAMILO LOPEZ MUNEVAR**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1016113875.

El(la) señor(a) **CRISTIAN CAMILO LOPEZ MUNEVAR** 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

ba9c0b5f

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



PIN de Validación: ba9c0b5f



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



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

73001310300620200002400 AVALUO / BBVA CONTRA JOSE JENNER ACEVEDO FERNANDEZ

ARQUINOALDO VARGAS MENA <quinovar@afineltda.com>

Mié 30/03/2022 9:03 AM

Para: Juzgado 06 Civil Circuito - Tolima - Ibagué <j06cctoiba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: 'VICTORIA MAGALY AGUILAR CUESTA' <asesor2@afineltda.com>

Cordial saludo

JUEZ(A) SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE

E.S.D

En mi calidad de apoderado de la entidad demandante y dentro del referido proceso de manera respetuosa me permito allegar avaluo comercial del inmueble embargado y secuestrado dentro del proceso de la referencia.

Cordialmente,

ARQUINOALDO VARGAS MENA

Abogado - VARGAS ABOGADOS & ASOCIADOS S.A.S

Mail: quinovar@afineltda.com

Cel: 3102434343 – 2611935 – 2614744

Cra 3 · 15 – 17 Piso 3 Edificio Banco Agrario

Ibagué – Tolima

