

Ibagué, 06 de diciembre de 2022.

Doctor

SAÚL PACHÓN JIMÉNEZ

Juez Sexto Civil Del Circuito de Ibagué Tolima

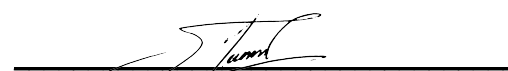
L. C.

Referencia: Proceso de Venta de Bien Común, promovido por la señora Esperanza Duran Gutiérrez Vs Estella, Alfredo, Cielo, María del Carmen, Saturia, Maribel Duran Gutiérrez y María del Carmen Gutiérrez Varón, con radicado N° 73001-31-03-006-2020-00127-00.

Ante su señoría, yo Luis Alberto Navarro Díaz, identificado con cedula de ciudadanía número 93'083.938 del Guamo Tolima, residente en la calle 11 N° 13 -110 del barrio Alfonso López del Guamo Tolima, con celular 3103064387, de profesión, Ingeniero Civil, Topógrafo, valuador y Perito, me permito manifestar, bajo la gravedad del juramento que:

1. Que realicé el dictamen que pongo a disposición de su despacho.
 - Que no tengo ningún vínculo de consanguinidad con ninguna de las partes ni con los apoderados de este proceso.
 - Que no he sido designado en procesos anteriores siendo apoderado el abogado. Edwin Andrés Campos Muñoz, quien es hoy el apoderado de la parte demandante.
 - Que no me encuentro en curso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente, según el numeral 7 del artículo 226 del código general del proceso.
 - Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones afectados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en otros procesos que versa sobre la misma materia y utilizado en el ejercicio de mi profesión u oficio.

Cordialmente



LUIS ALBERTO NAVARRO DÍAZ
PERITO

INFORME PERICIAL

PROCESO DE VENTA DE BIEN COMÚN

Demandante: Esperanza Duran Gutiérrez.
Apoderado: Edwin Andrés Gutiérrez.
Demandado: Estella Duran Gutiérrez.
Alfredo Duran Gutiérrez.
Cielo Duran Gutiérrez.
María del Carmen Duran Gutiérrez.
Saturia Duran Gutiérrez.
Maribel Duran Gutiérrez.
María del Carmen Gutiérrez Varón.
Radicado: 73001-31-03-006-2020-00127-00
Clase de Proceso: Venta de Bien Común.

CUESTIONARIO:

- i) identificación física, jurídica, catastral del inmueble objeto del proceso.

R/.

Para la identificación del inmueble primero que todo se revisó la información contenida en el proceso, encontrando el certificado de libertad y tradición 350-140170 de fecha 28 de agosto de 2020 a las 04:22:44, en el que encontramos que el inmueble se identifica con código catastral 73001011302230244000, con folio activo y que el inmueble se dice que es urbano y presenta dirección 1) Lote N° 6.

En el folio 8 del cuaderno 1, se encontró el certificado catastral nacional 5102-917893-52722-0 donde al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, certifica que Duran Cuellar Alfredo identificado con cedula de ciudadanía N° 5'808.585 tiene inscrito en el departamento del Tolima (73), municipio de Ibagué (1), el inmueble identificado con matricula inmobiliaria N° 350-140170, Cedula catastral N° 01-13-00-00-0223-0-00-000 Código predial anterior N° 01-13-0223-0244-000 con área de 2731 metros cuadrados, con un área construida de 14 metros cuadrados, con dirección Lo 6 Guamal.

Nota: no se encontró otro documento como escrituras o sentencia o adjudicación de la partición.

Como no existe más información jurídica nos remitimos a la demanda, la cual dice:

SEGUNDO: El inmueble urbano, objeto de la solicitud de venta consiste y se discrimina así: **LOTE NUMERO SEIS- GUAMAL-** Ubicado en el Alto de la Virgen de la ciudad de Ibagué, predio identificado con la matricula inmobiliaria **No.- 350-140170** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, identificado catastralmente con el número **01-13-0223-0244-000**, cuyos linderos se encuentran consignados en la escritura Pública No.- 5127 de fecha treinta y uno (31) de diciembre (12) de mil novecientos noventa y siete (1.997) (31-12-97), corrida en la Notaria Tercera de Ibagué; localizado en el Sector de Mirolindo de Ibagué, que tiene una cabida superficial de dos mil setecientos treinta y un metros con doscientos dieciséis centímetros (2.731.216 M2), **ALINDERADO ASÍ:** Partiendo del mojón número veintitrés (23) tomado en Sentido NW por cerca de alambre con longitud de dieciséis metros con cincuenta y un centímetros (16.51 mts), se llega al mojón No.- veintisiete (27) colindando con zona de vía vehicular de Villa Café, luego siguiendo en sentido NE con longitud de ciento cincuenta y ocho metros con veintidós centímetros (158.22 Mts) y pasando por los mojones 28 y 29 se llega al mojón número treinta (30) colindando con el lote número siete (7); luego siguiendo del mojón número treinta (30) hacia el SW, con longitud de dieciocho metros con cuarenta y un centímetros (18.41 Mts) llegamos al mojón número veintiséis (26) colindando con la zona de la margen derecha de la Variante JORDAN-MIROLINDO, finalmente, siguiendo en sentido SW con longitud de ciento cincuenta y cinco metros con sesenta y dos centímetros (155.62 Mts) y pasando por los mojones 25 y 24 llegamos al mojón número veintitrés (23), punto de partida de ésta alinderación y colindando con el lote número cinco (5) con cabida superficial de dos mil setecientos treinta y un metros con doscientos dieciséis centímetros (2.731.216 M2).

Como se puede apreciar en la información descrita, no se cuenta con coordenadas, rumbos, azimut o angulos de deflección que nos indique el sentido exacto o aproximado de un punto a otro, tan solo nos indica una distancia, unos puntos o mojones y un sentido de dirección, por tanto con dicha información no se puede restablecer con exactitud el plano de la información consignada, por lo que en compañía del apoderado de la señora Esperanza Duran se solicito permiso a la persona que se dice que tiene en arriendo el inmueble y se ingreso al inmueble objeto de la presente litis y se realizo el levantamiento del inmueble, tomando como linderos el cerramiento encontrado, una cerca y los fondos de las ramadas existentes que delimitan el inmueble (por el costado norte); una malla, porton y construcciones por el costado oriental, un porton y una cerca con laminas metalicas por el costado occidental; una construcción en material, una zona sin cerca o delimitación y otra zona con cerca en laminas metalicas por el costado sur, tal como se puede apreciar en la siguiente imagen.

En el interior del inmueble se observo que existen una serie de ramadas echas en guadua con tejas de zinc, algunas cerradas con malla, otras con polisombra, rejas metalicas, en fin con diferentes tipos de materiales, así como existen otras sin cerramiento, donde funcionan talleres de mecanica, ornamentación, restaurante, fabrica de mesones de ceramica, deposito de materiales o repuestos, tambien se observaron dos contrucciones en material en obra negra.

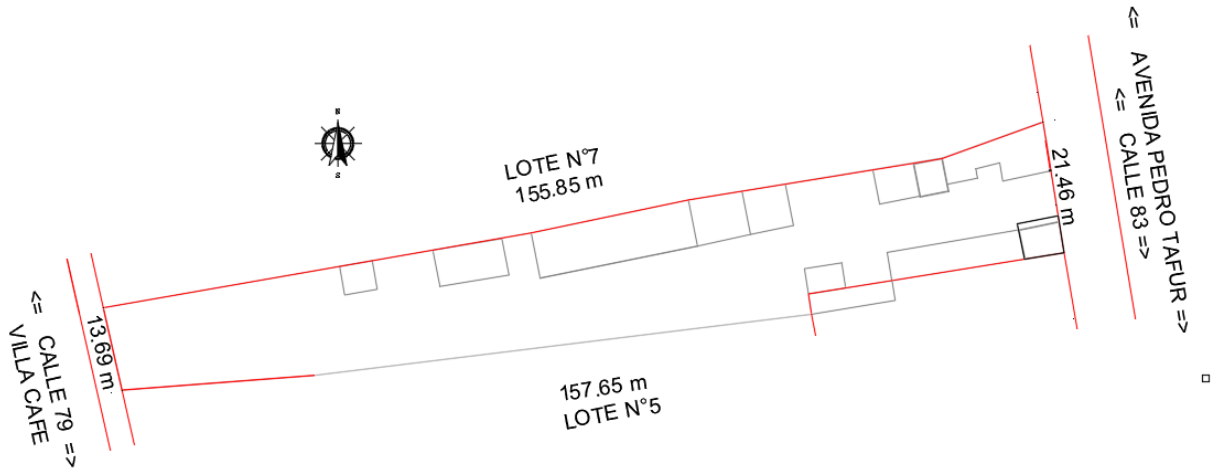


Imagen 1: Plano del inmueble visitado **Fuente:** Autor.

El no encontrar delimitación por el costado sur (Zona sin delimitación), se procedió a unir los puntos delimitados encontrados, calculando el área de dicha zona arrojando un área de 2827 metros cuadrados.

Al comparar las medidas descritas y las tomadas en campo, se observa diferencia en estas, al igual que en el área.

Con las coordenadas tomadas se continuó en la verificación de la ubicación insertándolo en el plano U5 1 Nomenclatura Vial, donde se corrobora que el inmueble se encuentra entre las calles 79 y 83

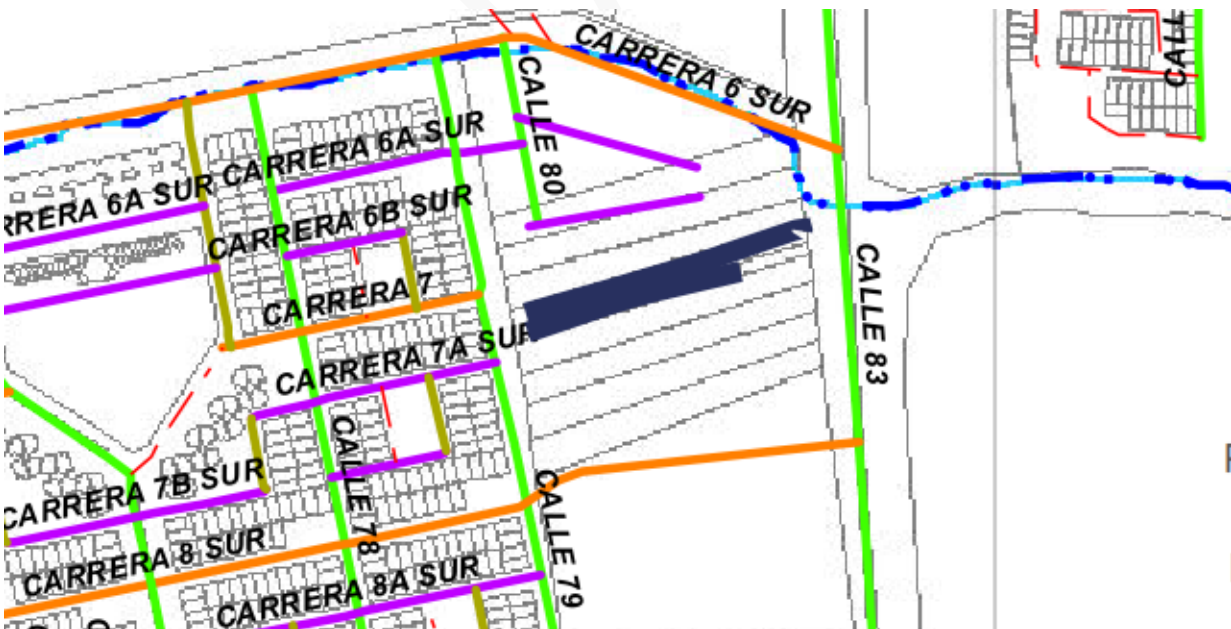


Imagen 2: Ubicación del inmueble en Plano U5 1 **Fuente:** Cartografía POT- Autor.

Oriental	Longitud (18.41 Mts) del mojón 30 al mojón 26	Longitud (21.46 m)	margen derecha Variante JORDAN-MIROLINDO Calle 83 Avenida Pedro Tafur
Sur	Longitud (155.62 Mts) del mojón 26, pasando por los mojones 25 y 24 llegando al 23	Longitud (158.10 m) Línea quebrada	Lote N° 5
Occidental	Partiendo del mojón 23 en distancia de (16.51 mts) al mojón 27	Longitud (13.69 m)	Zona de vía vehicular de Villa Café. Calle 79
ÁREA	(2731,216 m2)	(2827 m2)	

- iii) avalúo del inmueble (terreno y mejoras -si las hubiere-); en el estudio de las mejoras llegado el caso, se deberá identificarlas, describirlas, cuantificarlas y determinar su grado de vetustez.

R/. Se anexa avalúo

- iv) determinar si el inmueble objeto de esta pericia desde el punto de vista técnico es susceptible de partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento.

R/.

Teniendo en cuenta el número de copropietarios (8), la forma irregular del inmueble (lo angosto) y las zonas de sesión que se tendrían que entregar para darle acceso a todos, no es conveniente realizar una subdivisión.

CUESTIONARIO DE LA PARTE DEMANDANTE

1ª. ¿Determinar si es viable o no la división material del inmueble objeto de la pericia?

R/. Como ya dije, se tendría que hacer entrega de un área considerable en zonas de sesión, por tanto no es recomendable.

2ª. ¿Explique, qué factores influyen en la devaluación de la propiedad y del inmueble objeto de la división? Verbigracia, la localización, la superficie, distribución y proporcionalidad del terreno, la sostenibilidad del inmueble (servicios públicos esenciales).

R/. El presente inmueble no es tan llamativo por su forma irregular, angosta y alargada, que hacen que sea mejor invertir en uno con la ubicación o localización y superficie semejante pero más regular.

3ª. Con respecto al uso del suelo, ¿Puede determinar ese perito si es residencial, comercial, industrial o de otro tipo?

R/.

Según la cartografía del POT, plano U2 Uso del Suelo, este nos indica que el uso primario es Residencial.



Imagen 5: Ubicación del inmueble en Plano U2 Uso del Suelo

Fuente: Cartografía POT- Autor

LEYENDA	
DESCRIPCION	USOS
Zona de Actividad Residencial	Residencial Primario

Imagen 6: Leyenda Plano U2 Uso del Suelo **Fuente:** Cartografía POT

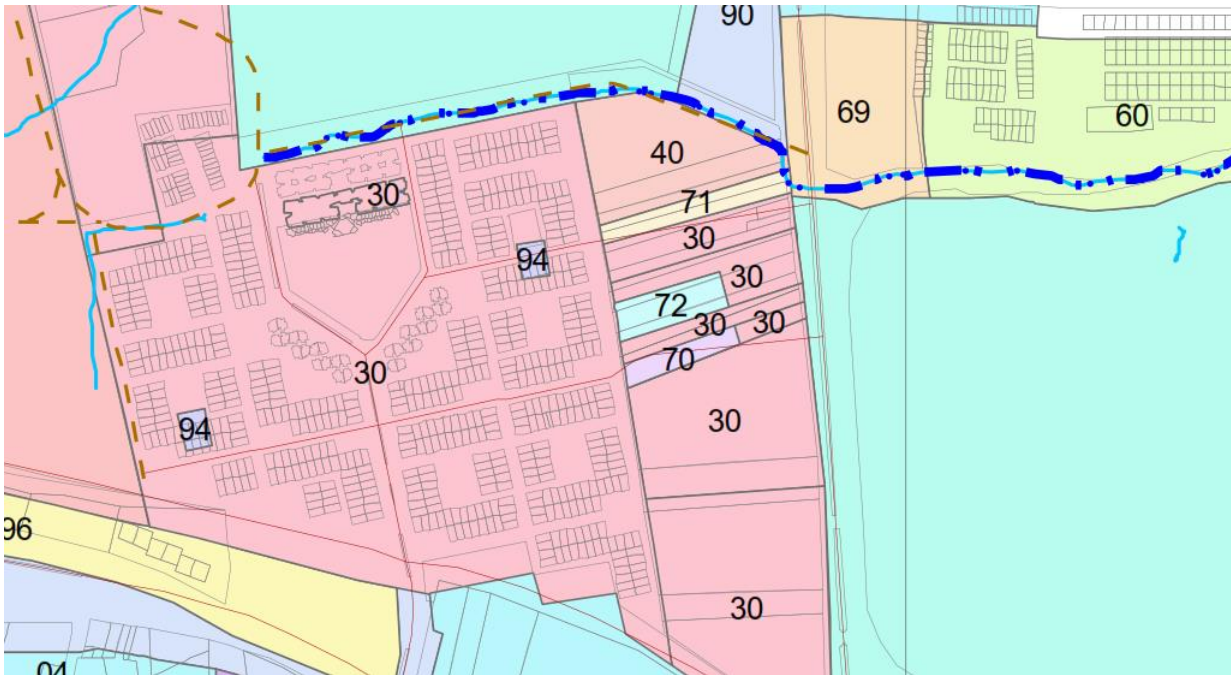


Imagen 7: Plano U11 Áreas Homogéneas Físicas Fuente: Cartografía POT

Leyenda

Código: 30

Topografía: Plana

Servicios: Zona conservicios Básicos complementarios

Usos: Residencial

4ª. Con respecto al equipamiento urbano, ¿Detallar si las construcciones y vías aledañas al inmueble mejoran o desmejoran su valor comercial?

R/. En cuanto al equipamiento urbano, se observa que existe ceca a dicho inmueble el parque deportivo (71), Polideportivo simón Bolívar (72), Colegio Champañat (87), polideportivo Bocaneme (88) entre otros, que junto con las vías que lo delimitan mejoran su valor comercial.

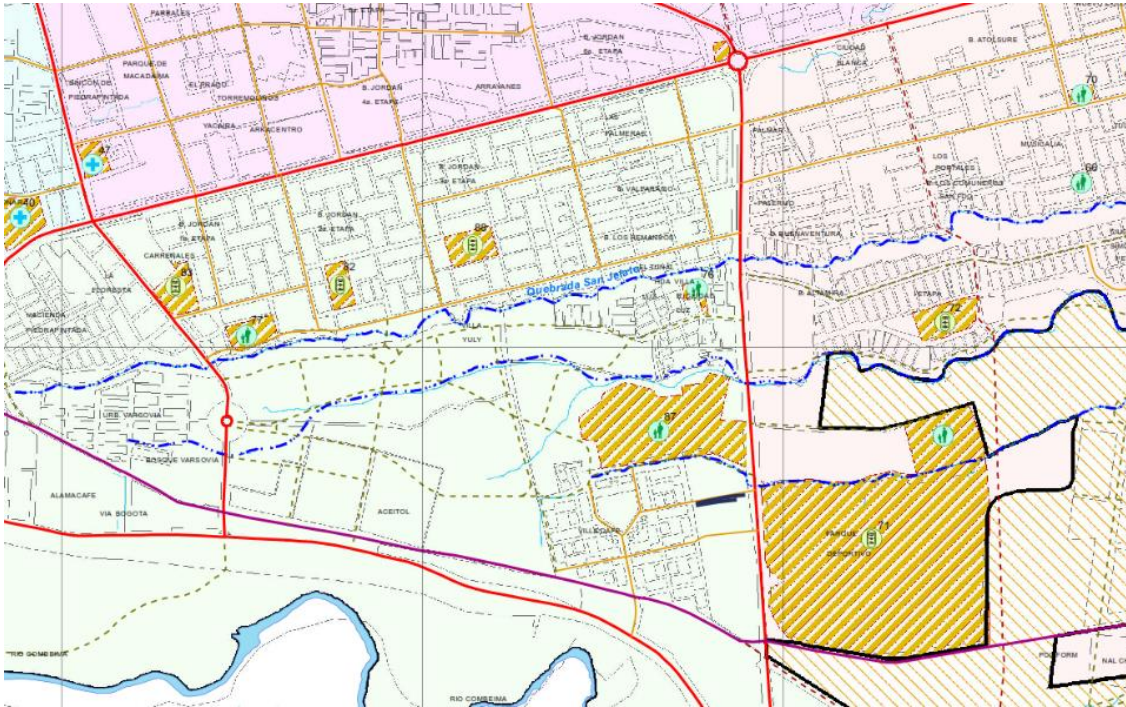


Imagen 8: Ubicación del inmueble en Plano U7_Infraestructura_y_Equipamientos
Fuente: Cartografía POT- Autor

5ª. ¿Qué explique al despacho la forma y extensión de la superficie, y si ello afecta la división material del inmueble?

R/. Efectivamente, como ya lo mencione la forma del inmueble influye para la división de este, pues al tener 8 copropietarios, se tendría que dejar ingreso a todos y para tratar de no desmejorar dicho ingreso debe ser bueno y estar en buenas condiciones por lo que se tendría que descontar a todos dicha zona además de mejorarlo, y esta franja se tendría que dejar por un costado lo que me equivaldría a un área cercana a los mil metros.

6ª. ¿Dígale al Despacho si es viable o no dividir el inmueble, sólo con respeto a la cuota parte que le corresponde como comunera a mi poderdante señora Maribel Durán Gutiérrez?

R/. En el evento de segregar una fracción en este caso sería del (6.25%), se tendría que ubicar cerca a uno de los ingresos y se tendría que dejar ingreso a los demás.


LUIS ALBERTO NAVARRO DÍAZ
PERITO

Anexo:

Registro fotográfico, Pag 10-20

Relación de peritajes realizados en los últimos 5 años (folio 21-23)

Dir: calle 11 N° 13 - 110 Cuamo Tolima
 Tel: (098)2272413 Cel: 3103064387
 Email: luchonavarro@hotmail.com

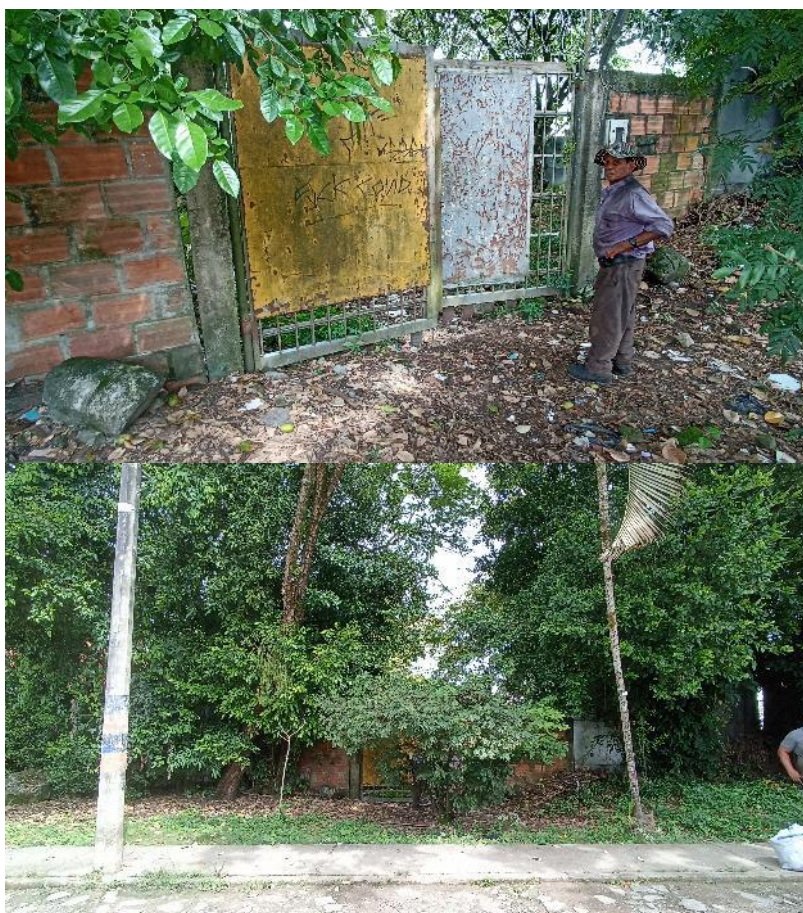
REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA CALLE 83



VIA DE ACCESO CALLE 83



FACHADA CALLE 79



VIA DE ACCESO CALLE 79

CONSTRUCCIONES Y RAMADAS INTERNAS COSTADO NORTE



RESTAURANTE



CONSTRUCCIONES MATERIAL



CALLEJÓN INTERNO









LINDERO COSTADO OCCIDENTAL Y CERCA EN LAMINA COSTADO SUR



LINDERO COSTADO SUR





FABRICA DE MESONES



CONSTRUCCIÓN EN MATERIAL

RELACIÓN DE PERITAJES REALIZADOS LOS ÚLTIMOS AÑOS COMO AUXILIAR DE LA JUSTICIA

FECHA	PROCESO	JUZGADO	RADICADO	MATERIA SOBRE DICTAMEN	CONTACTO
mar-17	Proceso ordinario de pertenencia promovido por Inocencia Portela De Sanchez contra personas inciertas e indeterminadas	Juzgado Primero Promiscuo Municipal del Guamo Tol.	2014-00277-00	Descripción y verificación de linderos	2272274
mar-17	Proceso agrario de pertenencia en régimen de transición, promovido por Gustavo Adolfo Santofimio Gamboa contra personas inciertas e indeterminadas	Segundo civil del circuito con especialidad en laboral del Guamo Tol.	73-319-31-03-002-2015-00012-00	Descripción y verificación de linderos	2271577
mar-17	Despacho Comisorio, Juzgado Sexto Civil del Circuito de Bogotá D. C. Ejecutivo Hipotecario De Ahorramas contra Alcira Betancourt Cortes	Tercero Promiscuo Municipal Del Circuito De Purificación	Despacho Comisorio N° 00046	Ejecutivo Hipotecario (Avaluo)	2280290
abr-17	Inspección Judicial Extra-proceso De Jorge Elicer Quimbayo Rodríguez contra Municipio de Purificación	Tercero Promiscuo Municipal Del Circuito De Purificación	73-585-40-89-003-2017-00002-00	Inspección Judicial Extra proceso	2280291
feb-18	Ordinario de Reivindicatorio de dominio, de María Del Carmen Díaz Cardoso	Juzgado Primero Promiscuo Municipal del Guamo Tol.	73-319-40-89-001-2016-00090	División y segregación de predio	2272274
ago-18	divisorio de Ana Gladys Rojas Gutiérrez Contra Guzmán Rojas María Nasli, Rojas Gutiérrez Edilberto, Jairo, Ana Gladys, María Lucy, María Nasle y Álvaro.	Juzgado Primero Promiscuo Municipal del Guamo Tol.		División y segregación de predio	2272274
sep-18	Pertenencia de Antonio José Camacho Viloria contra Sociedad Antonio José Camacho Viloria y CIA S.en C. y otros.	Juzgado promiscuo municipal de Suarez	2016-00068	Pertenencia	288308
sep-18	Verbal de declaración de Pertenencia De María Luna Lozano Contra Herederos Inciertos del Causante José María Bravo Navarro y otros.	Tercero Promiscuo Municipal Del Circuito De Purificación	2016-00072-00	Pertenencia	2280290
nov-18	Proceso Ordinario de declaración de Pertenencia de Alba Luz Cárdenas contra Jesús María José de la Cruz, José del Carmen y Diocelina Cárdenas Cárdenas	Tercero Promiscuo Municipal Del Circuito De Purificación	73-585-40-89-003-2016-00033-00	Pertenencia	2280290
ene-19	Proceso de pertenencia de Reynel Góngora Vásquez contra Eulogio Cárdenas y Otros.	Juzgado promiscuo municipal de Suarez	2018-00042	Pertenencia	288308
ene-19	Ordinario de Pertenencia de Grady Suarez Barragán contra Pedro Ignacio Pedraza Abella y personas inciertas e indeterminadas.	Juzgado Promiscuo Municipal de Parado Tol.	73-563-40-89-001-2017-00039-00	Ordinario de Pertenencia	3013594823
feb-19	Divisorio de Mirian Villanueva de Bocanegra y Nina Bocanegra Villanueva contra José Domingo Bocanegra Villanueva.	Juzgado Primero Promiscuo Municipal del Guamo Tol.	2018-00009	Divisorio (Avalúo)	2272274
mar-19	Divisorio de Mirian de los Ángeles Lozano de Vargas contra María Jovita Bocanegra de Lozano y otros.	Juzgado Primero Civil del Circuito del guamo	2015-00101-00	Ordinario de Pertenencia	2272274
abr-19	Verbal de Pertenencia de Susana Vargas contra Alberto Herrera Romero, Luis Omar Abril, Blanca Isabel Perilla y personas inciertas e indeterminadas.	Juzgado Promiscuo Municipal de Prado Tol.	2016-00095 R. I. (2920)	Verbal de Pertenencia	3013594823
may-19	Ana Gladys Rojas Gutiérrez contra Álvaro Rojas Gutiérrez y otros.	Juzgado Primero Promiscuo Municipal del Guamo Tol.	2017-00168	Divisorio	2272274
may-19	Cesar Antonio Robayo García Vs Marlen Duque Bedoya y otros.	Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Lérida Tol.	73-408-40-89-001-2015-00015-00	Reivindicatorio y reconención por pertenencia	2890474
may-19	José Reinaldo Timón Salas Vs José Alfredo Timón y Otros	Juzgado Segundo Promiscuo Municipal Purificación Tol.	73-585-40-89-002-2018-00025-00 (r. l. (2558)	Verbal de Perturbación a la Posesión	2280656
may-19	Angie Paola Urrego Suarez Vs María Agustina Puin de Barón y P. Inc e Ind	Juzgado Segundo Civil Municipal Girardot Cund.	25307-40-03-002-2018-00086-00	proceso Verbal Especial para saneamiento de Falsa Tradición	Cr 10 37 -39
may-19	Heli Martínez García, Arnold Ferney Martínez Mantilla y Daniel Martínez Mantilla Vs Jeanette Hidalgo Mejía, heredera determinada de María Deyanira Mejía Hidalgo y demás herederos indeterminados.	Juzgado Segundo Civil Municipal Girardot Cund.	25307-40-03-002-2016-00345-01	Pertenencia	Cr 10 37 -40
jun-19	José Olivo Vargas Leal Vs Jesús Enrique Vargas Leal y Víctor Emilio Arcila Vargas	Juzgado Segundo Civil Municipal Chaparral Tol.	73-168-40-03-003-2019-00001	Inspección Judicial (Peritación Extra procesal)	2463020
jun-19	Titulación Gemma Romero Vs María Cecilia Aldana	Juzgado Segundo Promiscuo Municipal Purificación Tol.	73-585-40-89-002-2018-00050-00 R. l. (2583)	Verbal Especial de Titulación de la Posesión	2280656
jun-19	Guillermo Guzmán Sanchez Vs Pedro Guzmán Cuellar y Otros	Juzgado promiscuo municipal de Suarez Tolima	73-770-40-89-001-2016-00061-00	proceso Verbal Especial para saneamiento de Falsa Tradición	288308
jun-19	Elisa Serrano de Galindo Vs Fidelina Serrano de Quintan y otros	Juzgado Tercero Promiscuo Municipal Purificación	2016-00024-00	Pertenencia	2280290
jun-19	Eduardo Oyola Zea Vs Francisco Gualtero Arias	Juzgado Promiscuo Municipal De Suarez Tol.	2019-00037	Prueba anticipada - Inspección Judicial	2883083

FECHA	PROCESO	JUZGADO	RADICADO	MATERIA SOBRE DICTAMEN	CONTACTO
jul-19	Conjunto Cerrado Mediterráneo Vs Edgar Andrés Bello Cantor	Juzgado Promiscuo Municipal con Funciones de garantía y conocimiento de Carmen de Apicalá	73-148-40-89-0001-2015-00002	Proceso Ejecutivo (Avaluo)	2476031
jul-19	Diego Manuel Hoyos Hoyos Vs Luz Aydee Medina Sanchez y personas incierta e indeterminadas	Juzgado Promiscuo Municipal de Prado Tol.	73-563-40-89-001-2017-00138 R. I. (3031)	Verbal de Pertenencia	3177772429
ago-19	Sociedad Escobar Melendro Hermanos Ltda en liquidación Vs Magdalena Melendro y Otros	Juzgado Promiscuo Municipal Coyaima Tol.	73-217-40-89-001-2017-00038-00	Pertenencia	2278032
ago-19	Araceli Ortiz Vera Vs Oiden Vera Rojas, Per Inciertas e Ind.	Juzgado Segundo Promiscuo Municipal Natagaima Tol.	73-48-34089002-2018-00056-00	Pertenencia	2269879
oct-19	Municipio de Chaparral Vs Orlando Hernández	Juzgado Segundo Civil Municipal Chaparral Tol.	73-168-40-03-003-2017-00241	Saneamiento Titulación	2463020
nov-19	María del Carmen Reyes Bocanegra Vs Herederos Joaquín Reyes Ruiz, José Ferney Tique Caviades, Luz Yaneth Cifuentes Reyes, Gilberto Guzman Forero y personas Inciertas e indeterminadas	Juzgado Tercero Promiscuo Municipal Purificación	73-585-40-89-003-2017-00038-00	Verbal Sumaria de Declaración de pertenencia	2280290
nov-19	Sociedad Jose Eduardo Zabala y Cia S en C. Vs Herederos ciertos e indeterminados de Teodoro Portela Guerra y de Clara Florián Vda de Portela y personas inciertas e indeterminadas.	Juzgado Tercero Promiscuo Municipal Purificación	73-585-40-89-003-2018-00006-00	Verbal de declaración de pertenencia	2280044
ene-20	Hernando Alarcón Cuellar Vs Ermogenes Falla Torres	Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Ortega Tol.	735044089001-2016-00095-00	Pertenencia / Demanda de Reconvencción	(+57) 8 2258277
ene-20	Silvestre Sogamoso Aroca Vs Tomasa Ducuara Tique y Otros	Juzgado Promiscuo Municipal Coyaima Tol.	215-00085-00	Saneamiento Titulación	2278032
ene-20	María Helida Culma Viuche Vs Aristóbulo Tovar y otros	Juzgado Promiscuo Municipal Coyaima Tol.	2018-00202-00	Pertenencia	2278032
mar-20	Juan Carlos y Anderson Jara Aristizábal Vs María Graciela Lozada	Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Ortega Tol.	73-504-40-89-002	Deslinde y Amojonamiento (Avaluo)	2258518
sep-20	Helena Nelly Bocanegra Espitia Vs Herederos ciertos de Ana María Tovar de Bocanegra, Bertha Bocanegra Lozada, Adolfo Bocanegra Tovar, Herederos y personas inciertas e indeterminadas	Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Purificación Tol.	73-585-40-89-001-2019-00086-00	proceso verbal especial de pertenencia	(+57)82280656 (+57)82280854
oct-20	William Cabezas, Cesionario Segundo Alfonso Enríquez Herazo, Clara Ruyh Villarraga, Góngora Vs Helver Yesid, Camilo Adres Grimaldo, Diego, Alexander y Yesid Grimaldo Vergara	Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Purificación Tol.	73-585-4089-001-2018-00091-00 R. interna: 6158	proceso Verbal de imposición de servidumbre	(+57)82280656 (+57)82280854
oct-20	Alicia Reyes Mayorquin, Rafael Osias Del vasto Chico Vs sociedad Electrificadora del Tolima S. A	Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Purificación Tol.	73-585-40-89-001-2018-00024-00	proceso Verbal Especial de pertenencia (avaluo)	(+57)82280656 (+57)82280854
nov-20	María Aydee Villareal de Romero, Vs Carmenza Luna Aguiar y demás personas inciertas e indeterminadas	Juzgado Promiscuo Municipal Coyaima Tol.	216-00141-00	Verbal Especial de Pertenencia	2278032
nov-20	María Aydee Villareal de Romero, Vs Oscar Enrique Hernández Sierra y demás personas inciertas e indeterminadas	Juzgado Promiscuo Municipal Coyaima Tol.	216-00137-00	Verbal Especial de Pertenencia	2278032
dic-20	Irma Onatra Tique Vs Matilde Sanchez y Otros	Juzgado Promiscuo Municipal Coyaima Tol.	73-217-40-89-001-2017-00029-00	Pertenencia	2278032
ene-21	María Aydee Villareal de Romero Vs Oscar Enrique Hernández Sierra y demás personas inciertas e Indeterminadas.	Juzgado Promiscuo Municipal Coyaima Tol.	73-217-40-89-001-2016-00137-00	Saneamiento A La Titulación	2278032
feb-21	María Aydee Villareal de Romero Vs Carmenza Luna Aguiar y demás personas inciertas e indeterminadas.	Juzgado Promiscuo Municipal Coyaima Tol.	73-217-40-89-001-2016-00141-00	Saneamiento A La Titulación	2278032
feb-21	Jhon William Ballen Martínez Vs Federico Aldana Gutiérrez.	Juzgado Primero Civil del Circuito del guamo	73-319-40-89-001-2017-00068	Reivindicatorio de Dominio	2272274
mar-21	Ruffy Ortiz de Mancera Vs Personas inciertas e indeterminadas, como también contra Belisario, Ana María, Armando y Roberto Sánchez Ávila	Juzgado Segundo Promiscuo Municipal De Saldaña Tolima	73-671-40-89-002-2018-00106-00	Saneamiento A La Titulación	
abr-21	Manuel Fernando Fera Barrero, Kelly Andrea Pancha Fera, Jaidy Fera Barrero, Norma Constanza Pancha R Vs Departamento del Tolima, Municipio del Espinal Tolima, Silvia Victoria Duran Montoya, Alejandro Rueda Duran, Eduardo Duran Pinilla y Jairo Pancha Bernal.	Juzgado Tercero Administrativo Oral de Ibagué Tolima	73001-33-33-003-2013-00974-01	Acción de Reparación Directa.	
abr-21	Gloria Amparo Bocanegra Góngora Vs Edwin Agustín Díaz Ruiz	Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Purificación Tol.	73-585-40-89-001-2019-00044-00	Pertenencia Por Prescripción Adquisitiva De Dominio	(+57)82280656 (+57)82280854
abr-21	Ángel María Cárdenas Bermúdez y Wilson Cárdenas Bermúdez Vs Aura María Tique Yate y personas inciertas e indeterminadas.	Juzgado Promiscuo Municipal Coyaima Tol.	73-217-40-89-001-2017-00089-00	Pertenencia Por Prescripción Adquisitiva De Dominio	2278032
may-21	Martha Lucia Ramírez Gómez, Fabiola Roció Ramírez Aragón Vs Armando Ramírez Marroquín, Donal Ramírez Aragón, Yolanda Ramírez Argón y Hermes Ramírez Aroca	Juzgado Primero Civil del Circuito del guamo	73-319-40-39-001-2019-00114	División Material o Venta de Cosa Común	2272274
jul-21	Blanca Cecilia Peralta Cardozo Vs Fermín Alejandro y Carolina Caycedo Bahamon, Blanca Inés, Bahamon, Egidio Rodríguez Timón y personas inciertas e inde-terminadas.	Juzgado Promiscuo Municipal de Parado Tol.	73-563-40-89-001-2018-00094-00	Verbal Especial de Pertenencia	3013594823
ago-19	Araceli Ortiz Vera Vs Oiden Vera Rojas, Per Inciertas e Ind.	Juzgado Segundo Pronuiscuo Municipal Natagaima Tol.	73-48-34089002-2018-00056-00	Pertenencia	2269879
oct-19	Municipio de Chaparral Vs Orlando Hernandez	Juzgado Segundo Civil Municipal Chaparral Tol.	73-168-40-03-003-2017-00241	Saneamiento Titulación	2463020
nov-19	María del Carmen Reyes Bocanegra Vs Herederos Joaquin Reyes Ruiz, Jose Ferney Tique Caviades, Luz Yaneth Cifuentes Reyes, Gilberto Guzman Forero y personas Inciertas e indeterminadas	Juzgado Tercero Promiscuo Municipal Purificacion	73-585-40-89-003-2017-00038-00	Verbal Sumaria de Declaración de Pertenencia	2280290

FECHA	PROCESO	JUZGADO	RADICADO	MATERIA SOBRE DICTAMEN	CONTACTO
nov-19	Sociedad Jose Eduardo Zabala y Cia S en C. Vs Herederos ciertos e indeterminados de Teodoro Portela Guerra y de Clara Florian Vda de Portela y personas inciertas e indeerminadas.	Juzgado Tercero Promiscuo Municipal Purificacion	73-585-40-89-003-2018-00006-00	Verbal de declaración de pertenencia	2280044
ene-20	Hernando Alarcon Cuellar Vs Ermogenes Falla Torres	Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Ortega Tol.	735044089001-2016-00095-00	Pertenencia / Demanda de Reconvencción	(+57) 8 2258277
ene-20	Silvestre sogamoso Aroca Vs Tomasa Ducuara Tique y Otros	Juzgado Promiscuo Municipal Coyaima Tol.	215-00085-00	Saneamiento Titulación	2278032
ene-20	Maria Helida Culma Viuche Vs Aristobulo Tovar y otros	Juzgado Promiscuo Municipal Coyaima Tol.	2018-00202-00	Pertenencia	2278032
mar-20	Juan Carlos y Anderson Jara Aristizabal Vs Maria Graciela Lozada	Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Ortega Tol.	73-504-40-89-002	Deslinde y Amojonamiento (Avaluo)	2258518
sep-20	Helena Nelly Bocanegra Espitia Vs Herederos ciertos de Ana Maria Tovar de Bocanegra, Bertha Bocanegra Lozada, Adolfo Bocanegra Tovar, Herederos y personas inciertas e indeterminadas	Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Purificación Tol.	73-585-40-89-001-2019-00086-00	proceso verbal especial de pertenencia	(+57)82280656 (+57)82280854
oct-20	Willian Cabezas, Cesionarios Segundo Alfonso Enriquez Herazo, Clara Ruyh Villaraga Gongora Vs Helver Yesid, Camilo Adres Grimaldo, Diego Alexander y Yesid Grimaldo Vergara	Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Purificación Tol.	73-585-4089-001-2018-00091-00 R. interna: 6158	proceso Verbal de imposición de servidumbre	(+57)82280656 (+57)82280854
oct-20	Alicia Reyes Mayorquin, Rafael Osias Delvasto Chico Vs sociedad Electrificadora del Tolima S. A	Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Purificación Tol.	73-585-40-89-001-2018-00024-00	proceso Verbal Especial de pertenencia (avaluo)	(+57)82280656 (+57)82280854
nov-20	Maria Aydee Villareal de Romero, Vs Carmenza Luna Aguiar y demás personas inciertas e indeterminadas	Juzgado Promiscuo Municipal Coyaima Tol.	216-00141-00	Verbal Especial de Pertenencia	2278032
nov-20	Maria Aydee Villareal de Romero, Vs Oscar Enrique Hernandez Sierra y demás personas inciertas e indeterminadas	Juzgado Promiscuo Municipal Coyaima Tol.	216-00137-00	Verbal Especial de Pertenencia	2278032
dic-20	Irma Onatra Tique Vs Matilde Sanchez y Otros	Juzgado Promiscuo Municipal Coyaima Tol.	73-217-40-89-001-2017-00029-00	Pertenencia	2278032
ene-21	Maria Aydee Villareal de Romero Vs Oscar Enrique Hernández Sierra y demás personas inciertas e indeterminadas.	Juzgado Promiscuo Municipal Coyaima Tol.	73-217-40-89-001-2016-00137-00	Saneamiento A La Titulación	2278032
feb-21	Maria Aydee Villareal de Romero Vs Carmenza Luna Aguiar y demás personas inciertas e indeterminadas.	Juzgado Promiscuo Municipal Coyaima Tol.	73-217-40-89-001-2016-00141-00	Saneamiento A La Titulación	2278032
feb-21	Jhon William Ballen Martinez Vs Federico Aldana Gutiérrez.	Juzgado Primero Civil del Circuito del guamo	73-319-40-89-001-2017-00068	Reivindicatorio de Dominio	2272274
mar-21	Ruffy Ortiz de Mancera Vs Personas inciertas e indeterminadas, como también contra Belisario, Ana Maria, Amando y Roberto Sánchez Ávila	Juzgado Segundo Promiscuo Municipal De Saldaña Tolima	73-671-40-89-002-2018-00106-00	Saneamiento A La Titulación	3004332877
abr-21	Manuel Fernando Feria Barrero, Kelly Andrea Pancha Feria, Jaidy Feria Barrero, Norma Constanza Pancha R Vs Departamento del Tolima, Municipio del Espinal Tolima, Silvia Victoria Duran Montoya, Alejandro Rueda Duran, Eduardo Duran Pinilla y Jairo Pancha Bernal.	Juzgado Tercero Administrativo Oral de Ibagué Tolima	73001-33-33-003-2013-00974-01	Acción de Reparación Directa.	3042921588
abr-21	Gloria Amparo Bocanegra Góngora Vs Edwin Agustín Díaz Ruiz	Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Purificación Tol.	73-585-40-89-001-2019-00044-00	Pertenencia Por Prescripción Adquisitiva De Dominio	(+57)82280656 (+57)82280854
abr-21	Ángel María Cárdenas Bermúdez y Wilson Cárdenas Bermúdez Vs Aura María Tique Yate y personas inciertas e indeterminadas.	Juzgado Promiscuo Municipal Coyaima Tol.	73-217-40-89-001-2017-00089-00	Pertenencia Por Prescripción Adquisitiva De Dominio	2278032
may-21	Martha Lucia Ramirez Gómez, Fabiola Rocio Ramirez Aragón Vs Armando Ramirez Marroquin, Donal Ramirez Aragón, Yolanda Ramirez Argón y Hermes Ramirez Aroca	Juzgado Primero Civil del Circuito del guamo	73-319-40-39-001-2019-00114	División Material o Venta de Cosa Común	2272274
jul-21	Blanca Cecilia Peralta Cardozo Vs Fermín Alejandro y Carolina Caycedo Bahamon, Blanca Inés, Bahamon, Egidio Rodríguez Timón y personas inciertas e inde-terminadas.	Juzgado Promiscuo Municipal de Parado Tol.	73-563-40-89-001-2018-00094-00	Verbal Especial de Pertenencia	3013594823
jul-21	Luis Alfredo Martínez Rojas Vs Edith Esther Ospina Avilés	Juzgado Promiscuo Municipal Suarez Tol.	2019-00066	Demanda RECONVENCIÓN (Pertenencia).	288308
jul-21	Heriberto Bocanegra Jiménez Vs Cristino Galeano Montaña.	Juzgado Promiscuo Municipal de Parado Tol.	2017-00155- r. i. (3043)	reivindicatorio	3013594823
ago-21	Marisol Castañeda Sogamoso vs Esther Polania de Ortiz	Juzgado Promiscuo Municipal de Parado Tol.	73-217-40-89-001-2019-00027	SANEAMIENTO A LA TITULACIÓN	3013594823
oct-21	OLIVA LUNA VS MIGUEL BECERRA	TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL – FAMILIA UNITARIA	73349-31-03-001-2018-00061-01	Ibague	
nov-21	Eduardo Gutiérrez Díaz Vs Luis Alfonso Pérez Garzón	Juzgado Promiscuo Municipal de Melgar Tol.	73-489-40-89-001-2018-00101-00	proceso de Pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de inmueble urbano de menor cuantía	288308

Luis Alberto Navarro Díaz
Perito

AVALUO COMERCIAL



**INMUEBLE URBANO
LOTE NO. 6 GUAMAL
BARRIO COOPDIASAM**

NOVIEMBRE DE 2022

**INFORME DE AVALUO COMERCIAL
INMUEBLE URBANO
LOTE NO. 6 GUAMAL
BARRIO COOPDIASAM
NOVIEMBRE DE 2022**

**TABLA DE CONTENIDO
CONTENIDO**

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.
5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.
8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.
9. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN
10. DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.
11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.
12. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.
13. VALUACIÓN
14. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.
15. DOCUMENTOS ADJUNTADOS POR EL CLIENTE PARA LA VALUACIÓN
16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.
17. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR.
18. ANEXOS

Referencia Normativa: El presente documento se elaboró a partir de la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, enmarcada y contextualizada de las Normas Internacionales de Valuación del IVSC al entorno colombiano, y regulada por El Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación, ICONTEC, según Decreto 2269 de 1993 del Ministerio de Desarrollo Económico.

INFORME TÉCNICO DE AVALUO COMERCIAL URBANO	
1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE	Juzgado sexto civil del circuito de Ibagué Tolima.
DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	
OBJETO DE LA VALUACIÓN	Determinar el valor comercial o de mercado del bien inmueble, ubicado en el municipio de Ibagué con fines judiciales.
DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN	Juzgado sexto civil del circuito de Ibagué Tolima.
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	
➤ El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (certificado de tradición). ➤ El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.	
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	
FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE	08 de noviembre de 2022
FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR Y VIGENCIA	06 de diciembre de 2022 y de acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	
BASES DE LA VALUACIÓN	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 y Resolución Reglamentaria expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" No. 620 del 2008 y demás normas concordantes.
DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR	El presente informe valuatorio, corresponde estimar el valor comercial o de mercado del predio objeto de avalúo, de conformidad a las condiciones y uso específico que presenta el inmueble. De donde se puede definir valor de mercado como: "El

	precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido.	
MAYOR Y MEJOR USO	Se define como: El uso más probable de un bien físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financiera mente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.	
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE		
NOMBRE DE (LOS) PROPIETARIO(S)	Alfredo Duran Gutiérrez Cielo Duran Gutiérrez Esperanza Duran Gutiérrez Estrella Duran Gutiérrez María Del Carmen Duran Gutiérrez Maribel Duran Gutiérrez Saturia Duran Gutiérrez María Del Carmen Gutiérrez Varón	X 6.25% X 12.50% X 12.50% X 6.25% X 6.25% X 6.25% X 6.25% X 43.75%
IDENTIFICACIÓN DE (LOS) PROPIETARIO(S)	C.C. 1.110.471.905 C.C. 65.781.345 C.C. 28.538.792 C.C. 28.548.674 C.C. 1.110.471.988 C.C. 38.140.458 C.C. 65.633.056 C.C. 38.230.078	
NATURALEZA JURÍDICA	Se considera que el (los) propietario(s) tienen derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.	
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS		
PAÍS DE UBICACIÓN	Colombia	
DEPARTAMENTO	Tolima.	
MUNICIPIO DE UBICACIÓN	Ibagué.	
DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE	Lote No. 6 Guamal	
NOMBRE DEL BARRIO	Coopdiasam	
NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO	No aplica	
INFORMACIÓN DEL SECTOR		
Delimitación del sector	Norte	Urbanización Tahití
	Oriente	Urbanización Coopdiasam

	Sur	Glorieta Miroilindo – Avenida Miroilindo
	Occidente	Urbanización Bosque de Varsovia
Localización	Ubicado en la Comuna 9 de Ibagué (según plano U13 División Político Administrativa).	
Actividades predominantes del sector	Según al plano U14 sectores Normativos el inmueble se encuentra en la zona 27 denominada Desarrollo urbano – Residencial Primario.	

UBICACIÓN ESPECIFICA DEL PREDIO

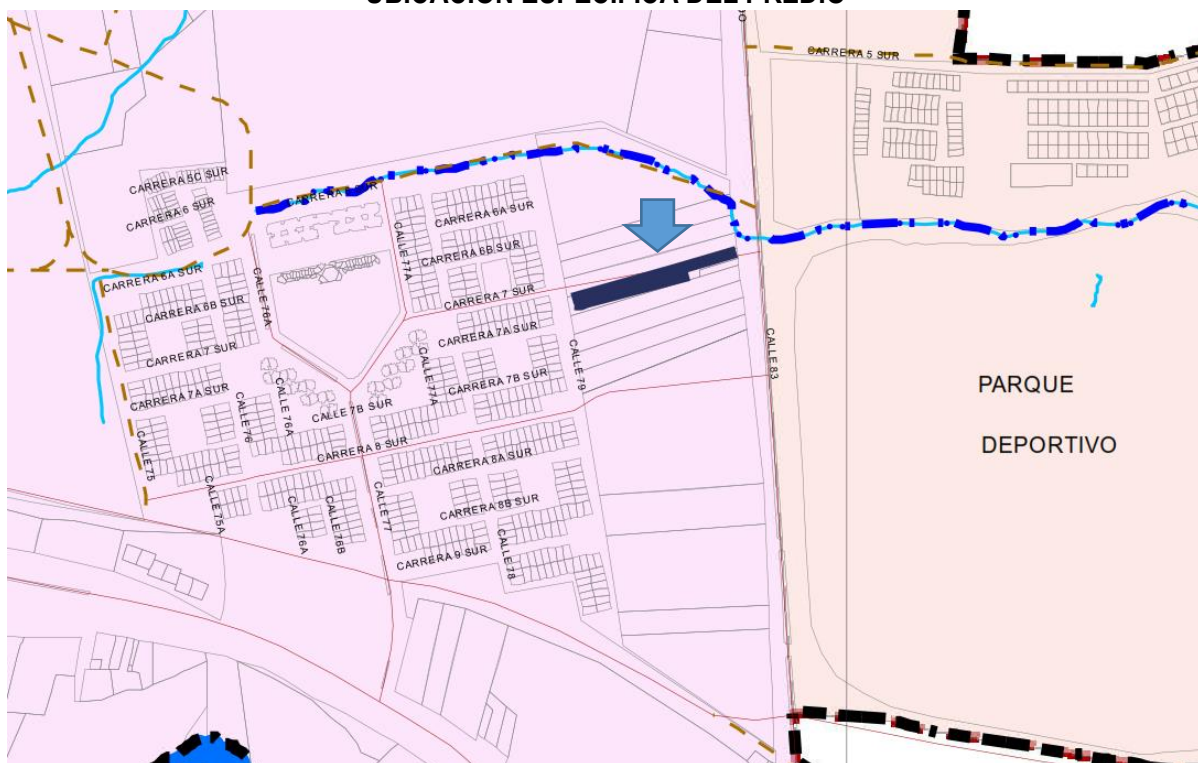


Imagen: Ubicación del Inmueble en Plano U13 del POT de Ibagué Tol. Fuente: Cartografía POT Municipal – Autor

Servicios públicos	Cuenta con los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y disponibilidad de gas domiciliario.
Usos predominantes	Residencial primario.
Normatividad urbanística del sector	Reglamentación uso del suelo: Según Acuerdo 116 de 2000, Plan de ordenamiento territorial y decreto de Revisión y ajuste Nro. 1000 - 0823 del 23 de diciembre de 2014 y Acuerdo Reglamentario 009 de 2002 de Normativa Urbana del municipio de Ibagué. Zona de actividad central; Suelo correspondiente al uso residencial primario.

Tratamiento:

Consolidación por estabilización.

El objetivo de este tratamiento es el de mantener y ordenar el desarrollo urbanístico, conforme a los requerimientos del sector, aplicable a territorios dotados de infraestructura adecuadas, proyectando la implementación de nuevas infraestructuras ante los requerimientos establecidos por los procesos de re densificación.

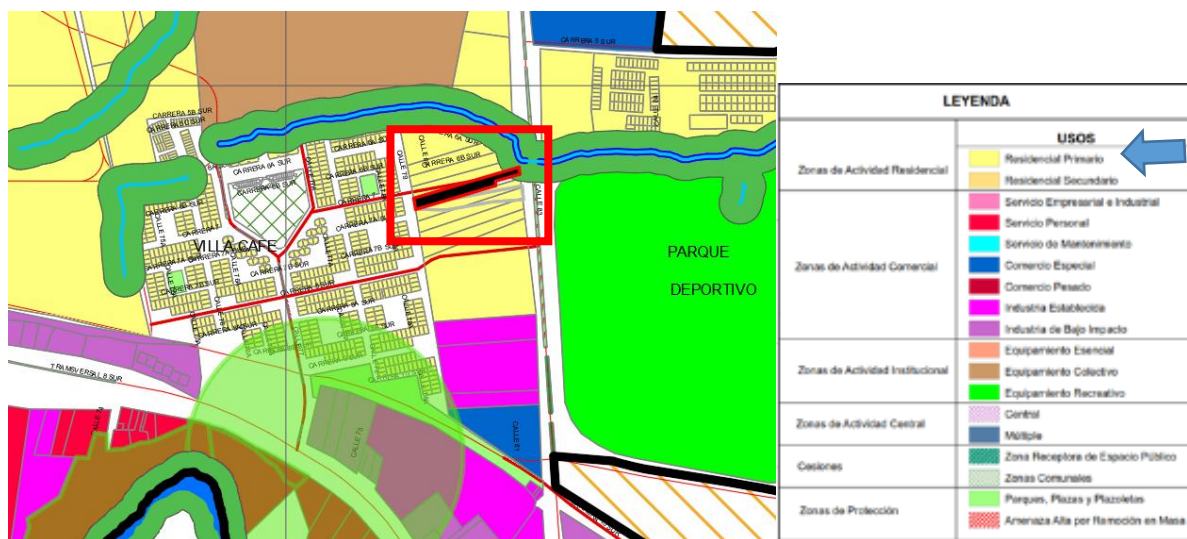


Imagen: Ubicación del Inmueble en Plano U2 uso del suelo **Fuente:** Cartografía POT Municipal – Autor

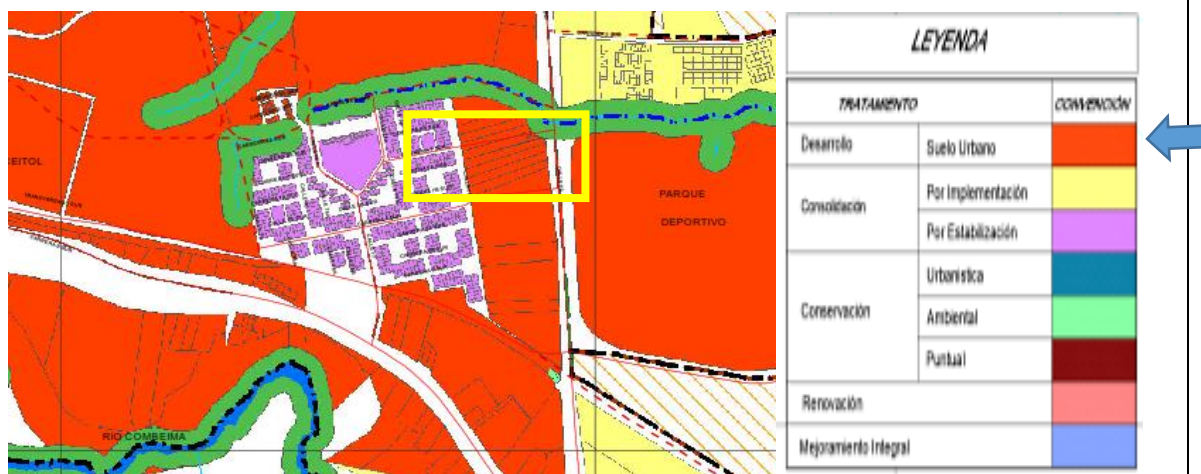


Imagen: Ubicación del Inmueble en Plano U3 Tratamientos **Fuente:** Cartografía POT Municipal – Autor

Vías de acceso

Las condiciones de acceso al sector pueden considerarse favorables en razón a que cuenta con ejes viales importantes de la ciudad. A continuación, relacionamos las vías más importantes del sector:

AVENIDA MIROLINDO

Eje vial arterial de doble (2) calzada en doble sentido de circulación doble sentido, calzada pavimentada, en regular estado de conservación.

AVENIDA PEDRO TAFUR

Eje vial arterial de doble (2) calzada en doble sentido de circulación doble sentido, calzada pavimentada, en regular estado de conservación.

CALLE 77

Eje vial arterial de doble sentido de circulación, pavimentada y en buen estado de conservación.

VÍAS ZONALES Y LOCALES

La mayoría de las vías internas son tipo V-4 y V-5, con un estado de conservación bueno y con un mediano tráfico de vehículos.



Imagen: Ubicación del Inmueble en Imagen Satelital **Fuente:** Google Earth Pro – Autor

Amoblamiento Urbano

El sector presenta: parque deportivo (71), Polideportivo simón Bolívar (72), Colegio Champañat (87), polideportivo Bocaneme (88) entre otros.

El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos y gas.

En relación con el espacio público del sector, éste dispone de alumbrado público y señalización.

	El servicio de transporte público urbano al sector es bueno, prestándose el mismo a cualquier lugar de la ciudad por medio de buses, busetas y colectivos, los cuales tienen sus rutas por los ejes viales mencionados.
Estrato socioeconómico	De conformidad con las normas establecidas en el Decreto 2220 de 1993 y el Artículo 101 de la Ley 142 de 1994 que la reglamenta, por sus características particulares el inmueble pertenece al estrato Tres (III).
Legalidad de la urbanización	Sin información
Topografía	Plana.
Servicio de transporte público	Excelente. Presenta conectividad con todos los sitios de la ciudad y se observa rutas de servicio público que transitan de manera permanente en el sector. Tipo de transporte: A través del servicio público, colectivos urbanos, buses, busetas y taxis de servicio público. Cubrimiento: conecta el sector con el resto de la ciudad de manera rápida. Frecuencia: De manera permanente.
Edificaciones importantes del sector	Parque deportivo, ColTolima Ltda, Colegio Champagnat, Makro.
INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE	
Tipo de bien inmueble	Urbano.
Uso actual	Residencial según plano del POT, U2 Uso del Suelo
Ubicación	Comuna 9 de la ciudad de Ibagué.
Terreno	Linderos: Los consignados en la Sentencia S/N del 16 de agosto de 2012 del Juzgado Sexto de Familia de Ibagué tol. Según demanda. Norte: Colinda con el Lote 7 de Blanca Durán Cuellar, en longitud de 158.22 mts. Oriente: Limita con el parámetro de la avenida 83 o Pedro Tafur, en longitud de 18.41 mts. Sur: Colinda con el Lote 7 de Arturo Duran Cuellar, en longitud de 155.62 mts. Occidente: Limita con el paramento de la Calle 79, en longitud de 16.51 mts. Características. Topografía: plana

	Cerramientos: Muros de la edificación, cercas y línea imaginaria. Forma: Irregular Superficie: 2731,216 m ² . (según demanda)
CONSTRUCCIÓN	
Número de pisos edificación: Uno (1). Numero de sótanos: no presenta Área construida(s): 14 m² (según certificado catastral nacional 5102-917893-52722-0) Vetustez: 25 años Aprox Remodelación: sin información Estado de la construcción: Obra negra. Estado de conservación: Regular. Estructura: Cerchas metálicas y guadua. Fachada: ornamentación metálica y ladrillo. Cubierta: Teja de zinc. Dependencias: La construcción se encuentra en obra negra y existen varias ramadas construidas en guadua y tejas de zinc, así mismo cuenta con un baño en obra negra construida en ladrillo. Cimentacion: Concreto reforzado. Estructura. Se observa estructura. Mampostería. Se utilizó ladrillo con repello de mortero. Pisos. Cemento. Enchapes. No cuenta con enchapes. Carpintería en aluminio. No se observó. Instalaciones hidrosanitarias. La construcción presenta redes hidráulicas y sanitarias, no se pudo establecer el material empleado. Instalaciones eléctricas. Presenta redes eléctricas convencionales. Entrepisos: No aplica Escaleras: No aplica Puertas Exteriores: metálicas Puertas Interiores: sin. Condiciones de iluminación: escasa. Condiciones de ventilación: El inmueble cuenta con regular disposición para aprovechar la ventilación natural.	
Servicios públicos domiciliarios	Cuenta con servicio de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica.
CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (P. H.)	
Número de edificios	No aplica
Número de unidades	No aplica
Ubicación del bien inmueble objeto de valuación en la agrupación	No aplica
Dotación comunal	No aplica
8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	350-140170

ESCRITURA DE PROPIEDAD	Sentencia S/N del 16 de agosto de 2012 del Juzgado Sexto de Familia de Ibagué tol.	
PROPIETARIO	Alfredo Duran Gutiérrez Cielo Duran Gutiérrez Esperanza Duran Gutiérrez Estrella Duran Gutiérrez María Del Carmen Duran Gutiérrez Maribel Duran Gutiérrez Saturia Duran Gutiérrez María Del Carmen Gutiérrez Varón	X 6.25% X 12.50% X 12.50% X 6.25% X 6.25% X 6.25% X 6.25% X 43.75%
CEDULA CATASTRAL	730010113000002230244000000000 01-13-0223-0244-000	
DOCUMENTO CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	No aplica	
COEFICIENTES DE COPROPIEDAD	No aplica	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información.	
9. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN		
Instrucciones del encargo valuatorio Es el encargo del solicitante, para determinar los términos del precio comercial, con fines judiciales y de actualización de activos. Se aclara que el área de terreno a avaluar es de dos mil setecientos treinta y un metro con veintiuno centímetro (Área: 2731,21 m2) y el área de construcción se tomó de la medida realizada en campo y solo se contemplo las dos construcciones de material, las cuales arrojaron un área de .		
10. DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS		
PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	El inmueble no presenta problemas de estabilidad y se encuentra construido en suelo apto de acuerdo a la reglamentación vigente en el municipio.	
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	No presenta ningún tipo de afectación.	
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	No presenta.	
SEGURIDAD	En la actualidad el inmueble no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva, y proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos del sector.	
PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	Actualmente no se presenta la acción de grupos o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble.	
11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS		
DESCRIPCIÓN	No presenta.	

12. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)

De conformidad con la norma internacional, el valuador debe utilizar uno o varios enfoques de valuación, entendiendo enfoques como las metodologías analíticas generalmente aceptadas.

En cuanto a la metodología, que más adelante se detalla, utilizada para la estimación del valor del inmueble, se fundamenta en la aplicación de los siguientes enfoques básicos de valoración:

- ❖ Enfoque o Método del Mercado (Market Approach).

De la interpretación y correlación de los estimados de valor aportado por este enfoque se deriva una conclusión sobre el valor del inmueble, siendo éste el que corresponde a su más alto y mejor uso para la fecha del avalúo.

Actualmente en Colombia, estas metodologías o enfoques se han establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante la expedición de la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, reglamentaria del Decreto Ley 1420 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual.

JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)

- Método Comparativo de mercado

Método de Comparación o de Mercadeo. Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de predios comerciales del entorno inmediato. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: Localización, área de los predios, destinación económica, distancia a vías de importancia, forma, topografía, frente sobre vías internas, disponibilidad de servicios, normatividad, relación-frente-fondo, entre otros. Tales ofertas o transacciones se deben clasificar, analizar y homogenizar según sea el caso, a partir de criterios de objetividad.

Según la definición de la NIIF 13, es una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), tales como un negocio.

a. Definición Y Tipo De Valor

La NIIF 13 define valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición (es decir, un precio de salida).

b. El Valor Razonable

Es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición (es decir un precio de salida). Esta definición de valor razonable enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no es una medición específica de una entidad.

MEMORIA DE CALCULO

ESTUDIO DE MERCADO

ITEM	DETALLE	VALOR OFERTA	AREA (m2)	CONJTACTO O DIRECCION	IMAGEN
1	LOTE CONJUNTO CAMPESTRE MONTECRISTO	\$ 170,000,000	105	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2007921	
2	Lote cerca la avenida Pedro Tafur	\$ 2,700,000,000	1000	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta-la-samaria/ibague/7411884	
3	Lote Avenida Pedro tafur	\$ 7,100,000,000.00	5462	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3663-dd6cafb8f6f4-9d70-6803851-3da0?page=1&pos=10&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=6a33fd7b-6426-404d-bdec-1fe8d830d58c&req_sgmt=REVTSIBPUd:TRU87UNVSUDs%3D	
4	Lote en Piedra Pintada	\$ 1,230,000,000.00	532	casalote.mercadolibre.com.co/MCO-621133462-lote-en-venta-en-ibague-lote-1-y-20-piedra-pintada-cod-11929-JM#position=40&search_layout=grid&type=item&tracking_id=12524ec0-445-4014-bef-6426-404d-bdec-1fe8d830d58c	
5	Rincon De Piedra Pintada	\$ 1,000,000,000.00	560	https://casalote.mercadolibre.com.co/MCO-968417462-lotes-en-venta-rincon-de-piedra-pintada-589-1237-JM#position=98&search_layout=grid&type=item&tracking_id=a3e9792b-d5e1-4824-be57-9e88f3199a33	
6	Lote cerca a Makro, Exito; D1, Colegio Cisneros,	\$ 170,000,000.00	105	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/makro/ibague/7655679	
7	Lote Abenida Ambala	\$ 295,000,000.00	180	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/ibague/ibague/7785579	
8	Lote Urbano En Sector Exclusivo	\$ 335,000,000.00	275	https://casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1043168146-venta-de-lote-urbano-en-sector-exclusivo-de-la-ciudad-con-excelente-ubicacion-y-valorizacion-apto-para-desarrollar-vivienda-campestre-o-proyecto-de-apartamentos-JM#position=13&search_layout=grid&type=item&tracking_id=31302e4a-ef3-41c2-9ebd-0e841e8058fb	

9	De Lote En Conjunto La Carolina	\$ 285,000,000.00	195	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-611440779-ibague-venta-de-lote-en-conjunto-la-carolina-JM#position=14&search_layout=grid&type=item&tracking_id=12524ec0-b45c-401d-bccf-ac1aca0cf7a8	
10	Lote via al aeropuerto	\$ 6,650,000,000.00	10210	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-890471761-el-chirca-lote-en-venta-via-al-aeropuerto-JM#position=46&search_layout=grid&type=item&tracking_id=12524ec0-b45c-401d-bccf-ac1aca0cf7a8	
11	Lote ubicado a 2 cuadras de la Avda Picalaña, media cuadra de bomberos del sector de aparco	\$ 7,000,000,000.00	12727	https://www.ciencuadras.com/inmueble/lote-en-venta-en-br-jordan-viii-etapa-ibague-2434851	
12	Casa Campestre	\$ 2,500,000,000.00	3912	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-804779496-casa-campestre-en-ibague-353-m2-lote-3912-m2-JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=31302e4a-eff3-41c2-9ebd-0e841e8058fb	

ESTUDIO DE MERCADO VILLA

ITEM	DETALLE	VALOR OFERTA	AREA (m2)	CONJTACTO O DIRECCION	IMAGEN
1	Casa lote Villa Café	\$ 252,000,000.00	108	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-880009231-ibague-villa-cafe-venta-de-casa-JM#position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=9745d28a-02a7-4222-a839-f17239099b71	
2	Casa lote Villa Café	\$ 230,000,000.00	108	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-623571356-casas-en-venta-villa-cafe-903-496-JM#position=2&search_layout=grid&type=item&tracking_id=9745d28a-02a7-4222-a839-f17239099b71	
3	Casa lote Villa Café	\$ 280,000,000.00	70	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-958532414-casa-en-venta-en-ibague-villa-cafe-etapa-ii-cod-11654-JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=9745d28a-02a7-4222-a839-f17239099b71	
4	Casa lote Villa Café	\$ 365,000,000.00	144	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1039733142-ibague-villa-cafe-venta-de-casa-JM#position=4&search_layout=grid&type=item&tracking_id=9745d28a-02a7-4222-a839-f17239099b71	

5	Casa lote Villa Café	\$ 240,000,000.00	72	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-479808123-casas-en-venta-villa-cafe-909-28-JM#position=5&search_layout=grid&type=item&tracking_id=9745d28a-02a7-4222-a839-f17239099b71	
6	Casa lote Villa Café	\$ 300,000,000.00	72	https://inmobiliariarosalbarocha.com/inmueble/villa-cafe/	
7	Casa lote Villa Café	\$ 270,000,000.00	72	https://www.nestoria.com.co/adform/0000006830073636635425387?search_term=villa-cafe&page=1&pos=13&pt=3&ot=1&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=e0ac7e62-4e54-4805-aab6-7c48baef508a	

HOMOGENIZACIÓN DE LAS OFERTAS

HOMOGENIZACION - ZONA CALLE 83							
No. OFERTA	UBICACIÓN DEL LOTE	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	LOTE	
						ÁREA (M2)	V/M2
4	Lote en Piedra Pintada	LOTE	\$ 1,230,000,000	13%	\$ 1,076,250,000	592.00	\$ 1,817,990
5	Rincon De Piedra Pintada	LOTE	\$ 1,000,000,000	3%	\$ 970,000,000	560.00	\$ 1,538,095
7	Rincon De Piedra Pintada	LOTE	\$ 295,000,000	5%	\$ 280,250,000	180.00	\$ 1,556,944
1	Monte cristo	LOTE	\$ 170,000,000	5%	\$ 161,500,000	105.00	\$ 1,538,095
6	Lote cerca a Makro, Exito; D1, Colegio Cisneros,	LOTE	\$ 170,000,000	3%	\$ 164,900,000	105.00	\$ 1,570,476
PROMEDIO							\$ 1,604,320.15
DESVIACIÓN ESTANDAR							\$ 120,224.92
COEFICIENTE DE VARIACION							7.49%
LÍMITE SUPERIOR							\$ 1,724,545
LÍMITE INFERIOR							\$ 1,484,095
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA							216%
VALOR ADOPTADO REDONDEADO							\$ 1,725,000.00

HOMOGENIZACION - ZONA CALLE 79									
No. OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	AREA TERRENO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	MEJORAS - CONSTRUCCIONES			VALOR TERRENO V/M2
						AREA	VALOR m2	VALOR TOTAL	
1	Casa lote Villa Café	\$ 252,000,000	108	5%	\$ 239,400,000.00	108	\$ 1,300,000	\$ 140,400,000	\$ 916,667
4	Casa lote Villa Café	\$ 365,000,000	144	5%	\$ 346,750,000.00	144	\$ 1,400,000	\$ 201,600,000	\$ 1,007,986
5	Casa lote Villa Café	\$ 240,000,000	72	5%	\$ 228,000,000.00	140	\$ 1,150,000	\$ 161,000,000	\$ 930,556
7	Casa lote Villa Café	\$ 270,000,000	72	5%	\$ 256,500,000.00	140	\$ 1,300,000	\$ 182,000,000	\$ 1,034,722
PROMEDIO									\$ 972,482.64
DESVIACIÓN ESTANDAR									\$ 57,756.86
COEFICIENTE DE VARIACION									5.94%
LÍMITE SUPERIOR									\$ 1,030,240
LÍMITE INFERIOR									\$ 914,726
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA									13%
VALOR ADOPTADO REDONDEADO									\$ 972,000.00

Nota: En los cálculos de la homogenización, el coeficiente de variación no debe superar el 7.5%, de acuerdo al artículo 11 de la resolución 620 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

VALOR PROMEDIO DE LA ZONA	
ZONA CALLE 83	\$ 1,725,000.00
ZONA CALLE 79	\$ 972,000.00
SUMATORIA	\$ 2,697,000.00
PROMEDIO	\$ 1,348,500.00

VALOR OPTADO PARA EL TERRENO ES DE UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS (\$1'348.500,00) MONEDA LEGAL POR METRO CUADRADO.

CALCULO DE LAS CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICION DE CONSTRUCCION CONSTRUCCION 1			
DETALLE DE LOS COSTOS A VALOR ACTUALIZADO CON MANO DE OBRA AÑO 2022			
DESCRIPCIÓN	VALOR m²	VALOR TOTAL	ÁREA
ACABADOS	\$ 289,800.00	\$ 0.00	0.00
ESTRUCTURA	\$ 345,000.00	\$ 10,695,000.00	31.00
CIMIENTO	\$ 373,750.00	\$ 10,091,250.00	27.00
PAÑETE RUSTICO MURO	\$ 26,438.50	\$ 317,262.00	12.00
MAMPOSTERIA	\$ 37,166.85	\$ 2,007,009.90	54.00
CERRAMIENTO	\$ 111,500.55	\$ 0.00	0.00
CUBIERTA	\$ 99,739.50	\$ 3,391,143.00	34.00
POZO SEPTICO	\$ 210,936.45	\$ 0.00	0.00
PRELIMINARES	\$ 103,500.00	\$ 2,794,500.00	27.00
PISOS	\$ 64,400.00	\$ 2,189,600.00	34.00
ENCHAPES	\$ 58,045.00	\$ 0.00	0.00
INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 238,855.00	\$ 1,433,130.00	6.00
INSTALACIONES HIDRAULICAS	\$ 161,000.00	\$ 483,000.00	3.00
CARPINTERIA EN MADERA	\$ 373,750.00	\$ 0.00	0.00
CARPINTERIA EN METÁLICA	\$ 217,350.00	\$ 956,340.00	4.40
PINTURA	\$ 14,777.50	\$ 177,330.00	12.00
APARATOS SANITARIOS	\$ 517,500.00	\$ 0.00	0.00
CERRAJERIA	\$ 71,300.00	\$ 142,600.00	2.00
VIDRIO TEMPLADO	\$ 324,300.00	\$ 0.00	0.00
COCINAS	\$ 5,175,000.00	\$ 0.00	0.00
PISO ZONAS COMUNES	\$ 71,300.00	\$ 0.00	0.00
DESAGUES	\$ 40,250.00	\$ 603,750.00	15.00
INSTALACION SUBTERRANEA	\$ 67,505.00	\$ 810,060.00	12.00
ESTUCOS VENECIANOS	\$ 39,100.00	\$ 0.00	0.00
TANQUE DE AGUA	\$ 632,500.00	\$ 0.00	0.00
SUBTOTAL		\$ 36,091,974.90	
COSTOS FINANCIEROS		\$ 2,887,357.99	0.08
SUBTOTAL CON COSTOS FINANCIEROS		\$ 38,979,332.89	
UTILIDAD		\$ 7,795,866.58	0.20
TOTAL PRESUPUESTO		\$ 46,775,199.47	
FACTOR POR ESTRATO SOCIECONOMICO		\$ 37,420,159.58	0.80
AREA CONSTRUIDA (METROS CUADRADOS)		33	
VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN		\$ 1,133,944.00	

CONSTRUCCION N° 2			
DETALLE DE LOS COSTOS A VALOR ACTUALIZADO CON MANO DE OBRA AÑO 2022			
DESCRIPCIÓN	VALOR m ²	VALOR TOTAL	ÁREA
ACABADOS	\$ 289,800.00	\$ 0.00	0.00
ESTRUCTURA	\$ 345,000.00	\$ 9,142,500.00	26.50
CIMIENTO	\$ 373,750.00	\$ 6,727,500.00	18.00
PAÑETE RUSTICO MURO	\$ 26,438.50	\$ 0.00	0.00
MAMPOSTERIA	\$ 37,166.85	\$ 1,152,172.35	31.00
CERRAMIENTO	\$ 111,500.55	\$ 0.00	0.00
CUBIERTA	\$ 99,739.50	\$ 2,692,966.50	27.00
POZO SEPTICO	\$ 210,936.45	\$ 0.00	0.00
PRELIMINARES	\$ 103,500.00	\$ 2,277,000.00	22.00
PISOS	\$ 64,400.00	\$ 1,416,800.00	22.00
ENCHAPES	\$ 58,045.00	\$ 0.00	0.00
INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 238,855.00	\$ 0.00	0.00
INSTALACIONES HIDRAULICAS	\$ 161,000.00	\$ 0.00	0.00
CARPINTERIA EN MADERA	\$ 373,750.00	\$ 0.00	0.00
CARPINTERIA EN METÁLICA	\$ 217,350.00	\$ 1,304,100.00	6.00
PINTURA	\$ 14,777.50	\$ 0.00	0.00
APARATOS SANITARIOS	\$ 517,500.00	\$ 0.00	0.00
CERRAJERIA	\$ 71,300.00	\$ 71,300.00	1.00
VIDRIO TEMPLADO	\$ 324,300.00	\$ 0.00	0.00
COCINAS	\$ 5,175,000.00	\$ 0.00	0.00
PISO ZONAS COMUNES	\$ 71,300.00	\$ 0.00	0.00
DESAGUES	\$ 40,250.00	\$ 0.00	0.00
INSTALACION SUBTERRANEA	\$ 67,505.00	\$ 0.00	0.00
ESTUCOS VENECIANOS	\$ 39,100.00	\$ 0.00	0.00
TANQUE DE AGUA	\$ 632,500.00	\$ 0.00	0.00
SUBTOTAL		\$ 24,784,338.85	
COSTOS FINANCIEROS		\$ 1,982,747.11	0.08
SUBTOTAL CON COSTOS FINANCIEROS		\$ 26,767,085.96	
UTILIDAD		\$ 5,353,417.19	0.20
TOTAL PRESUPUESTO		\$ 32,120,503.15	
FACTOR POR ESTRATO SOCIECONOMICO		\$ 25,696,402.52	0.80
AREA CONSTRUIDA (METROS CUADRADOS)		26.5	
VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN		\$ 969,676.00	

CALCULO DEL VALOR DEPRECIADO SEGUN EL ESTADO DE CONSERVACIÓN POR EL METODO DE FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR OPTADO
Construccion N° 1	25	100	25.00%	3	30.90%	\$ 1,133,944	\$350,350	\$783,593.86	\$ 784,000
Construccion N° 2	25	100	25.00%	3	30.90%	\$ 969,676	\$299,597	\$670,079.08	\$ 670,000

VALOR OPTADO PARA LA CONSTRUCCIÓN N° 1 ES DE SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$784.000,00) Y PARA LA CONSTRUCCIÓN N° 2 ES DE UN SEISCIENTOS SETENTA MIL (\$670.000,00) MONEDA LEGAL POR METRO CUADRADO.

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	Presenta una oferta MEDIA y una demanda MEDIA.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Buenas, por ubicación estratégica y destinación económica.
TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN	6 meses con una buena comercialización.

13. VALUACIÓN

RESUMEN DE LA VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Terreno	2731.21	\$ 1,348,500	\$ 3,683,036,685
Construcción N° 1	33	\$ 784,000	\$ 25,872,000
Construcción N° 2	26.5	\$ 670,000	\$ 17,755,000
VALOR TOTAL AVALUO REDONDEADO			\$ 3,726,664,000

EN LETRAS SON: TRES MIL SETECIENTOS VEINTISÉIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE.

(\$3.726'664.000 M/CTE)

14. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

15. DOCUMENTOS ADJUNTADOS POR EL CLIENTE PARA LA VALUACIÓN

Documento contenidos en el proceso, demanda, Certificado de libertad y tradición.

16. DECLARACIÓN DEL CUMPLIMIENTO

El informe de valuación de bienes inmuebles se ha desarrollado la valuación, cumpliendo con los requisitos y Normas NTS, confirmando que:

- Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe valuatorio;
- El valuador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto del presente estudio;
- Los honorarios del valuador no dependen de los aspectos del informe;
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- El valuador realizó visita personal al bien inmueble objeto de valuación

17. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR	
NOMBRE DEL VALUADOR	Ing. Luis Alberto Navarro Matricula profesional: 25202119878 CND
REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR	Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. 93083938
DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)	Se deja constancia que el valuador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de valuación, con el fin de evitar cualquier conflicto de intereses. Además, se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe
FIRMA DEL RESPONSABLE	
 Luis Alberto Navarro Díaz Perito	
18. ANEXOS	
Para complementar el presente informe valuatorio se anexan (38) fotografías, Pág. 20-26 Copia del RAA, Seis (6) Folios Pag 27-33	

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Vía de acceso



Vía de acceso



Entrada al predio



Perímetro del predio



Predio



Predio



Predio



Predio



Predio



Predio



Ramadas dentro del predio



Ramadas dentro del predio



Ramadas dentro del predio



Ramadas dentro del predio



Ramadas dentro del predio



Ramadas dentro del predio



Ramadas dentro del predio



Predio



Predio y Baño

LAND



PIN de Validación: a9a90a52



<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) LUIS ALBERTO NAVARRO DÍAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93083938, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-93083938.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS ALBERTO NAVARRO DÍAZ 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
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Ene 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
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales

Fecha de inscripción
22 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 6



PIH de Validación: a8a96a32



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



- Minas , Yacimientos y explotaciones minerales

Fecha de inscripción
 05 Feb 2020

Regimen
 Régimen Académico

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
 23 Mayo 2019

Regimen
 Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
 05 Feb 2020

Regimen
 Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores

Fecha de inscripción
 22 Jul 2019

Regimen
 Régimen Académico

- Avances de obras

Fecha de inscripción
 23 Mayo 2019

Regimen
 Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y



PIN de Validación: a5a90a52



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



proceso

Fecha de inscripción
 23 Mayo 2019

Regimen
 Régimen Académico

- Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos espaciales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación

Fecha de inscripción
 05 Feb 2020

Regimen
 Régimen Académico

- Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares

Fecha de inscripción
 22 Jul 2019

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 Feb 2020

Regimen
 Régimen 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
 05 Feb 2020

Regimen
 Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
 05 Feb 2020

Regimen
 Régimen Académico



PIN de Validación: a9a90a52



<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 Feb 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
05 Feb 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
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0374, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril 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-0245, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril 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

Luis Alberto Navarro Díaz

Ingeniero Civil
Topógrafo
Avaluador
Perito



PIN de Validación: a9a90a52



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



VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: GUAMO, TOLIMA
Dirección: CALLE 11 NO. 13 - 110
Teléfono: 3103064387
Correo Electrónico: luchonavarro@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional
Tecnólogo en Topografía - Universidad del Tolima.
Ingeniero Civil - Universidad Piloto de Colombia.

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) LUIS ALBERTO NAVARRO DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93083938.

El(la) señor(a) LUIS ALBERTO NAVARRO DIAZ 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

a9a90a52

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____

Página 5 de 6

Dir: calle 11 N° 13 - 110 Guamo Tolima
Tel: (098)2272413 Cel: 3103064387
E-mail: luchonavarro@hotmail.com

Luis Alberto Navarro Díaz

Ingeniero Civil
Topógrafo
Avaluator
Perito



PIN de Validación: a9a90a52



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

Alexandra Suarez
Representante Legal

