



**Tobón Medellín
& Ortiz**
Abogados

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

REF.: EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA
Demandante: BANCOLOMBIA S.A.
Demandados: PACOMIO PUENTES CELIS
Rad: 2022-023

ASUNTO: AVALÚO INMUEBLE

CHRISTIAN ANDRÉS PEÑA TOBÓN, mayor y vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado como aparece al pie de mi firma, representante de **TOBÓN MEDELLÍN & ORTIZ**, obrando en calidad de endosatario del demandante, por medio del presente escrito me permito informar que allego avalúo físico correspondiente a la matrícula No. 350-20561, el cual se encuentra debidamente embargado y secuestrado desde el día 21 de junio de 2022, dicho avalúo fue practicado el mismo día de la diligencia de secuestro.

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el Artículo 444 Numeral 1 del Código General del Proceso.

Sin otro presente y con el respeto de siempre,

Atentamente,

R/L CHRISTIAN ANDRES PEÑA TOBON
christian@tobonmedellinortiz.com
T.P. 223.972 DEL C.S.J.
CC. 1.110.466.692

TOBON MEDELLÍN & ORTIZ

 CALLE 19 # 5-30 TORRE NORTE OF 903
EDF. BACATA BOGOTÁ - COLOMBIA

 WWW.TOBONMEDELLINORTIZ.COM

AVALÚO COMERCIAL

CASA LOTE CARRERA 4 ENTRE CALLE 30 Y 31 N. 30-79
BARRIO LA FRANCIA
IBAGUÉ - TOLIMA



SOLICITANTE	BANCOLOMBIA S.A.
CLIENTE	PACOMIO PUENTES CELIS
CEDULA DE CIUDADANÍA	C.C. 17631296
TIPO DE INMUEBLE	CASA CON LOCAL
VALOR TOTAL	\$352.938.400
TIPO DE PRODUCTO	REMATE
PRG	PRG_2022_1763280
FECHA DE INFORME	JUNIO 15 DE 2022

INFORME TECNICO DE AVALÚO

INFORMACIÓN BÁSICA

Departamento		Tolima	
Municipio		Ibagué	
Barrio		La Francia	
Dirección y/o nombre del predio		CASA LOTE CARRERA 4 ENTRE CALLE 30 Y 31 N. 30-79	
Tipo de avalúo	Comercial	Propietarios	PUNTES CELIS PACOMIO
Tipo de inmueble	Urbano	Uso actual	Mixto: Comercio y Vivienda
Tipología del inmueble	Casa comercial	Fecha de visita	Junio 21 de 2022
Plancha IGAC	No Aplica	Fecha de informe	Junio 24 de 2022

TITULACIÓN

Matricula Inmobiliaria		350-20561			
Título de adquisición		Escritura 242			
Fecha:	29/01/1998	Notaria:	PRIMERA	Ciudad	Ibagué
Número catastral		73001010600530013000			
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	Vivienda	Condiciones de Salubridad	Bueno
Actividades predominantes		Zona con predominancia de usos comerciales. Hace presencia viviendas en pisos superiores					
Tipos de predios		Construcciones mixtas de dos y tres pisos, comercio en pisos inferiores y vivienda en pisos superiores.					
Características especiales del sector		Sector comercial, vías pavimentadas, disponibilidad de servicios públicos.					
Perspectivas de valorización		Tiene moderadas perspectivas de valorización, sector comercial, cercano al Estadio Manuel Murillo Toro.					
Vías principales y estado actual		Carrera 4 y avenida Ferrocarril.					
Transporte público		El servicio de transporte público es bueno prestado por empresas intermunicipales.					

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE				
Características del terreno	El terreno tiene forma regular con topografía Plana.			
Georreferenciación	Longitud:	75°13'25.8"W -75.223833	Latitud:	4°26'01.6"N 4.433778
Descripción del inmueble	El inmueble valorado corresponde a una casa comercial, con comercio en el primer piso y vivienda en el segundo piso. En la terraza se encuentra el taller de ornamentación.			
Características climáticas	Altura		1.285 m.s.n.m.	
	Temperatura		24° C	
Características especiales	Ninguna			
Edad del inmueble	29 años, tomados desde la compraventa del año 1993.			
Estrato	3			
Tipo de inmueble	Urbano			
Cuadro de áreas	AREAS FISICAS MEDIDAS EN CAMPO AL MOMENTO DE LA VISITA:			
	ITEM	UNIDAD/m2		
	Área Terreno	99 m2		
	Área Construida	284.6 m2		

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	99,00	M2	
Frente	5	ML	
Indice Max. de Ocupación	0,8		79,20
Aislamiento Posterior	3	ML	21,00
Numero de Pisos Permitidos	3	Pisos	
Voladizo	0,6	ML	4,36

AREAS CONSTRUIDAS MEDIDAS EN SITIO M2	
PRIMER PISO	99,00
SEGUNDO PISO	92,80
TERCER PISO	92,80
TOTAL CONSTRUCCION	284,60
INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE	2,87

AREAS SUSCEPTIBLES A LEGALIZACIÓN M2	
PRIMER PISO	78,00
SEGUNDO PISO	82,36
SEGUNDO PISO	82,36
TOTAL CONSTRUCCION	242,72
INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE	2,45

ÁREA CONSTRUIDA FÍSICA	284,60
ÁREA CONSTRUIDA LEGALIZABLE	242,72
ÁREA CONSTRUIDA ADICIONAL	41,88
% DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA	17,25%

Nota 1: Los documentos suministrados no totalizan las áreas del predio valorado, conforme la descripción de los linderos, el área del terreno sería de 92.8 m2.

Nota 2: Catastralmente se refiere un área de terreno de 99,00 m2. Área que es tomada para el presente avalúo.

Nota 3: El área construida encontrada en sitio es de 284,60 m2 aproximadamente.

Nota 4: Sobre el área construida encontrada en sitio se calcula el área susceptible de legalizar conforme los

	parámetros normativos del sector contenidos en el POT vigente.		
Fuente:	Catastro y mediciones realizadas en sitio.		
Linderos:	tres alcobas, un baño y patios de ropas. Alinderado de la siguiente manera: Por el Norte, en cinco metros cincuenta centímetros (5.50 mts), con propiedad de Alfonso López; por el Sur, en siete metros (7.00 mts), con la carrera 4a. estadio; por el Oriente, en quince metros (15.00 mts), con propiedad de Isaias Espinosa y por el Occidente, con propiedad de Carmen Ramirez en quince metros (15.00 mts). -- PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la mención del área y de la medida de los linderos, la compraventa se hace como cuerpo cierto. -----		
Fuente:	Escritura Pública aportada.		
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: Muros de carga Muros: Muros en mampostería pañetados y pintados. Fachada: Graniplast. Pisos: Cemento pulido en primer piso, cerámica en segundo piso, cemento rustico en tercer piso. Carpintería: Puertas entamboradas en madera. Cielo raso: PVC, parcialmente en área de atención de local de primer piso. Cubierta: Teja de Zinc. Baños: Línea Sencilla. Cocina: Sencilla, mesones en acero inoxidable. NOTA: Inmueble en buen estado de conservación y mantenimiento.

	Estructura Reforzada	Ajuste Sismorresistente	Tipo de fachada
	No	No	De 3 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%	No
	Ventilación	Iluminación	No. De Sótanos
	Bueno	Bueno	0
Distribución	Primer Piso: Local Comercial, taller. Segundo Piso: Dos apartamentos. Apartamento Frontal: Dos alcobas, cocina, baño social y sala – comedor. Apartamento Posterior: Tres alcobas, cocina, baño social, sala-comedor. Tercer Piso: Taller, zona de ropas.		
Fuente: Inspección técnica en la Visita			

NORMAS URBANISTICAS VIGENTES

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".

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.

Parágrafo: Los tratamientos de renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral serán reglamentados mediante decreto del alcalde municipal, en todo caso respetando las decisiones sobre usos del suelo adoptadas en el presente plan de ordenamiento. Mientras se expide dicha reglamentación de los mencionados tratamientos y para efectos de la expedición de licencias urbanísticas se aplicarán las normas que se encontraban vigentes al momento de la expedición de la presente modificación.

5. La exigencia de estacionamientos en los proyectos de renovación urbana formará parte de la reglamentación urbanística del plan parcial o ficha normativa. Se permitirá en ambos casos, el pago compensatorio de estacionamientos a los fondos creados para tal fin.

Artículo 300.- ÁREAS MÍNIMAS DE MANZANAS Y LOTES - AREA 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 MINIMO DE LOTES, ÍNDICES, ALTURAS

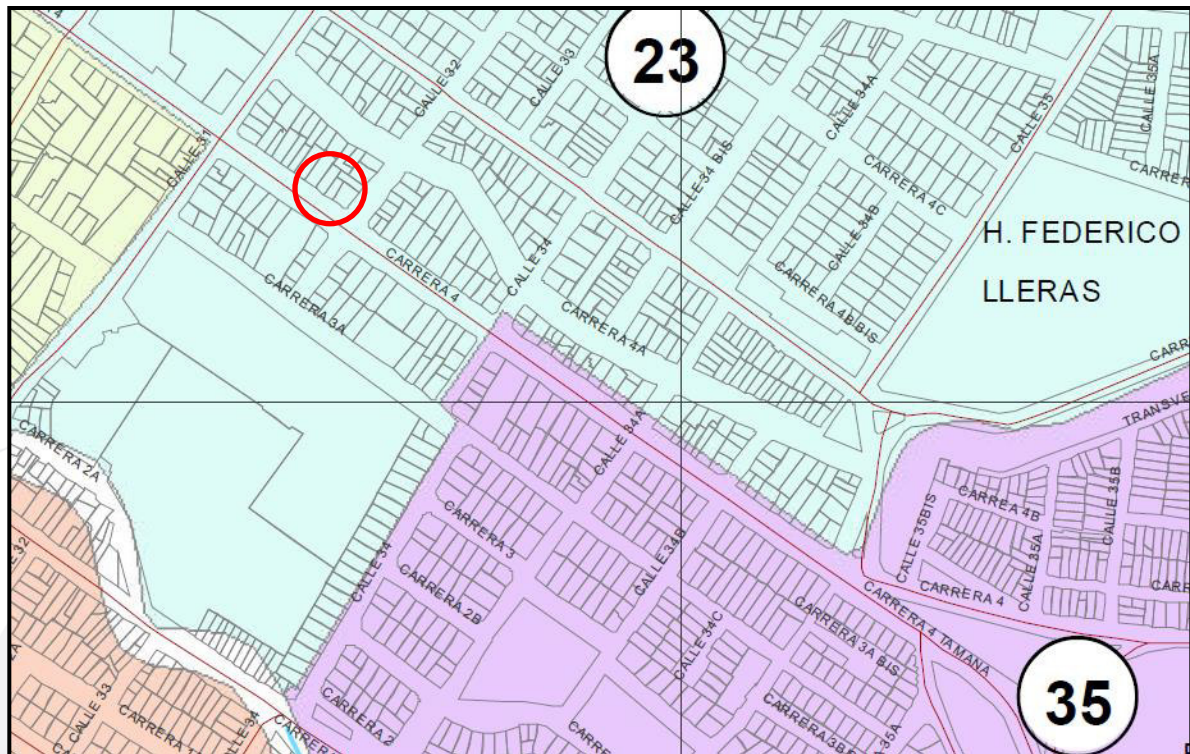
Tipo de Vivienda	Lote Mínimo	Frente Mínimo de lote	Índice de Ocupación*	I.C. Construcción Básico*	I.C. Construcción Máximo*
Unifamiliar	50 m2	5.00 ml	0.80	1.50	Libre
Bifamiliar	120 m2	8.00 ml	0.75	1.50	Libre
Multifamiliar	280 m2	10.00 ml	0.60	3.30	Libre

*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:

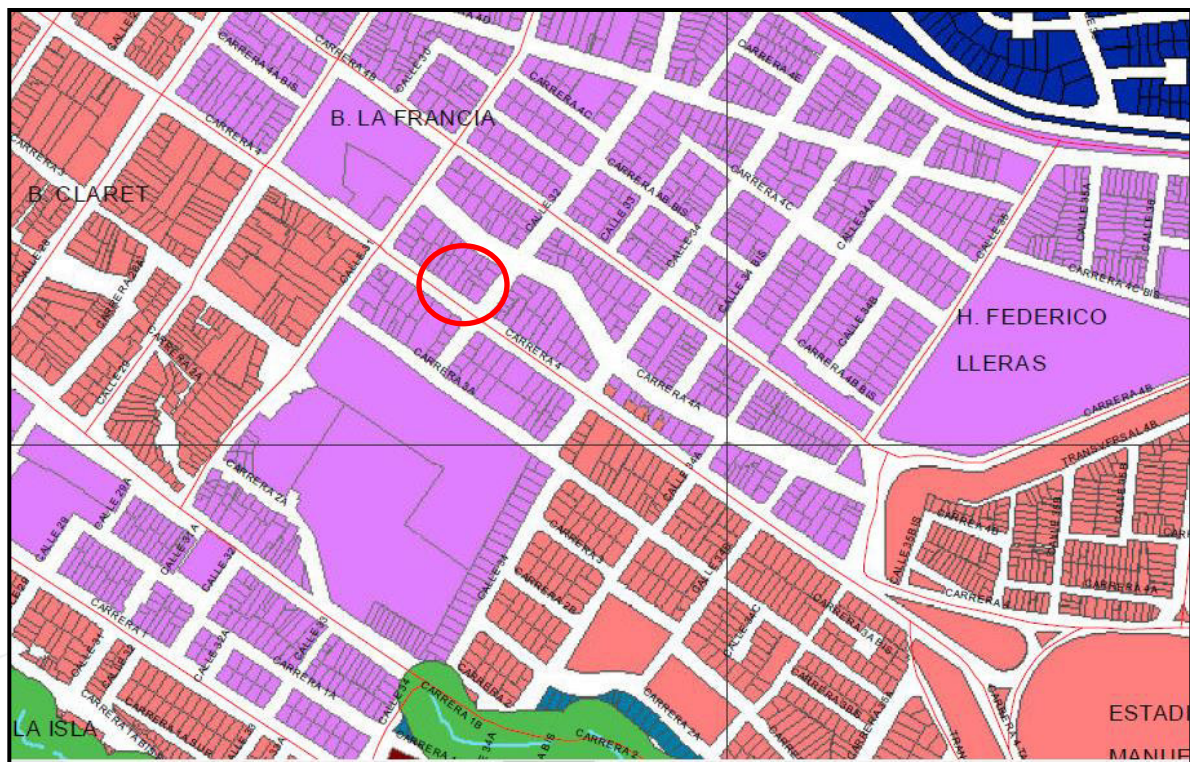
- **Antejardín:** Se exige, y tendrá una longitud mínima de un metro con cincuenta centímetros (1,50 mts) medidos desde el lindero del predio al paramento de construcción. No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín. Los antejardines no se podrán cubrir, techar, ni construir. En las 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.



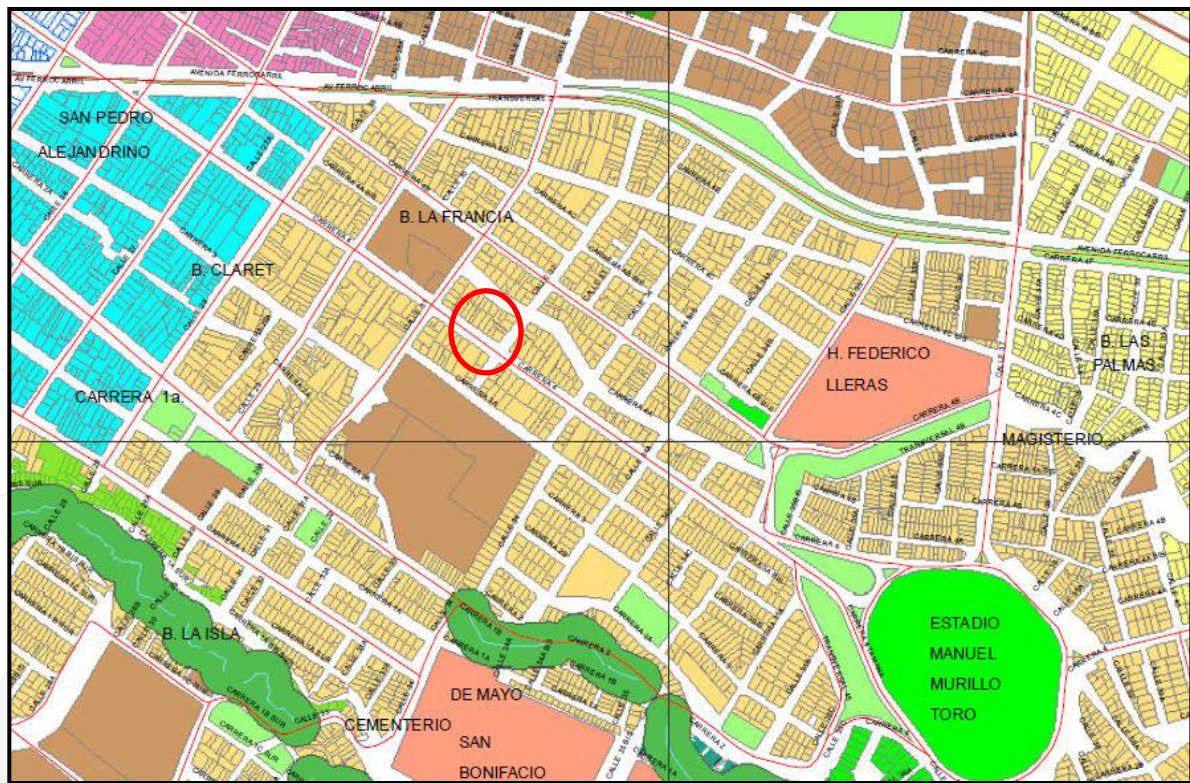
23. Consolidación por Estabilización - Residencial Secundario
24. Consolidación Por Implementación - Residencial Secundario
25. Consolidación Por Implementación
26. Desarrollo Urbano - Residencial Primario
27. Desarrollo Urbano - Residencial Primario
28. Desarrollo Urbano - Residencial Primario
29. Consolidación Por Implementación - Residencial Secundario
30. Consolidación por Estabilización - Residencial Primario
31. Consolidación Por Implementación - Institucional Esencial
31. Consolidación Por Implementación
32. Mejoramiento Integral - Residencial Secundario
33. Consolidación por Estabilización
34. Desarrollo Urbano
35. Renovación - Residencial Secundario

MAPA DE TRATAMIENTOS



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

MAPA DE USOS DEL SUELO



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 Comunales
	 Parques, Plazas y Plazoletas
	 Zonas de Protección Ambiental

Clasificación del Suelo: Urbano

Tratamiento: Consolidación.

Uso del Suelo: Residencial Secundario

CONCLUSIÓN NORMATIVA

El predio se sitúa sobre suelo urbano de la ciudad de Ibagué, bajo tratamiento de consolidación en uso de suelo residencial secundario, al situarse sobre la Carrera 4, vía principal del municipio, es compatible realizar la actividad comercial.

Por otra parte, el predio cuenta con un área construida que excede los lineamientos definidos por la norma urbana dado que cuenta con un 17.25% de exceso en la construcción susceptible a licenciar aproximadamente.

CONDICIONES GENERALES

Del sector:

El sector se caracteriza por tener una vocación predominantemente residencial con presencia comercial principalmente sobre la Carrera 4, conformado por diferentes tipos de predios como predios unifamiliares, estaciones de servicio y predios comerciales. El sector se sitúa a aproximadamente 5 cuadras del Estadio Manuel Murillo Toro.

De localización:

El predio cuenta con una ubicación con buenas posibilidades de acceso por vías Nacionales pavimentadas y principales de la ciudad, con fácil acceso desde la ciudad de Bogotá y los diferentes sectores de la ciudad.

De terreno:

El predio matriz cuenta con una topografía ligeramente inclinada

De comercialización (Tiempo esperado de comercialización):

Se considera con una dinámica inmobiliaria estable, tanto para los predios en venta como en arriendo. Actualmente existe variedad de inmuebles en oferta en el sector. Se estima un tiempo esperado de comercialización de aproximadamente 18 meses.

Comportamiento de Oferta y Demanda:

Se considera equilibrado tanto para inmuebles en venta como en arriendo

Actualidad Edificadora:

Actualmente, se observa el desarrollo de algunos proyectos nuevos, además se adelantan algunos proyectos de auto construcción en suelo propio, así como remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.

Especial:

Ninguna

METODOLOGÍA UTILIZADA

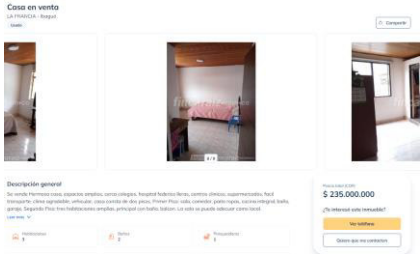
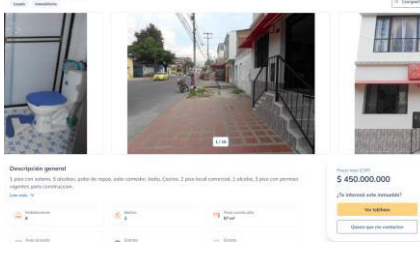
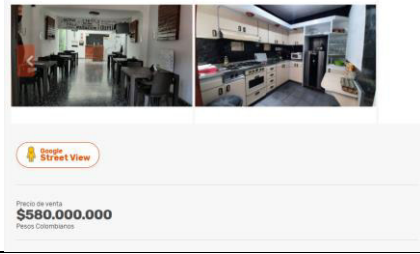
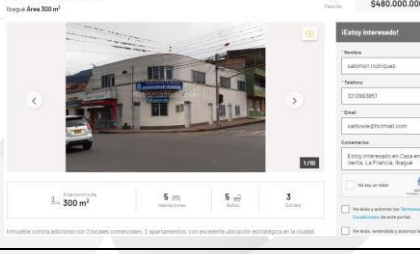
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No 0620 del 23 de octubre de 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 CONSTRUCCION M2	VALOR M2 TERRENO
1	Calle 31 Carrera 4a - La Francia	Código Fincaraíz: 7153041 - 3125710047	\$ 235.000.000	6,00%	\$ 220.900.000	\$ 135.300.000	\$ 85.600.000	61,0	123,0	\$ 1.403.279
2	Carrera 4 con 32, La Francia	3176855275 - Código Fincaraíz: 1537877	\$ 450.000.000	6,00%	\$ 423.000.000	\$ 290.700.000	\$ 132.300.000	97,0	220,0	\$ 1.363.918
3	Sobre la Carrera 4, La Francia	6017868754 - Alfa y Omega Agencia Inmobiliaria	\$ 580.000.000	6,00%	\$ 545.200.000	\$ 337.500.000	\$ 207.700.000	144,0	270,0	\$ 1.442.361
4	Calle 30 Carrera 4a	Metro cuadrado - Cod: MC2964256 - 313 2032079	\$ 480.000.000	6,00%	\$ 451.200.000	\$ 235.450.000	\$ 215.750.000	150,0	277,0	\$ 1.438.333
								PROMEDIO M2	\$ 1.411.973	
								DESVIACION	\$ 36.530	
								COEF.DE VARIACION	2,59%	
								NÚMERO DE DATOS	4	
								RAIZ	2,000	
								t(N)	1,858	
								LIMITE SUPERIOR	\$ 1.445.909	
								LIMITE INFERIOR	\$ 1.378.037	

Se adopta un valor por m2 de terreno de \$1.410.000

OBSERVACIONES OFERTAS			
#	FOTO	DESCRIPCIÓN	EXPLICACIÓN FACTORES
1		Casa, de dos pisos, Primer Piso: sala, comedor, patio ropas, cocina integral, baño, garaje, Segundo Piso: tres habitaciones amplias, principal con baño, balcón. La sala se puede adecuar como local.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.
Fuente: https://bit.ly/3OINV5g			
2		Casa comercial. 1 piso con sótano, 5 alcobas, patio de ropas, sala-comedor, baño, Cocina, 2 piso local comercial, 1 alcoba.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.
Fuente: https://bit.ly/3xUYLZ2			
3		Casa Hostal y comercial con ubicación sobre la carrera 4 estadio en el barrio La Francia de Ibagué, Primer Piso: Un local independiente de unos 21 M2 aproximadamente, con baño.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.
Fuente: https://bit.ly/3Nojzh4			
4		Inmueble consta adicional con 2 locales comerciales, 2 apartamentos, con excelente ubicación estratégica en la ciudad.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.
Fuente: https://bit.ly/3xWAKR4			

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	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
PRIMER PISO	78,00	29	70	41,43%	2,0	31,09%	\$ 1.300.000	\$404.159	\$895.841	\$ 900.000
SEGUNDO PISO	82,36	29	70	41,43%	2,0	31,09%	\$ 1.600.000	\$497.426	\$1.102.574	\$ 1.100.000
TERCER PISO	82,36	15	70	21,43%	2,0	15,21%	\$ 700.000	\$106.450	\$593.550	\$ 590.000

ANALISIS DE RESULTADOS Y CONSIDERACIONES

- Se realizó un análisis de mercado con inmuebles de características similares, ubicados en el mismo sector.
- 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.
- 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 predio objeto de avalúo.

VIGENCIA DEL AVALUO

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 Elvis Fabián Montoya 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 Celemin, 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	\$ 352.938.400
Valor proporcional terreno	\$ 143.550.000
Valor proporcional construcción	\$ 209.388.400
Porcentaje de terreno	40,67%
Porcentaje de construcción	59,33%
Edad aproximada (Años)	29
Vida remanente (Años)	41
Vida útil (Años)	70
Valor reposición a nuevo	\$ 57.652.000
Valor UVR día	308,7117
Valor avalúo UVR	1.143.262,14

AVALÚO COMERCIAL

CASA LOTE CARRERA 4 ENTRE CALLE 30 Y 31 N. 30-79
BARRIO LA FRANCIA
IBAGUÉ - TOLIMA

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	TOTAL
TERRENO	99,00	\$ 1.450.000	\$ 143.550.000
PRIMER PISO	78,00	\$ 900.000	\$ 70.200.000
SEGUNDO PISO	82,36	\$ 1.100.000	\$ 90.596.000
TERCER PISO	82,36	\$ 590.000	\$ 48.592.400
TOTAL AVALUO			\$ 352.938.400
INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION			\$ 1.454.097

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 **Junio de 2022** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$148.250.400 M/C).**



ING. ERIKA CELEMÍN BOHÓRQUEZ
Avaluador.
RAA AVAL - 52148032




ING. ELVIS FABIAN MONTOYA
Perito actuante
RAA AVAL-52148032



ARQ. SALOMON RODRIGUEZ BOJACA
Revisor avalúo
RAA AVAL-1024530932

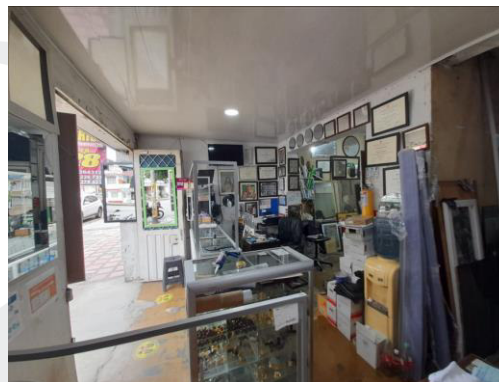
REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA Y NOMENCLATURA



ENTONRO



LOCAL



PRIMER PISO



PRIMER PISO

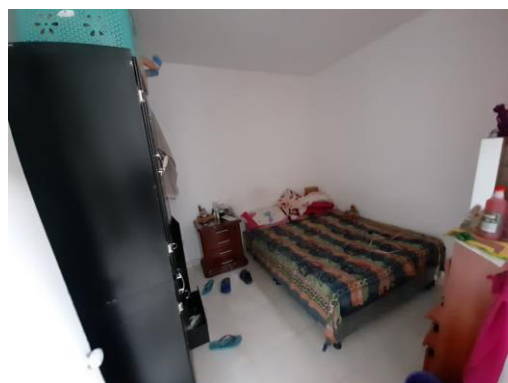


PRIMER PISO



}

SEGUNDO PISO



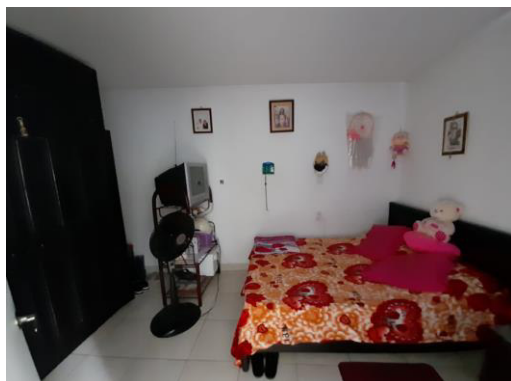
SEGUNDO PISO



SEGUNDO PISO



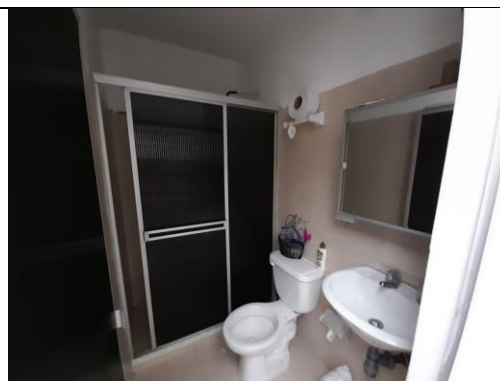
SEGUNDO PISO



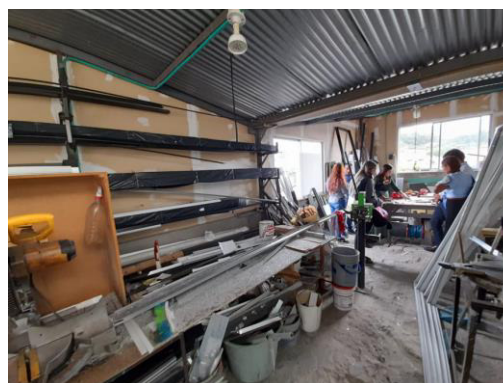
SEGUNDO PISO



SEGUNDO PISO



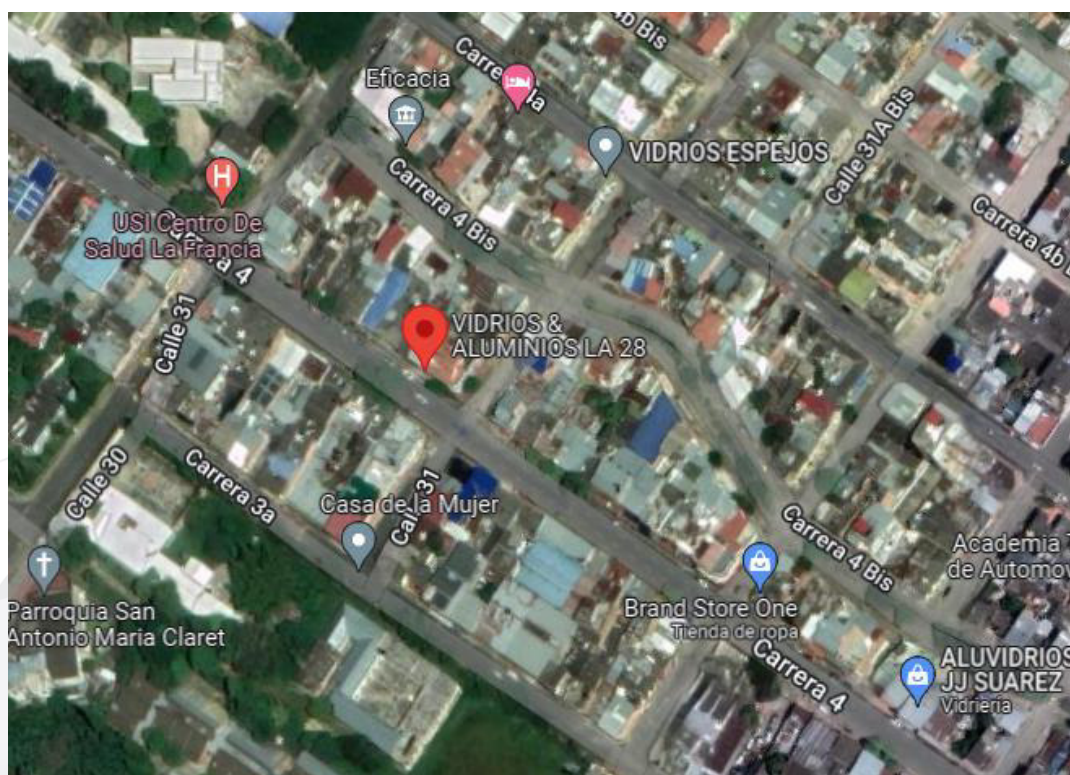
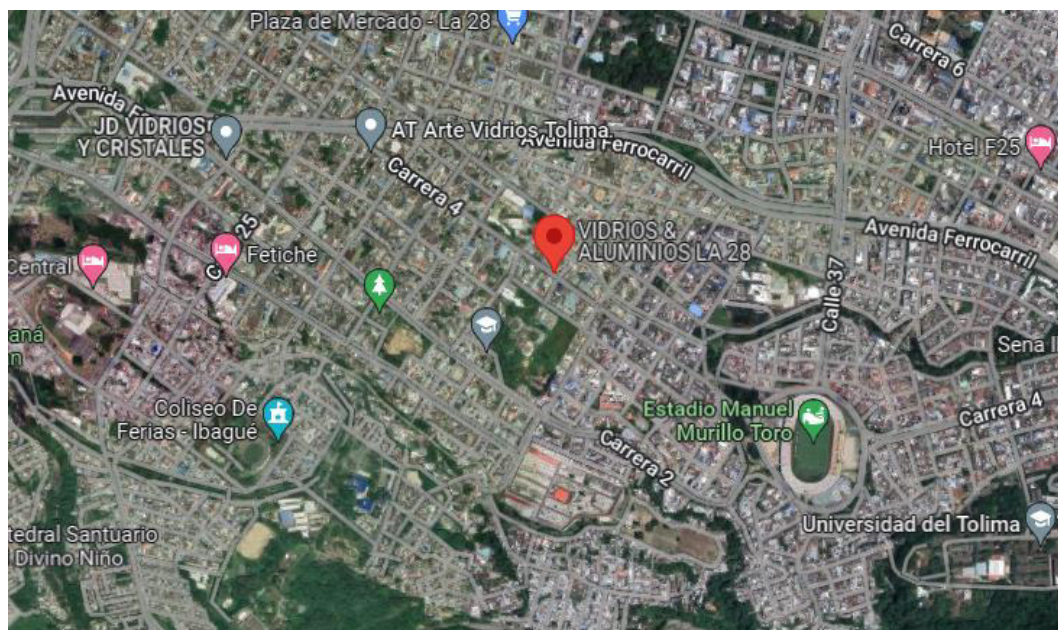
SEGUNDO PISO

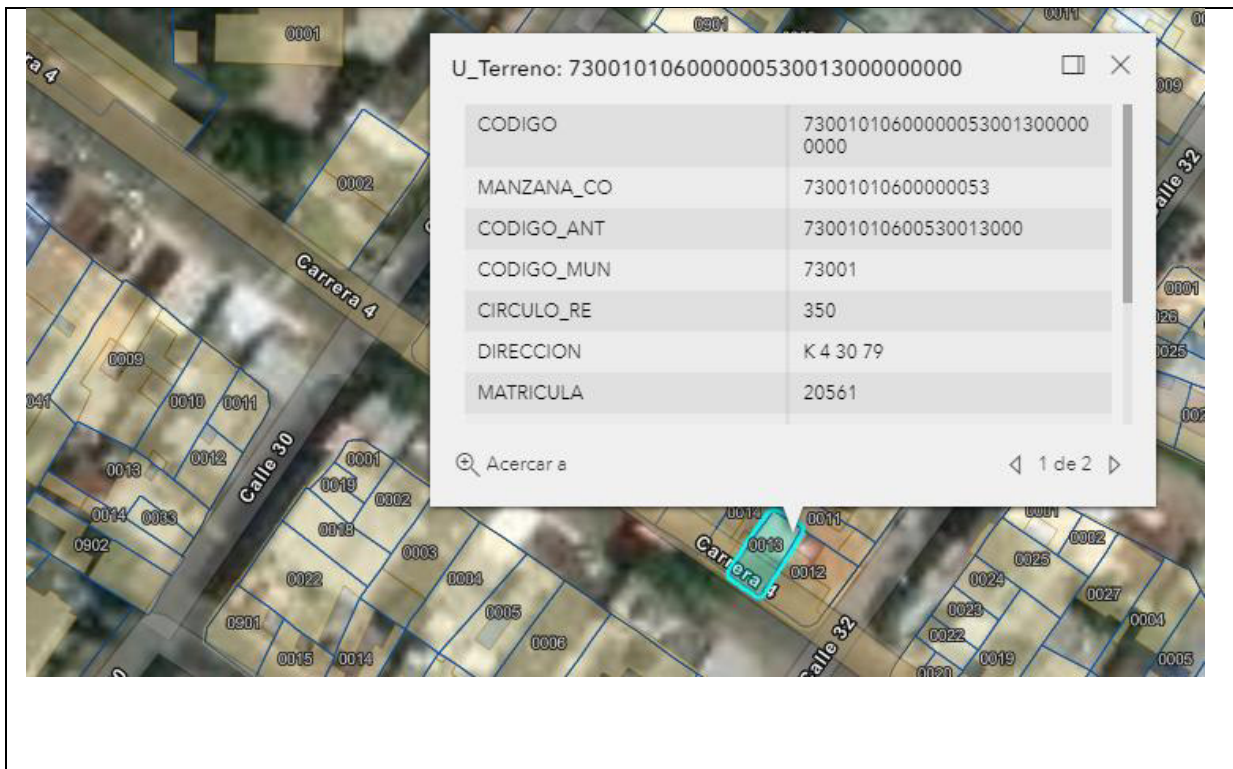


TERCER PISO



TERCER PISO





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 CR 12F NO. 30-15 SUR PORT 3 INT 4 AP 402, Bogotá.

Información del perito actuante quien da el dictamen:

- **Nombre:** ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES
- **RAA-AVAL:** 1023944360
- **C.C.:** 1023944360
- **Dirección de Residencia:** CR 12F NO. 30-15 SUR PORT 3 INT 4 AP 402
- **Ciudad de Residencia:** Bogotá
- **Celular:** 3112568445
- **Profesión:** Ingeniero Catastral

Información de Gerente General APPRAISER SAS quien da el dictamen:

- **Nombre:** ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ
- **RAA-AVAL:** 52148032
- **C.C.:** 52148032
- **Dirección de residencia:** CALLE 129B #55-20 INT3 APT302
- **Ciudad de Residencia:** BOGOTÁ
- **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.SANT ANDER - 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 SANT ALUCIALOTE MIRAMAR AALGECIRAS (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 44 A No 18-85 LOTE 19 MZNA1A BUQUE	META - VILLAMCENCIO
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 Bolivar	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	SANTAMARTA
12/11/2019	REMATE	EDGAR PEREZ RIVERA	CASALOTE # 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 MURCIAMORA	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	JAMER 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: a6bb09a7



<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

- 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
24 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Ene 2022

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
24 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Ene 2022

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
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: a6bb09a7



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Regimen 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
24 Oct 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
25 Ene 2022

Regimen
Regimen 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
08 Abr 2022

Regimen
Regimen Académico



PIN de Validación: a6bb09a7



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



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
08 Abr 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Regimen 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.



PIN de Validación: a6bb09a7



Fecha de inscripción
08 Abr 2022

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
08 Abr 2022

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 Especiales con el Código ESP-0008, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, 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 Urbanos con el Código URB-0636, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 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 con el Código RUR-0448, vigente desde el 01 de Abril de 2017 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE129B#55-20INT3APT302
Teléfono: 3102055756
Correo Electrónico: erikaceleminb@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial



PIN de Validación: a6bb09a7



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

a6bb09a7

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 Junio 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: aeaf0a20



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) **ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023944360, 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-1023944360**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES** 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: aeaf0a20



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: aeaf0a20



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
Regimen 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
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 de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Regimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CR 12F NO. 30-15 SUR PORT 3 INT 4 AP 402
Teléfono: 3112568445
Correo Electrónico: motoya.395@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: aeaf0a20



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023944360.

El(la) señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES 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

aeaf0a20

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 Junio 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: b96b0b12



<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: b96b0b12



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
Regimen 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
Regimen 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
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Mar 2020

Regimen
Regimen Académico



PIN de Validación: b96b0b12



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

b96b0b12

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 trece (13) días del mes de Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal