



OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.

LONJA DE PROPIEDAD
RAÍZ DEL TOLIMA
FEDELONJAS



AVALÚO COMERCIAL
CALLE 26 No. 5 – 51
MANZANA 20 CASA-LOTE 9
BARRIO EL CARMEN
IBAGUÉ – TOLIMA



SOLICITANTE:
JESUS ANTONIO BARRETO CUELLAR
IBAGUÉ, MARZO DE 2023

Dirección: Manzana C casa 2 Urbanización Villas de Santa Ana - Guamo
Celular: 310-5722919 Email.: oscargalindo0315@gmail.com
Avaluos comerciales Urbanos, Rurales, Especiales, Ambientales,
Maquinaria, Intangibles, Activos, Patrimoniales, Obras de arte y similares



OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



AVALÚO COMERCIAL
CALLE 26 No. 5 – 51
MANZANA 20 CASA-LOTE 9
BARRIO EL CARMEN
IBAGUÉ – TOLIMA

Contenido

1. INFORMACIÓN GENERAL.
2. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR.
3. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS
4. INFORMACIÓN DEL SECTOR.
5. INFORMACION DEL INMUEBLE
6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.
7. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION.
8. CONDICIONES RESTRICTIVAS
9. CONSIDERACIONES ESPECIALES
10. METODOLOGIA VALUATORIA.
11. AVALÚO COMERCIAL (CONCLUSION VALOR RAZONABLE)
12. CLAUSULA DE PROHIBICION DE LAS PUBLICACIONES DEL INFORME
13. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO
14. OTRAS CONSIDERACIONES
15. ANEXOS
16. PROFESIONAL AVALUADOR



1. INFORMACIÓN GENERAL

El presente informe de avalúo se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A a través de su Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuadora y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03, NTS S 04 y NTS I 01, en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio así como el código de conducta del valuator, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC.

NOMBRE DEL SOLICITANTE	Jesús Antonio Barreto Cuellar
IDENTIFICACION	C.C. 14.223.032
OBJETO DE LA VALUACIÓN	El presente informe de avalúo se realiza a petición de los propietarios, con destino de actualización de activos y proceso judicial.
FECHA DE VISITA	Marzo de 9 de 2023
FECHA DE ELABORACIÓN	Marzo de 24 de 2023

RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuator no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuator no revelara la 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 ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

2. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

Para la determinación del valor razonable de cada predio, se proponen los siguientes métodos:

- Método Comparativo de mercado

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. 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.

- Método del Costo

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.



Depreciación Acumulada: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se valora es la vida remanente del bien. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

De esta manera para el predio objeto de estudio se identificará el costo de reposición, la vida útil remanente, el costo depreciado para toda la construcción o mejora. Según la definición de la NIIF 13 esta es una técnica de valoración que refleja el importe que se requeriría en el momento presente para sustituir la capacidad de servicio de un activo (a menudo conocido como costo de reposición corriente).

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

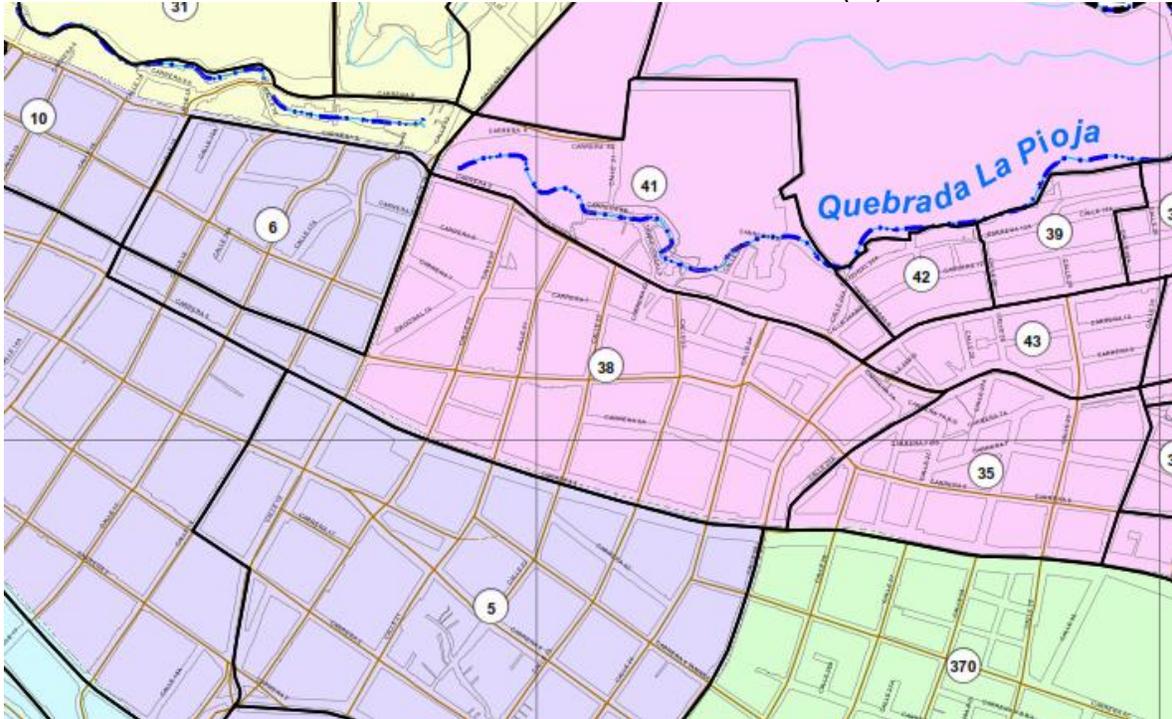
Es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición (es decir un precio de salida). Esta definición de valor razonable enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado,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

3. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

Tipo de avalúo	Comercial Urbano.	
Departamento	Tolima	
Ciudad	Ibagué	
Dirección	Calle 26 No. 5 – 51	
Barrio	El Carmen	
Comuna	Tres (3)	
Sector catastral	Cinco (5)	
Delimitación del sector	Norte	Barrio Inem
	Oriente	Barrio Belalcazar
	Sur	Barrio La estación
	Occidente	Barrio Interlaken



MAPA DE BARRIOS DE IBAGUE – EL CARMEN (38)



INFORMACION CATASTRAL



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



Contribuyente	BARRETO CUELLAR LUZ-HERCILIA		Direccion/Barrio	C 26 5 51 B/ EL CARM	
Identificacion	98.240.028				
Ficha Catastral	01-05-0048-0007-000		Factura No	0041411552	
Mat Inmobiliaria	350-109617		Fecha Factura	15/04/2021 / PORTAL	
Tipo Predio	URBANO	Avaluo anterior	170.515.000	Avaluo Actual	175.630.000
Destinacion	Habitacional	Fecha Ultimo pago	24/07/2020	Tasa Imp. Predial	7.2
Uso	VIVIENDA	Valor cancelado	1.053.000	Sobretasa Ambiental	1.5
Estrato	ESTRATO 3	Ult. Res. Catas.	4339 DE 2019	Tasa Alumbrado	
Superf./Area Cons	262 / 131	Int. Mora Mes	2.16		
Acuerdo de Pago No		No Cuotas		Total Cuotas	
CONCEPTO			DEUDA ANTERIOR		DEUDA ACTUAL
CORTOLIMA			0		263.448
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO			0		1.264.536
SUBTOTAL			0		1.527.984
CORTE			DEUDA ANTERIOR		DEUDA ACTUAL
2021-04-30	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	DESC PRONTO PAGO 15%	0		-189.680
2021-04-30	AJUSTE AL MIL		0		-304

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

Estado de la Deuda	MORA
Tipo de Pago	PARCIAL
TOTAL A PAGAR CON CORTE AL:	
30/04/2021	1.338.000

Periodo de Pago			
Debe desde	2021		Paga hasta
2021	1	2021	4
Año	Trm.	Año	Trm.



Localización	Localizado al nor-occidente del área urbana de Ibagué, en sector céntrico comercial mixto y con incidencia de vivienda residencial
---------------------	--

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR

Servicios Públicos	El sector cuenta con los siguientes servicios públicos básicos y complementarios: Acueducto, Alcantarillado, Energía eléctrica, telefonía fija, gas natural, red de internet y alumbrado público.
Mapa ubicación del predio en la zona	Usos predominantes y Tipos de Edificación.



Fuente: IGAC

El predio objeto de estudio se encuentra sobre un sector de consolidación por estabilización, área que concentra buena parte de vivienda residencial primaria.

Localizado en el área céntrica de Ibagué, y sobre un área residencial.

Plano vías de acceso al predio



Fuente: google Earth



Vías de acceso

Actualmente las vías de acceso al predio se encuentran sobre la carrera 5 Y 6 y la calle 26 principalmente.

Servicio de Transporte Público: El servicio de transporte público del sector es atendido por buses urbanos, busetas, taxis y colectivos, que transitan por la avenida con una alta frecuencia

Amoblamiento Urbano: El sector cuenta con señalización vial vertical y horizontal.

Estrato Socio – Económico

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).

Normatividad

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.

PLANO DE USO DEL SUELO (servicio empresarial e industria)

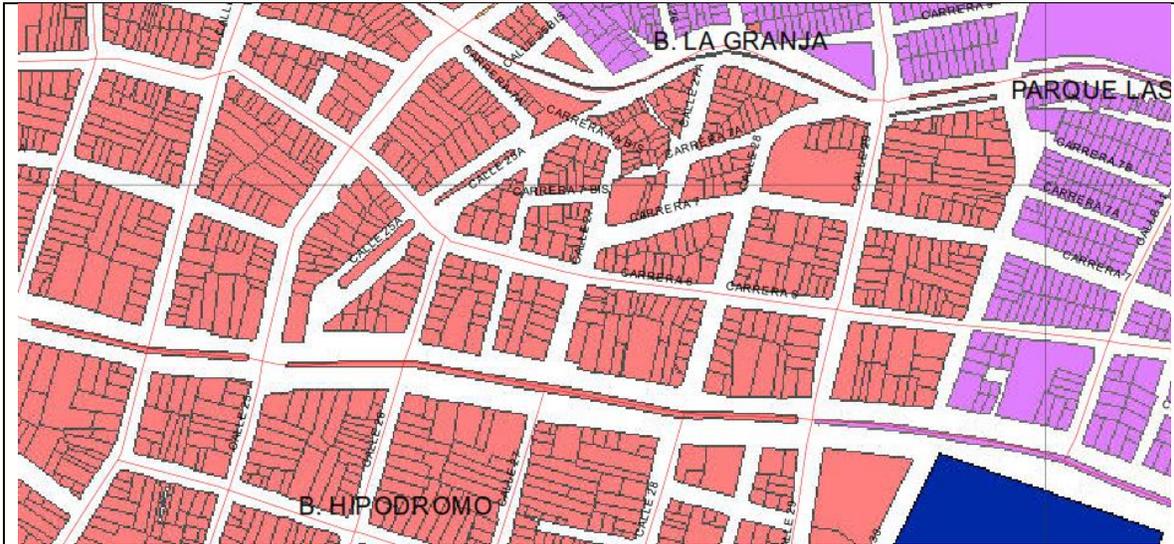


Zona de Actividad Comercial y de Servicios	 Servicio Empresarial e Industrial
	 Servicio Personal
	 Servicio de Mantenimiento
	 Comercio Especial
	 Comercio Pesado

PLANO DE TRATAMIENTO (Renovación)

Dirección: Manzana C casa 2 Urbanización
 Celular: 310-5722919 Email.: oscarg
 Avaluos comerciales Urbanos, Rurales
 Maquinaria, Intangibles, Activos, Patrimonia

LEYENDA	
	TRATAMIENTO
Desarrollo	 Suelo Urbano
	 Suelo de Expansión
	 Por Implementación



Legalidad de la urbanización	Se encuentra debida mente legalizada y reglamentada en la oficina de planeación municipal de Ibagué.
Topografía	Plana
Edificaciones importantes de la zona	Escuela Normal de Ibagué, Hospital San Francisco, etc...

5. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble	Urbano.
Uso actual	Residencial
Ubicación	El inmueble se encuentra ubicado en el nor-occidente del área urbana de Ibagué.

Fotografía satelital de la ubicación del predio



TERRENO

Área de terreno: 267,52 m².



Linderos: consignados en la Escritura 788 del 22 de abril de 2.017, de la Notaria (1ª) Primera del Circulo de Ibagué.

Norte: En línea recta de (20,70 mts), con terrenos ocupados por Carmen H Olaya

Oriente: En línea recta de (7,80 mts), con la calle 26.

Sur: En línea recta de (29,00 mts), con terrenos ocupados por Eliseo Ortigoza.

Occidente: En línea recta de (12,50 mts), con la avenida Guabinal y (4,50 mts) con terrenos ejidales.

Topografía	Plana a inclinada
Cerramientos	Con muros de la edificación.
Frente / Fondo	No aplica.
Forma	Irregular.

CONSTRUCCIÓN

Descripción	Correspondiente
Número de pisos	Uno
Numero de sótanos	No presenta
Área Construida	131 m ² .
Coefficiente de copropiedad	No aplica
Edad	50 años aproximadamente.
Estado de la construcción	Regular
Estado de Conservación	En muy regular estado
Iluminación	Presenta buena disposición para aprovechar la iluminación natural.
Ventilación	Presenta buena disposición para aprovechar la ventilación natural.

DEPENDENCIAS

Presenta la siguiente distribución: casa de un piso, sala comedor, cuatro alcobas, baño, cocina, lavadero, patio en cemento y solar, pisos en cemento , paredes de bloque de cemento , fachada en marmolina, acabados interiores en durita y pintura vinílica

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA. Estructura simple en ladrillo tolete, pañetado y lucido con pintura de vinilo.

MAMPOSTERÍA. Se utilizó ladrillo tolete con repello de mortero de cemento, estuco plástico y pintura Sika.

CUBIERTA. Teja de zinc y cielo raso en Machimbre

PISOS. Los pisos son en cerámica clara brillante de .30 x .30, lo cual da mucha luz y limpieza permanente. En las áreas de alcobas presenta piso en cemento afinado y con lucimiento en mineral, en la zona húmeda presenta tableta de gress y en el patio presenta placa de cemento



ENCHAPES. El Baño se enchapo en su totalidad: muros y pisos en cerámica y porcelanato con cenefas verticales.

CARPINTERÍA DE MADERA. No presenta.

CARPINTERÍA EN ALUMINIO. En aluminio blanco con vidrios transparentes.

ESCALERAS. En concreto en forma de subniveles hasta llegar al patio

CIELOS RASOS. Cielo raso en madera tipo pino.

INSTALACIONES HIDROSANITARIAS. Se realizaron en tubería de PVC para el agua fría y CPVC para el agua caliente. El alcantarillado en tubería PVC de 4" y 6".

INSTALACIONES ELÉCTRICAS. Se realizaron por tubería conduit y PVC, con cableado calculado para cargas y conducción eléctrica requeridas, cumpliendo con las normas de RETIE

INFORMACIÓN JURÍDICA

Propietario (s)	Diometilde Barreto Cuellar Anselmo Barreto Cuellar Jairo Napoleón Barreto Cuellar Jesús Antonio Barreto Cuellar Luz Hercilia Barreto Cuellar Bárbara Barreto de Domínguez Jaime Alberto Chávez Barreto Adriana Lucia Cuellar Berrios Alba Nelly Cuellar Berrios Jorge Alberto Cuellar Berrios Martha Liliana Cuellar Berrios
Título de Adquisición:	Escritura 788 del 22 de abril de 2.017, de la Notaria (1ª) Primera del Circulo de Ibagué.
Matricula Inmobiliaria:	350-109617
Licencia de Construcción:	No aparece registrada con licencia de construcción en las Curadurías urbanas.
Cedula Catastral	73-001-01-05-00-00-0048-0007-0-00-00-0000
Constitución de Propiedad Horizontal:	No presenta.

6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL

No existen bienes muebles o inmuebles a valorar distintos a los antes citados



7. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo comercial de terreno y construcción, se realiza para iniciar proceso jurídico y para la actualización de activos.

8. CONDICIONES RESTRICTIVAS

Condición	Descripción
Estabilidad de suelo:	El predio objeto de análisis NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa.
Impacto ambiental:	El predio objeto de análisis NO presenta condiciones que afecten o deterioren el medio ambiente de la zona a la que pertenece.
Servidumbres y Cesiones:	No existe servidumbre. El predio objeto de estudio NO cuenta con afectación por reserva vial.
Seguridad	El sector en donde encontramos el bien valorado, no presenta problemas de inseguridad.
Información del bien para proceso de división.	El bien inmueble no se puede subdividir, por lo cual se recomienda la venta del inmueble y la compensación de las partes de forma económica.

9. CONSIDERACIONES ESPECIALES

Descripción
No presenta.

10. METODOLOGÍA VALUATORIA

Descripción de la metodología utilizada
Para la determinación del valor razonable de los inmuebles objeto de estudio, la metodología aplicada hace referencia al método comparativo de mercado y método del costo, de la siguiente manera: Método comparativo de Mercado. (Ver estudio de mercado de la zona). Teniendo en cuenta las especificaciones de la NIIF 13, el valor razonable es una medición basada en el mercado, en el cual se estime el precio al que tendría lugar una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de la medición, teniendo en cuenta particularidades o características del activo o pasivo, como la ubicación o restricciones del mismo. Las mediciones de valor se suponen en un mercado principal activo o en ausencia de dicho mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo a valorar. Ahora bien, para la determinación del valor razonable se deberá tener en cuenta el Mayor y Mejor uso del bien objeto de avalúo. En el presente avalúo se realizó un estudio de ofertas de lotes y casa, debido a que el predio objeto de estudio es un predio con especificaciones y características específicas a su diseño y de servicio.



OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



De esta manera, se determina que el uso es debido a su mayor y mejor uso. Las ofertas muestran las condiciones comerciales de la ciudad por metro cuadrado dentro de un mercado activo para la zona del inmueble objeto de avalúo, en la cual se encontraron ofertas en venta, a las cuales se indago por variables observables como la ubicación, área construida, vetustez y valor pedido, teniendo en cuenta que estas características, son las más relevantes en una transacción normal y libre.

CALCULOS – METODOLOGIA INVESTIGACION INDIRECTA (OFERTAS DE MERCADO) OFERTA 1



CONTACTO

 **MULTIOBRAS**
Inmobiliaria Agente inmobiliario

[Contáctame](#)

[Escribir mensaje](#)

[Ver teléfono](#)

Ver más inmuebles de esta inmobiliaria

Casa-Local En Venta En Ibaguè El Carmen
VMOB1021 - 6 habitaciones - 90 m2

https://www.goplaceit.com/co/inmueble/venta/casa/ibague/7578178-casa-local-en-venta-en-ibague-el-carmen-vmob1021-6-habitaciones-90-m2?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Oportunidad de inversión, casa lote en el barrio el Carmen, centro de Ibagué, con un área aproximada de 120 mts total, de frente 7 mts y de fondo 18 metros. consta de sala comedor, cocina, 6 habitaciones, patio, 2 baños y local comercial independiente. Actualmente recibe renta mensual por \$2.000.000 de pesos. ubicado en un sector comercial de alto tráfico, muy cerca al terminal de transportes, a la dirección general de la policía, sector de hotelería en auge, vías de acceso fácil, a supermercados, droguerías, ferreterías y plazas de mercado.



OFERTA 2



Ofertas de Aniversario
 ¡Descubre Hoy nuestras ofertas especiales de aniversario en Colchones Semidobles!



VENDO CASA COMERCIAL BARRIO EL CARMEN

500.000.000 Pesos

270 m² (1.851.851 Pesos/m²)
 Ibagué, Departamento de Tolima
 Código de Referencia: 3158075

Enviar este anuncio por Correo
 Mas opciones

¿Algo está mal en este aviso?
 ¿Cree que es un fraude?

Ver otras fotos (6)

VENDO CASA COMERCIAL BARRIO EL CARMEN

Ofertas de Aniversario

Colchones Paraíso

¡Descubre Hoy nuestras ofertas especiales de aniversario en Colchones Semidobles!



Ibagué

SITIO WEB
 CÓMO LLEGAR

Contacta con el anunciante

Wasi

Contacto: Yolanda

Tu email:

Tu nombre:

http://www.doomos.com.co/de/6015016_vendo-casa-comercial-barrio-el-carmen.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

OFERTA 3



CASAS APARTAMENTOS OTROS

Busca tu propiedad	Operación	Tipo Propiedad	Precio desde	Precio hasta	Habitaciones	<input type="button" value="Buscar"/>
Ej: Departamento en Bogotá	Operaci -	Tipo propiedad	\$	ej: 10.000	ej: 30.000	Habitaci -

Venta de CASAS en IBAGUE
 Departamento de Tolima - Ibagué - EL CARMEN

\$ 270.000.000

Publicado por

Martha Pena de Gomez

Comparte esta propiedad

https://colombia.notianuncios.com/propiedad/5244247_venta-casa-ibague?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Características

- Valor: \$ 270.000.000
- Región: Departamento de Tolima
- Localidad: Ibagué
- Zona: EL CARMEN
- 2 Habitaciones
- 1 Baños
- 147 m²

13

Direccion: Manzana C casa 2 Urbanizacion Villas de Santa Ana - Guamo
 Celular: 310-5722919 Email.: oscargalindo0315@gmail.com
 Avaluos comerciales Urbanos, Rurales, Especiales, Ambientales,
 Maquinaria, Intangibles, Activos, Patrimoniales, Obras de arte y similares



OSCAR FERNANDO GALINDO
 Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
 Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
 Ingeniero.



Descripción

VENDO CASA BARRIO EL CARMEN. Un piso, muy bien ubicada para vivienda o comercio, cerca al centro de la ciudad, Dos alcobas, un baño, sala, comedor, patio amplio, cocina semi integral, gas natural, zona de ropas, cuenta con todos los servicios públicos.

OFERTA 4

https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/vendo-espectacular-casa-lote-en-el-carmen/8380012?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

CASA LOTE UBICADA EN AV. PRINCIPAL CONSTRUIDA EN LADRILLO, SE VENDE COMO LOTE PARA CONSTRUIR, CON TODOS LOS SERVICIOS DE ALCANTARILLADO AGUA Y LUZ. 11.80 DE FRENTE X 10.95 FONDO

PROCESAMIENTO ESTADISTICO DE LAS ENCUESTAS

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS						CALLE 26 # 5 - 51 BARRIO EL CARMEN IBAGUE				
No. OFERTA	UBICACIÓN DEL INMUEBLE	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	% .NEG.	VALOR DEPURADO	LOTE		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
						ÁREA (M2)	VM2	ÁREA EN M2	VM2	
1	BARRIO EL CARMEN	CASA-LOTE	\$ 280.000.000	10%	\$ 252.000.000	120,00	\$ 1.837.500	90,0	\$ 350.000	\$ 31.500.000
2	BARRIO EL CARMEN	CASA-LOTE	\$ 500.000.000	0%	\$ 500.000.000	270,00	\$ 1.585.185	120,0	\$ 600.000	\$ 72.000.000
3	BARRIO EL CARMEN	CASA-LOTE	\$ 270.000.000	0%	\$ 270.000.000	147,00	\$ 1.670.068	70,0	\$ 350.000	\$ 24.500.000
4	BARRIO EL CARMEN	CASA-LOTE	\$ 400.000.000	10%	\$ 360.000.000	169,00	\$ 1.834.320	100,0	\$ 500.000	\$ 50.000.000
PROMEDIO						\$ 1.731.768,18				
DESMIACIÓN ESTANDAR						\$ 125.152,55				
COEFICIENTE DE VARIACION						7,2%				
LÍMITE SUPERIOR						\$ 1.856.921				
LÍMITE INFERIOR						\$ 1.606.616				
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA						(0,38)				
VALOR ADOPTADO REDONDEADO						\$ 1.730.000,00				



CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION POR COSTOS DE REPOSICION

VALOR PARA METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN - CON MANO DE OBRA				
INDICE DE COSTOS	DESCRIPCION	VALOR (M ²)	COSTOS INDIRECTOS	TOTAL /M ²
UNIFAMILIAR VIP	1 PISO - MAMPOSTERIA CONFINADA - CIMENTACION SUPERFICIAL - DESDE 46 M ² - 2 ALCOBAS - 1 BAÑO - COCINA - ZONA DE ROPAS - SALA COMEDOR - OBRA GRIS.	\$1.348.000	\$202.200	\$1.550.200
UNIFAMILIAR VIS	2 PISOS - MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL - CIMENTACION SUPERFICIAL - DESDE 71,50 M ² - 2 ALCOBAS - 2 BAÑOS - COCINA - ZONA DE ROPAS - SALA COMEDOR - OBRA BLANCA.	\$1.571.504	\$172.865	\$1.744.369
UNIFAMILIAR MEDIO	2 PISOS - MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL - CIMENTACION SUPERFICIAL - DESDE 90 M ² - 3 ALCOBAS - 3 BAÑOS - COCINA - ZONA DE ROPAS - SALA COMEDOR - PATIO - PARQUEADERO - OBRA BLANCA.	\$2.256.276	\$338.441	\$2.594.717
UNIFAMILIAR NO VIS	2 PISOS - MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL - CIMENTACION SUPERFICIAL - DESDE 150 M ² - 3 ALCOBAS - 3 BAÑOS - COCINA - ZONA DE ROPAS - SALA COMEDOR - PATIO - PARQUEADERO - OBRA BLANCA.	\$2.933.159	\$225.627	\$3.158.786
VALOR PROMEDIO M ² UNIFAMILIAR		\$1.725.260	\$237.835	\$1.963.095
VALOR PROMEDIO M ² MULTIFAMILIAR		\$1.652.764	\$247.914	\$1.900.678
ESTRUCTURA EN CONCRETO	ESTRUCTURA EN CONCRETO, VIGAS COLUMNAS, PLACAS ALIGERADAS, APLICABLE A MULTIFAMILIAR MEDIO.	\$429.750	\$64.463	\$494.213
MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL	MUROS DE CARGA EN MAMPOSTERIA REFORZADA APLICABLE A MULTIFAMILIAR VIP.	\$578.093	\$86.715	\$664.808
VALOR PROMEDIO M ² ESTRUCTURA		\$503.922	\$75.589	\$579.511
VALOR PROMEDIO M ² BODEGAS		\$1.821.500	\$273.225	\$2.094.725
EL COSTO DIRECTO DE VIAS INCLUYE ANDENES, ZONAS VERDES, CALZADAS, SEPARADORES Y SARDEINELES.				
CONSTRUDATA 205. (DICIEMBRE 2022 - FEBRERO 2023)				
Basados en el informe especial COSTOS Y PRESUPUESTOS de la edicion 203 de la revista CONSTRUDATA, los indices de costos se han ajustado ofreciendo informacion detallada que favorezca la toma de decisiones en proyectos de vivienda Unifamiliar y Multifamiliar. Los costos de construccion por metro cuadrado son una referencia a la hora de hacer factibilidades e hipotesis de proyectos. CONSTRUDATA presenta lo que un proyecto podria costar en situaciones ideales. Todas la variables especificas modificaran estos valores en cada caso. Hay valores que no estan contemplados como por ejemplo: Costo del Lote, valorizaciones, plusvalias, impuestos, costos de ventas y procesos inmobiliarios, financiancion, encargos fiduciarios, entre otros. Es responsabilidad del constructor adaptar estos valores a cada proyecto en particular con un analisis y balance de costos y presupuestos acordes a la etica, la responsabilidad y el buen ejercicio profesional.				
COSTOS DIRECTOS	Exclusivos del trabajo de campo (materiales, mano de obra y herramienta)			
COSTOS INDIRECTOS	Impuestos, garantías, conexión de servicios publicos, honorarios, etc.			
COSTOS TOTALES	proyecto ni de lote.			
AREA TOTAL Y AREA VENDIBLE	Los datos de costos se dan para areas brutas construidas, no para areas vendibles. El area total incluye semisotanos para edificios multifamiliares, cuando el prototipo los incluya			
ESPECIFICACIONES	Descripcion para cada prototipo, especialmente cimentacion, ascensor, cantidad de recientos por vivienda, acabados.			
DENSIDAD INTERNA	Con especificaciones iguales, los proyectos de mayor area tienden a tener precios por metro cuadrado inferiores a proyectos mas pequeños (estos tienen mayor "densidad" de servicios e instalaciones).			

CALCULO DEL VALOR DE LA DEPRECIACION POR FITTO Y CORVINI

TIPO	EDAD APROXIMADA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL/M ²
CALLE 26 No. 5 - 51. B/ EL CARMEN - IBAGUE	62	100	62,00%	3	59,23%	\$1.744.369	\$1.033.275	\$711.094



11. AVALUO COMERCIAL (CONCLUSIÓN VALOR RAZONABLE)

- El valor razonable del predio (Lote + Construcción) Es de:

CALLE 26 No. 5 - 51 BARRIO EL CARMEN - IBAGUE			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
TERRENO	267,52	\$ 1.730.000	\$ 462.809.600
TOTAL TERRENO	267,52		\$ 462.809.600
VALOR DE LA CONSTRUCCION VIVIENDA RESIDENCIAL			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	131,00	\$ 711.094	\$ 93.153.314
VALOR CONSTRUCCION			\$ 93.153.314
VALOR RAZONABLE			\$ 555.962.914,00
VALOR GLOBAL			\$ 555.962.914,00

**EN LETRAS SON: QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES
NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CATORCE PESOS
MONEDA CORRIENTE**

(\$555.962.914=)

12. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente informe de avalúo, cualquier referencia del mismo, las cifras de valuación, nombre, y afiliaciones profesionales del valuador o la firma **Oscar Fernando Galindo M.** sin consentimiento escrito de la misma.

13. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de los hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y los resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio.
- 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.
- La firma avaluadora a través de personal autorizado ha realizado una visita personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.



14. OTRAS CONSIDERACIONES

El avalúo practicado por **Oscar Fernando Galindo M.** de Ibagué, corresponde al “**VALOR RAZONABLE**” del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por 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.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, **Oscar Fernando Galindo M.**, desecha evaluar tales criterios en el análisis, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

La inspección se realizó con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existentes al momento de la inspección.

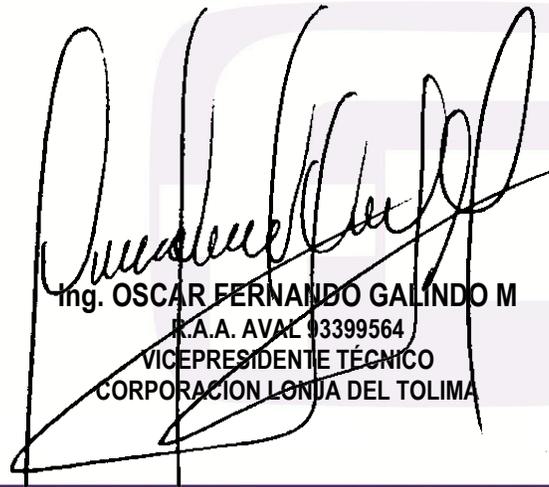
De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Gobierno nacional el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

15. ANEXOS

Fotos 1.	18 fotografías del inmueble
----------	-----------------------------

16. PROFESIONAL AVALUADOR

Firma:



Ing. OSCAR FERNANDO GALINDO M
R.A.A. AVAL 93399564
VICEPRESIDENTE TÉCNICO
CORPORACION LONJA DEL TOLIMA



OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



ESTUDIO FOTOGRAFICO
(vías de acceso – fachada)





OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



ESTUDIO FOTOGRAFICO
(Interior del inmueble)





OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.

Lonja de Propiedad
RAIZ DEL TOLIMA
FEDELONJAS



ESTUDIO FOTOGRAFICO
(Interior del inmueble)





OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.

LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DEL TOLIMA
FEDELONJAS



ESTUDIO FOTOGRAFICO
(Interior del inmueble)





PIN de Validación: b7cb0b2f



<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) OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93399564, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-93399564.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS 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
16 Mar 2017

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
16 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales , Minas , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Daños ambientales

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

- Yacimientos y explotaciones minerales , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales



PIN de Validación: b7cb0b2f



Renovables

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Puentes , Acueductos y conducciones

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Ene 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
20 Ene 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.



PIN de Validación: b7cb0b2f

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

Fecha de inscripción
20 Ene 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
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen 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
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance



PIN de Validación: b7cb0b2f

- Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
20 Ene 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
20 Ene 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 vigente hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: GUAMO, TOLIMA

Dirección: MANZANA C 2 URBANIZACION VILLAS DE SANTANA 50 CASA 3 JORDAN OCTAVA ETAPA

Teléfono: 3105722919

Correo Electrónico: oscargalindo0315@gmail.com

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

Ingeniero Forestal - Universidad del Tolima.

TRASLADOS DE ERA



PIN de Validación: b7cb0b2f



ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	27 Dic 2019

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) OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93399564.

El(la) señor(a) OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b7cb0b2f

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 Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
 Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
 Representante Legal



RESOLUCIÓN 639 DEL 2020

(7 DE JULIO DE 2020)

“Por medio de la cual se conforma la lista de peritos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC para intervenir en los procesos judiciales en los cuales se aplica el artículo 21 de la Ley 56 de 1981 y el numeral 5 del artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015 y se adoptan otras disposiciones”.

LA DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

De acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 56 de 1981 y el numeral 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015 y en ejercicio de las facultades otorgadas según los numerales 15 y 17 del artículo 6 del Decreto 208 de 2004, y

CONSIDERANDO

Que de conformidad con el artículo 21 de la Ley 56 de 1981 en los procesos de expropiación, el juez en caso de desacuerdo en el dictamen designará un tercer perito, dirimente, de la respectiva lista del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Que el numeral 5 del artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto Reglamentario 1073 de 2015 señaló que, en los procesos de expropiación y servidumbres, el avalúo se practicará por dos peritos escogidos así: Uno de la lista de auxiliares del Tribunal Superior correspondiente y el otro de la lista suministrada con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En caso de desacuerdo en el dictamen, se designará un tercer perito escogido de la lista suministrada por el mencionado Instituto, quien dirimirá el asunto.

Que el artículo 47 del Código General del Proceso dispone que los cargos de auxiliares de la justicia son oficios públicos ocasionales que deben ser desempeñados por personas idóneas, imparciales, de conducta intachable y excelente reputación. Para cada oficio se requerirá idoneidad y experiencia en la respectiva materia y, cuando fuere el caso, garantía de su responsabilidad y cumplimiento. Se exigirá al auxiliar de la justicia tener vigente la licencia, matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley disponga, según la profesión, arte o actividad necesarios en el asunto en que deba actuar, cuando fuere el caso.

Que la Ley 1673 de 2013 reglamentó la actividad del evaluador, regulando y estableciendo responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia y creó el Registro Abierto de Evaluadores, el cual se conocerá por sus siglas “RAA” y estará a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

Que el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 estableció que la inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Evaluadores y para ser inscrito se deberá cumplir con los requisitos allí establecidos.



Continuación de RESOLUCIÓN 639 DEL 7 DE JULIO DE 2020

"Por medio de la cual se y se conforma la lista de peritos del Instituto para intervenir en los procesos judiciales en los cuales se aplica el artículo 21 de la Ley 56 de 1981 y el numeral 5 del artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015 y se adoptan otras determinaciones"

Que el artículo 22 ibidem dispuso que el cargo o la función de perito cuando el dictamen comprenda cuestiones técnicas de valuación, se encomendará al evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en los términos de la presente ley y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen.

Que mediante Resolución 964 de 2016 el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC se conformó la lista de peritos para que previa designación judicial, actúen como peritos en los procesos judiciales de que tratan el artículo 21 de la Ley 56 de 1981 y el numeral 5 del artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015.

Que el artículo 7 de la citada Resolución dispuso que la lista prevista podrá ser modificada por el Instituto en cualquier momento, en especial por el retiro de algún funcionario que integre la lista o por la terminación del contrato de prestación de servicios que vincula al integrante de la lista o por exclusión de conformidad con una orden judicial, de allí que la misma haya sido objeto de modificación mediante las Resoluciones 964 y 1934 de 2018 y por la Resolución 572 de 2019 de 2018

Que la responsabilidad del Instituto Geográfico Agustín Codazzi se limita a la elaboración del listado, mientras que es de responsabilidad de los peritos designados por las autoridades judiciales: la práctica del avalúo, su sustentación, la respuesta a las aclaraciones, adiciones, complementaciones y demás solicitudes que sobre el avalúo se planteen en los correspondientes procesos.

Que el artículo 50 del Código General del Proceso establece las exclusiones en la lista de auxiliares de la justicia, entre las que se encuentran los profesionales que hayan entrado a ejercer un cargo oficial. Por otra parte, el párrafo tercero indica expresamente la prohibición de designar como perito a las personas incurso en las causales de exclusión.

Que de conformidad con el concepto emitido por la Función Pública¹ *"no puede ejercerse simultáneamente el cargo de auxiliar de la justicia y el desempeño de un empleo oficial."*

Que igualmente se ha presentado el retiro de funcionarios, la terminación de contratos de prestación de servicios que vinculaban a los integrantes de la lista, y dando aplicación a la inscripción como evaluadores ante el Registro Abierto de Avaluadores se hace necesario conformar nuevamente la lista de peritos para intervenir en los procesos judiciales en los cuales se aplica el artículo 21 de la Ley 56 de 1981 y el numeral 5 del artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015.

¹ Departamento Administrativo de la Función Pública. Concepto 137761 del 02 de mayo de 2019.



Continuación de RESOLUCIÓN 639 DEL 7 DE JULIO DE 2020

"Por medio de la cual se y se conforma la lista de peritos del Instituto para intervenir en los procesos judiciales en los cuales se aplica el artículo 21 de la Ley 56 de 1981 y el numeral 5 del artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015 y se adoptan otras determinaciones"

Que, en mérito de lo anterior,

RESUELVE:

Artículo 1. Conformar la lista de peritos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi como se consigna en documento anexo que hace parte integral del presente acto administrativo, por las razones expuestas en la parte motiva.

Parágrafo. La lista oficial de auxiliares de la justicia a que se refiere la presente Resolución, se compone por peritos evaluadores que han obtenido su Registro Abierto de Avaluador (RAA) ante las entidades reconocidas de autoevaluación, (Ley 1673 de 2013), y cuya especialidad o categoría, corresponde con la misionalidad del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

En la página oficial de esta entidad encontrará el Link denominado Avaluadores Auxiliares de la Justicia, donde podrá seleccionar un perito evaluador, acorde a la región en la cual se desempeñará el peritaje.

Artículo 2. Designación. La designación judicial, comunicación, aceptación, posesión, impedimentos o excusas de los peritos se registrarán por lo que disponga la correspondiente autoridad judicial.

Artículo 3. Aceptación y posesión. La designación judicial que se haga para actuar como perito en los procesos mencionados en el artículo primero de esta resolución, es de obligatoria aceptación dentro de los cinco (5) días siguientes al envío de la comunicación correspondiente so pena de que sea excluido de la lista por orden judicial con las correspondientes responsabilidades y sanciones, salvo justificación aceptada. Los peritos deberán posesionarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la aceptación.

Artículo 4: Responsabilidad. Los peritos designados judicialmente de la lista prevista en el artículo primero de esta resolución, responderán personal y directamente por sus actuaciones. Los avalúos que realicen o practiquen los peritos designados con base en esta resolución, se harán y presentarán personalmente, sin intervención alguna del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi".

La responsabilidad del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" se limita a la elaboración, comunicación y publicación de la lista prevista en el artículo primero de esta resolución.



Continuación de RESOLUCIÓN 639 DEL 7 DE JULIO DE 2020

"Por medio de la cual se y se conforma la lista de peritos del Instituto para intervenir en los procesos judiciales en los cuales se aplica el artículo 21 de la Ley 56 de 1981 y el numeral 5 del artículo 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015 y se adoptan otras determinaciones"

Artículo 5: Honorarios. Los costos en los que incurra el profesional designado de la lista prevista en el artículo 1 de esta Resolución, para la ejecución del cargo de auxiliar de la justicia, deberán ser presentados directamente ante el despacho judicial y los honorarios que designe el Juez por la tarea ejecutada, le pertenecerán al profesional designado, quien deberá adelantar las gestiones necesarias para recaudar los dineros asignados a su favor.

Artículo 6: Modificaciones: La lista prevista en el artículo 1 de esta resolución, podrá ser modificada por este Instituto en cualquier momento, en especial por la actualización de las listas emitidas por las entidades reconocidas de autoevaluación o por exclusión de conformidad con la orden judicial.

Artículo 7: Vigencia y derogatorias. La presente resolución rige a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial, y deroga la Resolución 964 de 2016, las Resoluciones 964 y 1934 de 2018 y la Resolución 572 de 2019

PÚBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D.C.

OLGA LUCÍA LÓPEZ MORALES
Directora General

Revisó: Patricia del Rosario Lozano Triviño Jefe Oficina Asesora Jurídica - IGAC
Yenny Carolina Roza Gómez -Subdirectora Catastro - IGAC
Proyectó: Elena Verástegui - Abogada Subdirección Catastro - IGAC
Pedro E. Palacios R. Coordinador Grupo Interno de Trabajo Avalúos

LISTADO DE PERITOS AVALUADORES AUXILIARES DE LA JUSTICIA RESOLUCION 639 DE 2020

REGISTRO AVALUADOR	Nombres y Apellidos	E-mail	Departamento	Ciudad	Teléfono	Categorías
AVAL-80124199	JESÚS RICARDO MARIÑO OJEDA	jrmario23@hotmail.com	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3186347115	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales
AVAL-18502702	ALBERTO LARA MARTINEZ	alberto.larad@gmail.com	RISARALDA	DOSQUEBRADAS	3182509490	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Inmuebles Especiales
AVAL-79295050	GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA	gercastrocuesta@gmail.com	CUNDINAMARCA	BOGOTÁ	3138157181	Inmuebles Urbanos
AVAL-10135722	JUAN CARLOS ORTIZ ZAPATA	avaluospereira@gmail.com	RISARALDA	PEREIRA	63331888 / 3207250333	Inmuebles Urbanos
AVAL-8664552	RAFAEL TOVAR VANEGAS	rafael_tovar_vanegas@hotmail.com	ATLÁNTICO	BARRANQUILLA	3008171612	Inmuebles Rurales
						Inmuebles Rurales
						Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales
						Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
AVAL-52010099	ELSY YAJAIRA ORJUELA ARTUNDUAGA	aysasesorias@gmail.com	CUNDINAMARCA	GIRARDOT	3153486646	Inmuebles Rurales
						Inmuebles Especiales
						Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales
						Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
AVAL-6421647	JOSE ALBERTO ALVAREZ ALVAREZ	jaalvarez18@gmail.com	ANTIOQUIA	APARTADÓ	3113011503	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Inmuebles Especiales
AVAL-19251366	HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS	h_mahechabarrios@hotmail.com	BOGOTÁ DC		3153510883	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales
						Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
AVAL-17324089	RUBEN HELI MAMBY BERNAL	mamby41@hotmail.com	META	VILLAVICENCIO	313 3912628	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Inmuebles Especiales
AVAL-3021183	GERARDO IGNACIO URREA CACERES	gurreeac@hotmail.com	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3153403818	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales
						Inmuebles Especiales
AVAL-79548029	JORGE ELIECER GAITAN TORRES	info@jorgegaitanconsultoria.com	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3104772561	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales
						Inmuebles Especiales
AVAL-79371380	DARIO LAVERDE TORRES	dariolaverdet@gmail.com	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3105878245	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales
						Inmuebles Especiales
AVAL-80095537	JOSE FELIX ZAMORA MORENO	jfelixzamora@yahoo.es	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3112561346	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales
						Inmuebles Especiales
AVAL-17313879	LUIS EDUARDO RANGEL RODRÍGUEZ	l.e.r.3333@hotmail.com	META	VILLAVICENCIO	3153261504	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Inmuebles Especiales
AVAL-1032462173	MARIA ALEJANDRA MONCALEANO RINCON	mamoncaleanor9@gmail.com	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3138817350	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales
						Inmuebles Especiales
AVAL-14202068	GUILLERMO GONZALEZ RAMIREZ	guigor90@gmail.com	TOLIMA	IBAGUÉ	3123791154	Inmuebles Urbanos
AVAL-79319327	OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ	octaviob@hotmail.com	META	VILLAVICENCIO	3106187530	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Inmuebles Especiales
AVAL-17305754	RAÚL BARBOSA LOZADA	hacienda_palo_grande19@yahoo.es	META	VILLAVICENCIO	3124818332	Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Inmuebles Especiales
						Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales

