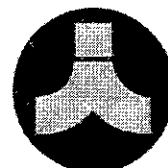


LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

EL SUSCRITO DIRECTOR EJECUTIVO

CERTIFICA:

Que el señor JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN, con Cédula de Ciudadanía No. 14.207.445 de Ibagué, es miembro activo de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA afiliada a "FEDELONJAS" Inscrito desde agosto 25 de 1993.

Que Durante su permanencia en la Corporación ha participado como miembro de la Junta Directiva, destacándose en el Gremio por su idoneidad, sentido de pertenencia y amplia experiencia en la actividad inmobiliaria.

En este tiempo (26 años) ha realizado más de trescientos (300) trabajos valuatorios Urbanos, Rurales y manuales de precios, por intermedio de la Corporación para diferentes entidades públicas y privadas, al igual que Asesoría Técnica en proyectos Urbanos y Construcciones

Que el Señor JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN dentro de su amplia experiencia, coordinó y ejecutó, el estudio de Zonas Geoeconómicas de la zona urbana del municipio de Ibagué, en ejecución del contrato No. Plus-01 de 21 mayo de 2015, cuyo objeto es: "REALIZAR EL DISEÑO Y DEFINICIÓN DE LAS ZONAS Y SUBZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS, A PARTIR DE AVALÚOS COMERCIALES DE REFERENCIA QUE DETERMINEN EL VALOR DE CADA UNA DE ESTAS, CON ELABORACIÓN DE LA MATRIZ DE PRECIOS QUE CONTENGAN EL MENOR, MEDIO Y MAYOR VALOR DE LAS ZONAS, ESTUDIO QUE COMPRENDE LAS ZONAS URBANAS Y RURALES DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ"

Que el Señor JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN se encuentra inscrito en el R.N.A – Registro Nacional de Avaluadores con la credencial N° 916 en las especialidades Urbanos y Rurales.

La presente se expide a solicitud del interesado en la ciudad de Ibagué, a los Diez (10) días del mes de Enero de Dos Mil Veinte (2020).

CESAR A. QUINTERO VARÓN

Director Ejecutivo



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS

Nº

URB-0894

CERTIFICADO
AVALUADORES

REQUISITOS
DEL ESQUEMA

ISO 9001
ISO 9002
ISO 9004

R.N.A.
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

JOSE GILDARDO PALMA RONDON
C.C. 14207445

R.N.A 916

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbano	NCL 210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 17/02/2018

Fecha de vencimiento: 28/02/2022

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02
Versión: 2

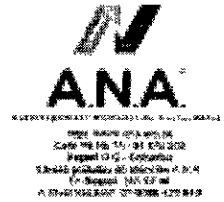
Página 1 de 1



ISO/IEC 17024:2012
14-OCF-008



PIN de Validación: bbe10b55



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

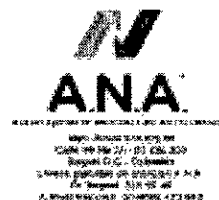
El señor(a) JOSE GILDARDO PALMA RONDON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14207445, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14207445.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE GILDARDO PALMA RONDON 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 26 Abr 2018	Regimen Régimen de Transición
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 26 Abr 2018	Regimen Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 20 Ene 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 20 Ene 2020	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: bbef0b55



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 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 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.	Fecha 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 20 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.	Fecha 20 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 20 Ene 2020	Regimen Régimen



PIN de Validación: bbf0b55



222

Académico			
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	20 Ene 2020	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	20 Ene 2020	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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.	20 Ene 2020	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 28 de Febrero de 2022, 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 Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

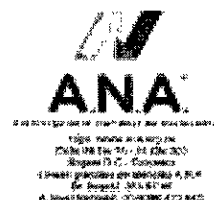
Dirección: CARREA 7 N° 8-42 OFICINA 10-14 TORREON

Teléfono: 3102215444

Correo Electrónico: avaluosgpalma@hotmail.com



PIN de Validación: bbef0b55



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

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) JOSE GILDARDO PALMA RONDON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14207445.

El(la) señor(a) JOSE GILDARDO PALMA RONDON 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

bbef0b55

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 Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

223

AVALUOS - JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN - R.A.A.
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

CERTIFICADO POR



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

INMUEBLE URBANO

IBAGUÉ

CONJUNTO CERRADO PARQUE MACADAMIA

CASA 20

2.020

IBAGUÉ

EDIFICIO "TORREON DE BELEN"

Carrera 7ª N° 8 - 50 Unidad. PH. 10 - 14

Tel 2595662 Cel 310 2215444

E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com

AVALUOS - JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN - R.A.A.
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

CERTIFICADO POR



CONTENIDO

	Página
1. INTRODUCCIÓN	3
2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN	3
3. REFERENCIAS NORMATIVAS	3
4. SIMBOLOS Y ABREVIATURAS	3
5. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	4
6. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR AL AVALÚO	4
7. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	4
8. FECHAS DE VISITA, INFORME Y APLICACIÓN	5
9. BASE DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	5
10. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES A VALORAR	6
11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	6
12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	13
13. IDENTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DIFERENTES A LA PRINCIPAL	14
14. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	14
15. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	14
16. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES O INUSUALES	14
17. DESCRIPCIÓN O ANÁLISIS DE LOS MÉTODOS UTILIZADOS	14
18. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	17
19. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	17
20. VALUACIÓN	18
21. DECLARACIÓN CARÁCTER DE INDEPENDENCIA	18
22. ANEXOS	18

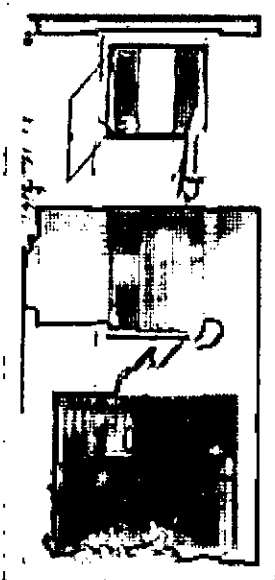
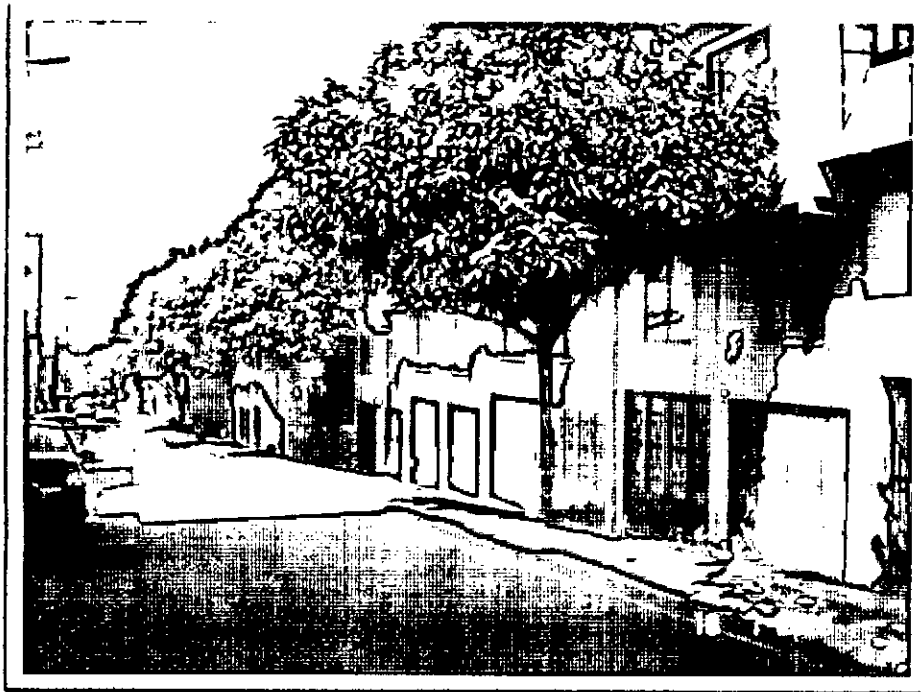
IBAGUÉ
EDIFICIO "TORREON DE BELEN"
Carrera 7ª N° 8 - 50 Unidad. PH. 10 - 14
Tel 2595662 Cel 310 2215444
E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com

224

AVALUOS - JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN - R.A.A.
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
CERTIFICADO POR



FRENTE DEL CONJUNTO Y ACCESO A LA CASA 20 POR GARAJE USO EXCLUSIVO

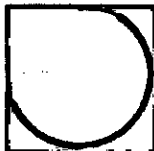


IBAGUÉ

EDIFICIO "TORREON DE BELEN"
Carrera 7ª N° 8 - 50 Unidad. PH. 10 - 14
Tel 2595662 Cel 310 2215444
E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com

AVALUOS - JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN - R.A.A.
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

CERTIFICADO POR



FACHADA DE LA CASA 20 Y ENTORNO DENTRO DEL CONJUNTO



IBAGUÉ

EDIFICIO "TORREON DE BELEN"

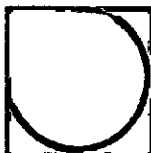
Carrera 7ª N° 8 - 50 Unidad. PH. 10 - 14

Tel 2595662 Cel 310 2215444

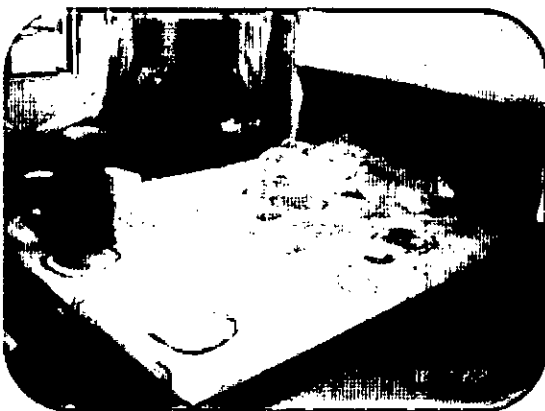
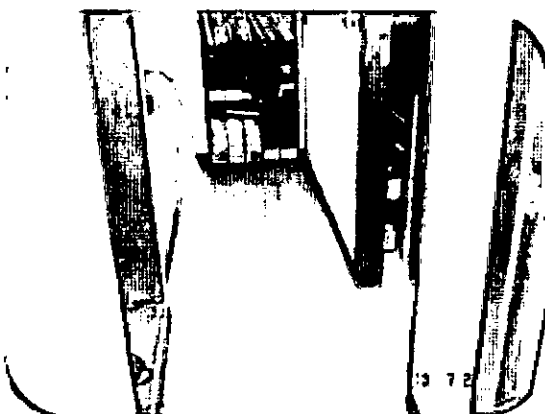
E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com

AVALUOS - JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN - R.A.A.
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

CERTIFICADO POR



PANORAMICAS DE LA CASA 20

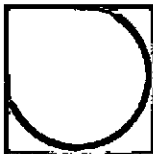


IBAGUÉ

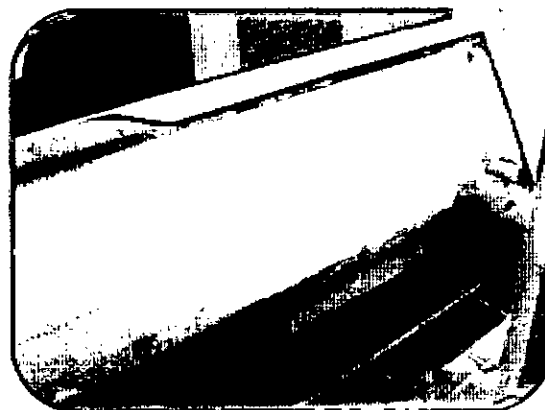
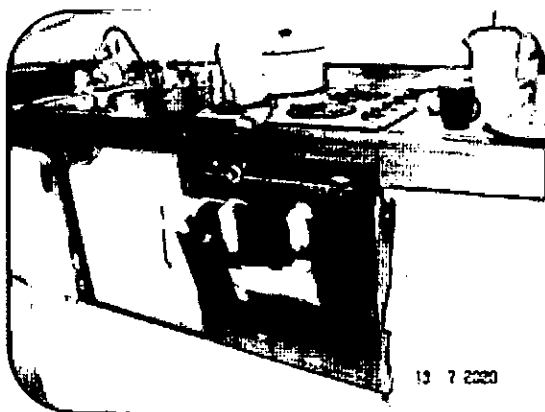
EDIFICIO "TORREON DE BELEN"
 Carrera 7ª N° 8 - 50 Unidad. PH. 10 - 14
 Tel 2595662 Cel 310 2215444
 E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com

AVALUOS - JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN - R.A.A.
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

CERTIFICADO POR



PANORAMICAS DE LA CASA 20



IBAGUÉ

EDIFICIO "TORREON DE BELEN"

Carrera 7ª N° 8 - 50 Unidad. PH. 10 - 14

Tel 2595662 Cel 310 2215444

E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com

226

AVALUOS - JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN - R.A.A.
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

CERTIFICADO POR



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO

1. INTRODUCCIÓN

Este documento se elaboró a partir de la NTS S 03, la cual es de carácter general y transversal para determinar el informe de valuación, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación del IVSC al entorno Colombiano.

2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN

El objetivo de la NTS es la de establecer la información que debe contener el informe de valuación para bienes inmuebles urbanos, en aplicación de la NIIF - NIC y NIF.

3. REFERENCIAS NORMATIVAS

Corresponde a las contempladas en el Decreto 1420 de 1.998, Resolución 620 de 2008 del IGAC. Plan de Ordenamiento Territorial actualizado por Decreto 1.000 – 0823 del 23 de diciembre de 2.014. De otra parte, La Ley 1314 de 2.009, por la cual se regulan los principios y normas internacionales de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia. (NIIF – NIC).

4. SIMBOLOS Y ABREVIATURAS

Para los propósitos del presente documento valuatorio, se aplican los siguientes símbolos y abreviaturas:

NTS. Norma Técnica Sectorial.

IVSC. International Valuation Standards Council.

USN AVSA. Unidad Sectorial Normalización de la Actividad Valuatoria y Servicio de avalúo.

En la NTS., los términos: valuación valoración y valuador se utilizan como sinónimos de avalúo, tasación, tasador y avaluador.

P.O.T. Plan de Ordenamiento Territorial.

IGAC. Instituto Geográfico "Agustín Codazzi".

NIIF. Norma Internacional de Información Financiera.

NIC. Norma Internacional de Contabilidad.

NIF. Norma de Información Financiera (vigente en Colombia)

IBAGUÉ

EDIFICIO "TORREON DE BELEN"

Carrera 7ª N° 8 – 50 Unidad. PH. 10 – 14

Tel 2595662 Cel 310 2215444

E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com

AVALUOS - JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN - R.A.A.

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

CERTIFICADO POR



5. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

5.1 NOMBRE DE LOS SOLITANTES

JOSÉ ANGEL LONDOÑO DAZA.

5.2 IDENTIFICACIÓN

C.C. 19'308.570.

6. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR AL AVALÚO

6.1 OBJETIVO DE LA VALUACIÓN

El presente estudio pretende establecer el valor razonable, entendiéndose 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 medición. Los términos del avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados, no está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto no está sujeto a los requisitos de esta Ley. No es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, ni el destino del avalúo es ningún juzgado o tribunal.

6.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

El informe correspondiente al estudio valuatorio, se entrega al solicitante para fines particulares, contables y/o comerciales.

7. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

7.1 DE NATURALEZA LEGAL

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad objeto de avalúo o el título legal de la misma.

7.2 CONFIDENCIALIDAD

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

IBAGUÉ

EDIFICIO "TORREON DE BELEN"

Carrera 7ª N° 8 - 50 Unidad. PH. 10 - 14

Tel 2595662 Cel 310 2215444

E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com

227

AVALUOS - JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN - R.A.A.
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

CERTIFICADO POR



7.3 DECLARATORIA

El Avaluador declara que el presente informe valuatorio no corresponde a un estudio de títulos, y su responsabilidad se limita a dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 6° inciso octavo de la Resolución 620 del IGAC, que determina: "Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien".

8. FECHAS DE ENCARGO, INFORME Y APLICACIÓN

8.1 FECHAS DE VISITA, INFORME Y APLICACIÓN

El encargo valuatorio fu solicitado el día dieciocho (18) de julio, fecha en que se realizó la visita de inspección valuatoria al inmueble.

8.2 FECHA DE EXPEDICIÓN

El presente informe valuatorio se expide el veintiuno (21) de julio de 2.020, terminados los cálculos después de la verificación e investigación económica.

8.3 TERMINO DE APLICACIÓN

De conformidad con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1.998 y el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 433 de marzo 8 de 2.000, el presente avalúo tiene vigencia de un año, contado a partir de la fecha de expedición; salvo por mutaciones físicas endógenas o exógenas que generen valorización o desvalorización, o por las políticas económicas – sociales del gobierno y/o el estado de la situación que padece la humanidad en estos tiempos.

9. BASE DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

9.1 TIPO DE NORMATIVIDAD

En cumplimiento del encargo valuatorio se tomó como base las normas y metodologías contempladas en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1.998 y la Resolución reglamentaria N° 620 de 2.008, expedida por el IGAC.

IBAGUÉ

EDIFICIO "TORREON DE BELEN"
Carrera 7ª N° 8 – 50 Unidad. PH. 10 – 14
Tel 2595662 Cel 310 2215444
E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com

AVALUOS - JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN - R.A.A.
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

CERTIFICADO POR



9.2 DEFINICIÓN DE VALOR

En el presente informe se define el Valor Comercial o de Mercado; como el Precio más Probable en términos de dinero que la propiedad pueda lograr en un mercado abierto y competitivo, dadas las condiciones y requisitos para una transacción justa, en la que las partes actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no está afectado por estímulos indebidos.

10. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES A VALORAR

El objeto motivo del presente estudio valuatorio corresponde a un Apartamento, complementado con el Garaje Número Uno (1) de uso exclusivo y el Depósito Uno (1) también de uso exclusivo.

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

11.1 PAÍS DE UBICACIÓN

El bien inmueble que nos ocupa se ubica en la república de **COLOMBIA**

11.2 DEPARTAMENTO

TOLIMA (73): – Designado como Departamento en la Constitución de 1.886 y creado jurídicamente mediante la Ley 01 de 1.908 y el Decreto 519 de 1.910; se localiza al centro – occidente del país entre las cordilleras Oriental y Central. Tiene una superficie de 23.562 Km² y limita al norte con Caldas, al oriente con Cundinamarca y Huila, al sur con Huila, y al occidente con Valle del Cauca, Quindío, Risaralda y Caldas.

11.3 MUNICIPIO

IBAGUÉ (01): – Municipio en el departamento de Tolima. La cabecera municipal y capital departamental está situada en las estribaciones de la cordillera Central, sobre el denominado “cono de Ibagué” a orillas del río Combeima, a los 04° 26' 20" latitud norte y 75° 13' 56" longitud oeste. Altura sobre el nivel del mar: 1.248 m. Temperatura media: 21,7° Centígrados. Precipitación media anual de 2.180 mm. Dista 212 Km. de Bogotá. Fue fundada por el capitán López de Galarza el 14 de Octubre de 1550 por encargo del rey don Carlos I dada la necesidad de abrir una nueva vía que comunicara el occidente con el centro del país aparte de la ruta Cartago - Tocaima; el lugar original de fundación fue Cajamarca, pero en 1551 debió ser trasladada al lugar que hoy ocupa.

IBAGUÉ
EDIFICIO “TORREON DE BELEN”
Carrera 7ª N° 8 – 50 Unidad. PH. 10 – 14
Tel 2595662 Cel 310 2215444
E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com

228

AVALUOS - JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN - R.A.A.

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

CERTIFICADO POR



11.4 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Carrera 8ª N° 60 – 62. Casa 20

11.5 NOMBRE DEL CONDOMINIO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

CONJUNTO CERRADO PARQUE MACADAMIA – URB. ARKACENTRO LOS PARRALES SECTOR II.

11.6 INFORME DEL SECTOR

11.6.1 Localización

El sector de ubicación del inmueble, dentro de la división política administrativa de la ciudad de Ibagué, corresponde al de la Comuna Cinco (5).

11.6.2 Servicios públicos

El sector cuenta con servicios básicos más complementarios de la cobertura de la ciudad.

11.6.3 Usos predominantes

El uso predominante de los inmuebles del sector de ubicación del predio es residencial, no obstante, también se encuentran diferentes usos atípicos: comerciales, institucionales y de servicios.

11.6.4 Normatividad urbanística del sector

Las normas urbanísticas vigentes para el sector que se contemplan para el desarrollo del presente estudio, corresponden a las establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado por medio del Acuerdo 116 del 27 de diciembre del año 2.000 y 009 del 19 de febrero del año 2.002 que trata de la Normativa; proferidos por el Concejo Municipal de Ibagué; acuerdo este revisado y ajustado por medio del Decreto 1.000 – 0823 del 23 de diciembre de 2.014, expedido por la alcaldía Municipal de Ibagué. Tratamiento de Consolidación por estabilización y uso residencial primario.

11.6.5 Vías de acceso

Las principales vías de acceso al sector son: las Avenidas 5ª o Jordán, Guabinal y Ambalá catalogadas como corredor estructurantes por complementar el sistema vial principal, alimentándolo desde los grandes sectores urbanos; de igual manera la Avenida 60 catalogada como anillo de transición, que facilita la descongestión interior por la jerarquía de las vías que lo circundan y su conectividad con el sistema vial urbano.

IBAGUÉ

EDIFICIO "TORREON DE BELEN"

Carrera 7ª N° 8 – 50 Unidad. PH. 10 – 14

Tel 2595662 Cel 310 2215444

E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com

AVALUOS - JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN - R.A.A.
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
CERTIFICADO POR



11.6.6 Amueblamiento urbano

El sector de la Comuna cinco (5) cuenta con diferentes parques y zonas verdes, como también establecimientos de servicios, educativos públicos y privados, instituciones, de salubridad y religiosos.

11.6.7 Estrato socioeconómico

Acorde con las normas establecidas en el Decreto 2220 de 1.993 y la Ley 142 de 1.994, por la destinación económica y el uso actual el inmueble corresponde al estrato IV; las viviendas del entorno inmediato son asimilables a los estratos medios.

11.6.8 Legalidad del sector y edificio

El Conjunto Cerrado Parque Macadamia fue implementado con el lleno de los requisitos legales de la época, tales como el Acuerdo 035 proferido por el Honorable Concejo Municipal de Ibagué el 31 de mayo de 1.990; con fundamento en lo establecido en el Decreto 1333 de 1.986 y la Ley 9ª de 1.989. El conjunto fue reglamentado en Propiedad Horizontal, cumpliendo los trámites exigidos por la Autoridad competente, mediante Escritura 1.844 otorgada el 29 de junio de 1.993 en la Notaría Tercera del Circulo de Ibagué.

11.6.9 Topografía

El sector de la Comuna Cinco (5) es de topografía predominantemente plana, en donde se detallan relieves suaves con pendientes del 1 al 7%. También se encuentran relieves suavemente inclinados hasta del 12% e inclinados con pendientes hasta del 25% y superiores, especialmente en zonas de conservación ambiental.

11.6.10 Servicio de transporte público

El servicio de transporte público en el sector que nos ocupa es de gran actividad y eficiencia, comoquiera que es uno de los sectores de mayor desarrollo de la ciudad, a donde confluyen y se distribuyen a sectores y barrio de los cuatro puntos cardinales.

11.6.11 Edificaciones importantes del sector

Dentro de las edificaciones importantes del sector de la Comuna Cinco (5), encontramos además de conjuntos multifamiliares, conjuntos cerrados y urbanizaciones abiertas; también los centros comerciales: Multicentro, Arkacentro y Los Arrayanes, entre otros; como también entidades de salud.

I B A G U É
EDIFICIO "TORREON DE BELEN"
Carrera 7ª N° 8 - 50 Unidad. PH. 10 - 14
Tel 2595662 Cel 310 2215444
E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com

229

AVALUOS - JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN - R.A.A.
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

CERTIFICADO POR



11.7 INFORMACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

11.7.1 Tipo de bien inmueble

El objeto motivo del presente estudio valuatorio es un bien inmueble de uso residencial, vivienda unifamiliar en conjunto residencial multifamiliar cerrado.

11.7.2 Uso actual

Habitación residencial.

11.7.3 Ubicación

La Casa 20 objeto del estudio se localiza en el interior del conjunto, que se ubica sobre el paramento sur de la Carera 8ª, al centro de la cuadra entre las Calles 64 y 65.

11.7.4 Terreno

11.7.4.1 Área y Linderos

El lote de terreno en donde se desarrolló el CONJUNTO CERRADO PARQUE MACADAMIA, que hace parte de la URBANIZACIÓN ARKACENTRO LOS PARRALES SECTOR II; tiene una cabida superficial de 1.518 M², cuyos linderos se encuentran descritos en el reglamento de propiedad horizontal, protocolizada por medio de la Escritura 1.844 otorgada el 29 de junio de 1.993 en la Notaría Tercera del Circulo de Ibagué.

11.7.4.2 Topografía

El lote de terreno es de relieve plano.

11.7.4.3 Cerramiento

Muros de bloque pañetados y pintados al vinilo.

11.7.4.4 Reglamentación uso del suelo

Acorde con el plano de usos (U 2) el sector fue reglamentado como zona de actividad central, que el Artículo 269 del P.O.T, determina como de uso principal mixto; estableciendo el eje de la Calle 60 entre la vía a Bogotá y la avenida Ambalá, como "Centro Empresarial de Ibagué o Centralidad de Segundo Orden"; con usos urbanos relacionados con actividades comerciales y de servicios.

IBAGUÉ

EDIFICIO "TORREON DE BELEN"

Carrera 7ª N° 8 - 50 Unidad. PH. 10 - 14

Tel 2595662 Cel 310 2215444

E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com

AVALUOS - JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN - R.A.A.

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

CERTIFICADO POR



Revisado el plano (U3) del P.O.T., encontramos que el sector corresponde a **Tratamiento de Consolidación por estabilización**, en el que el objetivo es el de mantener y ordenar el desarrollo urbanístico, conforme a los requerimientos del sector, aplicable a territorios dotados de infraestructuras adecuadas, proyectando la implementación de nuevas infraestructuras ante los requerimientos establecidos por los procesos de re densificación.

11.7.5 Construcción

11.7.5.1 Número de pisos

La Casa 20 del CONJUNTO CERRADO PARQUE MACADAMIA, se desarrolla en cuatro niveles.

11.7.5.2 Área construida privada

La Casa 20 tiene un área privada de **91,795 M²**. Altura libre de: **2,20 mts. - 2,30 mts. y 2,70 mts.**

Derechos de uso exclusivo en el Garaje diecinueve (19) y rampa de acceso con área de **22,30 M²**.

11.7.5.3 Vetustez

La edificación tiene aproximadamente veintisiete (27) años.

11.7.5.4 Estado de la construcción

La Casa 20 se encuentra terminado con regulares acabados.

11.7.5.5 Estado de conservación

La clasificación del estado de conservación de la construcción se detalló acorde con lo contemplado en el Capítulo VII, artículo 37 de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 proferida por el IGAC, por medio de la cual se establecen los procedimientos en materia de avalúos; teniendo en cuenta las ecuaciones para estimar el Valor del % a descontar del valor nuevo; en donde estas fórmulas relacionan el porcentaje de vida y el estado de conservación basados en las tablas de Fitto y Corvini; en las que X es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100 y, Y es el valor porcentual a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

IBAGUÉ

EDIFICIO "TORREON DE BELEN"

Carrera 7ª N° 8 - 50 Unidad. PH. 10 - 14

Tel 2595662 Cel 310 2215444

E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com

230

AVALUOS - JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN - R.A.A.
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
 CERTIFICADO POR



CLASE 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$.	CLASE 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X - 0.0262$
CLASE 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X - 2.5407$.	CLASE 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X - 8.1068$
CLASE 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X - 18.1041$.	CLASE 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X - 33.1990$
Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$	Clase 4.5: $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

ESTADO DE CONSERVACIÓN CONFORME A LA TABLA DE FITTO Y CORVINI			
Depreciación de la construcción en % de valor a nuevo debido a su edad y estado de conservación, para una vida técnica de 100 años.			
PROMEDIO % VIDA	CALIFICACIÓN	% DEPRECIACIÓN	COEFICIENTE
27	2,50	32,14	0.6786

11.7.5.6 Ubicación de la unidad dentro del conjunto

La casa 20 se ubica en el interior del conjunto, sobre el paramento del pasillo de circulación comunal, al sur de la principal vía de acceso vehicular o carrera 8ª, de por medio con zonas comunes de garajes.

NOTA: Los linderos se encuentran debidamente determinados en el Reglamento de la Propiedad Horizontal y en la escritura de propiedad.

11.7.5.7 Dependencias

La casa de habitación 20 comprende: En el PRIMER NIVEL. - Patio de ropas cubierto, alcoba y baño de servicio, hall de entrada, jardinera, escalera de acceso al segundo nivel. SEGUNDO NIVEL. - Sala – comedor, cocina, escaleras de acceso al tercer nivel. TERCER NIVEL. - Hall, alcoba, balcón, alcoba con closet, escaleras de acceso al cuarto nivel. CUARTO NIVEL. - Hall de alcobas, alcoba principal con closet y baño privado, alcoba 2 con closet, baño de alcobas.

11.7.5.8 Condiciones de iluminación

Las diferentes dependencias presentan buenas condiciones de iluminación y aseptia solar.

11.7.5.9 Condiciones de ventilación

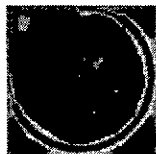
Al igual que el ítem anterior, las diferentes dependencias presentan buenas condiciones de ventilación, por medio de los ventanales.

IBAGUÉ
EDIFICIO "TORREON DE BELEN"
 Carrera 7ª N° 8 – 50 Unidad. PH. 10 – 14
 Tel 2595662 Cel 310 2215444
 E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com

AVALUOS - JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN - R.A.A.

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

CERTIFICADO POR



11.7.5.10 Acabados

Los acabados de la Casa 20 tiene los muros terminados al vinilo sobre mortero de arena – cemento y estuco, puertas de madera, ventanales con perfilera metálica, pisos terminados con baldosas de cerámica; cocina semi integral con gabinetes de madera, muros terminados con baldosas de cerámica, estufa de cuatro quemadores a gas empotrada en el mesón con lavaplatos de acero inoxidable y horno; área de ropas con alberca - lavadero e instalaciones para maquina lavadora. Baños con muebles e incrustaciones de porcelana vitrificada, muros enchapados en baldosas de cerámica; divisiones en láminas acrílicas con marco de aluminio anodizado.

11.7.5.11 Servicios públicos domiciliarios

La Casa cuenta con servicios básico más complementarios, debidamente instalados y en funcionamiento.

11.8 CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

11.8.1 Estructura

Apreciativamente y teniendo en cuenta que, para construir y afectar el condominio a la Propiedad Horizontal, el propietario inicial debió cumplir con las licencias de Planeación y/o Curaduría Urbana; respecto del cumplimiento al Código Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes al tenor del Decreto 1.400 de 1.984, en cuanto a: zapatas combinadas unidas entre sí con vigas de amarre en concreto de 3.000 P.S.I, cubierta, columnas, vigas de amarre y escaleras en concreto reforzado de 3.000 P.S.I., mampostería – muros con mortero de pega 1:4 y amarres en alambre N° 12, andén en concreto simple afinado; pisos con alistado en mortero 1:4, pañetes en mortero de arena y cemento terminados en pintura vinílica.

11.8.2 Fachada

Muros terminados con marmolina – durita y pintura vinílica para exteriores, puerta y ventanas metálicas.

11.8.3 Entrepisos

Placa de concreto terminada en cielorraso con mortero de arena – cemento, en parte con apliques de yeso y pintura vinílica.

I B A G U É

EDIFICIO "TORREON DE BELEN"

Carrera 7ª N° 8 – 50 Unidad. PH. 10 – 14

Tel 2595662 Cel 310 2215444

E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com

231

AVALUOS - JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN - R.A.A.
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

CERTIFICADO POR



11.8.4 Número de unidades

El CONJUNTO CERRADO PARQUE MACADAMIA lo conforman en P.H: Veinte (20) Casas con Garajes en zonas comunes de uso exclusivo.

11.8.5 Dotación comunal

La dotación comunal se remite a los bienes comunes esenciales contemplados en el Reglamento de la Propiedad Horizontal: **a)** el terreno sobre el que se encuentra el edificio; **b)** los cimientos, estructura en general, muros exteriores y medianeros; **c)** acceso vehicular y aislamiento de garajes; **d)** área de circulación interna del conjunto; **e)** salón comunal; **f)** zonas verdes y aislamientos.

12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

Corresponde a la relación existente entre el sujeto activo del derecho de propiedad o propietario y el objeto o bien inmueble.

12.1 PROPIETARIOS

JOSÉ ANGEL LONDOÑO DAZA
VILMA VARGAS VILLALBA

12.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD

El inmueble fue adquirido por sus actuales propietarios, en virtud de los términos contemplados en la Escritura Pública 609 otorgada el 22 de febrero de 1.994 en la Notaría Tercera (3ª) del Círculo de Ibagué.

12.3 MATRICULA INMOBILIARIA

Consultado el Certificado de Tradición encontramos que el predio corresponde a la Matricula Inmobiliaria: 350 – 94556.

12.4 CÉDULA CATASTRAL

En la información catastral se encontró que la unidad de propiedad horizontal corresponde a la Ficha Predial: 01 – 08 – 0560 – 0046 – 801.

IBAGUÉ

EDIFICIO "TORREON DE BELEN"

Carrera 7ª N° 8 – 50 Unidad. PH. 10 – 14

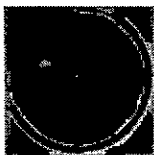
Tel 2595662 Cel 310 2215444

E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com

AVALUOS - JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN - R.A.A.

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

CERTIFICADO POR



13. IDENTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DIFERENTES A LA PRINCIPAL

Garaje diecinueve (19) de uso exclusivo.

14. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

El objetivo principal del presente estudio valuatorio, es el de establecer el valor venal o comercial del inmueble, a la fecha.

15. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Además de las normas del Plan de Ordenamiento Territorial – P.O.T., el inmueble fue sometido al régimen especial de Propiedad Horizontal, en virtud de los términos contemplados en la Ley 182 de 1.948.

NOTA UNO: Al parecer el conjunto no tiene actualizado el Reglamento de Propiedad Horizontal, conforme a lo dispuesto en la Ley 675 de 2.001.

NOTA DOS: Revisado el Certificado de Tradición, encontramos en la anotación 16, que el inmueble tiene una medida cautelar: 0429 Embargo ejecutivo con acción real a disposición del Juzgado Sexto Civil del Circuito por embargo de remanentes.

NOTA TRES: Tratándose de un bien afectado a P.H., su valor se calculó teniendo en cuenta el artículo 18 de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC; que determina: “El avalúo se practica únicamente para las áreas privadas que legalmente existan – a los parqueaderos de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.”

16. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES O INUSUALES

El inmueble hace parte de un conjunto cerrado que se localiza en un sector de gran desarrollo de la ciudad, próximo a grandes almacenes de cadena.

17. DESCRIPCIÓN O ANÁLISIS DE LOS MÉTODOS UTILIZADOS

17.1 METODOLOGÍA

Para la determinación del valor comercial de los inmuebles en estudio, de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998 y de la Resolución Reglamentaria N° 620 del 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi “IGAC”, se utilizó el Método de Comparación o de Mercadeo.

IBAGUÉ

EDIFICIO “TORREON DE BELEN”

Carrera 7ª N° 8 – 50 Unidad. PH. 10 – 14

Tel 2595662 Cel 310 2215444

E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com

232

AVALUOS - JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN - R.A.A.
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
CERTIFICADO POR



17.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

De conformidad con el Artículo 1° de la Resolución 620 del IGAC, EL Método de comparación o 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 del avalúo.

Comoquiera que durante el proceso de la investigación económica no se encontraron transacciones comparables a las del bien objeto de avalúo, salvo dos ofertas en internet – fincaraiz.com, mas no transacciones comparables; se optó en tal razón por efectuar un análisis estadístico por información directa, con forme a lo establecido en el artículo 9ª de la Resolución 620 del IGAC, procediendo con un estudio teniendo en cuenta el uso y/o destino económico por costos de mercado en reposición a nuevo, depreciados por la vida transcurrida, la calidad y el estado de conservación, aplicando el sistema de Heidecke y las tablas de Fitto y Corvini.

17.3 MEMORIA DE CALCULOS

17.3.1 FUENTES DE INFORMACIÓN

OFERTAS DEL SECTRO TOMADAS POR INTERNET – Fincaraiz.com.co				
LOCALIZACIÓN	CODIGO	ÁREA PRIVADA M²	\$ / M²	OFERTA \$
PARQUE MACADAMIA	2245890	110	2'772.727	305'000.000
PARQUE MACADAMIA	2228601	110	2'772.727	305'000.000
NOTA: En la cabida superficiaria incorporan área privada más área de uso exclusivo.				

INFORMACIÓN DIRECTA		
NOMBRE	ACTIVIDAD	TELEFONO
FLAVIO JOSÉ LUGO	PRESIDENTE LONJA DEL TOLIMA	311 2518166
GUILLERMO DÍAZ HERNANDES	SOCIEDAD COLOMBIANA AVALUADORES	313 8708918
JUAN ERNESTO SANCHEZ	R.A.A. INMOBILIARIA PROPIEDAD RAÍZ COLOMBIA	310 8563787
EDWIN YHOVANI LUGO MUÑOZ	PERITO AVALUADOR. R.N.A Y R.A.A.	311 5738413
BETTY LEMUS ZAMBRANO	INMOBILIARIA COMISIONISTA	314 7363962
PUBLICACIÓN LEGIS – CONSTRUDATA – REVISTA 195 MAYO A JULIO DE 2.020		

IBAGUÉ
EDIFICIO "TORREON DE BELEN"
Carrera 7ª N° 8 – 50 Unidad. PH. 10 – 14
Tel 2595662 Cel 310 2215444
E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com

AVALUOS - JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN - R.A.A.
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
CERTIFICADO POR



ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE VALORES UNITARIOS			
ENCUESTA N°	\$/M ² ÁREA PARIVADA EN P.H. A NUEVO		
1	4'000.000		
2	3'950.000		
3	3'900.000		
4	3'900.000		
5	3'900.000		
DESVIACIÓN ESTANDAR	47.871		
LIMITE SUPERIOR	3'985.371		
MEDIA ARITMETICA	3'937.500		
LIMITE INFERIOR	3'889.629		
MODA	3'900.000		
COEFICIENTE VARIACIÓN	1,22 %		
COEFICIENTE ASIMETRIA	0.7834		
VALOR ADOPTADO	3'937.500		
OBSERVACIONES: a) La depreciación se estima en % del valor a nuevo, debido a la edad, la calidad de los acabados y el estado de conservación, para una vida técnica de 100 años. b) El análisis estadístico puede tener una variación hasta del 7,5% según el artículo 11 de la Resolución 620 del IGAC, entidad rectora de Avalúos en Colombia.			
CLASIFICACIÓN	% DE VIDA	CALIFICACIÓN	DEPRECIACIÓN %
REGULAR	27	2,50	23,85
COSTO FINAL M ² DE CONSTRUCCIÓN			
VALOR M ² / \$ NUEVO	COEF. DEPRE	VALOR RESULTANTE \$ / M ²	
3'937.500	0,7615	2'998.406	
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN			
VALOR INICIAL M ² / \$	COEFICIENTE	VALOR FINAL \$ / M ²	
2'998.406	1.0000	2'998.406	

17.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

FACTOR DE COMERCIALIZACION (F.C.)		TABLA DE HERWEET
COEFICIENTES DE OFERTA	CONDICIÓN	COEFICIENTES DE DEMANDA
1.65032	EXIGUA	0.60302
1.44224	ESCASA	0.69337
1.26493	BAJA	0.79056
1.11804	MODERADA	0.89443
1.00000	BALANCEADA	1.00000
0.89443	REGULAR	1.11804
0.79056	ALTA	1.26493
0.69337	CONSIDERABLE	1.44224
0.60302	EXCESIVA	1.65032

IBAGUÉ
EDIFICIO "TORREON DE BELEN"
Carrera 7ª N° 8 - 50 Unidad. PH. 10 - 14
Tel 2595662 Cel 310 2215444
E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com

233

AVALUOS - JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN - R.A.A.
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

CERTIFICADO POR



El comportamiento del mercado inmobiliario de la ciudad en general es pasivo. Acorde con la tabla de Herweert, la oferta se considera baja con un coeficiente de 1.26493 y la demanda igualmente baja con un coeficiente de 0.79056; para un coeficiente de oferta / demanda resultante de: 1.0000.

17.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización de inmuebles en la ciudad de Ibagué, depende de la reactivación económica afectada a nivel mundial, por circunstancias de la pandemia.

17.6 CONCEPTO DE GARANTÍA

Los inmuebles pueden ser objeto de garantía hipotecaria, hasta por un monto que no supere su valor comercial y conforme a las políticas crediticias de la entidad que lo requiera. Lo anterior es un concepto del perito que no obliga a las partes.

18. 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.

19. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

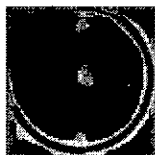
El informe de valuación se ha desarrollado conforme a lo contemplado en la NTS I 01 dando cumplimiento a las Normas y las excepciones aplicando lo contemplado en la NTS S 04, confirmando que:

- 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 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 el informe cumpliendo con los protocolos permitidos por el Gobierno Nacional, en razón de las restricciones obligatorias por la situación que afecta la humanidad.

IBAGUÉ
EDIFICIO "TORREON DE BELEN"
Carrera 7ª N° 8 - 50 Unidad. PH. 10 - 14
Tel 2595662 Cel 310 2215444
E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com

AVALUOS - JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN - R.A.A.
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

CERTIFICADO POR



20. VALUACIÓN

20.1 DESCRIPCIÓN – CANTIDADES – VALORES UNITARIOS – CALCULOS

UNIDAD	AREA PRIVADA M ²	VALOR \$/M ²	TOTAL \$
CASA 20	91,79	2'998.406	275'223.687
TOTAL		\$ 275'223.687	

20.2 AVALÚOS ADOPTADOS POR APROXIMACIÓN

SON: DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/cte. (\$ 275'000.000)

21. DECLARACIÓN CARÁCTER DE INDEPENDENCIA

Se deja constancia que el suscrito Avaluador no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con la solicitante o interesada 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 Avaluador no acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

22. ANEXOS

Fotografías del inmueble y certificados de idoneidad, expedidos por la Lonja de Propiedad Raíz del Tolima y Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. R.A.A. Con Res.20910 de 2.016 Superintendencia de Industria y Comercio.

JOSÉ GILDARDO PALMA RONDÓN
PERITO AVALUADOR LONJA PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORE 0916
R.A.A. AVAL-14207445.

IBAGUÉ
EDIFICIO "TORREON DE BELEN"
Carrera 7ª N° 8 – 50 Unidad. PH. 10 – 14
Tel 2595662 Cel 310 2215444
E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com

234

Señora

JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

Ibague Tolima

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO

RADICACION: 73001310300620020030300

DEMANDANTE: SENA

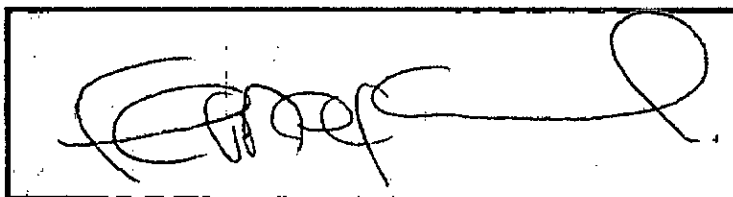
DEMANDADO: JUAN ANGEL LONDOÑO

Respetado señora Juez:

En atencion al auto de fecha 16 de Julio de 2020, mediante la cual, se corre traslado a la parte demandada, del avaluo catastral presentado por la parte actora incrementado en un 50% y que según el citado avaluo, asciende a la suma de \$150.222.000, sobre el inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No. 350-94556, de conformidad con el numeral 4 del articulo 444 delCodigo General del Proceso, me permito presentar un dictamen pericial presentado por el profesional especializado en el tema, **JOSE GILDARDO PALMA RONDON**, quien una vez realizado su experticio, avalua el citado inmueble en la suma de **DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS. M.C (\$275.000.000)**

El anterior avaluo, consta de certificado expedido por la autoridad competente, que el señor **JOSE GILDARDO PALMA RONDON**, pertenece al Registro de Avaluadores, Certificado que el señor **JOSE GILDARDO PALMA RONDON**, pertenece a la lonja de propiedad del Tolima, el informe de avaluo comercial de la casa 20 del Conjunto Cerrado **PARQUE DE MACADANIA**, y el registro abierto de avaluadores donde pertenece el señor **JOSE GILDARDO PALMA RONDON**.

De la señora juez,



FERNEY ALCIDES ESQUIVEL ARIAS

C.C. No. 93.385.487 de Ibague

T.P. No. 87.597 C. S. de la J.

Anexos: Documentos soportes y avaluo en correos adjuntos que va en 4 archivos

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

22 JUL. 2020

SE RESOLVIÓ

FERNANDO BERMUDEZ AVILA
SECRETARIO

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

IBAGUÉ TOLIMA

EL DÍA 23 JUL 2020 A LAS
8: P.M. VENCIO EL TERMINO DE EJECUTORIA
DE LA PROVIDENCIA ANTERIOR.

INHABILES

FERNANDO BERMUDEZ AVILA
SECRETARIO

2380

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

Ibagué Tolima, julio veintisiete (27) de dos mil veinte. (2020).

Radicación No.2002-00303-00.

Teniendo en cuenta lo informado y solicitado por el apoderado de la parte demandada en escrito anterior, el juzgado da traslado del avalúo comercial allegado por el termino de 3 días. (Numeral 2 art. 444 C.G.P.).

Igualmente y conforme a lo pedido a folio 235, por Secretaria remítase al correo electrónico registrado de la peticionaria copia del avalúo allegado por la parte demandada.

Notifíquese.

La Jueza,



LUZ MARINA DIAZ PARRA

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
IBAGÜE TOLIMA
28 JUL. 2020
NOTIFICO
PR. APORTACION EN ESTADO NO
AL BONA-ANTERIOR
P. J. S.
FERNANDO BERMÚDEZ CIVILA

