

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

REF. PROCESO EJECUTIVO
DTE: BANCOLOMBIA S.A.
DDO: UNIDATOS DE COLOMBIA SAS Y OTRO
RAD: 2020-091

Por medio del presente escrito, me permito APORTAR avalúo comercial del bien objeto de persecución por valor de \$142.236.700

Así mismo, me permito aportar avalúo catastral del predio identificado con la matrícula inmobiliaria número 350-90573 el cual asciende a la suma de \$59.991.320

Para todos los efectos legales, sírvase tener en cuenta el avalúo comercial por valor \$142.236.700, como consecuencia de ello, solcito al Señor Juez correr traslado al demandado.

Atentamente,



HERNANDO FRANCO BEJARANO
C.C No. 5.884.728 de Chaparral
T.P No. 60811 del C.S.J.

AVALÚO COMERCIAL

MANZANA J LOTE 9 MZ. B LOTE 16 EL JARDIN
BARRIO JARDÍN
IBAGUÉ – TOLIMA



SOLICITANTE	BANCOLOMBIA S.A.
CLIENTE	UNIDATOS DE COLOMBIA SAS
NIT	900455301
TIPO DE INMUEBLE	CASA
VALOR TOTAL	\$142.236.700
TIPO DE PRODUCTO	REMATE
PRG	<u>PRG_2022_1169982</u>
FECHA DE INFORME	MAYO 09 DE 2022

INFORME TECNICO DE AVALÚO

INFORMACIÓN BÁSICA

Departamento		Tolima	
Municipio		Ibagué	
Barrio		Jardín	
Dirección y/o nombre del predio		MANZANA J LOTE 9 MZ. B LOTE 16 EL JARDIN	
Tipo de avalúo	Comercial	Propietarios	EULISES PIRAGUA TAFUR C.C. 12134813
Tipo de inmueble	Urbano	Uso actual	Vivienda
Tipología del inmueble	Casa	Fecha de visita	Mayo 05 de 2022
Plancha IGAC	No Aplica	Fecha de informe	Mayo 09 de 2022

TITULACIÓN

Matricula Inmobiliaria		350-90573			
Título de adquisición		Escritura Pública 806			
Fecha:	04/05/2017	Notaria:	Cuarta	Ciudad:	Ibagué
Número catastral		730010109000002030112000000000			
Avalúo catastral		No conocido			
Afectaciones		Ninguna			
Observaciones		Este informe no es estudio jurídico.			

INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR							
Barrio Legal	Si	Topografía del Sector	Plana	Uso Predominante	Residencial	Condiciones de Salubridad	Bueno
Actividades predominantes		El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta usos residenciales mayoritariamente complementando con algunas zonas de comercio puntual dentro de los predios residenciales.					
Tipos de predios		Predios unifamiliares mayoritariamente de 2 a 3 pisos, también se evidencian predios con comercio en primer piso y residencial en pisos superiores. Existen algunos proyectos de vivienda en altura.					
Características especiales del sector		Se trata de un sector residencial de la zona oriental de la ciudad, en el sector de Jardín donde se evidencia un desarrollo residencial mayoritariamente.					
Perspectivas de valorización		Las perspectivas de valorización se consideran favorables. Sujetas al desarrollo económico y urbanístico de la zona.					
Vías principales y estado actual		Las vías principales de acceso son la carrera 5 y calle 95b, carrera 3, como vías inmediatas de acceso, las cuales se encuentran en buen estado de mantenimiento y conservación.					
Transporte público		El servicio de transporte público es bueno prestado por empresas que transitan por todo el municipio.					

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE							
Características del terreno	El terreno tiene forma regular con topografía plana.						
Georreferenciación	Longitud:	75°10'47.1"W -75.179742	Latitud: 4°26'19.7"N 4.438794				
Descripción del inmueble	El inmueble avaluado corresponde a una casa de tres niveles, ubicada en el barrio Jardín de la ciudad de Ibagué, Tolima. Cuenta con dos unidades habitacionales independientes, una en primer piso y la otra en el segundo y tercer piso. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.						
Características climáticas	Altura		1.285 m.s.n.m.				
	Temperatura		25° C				
Características especiales	Ninguna						
Edad del inmueble	24 años aproximadamente, según primera compraventa.						
Estrato	2 (Según información del sector)						
Tipo de inmueble	Urbano						
Cuadro de áreas	ÁREAS SEGÚN INFORMACIÓN JURÍDICA:						
	<table><tr><th>ITEM</th><th>UNIDAD/m²</th></tr><tr><td>Área Terreno</td><td>47,97</td></tr></table>			ITEM	UNIDAD/m²	Área Terreno	47,97
	ITEM	UNIDAD/m²					
Área Terreno	47,97						

ÁREA CONSTRUIDA FÍSICA SEGÚN VISITA:

ÁREAS MEDIDAS EN SITIO m ²	
PRIMER PISO	47,97
SEGUNDO PISO	45,15
TERCER PISO	45,90
TOTAL CONSTRUCCION	139,02
INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE	2,90

Aplicando la normatividad vigente del sector y en específico para el predio en estudio se obtienen las siguientes áreas consideradas como susceptibles a Legalización:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	TOTAL (M2)
Area Lote	47,97	M2	
Frente	3	ML	
Indice Max. de Ocupación	0,80		38,38
Indice Max. de Construcción	1,50		71,96
Aislamiento Posterior	2,5	ML	7,50
Voladizo	0,6	ML	1,80

ÁREAS SUSCEPTIBLES A LICENCIAMIENTO m ²	
PRIMER PISO	38,38
SEGUNDO PISO	33,58
TERCER PISO	0,00
TOTAL CONSTRUCCION	71,96
INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE	1,50

ÁREA FÍSICA CONSTRUIDA	139,02
DIFERENCIA ENTRE ÁREAS	67,07
PORCENTAJE EXCESO	48,24%

Nota 1: El área de terreno fue tomada del certificado de tradición; el área construida ha sido tomada de las mediciones realizadas en inspección, las cuales deben de considerarse aproximadas, ya que no corresponden a un levantamiento arquitectónico.

Nota 2: El predio presenta aproximadamente 67,07 m² de construcción fuera de norma, equivalentes a un 48,24% del área construida total.

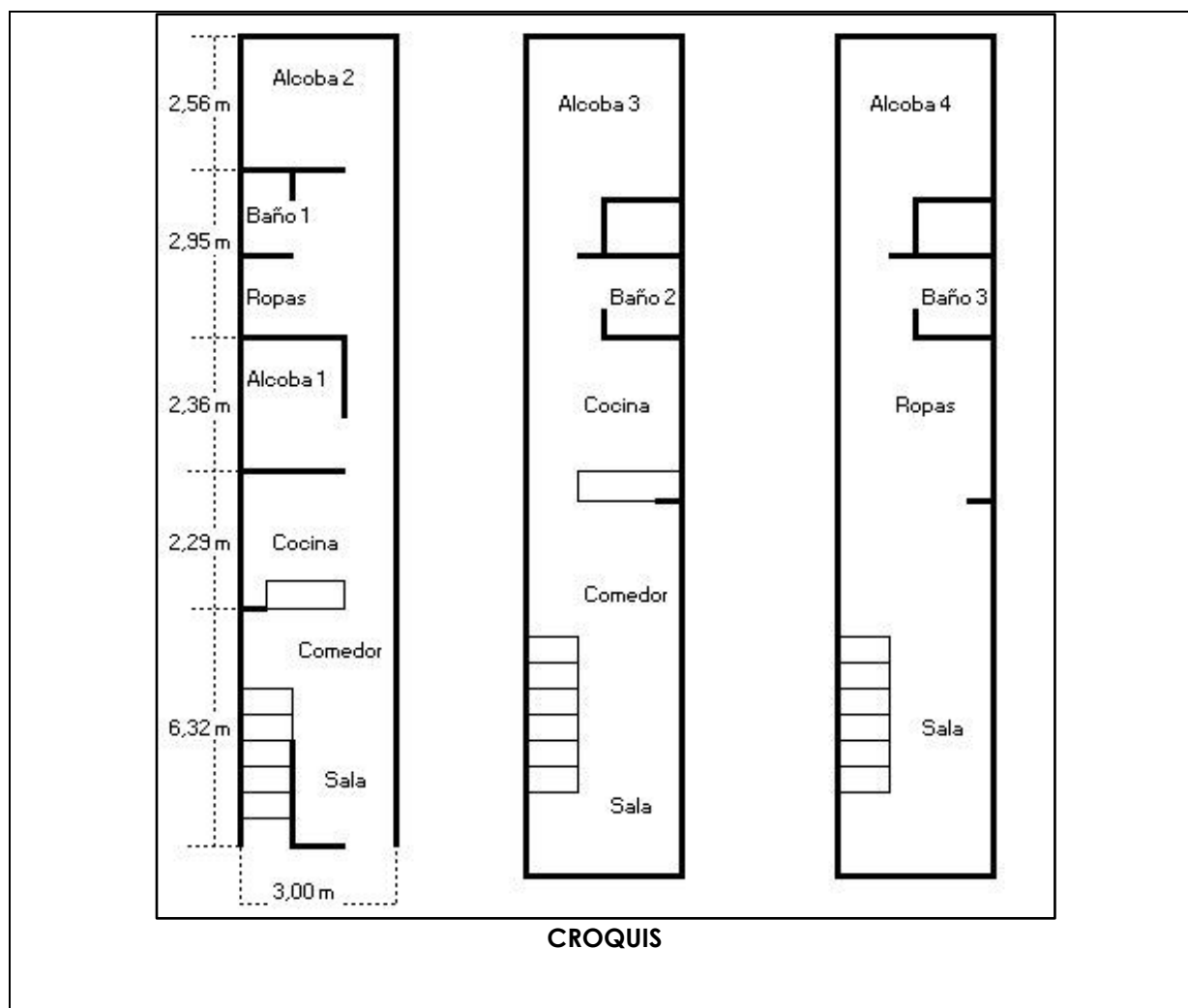
Nota 3: Para el presente caso se liquidan las áreas construidas susceptibles a ser legalizadas, puesto que cumplen con los parámetros normativos actuales.

Fuente:

Certificado de tradición y Escritura Pública.

Linderos:	Mts2), con los siguientes linderos y dimensiones; "Por el Norte, en línea recta de quince punto noventa y nueve metros (15.99 mts) con lote número quince (15) manzana B; por el Sur, en línea recta de quince punto noventa y nueve metros (15.99 mts) con lote número diecisiete (17) manzana B; por el Oriente, en línea recta de tres metros, (3.00 mts) con Heriberto Martínez; por el Occidente, en línea recta de tres metros (3.00 mts) con vía, junto con la casa sobre el		
Fuente:	Escritura Pública 806 del 04/05/2017 notaría 4 de Ibagué.		
Infraestructura	Bueno (X)	Regular ()	Malo ()
SERVICIOS PÚBLICOS			
Acueducto:	Si	Alcantarillado:	Si
Energía:	Si	Teléfono:	Si.
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:	Estructura: Tradicional, vigas y columnas en concreto. Muros: Pañetados, estucados y pintados. Fachada: Graniplast con enchapes en cerámica. Pisos: Cerámica. Carpintería: Marcos de ventanas y puertas metálicas. Cubierta: Teja de fibrocemento. Baños: Enchapados en línea ahorradora. Cocina: Semi-integral con muebles en madera.		
	NOTA: Inmueble en buen estado de conservación y mantenimiento. Se evidencia que ha sido remodelado.		
	Estructura Reforzada	Ajuste Sismorresistente	Tipo de fachada
	Si	No Disponible	Mayor a 6 metros
	Irregularidad de Planta	Irregularidad de Altura	Daño Por Sismos
	Sin Irregularidad	Sin Irregularidad	Sin Daños Previos
	Número de Pisos	Avance	Remodelado
	3	100%	Si
	Ventilación	Iluminación	No. De Sótanos
Bueno	Bueno	0	
Distribución	Primer Piso: Sala – comedor, cocina, zona de ropas, baño social, dos alcobas y escaleras. Segundo Piso: Sala – comedor, cocina, baño social, alcoba y escaleras. Tercer Piso: Sala, zona de ropas, baño social, alcoba.		
Fuente: Inspección técnica al inmueble.			

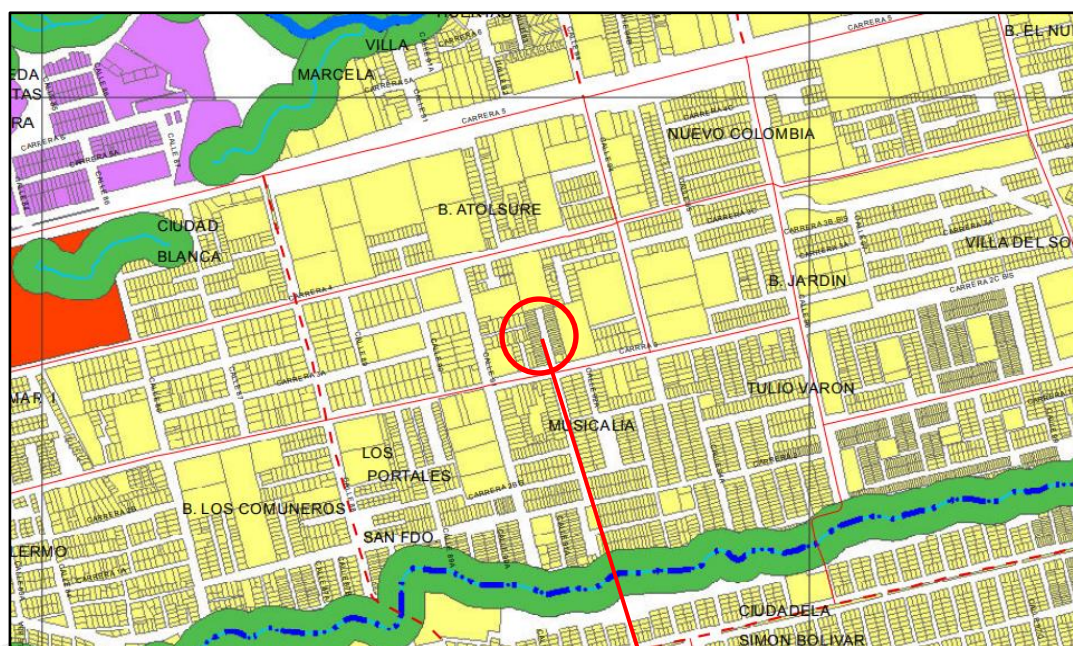


NORMAS URBANISTICAS VIGENTES

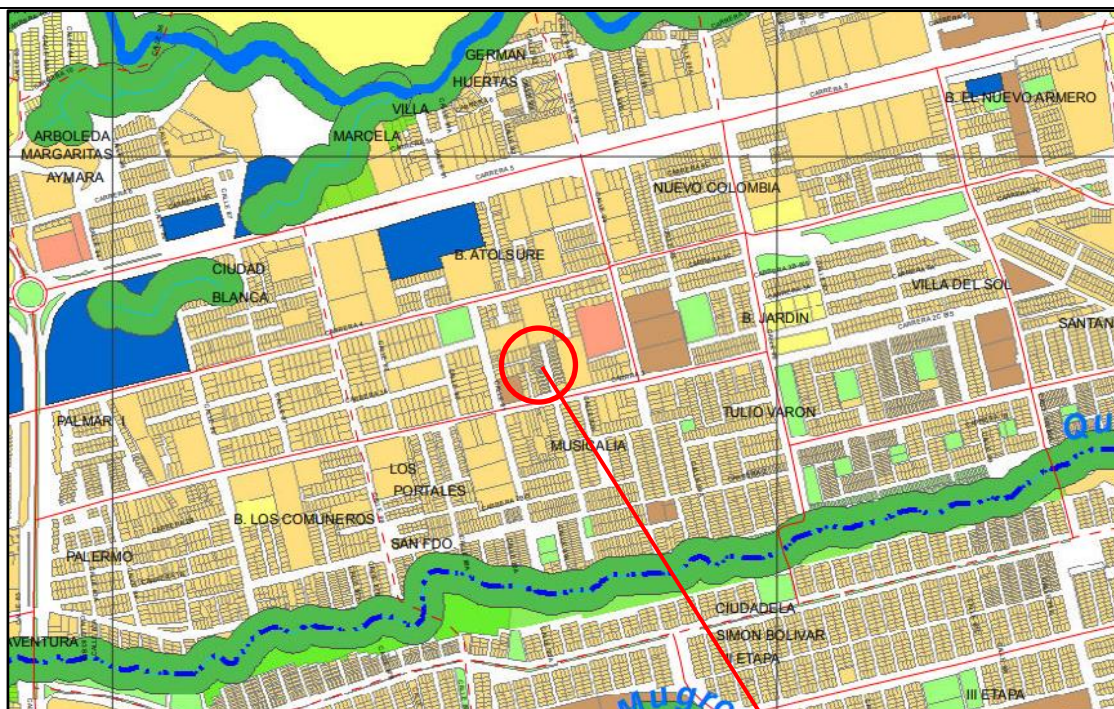
Normativa

La ciudad de Ibagué se encuentra reglamentada mediante el Decreto No. 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014 "Por el cual se adopta la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones". Conforme esta norma el predio valorado presenta la siguiente clasificación:

- ✓ **Clasificación del Suelo:** Urbano
- ✓ **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



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 Publico	 Zona Receptora de Espacio Público
	 Zonas Comunes
	 Parques, Plazas y Plazoletas
	 Zonas de Protección Ambiental



1000-0823
DECRETO No. () DE 2014

(23 DIC 2014)

"POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE IBAGÜE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Artículo 281.- CLASIFICACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Se establecen como tratamientos urbanísticos para el suelo urbano de la cabecera municipal de Ibagué y los suelos de expansión, los cuales se espacializan en el Mapa U5 "Tratamientos urbanísticos", los siguientes tratamientos urbanísticos:

- El Tratamiento de Desarrollo.
- El Tratamiento de Consolidación.
- El Tratamiento de Renovación Urbana.
- El Tratamiento de Conservación.
- El Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Artículo 283.- TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

El tratamiento de consolidación regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado.

Parágrafo. Todos los predios que hayan concluido el proceso de urbanización se registrarán por las disposiciones del tratamiento de consolidación urbanística.

Artículo 284.- NORMAS PARA LA MODALIDAD DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA.

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las características del barrio sobre aislamientos, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos, así como sus condiciones de estacionamientos y equipamientos comunales. La edificabilidad de dichos predios es resultante de la aplicación de la norma original

Parágrafo. Se entiende por norma original la reglamentación con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto que se encuentre vigente a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 300.- ÁREAS MÍNIMAS DE MANZANAS Y LOTES - ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL.

Los predios localizados en áreas de actividad residencial en suelo urbano y en suelo de expansión urbana luego de adoptado el plan parcial, se desarrollarán mediante manzanas y lotes según las reglas que se señalan a continuación:

1. ORGANIZACIÓN DE LAS UNIDADES PREDIALES. La organización de las unidades prediales, se podrá desarrollar mediante alguno de los siguientes sistemas:

a) Sistema de loteo individual: Proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades prediales privadas vinculadas directamente al espacio público, y deslindadas de las propiedades vecinas.

Los desarrollos de vivienda por loteo individual, se registrarán por los siguientes indicadores de edificabilidad, para los lotes resultantes en los que se pueden dividir las manzanas:

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.

No se exigirá antejardín en las manzanas consolidadas con edificaciones sin antejardín; únicamente se exigirá en manzanas no desarrolladas. En todo caso, los usos comerciales e institucionales deberán prever el espacio de 1.50 metros señalado para efectos de permitir el acceso y salida a que se refiere el Capítulo III del Decreto Nacional 1538 de 2005 o la norma que lo derogue, modifique o sustituya.

- **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.

CONCLUSIÓN NORMATIVA

El inmueble avaluado se encuentra sobre suelo urbano de la ciudad de Ibagué, Tolima. Se encuentra sometido a un tratamiento de Consolidación Por Implementación y sobre un uso de suelo Residencial Secundario, lo cual coincide con el uso actual del inmueble avaluado. Adicionalmente, como se mencionó anteriormente, el inmueble cuenta con un área construida mayor a lo permitido, según los parámetros de edificabilidad señalados.

CONDICIONES GENERALES**Del sector:**

El sector se caracteriza por tener una vocación predominantemente residencial con algunos predios que desarrollan actividad comercial en sus primeros pisos, el sector se encuentra conformado por tipos de predios unifamiliares mayoritariamente de 2 y 3 pisos.

De localización:

Se trata de un predio medianero en el barrio Jardín, con buenas posibilidades de acceso por vías nacionales pavimentadas y principales de la ciudad.

De terreno:

El terreno presenta topografía plana con forma regular rectangular.

De comercialización (Tiempo esperado de comercialización):

Se considera con una dinámica de comercialización estable. Se estima un tiempo esperado de comercialización de aproximadamente 12 a 18 meses.

Comportamiento de Oferta y Demanda:

Se considera equilibrado tanto para inmuebles en venta como en arriendo.

Actualidad Edificadora:

En la actualidad, no se observa una actividad edificadora de gran escala, a excepción de proyectos aislados de auto construcción en suelo propio y mejoramiento integral de las viviendas ya existentes.

Especial:

Ninguna.

METODOLOGÍA UTILIZADA

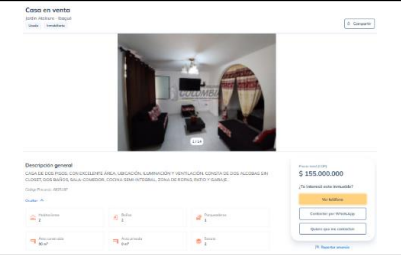
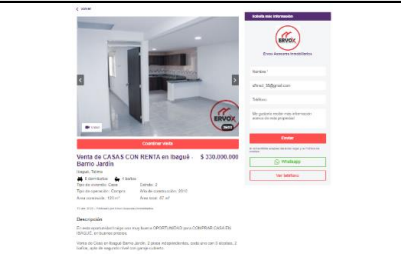
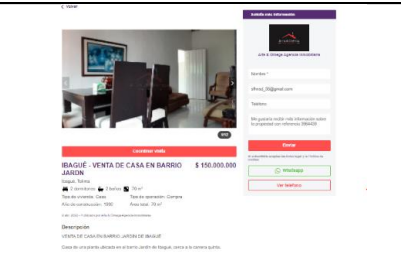
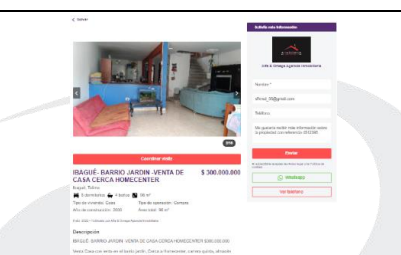
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de reposición.

Método comparación de mercado:

Se consultaron ofertas de predios comparables en el mismo sector con similares características de construcción y áreas similares 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 CONSTRUCCION	VALOR TERRENO	AREA TERRENO M2	AREA CONST. M2	VALOR M2 TERRENO	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR TAMAÑO	VALOR M2 TERRENO HOMOGENEIZADO
1	Barrio Jardín	fincaraiz.com.co ID: 6825187 CEL: 3176476315	\$ 155.000.000	6%	\$ 145.700.000	\$ 85.500.000	\$ 60.200.000	48,00	90,00	\$ 1.254.167	1,00	1,00	\$ 1.254.167
2	Barrio Jardín	casas.mitula.com.co ID: 3143325281	\$ 330.000.000	6%	\$ 310.200.000	\$ 162.000.000	\$ 148.200.000	102,40	120,00	\$ 1.447.266	0,90	1,05	\$ 1.367.666
3	Barrio Jardín	casas.mitula.com.co ID: 3964439 CEL: 3118421361	\$ 150.000.000	6%	\$ 141.000.000	\$ 52.500.000	\$ 88.500.000	75,00	70,00	\$ 1.180.000	1,00	1,03	\$ 1.215.400
4	Barrio Jardín	casas.mitula.com.co ID: 4512395 CEL: 3118421361	\$ 300.000.000	6%	\$ 282.000.000	\$ 172.000.000	\$ 110.000.000	96,00	215,00	\$ 1.145.833	1,05	1,04	\$ 1.251.250
												PROMEDIO M2	\$ 1.272.121
												DESVIACIÓN	\$ 66.091
												COEF. DE VARIACIÓN	5,20%
												NÚMERO DE DATOS	4
												RAÍZ	2,000
												(N)	1,858
												LÍMITE SUPERIOR	\$ 1.333.519
												LÍMITE INFERIOR	\$ 1.210.722

Se adopta un valor por m² de terreno de \$1.270.000

OBSERVACIONES OFERTAS			
#	FOTOGRAFIA / IMAGEN	DESCRIPCIÓN	EXPLICACIÓN FACTORES
1		Casa en venta de dos pisos en el barrio Jardín, consta de dos alcobas, dos baños, sala, comedor, cocina semi-integral, zona de ropas, patio y garaje.	Inmueble ubicado en el mismo sector y con características similares al inmueble avaluado. No se utiliza factor de homogenización.
Fuente: https://acortar.link/1HnpFc			
2		Casa en venta de dos pisos en el barrio Jardín, consta de dos apartamentos independientes, cada uno con tres alcobas, dos baños, sala, comedor, cocina, zona de ropas y un garaje.	Se utiliza factor de homogenización por ubicación y tamaño, ya que el inmueble de la oferta se encuentra más cercano a vías principales y tiene un área de lote mayor.
Fuente: https://acortar.link/YnaB67			
3		Casa en venta de un piso en el barrio Jardín, consta de dos alcobas, dos baños, sala, comedor, cocina sencilla, patio de ropas y garaje.	Se utiliza factor de homogenización por tamaño ya que el lote de la oferta posee un área ligeramente mayor al área del lote avaluado.
Fuente: https://acortar.link/zumYuE			
4		Casa en venta de tres pisos en el barrio Jardín, consta de ocho alcobas, tres baños, dos sala-comedor, dos cocinas, patio de ropas y terraza.	Se utiliza factor de homogenización por ubicación y tamaño, ya que el inmueble de la oferta se encuentra más alejado a vías principales y tiene un área de lote mayor.
Fuente: https://acortar.link/79QwY4			

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										
DESCRIPCION	Área m2	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC.	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN	71.96	10	100	10.00%	1,5	5.52%	\$ 1.200.000	\$66.290	\$1.133.710	\$ 1.130.000

ANÁLISIS DE RESULTADOS Y CONSIDERACIONES

- El inmueble no contaba al momento de la visita técnica con placa de nomenclatura física, sin embargo, se logró validar con nomenclatura de predios vecinos y con ayuda del Geoportal de Catastro Ibague que se trataba del inmueble correcto.
- El área de terreno adoptada fue tomada de los documentos jurídicos suministrados.
- El área construida fue tomada durante la inspección técnica y debe considerarse como aproximada, ya que no se trata de un levantamiento arquitectónico.
- El predio presenta aproximadamente 67,07 m² de construcción fuera de norma, equivalentes a un 48,24% del área construida total.
- En el presente informe, se liquida únicamente el área susceptible a ser legalizada acorde a la normatividad urbanística vigente. Sin embargo, el presente informe queda sujeto a modificación si se llegase a suministrar licencia de reconocimiento de la construcción adicional.
- Se realizó un análisis de mercado con inmuebles de características similares, ubicados en el mismo sector, utilizando algunos factores de homogenización para obtener el valor por m² de terreno más adecuado.
- El valor promedio arrojado por las muestras corresponde al área de terreno, según la información obtenida en la investigación de mercado.
- Se adopta como valor más probable el promedio de la muestra.
- Se aclara que el inmueble cuenta con una edad jurídica de aproximadamente 24 años, contados a partir de la primera compraventa registrada, sin embargo, en el presente informe para el método de costo reposición se adopta una edad corregida de aproximadamente 10 años, teniendo en cuenta su tipología constructiva y las adecuaciones que ha tenido el inmueble hasta la actualidad.
- 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.

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 avalúo es practicado por el perito Juan Felipe Guerrero Castellanos y revisado por el Arq. Salomón Rodríguez Bojacá, 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.

VALORES PROPORCIONALES

Descripción	Datos
Valor Total Inmueble	\$ 142.236.700
Valor proporcional terreno	\$ 60.921.900
Valor proporcional Construcción	\$ 81.314.800
Porcentaje de terreno	42,83%
Porcentaje de Construcción	57,17%
Edad	10
Vida Remanente	90
Vida Útil	100
Valor Reposición a Nuevo	\$ 86.352.000
Valor UVR Día	303,5316
Valor Avalúo UVR	468605,90

AVALÚO COMERCIAL

MANZANA J LOTE 9 MZ. B LOTE 16 EL JARDIN
BARRIO JARDÍN
IBAGUÉ – TOLIMA

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	TOTAL
TERRENO	47,97	\$ 1.270.000	\$ 60.921.900
CONSTRUCCIÓN	71,96	\$ 1.130.000	\$ 81.314.800
TOTAL AVALUO			\$ 142.236.700
INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN			\$ 1.976.608

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.

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 **mayo de 2022** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$142.236.700 M/C).**


ING. ERIKA CELEMÍN BOHÓRQUEZ
Gerente General
RAA AVAL – 52148032




ING. JUAN FELIPE GUERRERO C.
Perito Actuante
RAA AVAL-1032470901


ARQ. SALOMON RODRIGUEZ BOJACA
Revisión del Avalúo
RAA AVAL-1024530932

REGISTRO FOTOGRAFICO



VÍA DE ACCESO



FACHADA



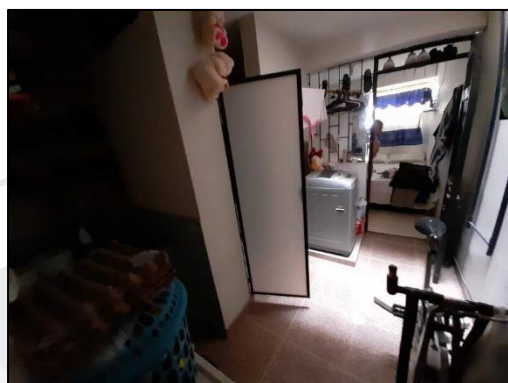
NOMENCLATURA PREDIO COLINDANTE



SALA – COMEDOR PISO 1



COCINA 1 Y ALCOBA 1



PASILLO Y ZONA DE ROPAS PISO 1



ZONA DE ROPAS Y BAÑO SOCIAL PISO 1



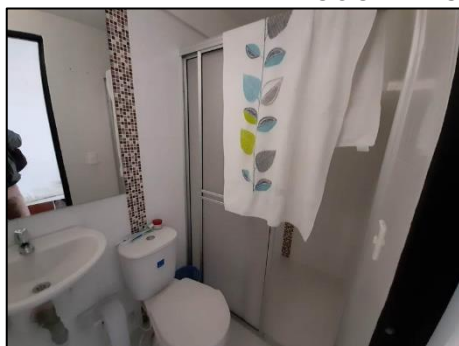
ALCOBA 2 PISO 1



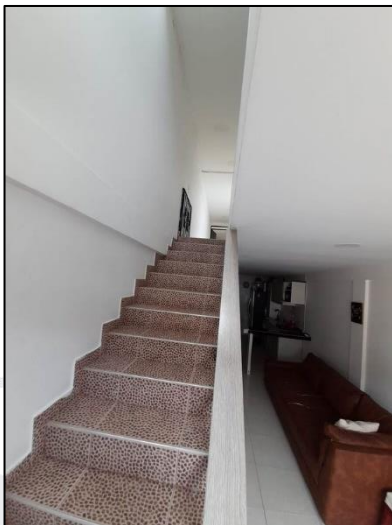
ESCALERAS Y SALA PISO 2



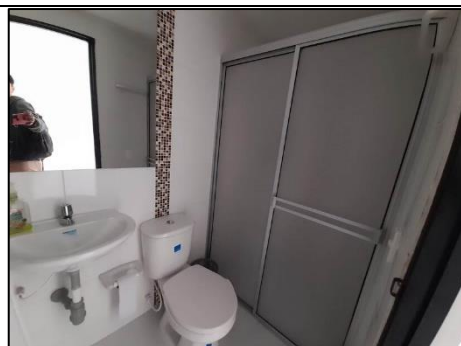
COCINA Y COMEDOR PISO 2



BAÑO SOCIAL 2 Y ALCOVA 3



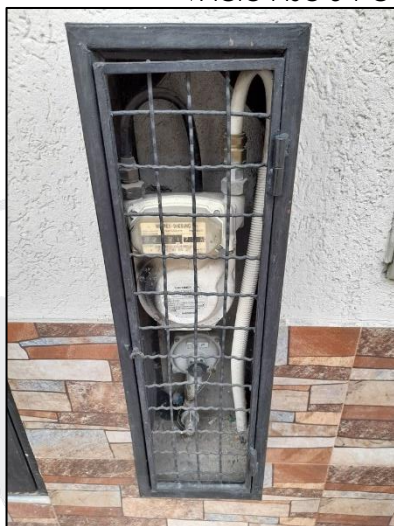
ESCALERAS Y SALA PISO 3



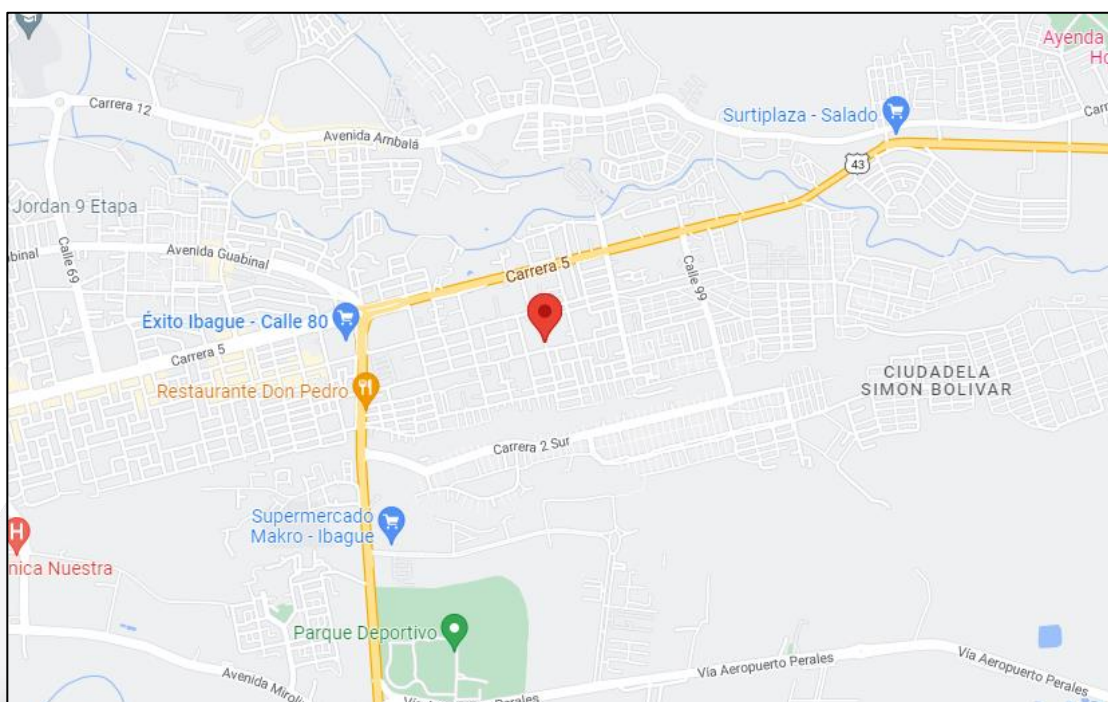
BAÑO SOCIAL 3 Y ALCOVA 4



VACÍO PISO 3 Y CONTADOR DE ENERGÍA

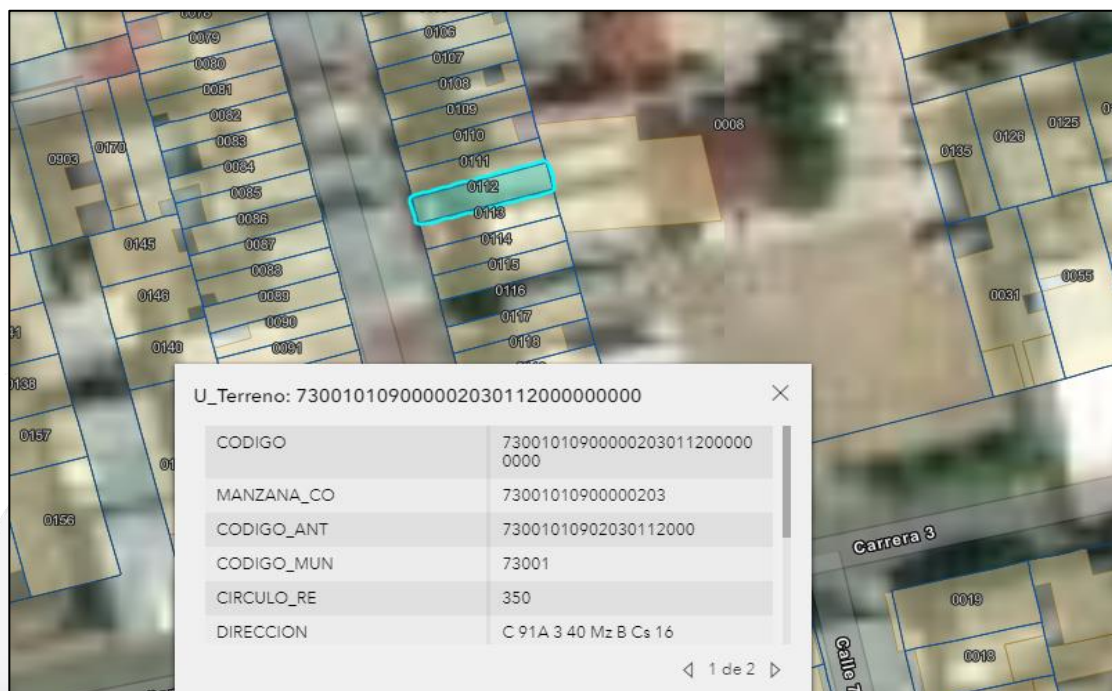


CONTADOR DE GAS Y CONTADOR DE AGUA





INFORMACIÓN CATASTRAL GEOPORTAL CATASTRO 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 la Carrera 46 # 128 – 71 APTO 311 Conjunto Marenza, barrio Prado Veraniego, Bogotá D.C.

Información del perito actuante quien da el dictamen:

- **Nombre:** Juan Felipe Guerrero Castellanos
- **RAA-AVAL:** 1032470901
- **C.C.:** 1032470901
- **Dirección de Residencia:** Carrera 46 # 128 – 71 APTO 311 Conjunto Marenza
- **Ciudad de Residencia:** Bogotá D.C.
- **Celular:** 3208214489
- **Profesión:** Ingeniero Catastral y Geodesta

Información de Gerente General APPRAISER SAS quien 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 para la elaboración de un dictamen.

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



PIN de Validación: adac0a87



<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) JIMMY ALEXANDER BLANCO HERNANDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010202240, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Septiembre de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1010202240.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JIMMY ALEXANDER BLANCO HERNANDEZ 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
07 Sep 2020

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
07 Sep 2020

Regimen
Régimen 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 de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: adac0a87



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Sep 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
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: adac0a87



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



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
07 Sep 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
07 Sep 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
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 13F 57 22
Teléfono: 3166989561
Correo Electrónico: JIMMYBLANCO835@GMAIL.COM

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación

Página 3 de 4



PIN de Validación: adac0a87



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JIMMY ALEXANDER BLANCO HERNANDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010202240.

El(la) señor(a) JIMMY ALEXANDER BLANCO HERNANDEZ 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

adac0a87

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: abd80a30



<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) **JUAN FELIPE GUERRERO CASTELLANOS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032470901, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Diciembre de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1032470901.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JUAN FELIPE GUERRERO CASTELLANOS** 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
05 Dic 2018

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
05 Dic 2018

Regimen
Régimen 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 de inscripción
05 Dic 2018

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: abd80a30



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
05 Dic 2018

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
05 Dic 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
05 Dic 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Dic 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: abd80a30



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



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
05 Dic 2018

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
05 Dic 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 de inscripción
05 Dic 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 106 # 54 - 78 OF 601 BAIKAL
Teléfono: 3208214489
Correo Electrónico: felipeguerrero68@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación

Página 3 de 4



PIN de Validación: abd80a30



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN FELIPE GUERRERO CASTELLANOS , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032470901.

El(la) señor(a) JUAN FELIPE GUERRERO CASTELLANOS 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

abd80a30

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b6330adf



<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) SALOMON RODRIGUEZ BOJACA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024530932, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1024530932.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SALOMON RODRIGUEZ BOJACA 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
28 Jun 2019

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
17 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
17 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6330adf



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



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
17 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
17 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6330adf



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 65 N° 75A - 90 AP 307
Teléfono: 3213883858
Correo Electrónico: sarodriguezbo@unal.edu.co

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

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES - TECNI-INCAS
ARQUITECTO - UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

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) SALOMON RODRIGUEZ BOJACA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024530932.

El(La) Señor(a) SALOMON RODRIGUEZ BOJACA no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación 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

b6330adf

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 veintisiete (27) días del mes de Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



MUNICIPIO DE IBAGUE - SECRETARIA DE HACIENDA
GRUPO GESTION DE INGRESOS - IMPUESTO PREDIAL
NIT.800.113.389.7



Contribuyente	EULISES PIRAGUA TAFUR			Direccion/Barrio	C 91A 3 40 Mz B Cs 16	
Identificacion	12.134.813					
Ficha Catastral	01-09-0203-0112-000			Factura No	0042914233	
Mat Inmobiliaria	350-90573			Fecha Factura	12/05/2022 / PORTAL	
Tipo Predio	URBANO	Avaluo anterior	58.244.000	Avaluo Actual	59.991.320	
Destinación	Habitacional	Fecha Ultimo pago	29/03/2019	Tasa Imp. Predial	6	
Uso	VIVIENDA	Valor cancelado	239.000	Sobretasa Ambiental	1.5	
Estrato	ESTRATO 2	Ult. Res. Catas.	594/2017 DE 2017	Tasa Alumbrado		
Superf./Area Cons	45 / 139	Int. Mora Mes	2,30			
Acuerdo de Pago No		No Cuotas		Total Cuotas		
CONCEPTO				DEUDA ANTERIOR		DEUDA ACTUAL
CORTOLIMA				0		89.988
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO				0		359.948
SUBTOTAL				0		449.936
CORTE	CONCEPTO			DEUDA ANTERIOR		DEUDA ACTUAL
2022-05-31	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		DESC PRONTO PAGO 5%	0		-17.997
2022-05-31	AJUSTE AL MIL			0		61

Pago por Internet PSE en la pagina WEB <http://www.ibague.gov.co>
Pague en bancos, en efectivo o cheque de gerencia a nombre de municipio de Ibagué, NIT: 800113389-7.
Bancos: Banco Agrario de Colombia, BBVA, Bancolombia, Bogotá, Bancoomeva, Caja Social, Colpatria, Davivienda, ITAU, Occidente, Popular, GNB Sudameris, AV Villas
Revise su estado de cuenta en la pagina WEB <http://www.ibague.gov.co>

Estado de la Deuda	MORA
Tipo de Pago	PARCIAL
TOTAL A PAGAR CON CORTE AL:	
31/05/2022	432.000

Periodo de Pago			
Debe desde		Paga hasta	
2022	1	2022	4
Año	Trim.	Año	Trim.

Señor contribuyente: verifique su factura, en caso de inconsistencia comunicarse al correo predial@ibague.gov.co para su revisión, por favor indique la ficha catastral y/o el número de la factura, además de su nombre y número telefónico, la respuesta le será dada al correo de remisión.

Factura impresa por: PORTAL el 12/05/2022 07:43:12

8



MUNICIPIO DE IBAGUE - SECRETARIA DE HACIENDA
GRUPO GESTION DE INGRESOS - IMPUESTO PREDIAL
NIT.800.113.389.7



Ficha Catastral	01-09-0203-0112-000	Factura No	0042914233
Contribuyente	EULISES PIRAGUA TAFUR	Fecha	12/05/2022
Identificación	12.134.813	Generada por	PORTAL



(415)770723531208 (8020)0042914233 (3900)0000432000 (96)20220531

CORTE DE PAGO TOTAL A PAGAR	
31/05/2022	432.000

Factura impresa por PORTAL el 12/05/2022 07:43:12

**BANCOLOMBIA VS UNIDATOS DE COLOMBIA SAS Y EULISES PIRAGUA TAFUR RAD: 2020-091
JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE**

gerencia@hyh.net.co <gerencia@hyh.net.co>

Jue 12/05/2022 9:19 AM

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

CC: asistente2@hyh.net.co <asistente2@hyh.net.co>;abogado2@hyh.net.co <abogado2@hyh.net.co>;unidadesdecolombiasas@hotmail.com <unidadesdecolombiasas@hotmail.com>

Buenos días Doctores,

Adjunto avaluó para su trámite legal.

Cordialmente,

HERNANDO FRANCO BEJARANO

CEDULA NUMERO 5884728 DE CHAPARRAL

TARJETA PROFESIONAL 60811 CSJ.

Abogado Externo

3105603064

Cra 3 N° 15-17 Piso 11 Edificio Banco Agrario, Ibague - Tolima

Telefonos: 2610710