

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

MELGAR TOLIMA, ENERO VEINTE (20) DE DOS MIL VEINTITRES (2023).-

PROCESO	C.1 EJECUTIVO HIPOTECARIO
RADICACIÓN N.º.	73449-31-03-002-2017-00028-00
DEMANDANTE	BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO	JUAN CARLOS CACERES Y OTRA

Del avalúo allegado por la parte demandada, se corre traslado a la parte ejecutante por el término de tres días, previo a resolver lo pertinente, según lo dispuesto por la parte final del inciso 2 del artículo 444 del C.G.P.-

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Fanny Velásquez B.

FANNY VELASQUEZ BARON
Juez.-

JUZGADO 2 CIVIL CIRCUITO MELGAR-TOLIMA	
SECRETARIA	
La providencia anterior se notifica por estado fijado en la secretaria a la hora de las 8:00 A.M.	
No. <u>005</u>	De hoy DE 2023
SECRETARIO	23 ENE 2023
HENRY QUIROGA RODRIGUEZ	



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

LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DEL TOLIMA
FEDELONJAS



INFORME TÉCNICO VALUATORIO
CONDOMINIO CAMPESTRE EL PORTAL
CAS LOTE No. 32
MELGAR - TOLIMA

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.



INFORME TÉCNICO VALUATORIO
CONDominio CAMPESTRE EL PORTAL
CAS LOTE No. 32
MELGAR - TOLIMA

TABLA DE CONTENIDO

	PAG.
1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE	3
2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION.	3
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.	3
4. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACION DEL VALOR.	3
5. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR.	4
6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	4
7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS.	6
8. NORMATIVIDAD MUNICIPAL	17
9. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS.	18
10. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL	18
11. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION	18
12. DESCRIPCION DE LA HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.	19
13. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.	19
14. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.	19
15. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME.	24
16. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.	24
17. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR.	25
18. ANEXOS	25

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



INFORME TECNICO DE AVALUO COMERCIAL URBANO	
1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE	
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE	YENNY MARLIETH HERNANDEZ RODRIGUEZ
2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	
OBJETO DE LA VALUACION:	
Estimar el valor comercial del predio ubicado en el "CONDOMINIO CAMPESTRE EL PORTAL" ciudad de Melgar con nomenclatura CASA 32, conocido y ubicado contiguo al conjunto conocido como el Valle de los Lanceros en el sector occidental del municipio de Melgar, con fines de actualización de activos	
DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN	Sin información
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	
<p>➤ El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma (certificado de tradición).</p> <p>➤ El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.</p>	
4. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	
FECHA DE VISITA O VERIFICACION AL BIEN INMUEBLE	Noviembre 4 de 2022
FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR	Noviembre 8 de 2022
5. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR	
MARCO NORMATIVO :	
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se consultó con lo establecido dentro de los siguientes Marcos Normativos:	
<ul style="list-style-type: none">- Ley 388 de 1997.- Decreto Reglamentario No. 1420 del 24 de julio de 1998.- Resolución Reglamentaria expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "I.G.A.C." No. 620 del 2008 y demás normas concordantes.	
DEFINICION Y TIPO DE VALOR:	
El presente informe valuatorio, corresponde estimar el valor comercial o de mercado del predio objeto de avalúo, de conformidad a las condiciones y uso específico que presenta el inmueble. De donde se puede definir valor de mercado como: "El precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido.	
6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	
DERECHO DE PROPIEDAD	Derecho real, Se considera que el propietario tiene derecho pleno, completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.



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



TITULO DE ADQUISICION:

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-10-2008 Radicación: 2008-4584.
Doc: ESCRITURA 1631 del 17-10-2008 NOTARIA UNICA de MELGAR
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA , IMP. REG. 34709020
POR \$ 490.000 M/CTE.

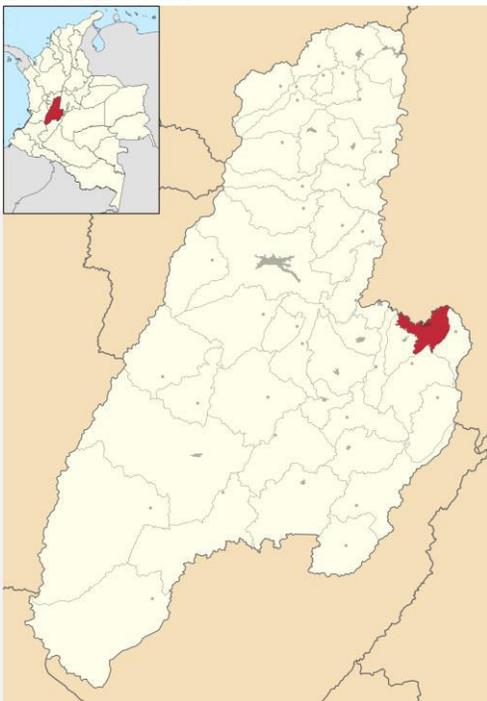
DE: GOMEZ ROBAYO GONZALO RAUL

A: CACERES REYES JUAN CARLOS C.C. 79'537.505

A: HERNANDEZ RODRIGUEZ YENNY MARLIETH C.C. 52'130.337

NOMENCLATURA Y/O NOMBRE DEL PREDIO	CASA 32 CONDOMINIO CAMPESTRE EL PORTAL
MATRICULA INMOBILIARIA	366- 10274
CEDULA CATASTRAL	73-449-01-01-0146-0006-805
PROPIETARIO Y DOCUMENTO DE IDENTIFICACION	Caceres Reyes Juan Carlos C.C. 79'537.505 Hernandez Rodriguez Yenny Marlieth C.C. 52'130.337

LOCALIZACION:



Respecto al departamento del Tolima, Melgar está ubicado al extremo oriental, en los límites con el departamento de Cundinamarca, limitando con los Municipios del Carmen de Apicalá, Cunday e Icononzo, al norte con el municipio de Nilo en el departamento de Cundinamarca.

El contexto regional ejerce una gran influencia en los fenómenos presentados finalmente en el municipio de Melgar.

La micro-región conformada por los municipios de Melgar, Carmen de Apicalá, Icononzo, Cunday, ha orientado la mayor parte de sus actividades al sector servicios abandonando paulatinamente las actividades primarias como minería, agricultura y ganadería.

La capital de la república extiende su área de influencia hasta el puerto de Girardot en lo referente a actividades institucional, comercial y turística.

Las otras influencias combinadas sobre esta micro-región se dan desde Ibagué, capital departamental y Neiva en razón de la comunicación vial y por extensión la actividad socio-económica del valle del Magdalena que ejerce su influencia en estos municipios.

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



Geografía Descripción Física:

Melgar es la puerta de oro del turismo en el centro del país, gracias a su posición geográfica que brinda un clima cálido a lo largo del año, un bosque seco tropical y hermosas fuentes hídricas, que es bañado por el río Sumapaz y la quebrada la melgara entre otros afluentes.

Límites del municipio:

Norte: Departamento de Cundinamarca
Sur: Municipio de Cunday
Oriente: Municipio de Icononzo
Occidente: Municipio del Carmen de Apicalá
Extensión total: 201 Km²
Extensión área urbana: 16 Km²
Extensión área rural: 185 Km²
Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 323
Temperatura media: 28° C
Distancia de referencia: Bogotá 98, Ibagué 96

Reseña histórica: Diversas fuentes históricas indican, que en lo que hoy se conoce como Melgar tuvieron asentamiento varias tribus indígenas de cultura Caribe, entre ellas, las etnias Panches, Pantágoras, Sutagaos, Cualamanáes y naturalmente los temibles Pijaos, quienes merced a su eminente espíritu guerrero, ejercían control y dominio sobre extensos territorios que permanentemente vivían arrebatándose entre sí, hasta la llegada de los españoles. Como consecuencia de la raizal belicosidad, Melgar tuvo su primer asentamiento conocido como Cualamaná en nombre del Cacique Cuala, jefe opositor a los invasores españoles, y luego otro llamado Nuestra Señora de Altagracia de los Sutagaos en referencia a los indios dominantes del originario Valle de Melgar. Después estando el territorio bajo el dominio de los indios Panches, parientes de los Pijaos, una comunidad de padres Dominicanos se estableció allí en 1720 dándole mejor forma al existente poblado, que por estar completamente despoblado y no tener Cabildo ni Iglesia no podía considerarse como tal y lo rebautizaron como "La Candelaria". Pero durante unas fiestas religiosas y populares el poblado fue preso de las llamas y reconstruido en terrenos de los señores Cadena y Verástegui a orillas del río Sumapaz, lugar que hoy ocupa, dándosele el nombre de Melgar, al parecer tomado de María López. Melgar encomendara que había heredado y tenido bajo su dominio el territorio por lo que a pesar de conflagración y su reedificación en 1798, la historia registra oficialmente el año de 1720 como fecha de fundación.

7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

PAIS DE UBICACIÓN	Colombia
DEPARTAMENTO	Tolima.
MUNICIPIO DE UBICACIÓN	Melgar
SECTOR	Valle de los Lanceros
BARRIO O CONJUNTO	Condominio Campestre El Portal
NOMENCLATURA DEL PREDIO	Casa 32

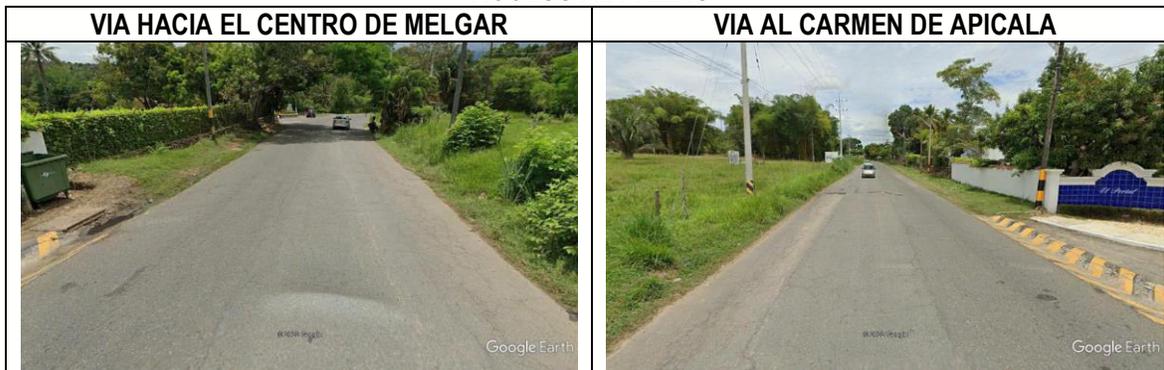


OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



ACCESO: al predio se accede por la vía que de Melgar conduce a Carmen de Apicala, localizado al lado de del conjunto conocido como el Valle de los Laneros, por via pavimentada hasta el acceso al predio.

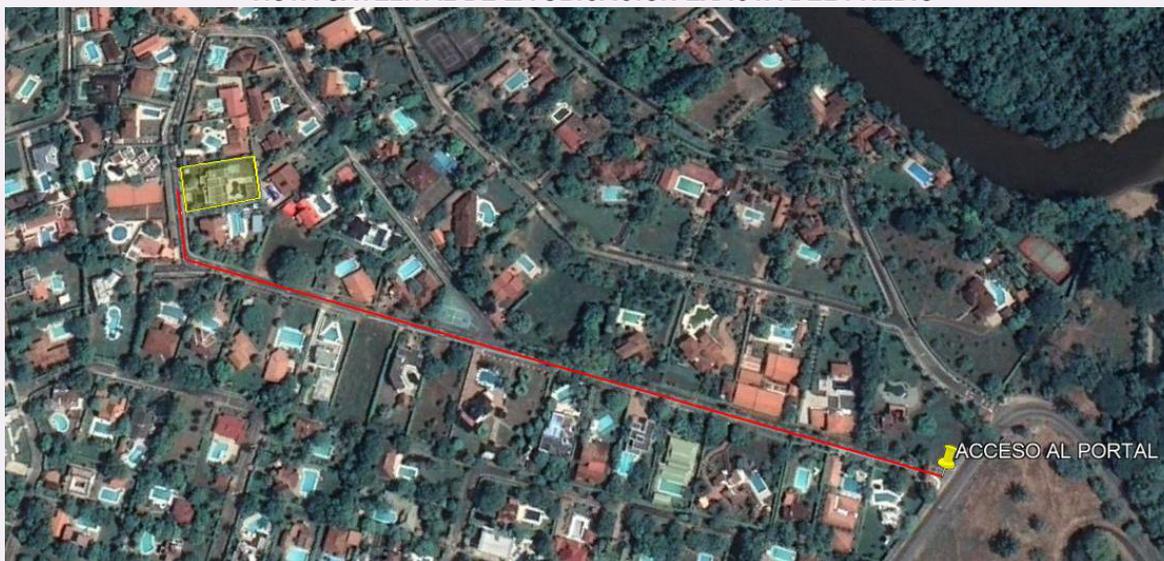
ACCESO AL PREDIO



VIAS INTERNAS DEL CONJUNTO EL PORTAL



VISTA SATELITAL DE LA UBICACION EXACTA DEL PREDIO



Ubicado a 530 metros del porton de acceso al conjunto

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



8. CARACTERIZACION DE LA REGION		
Delimitación del sector	Norte	Conjunto Rio Bonito
	Sur	Conjunto Campo Hermoso
	Oriente	Conjunto el Valle de los Lanceros
	Occidente	Con el rio Sumapaz
Actividad económica del sector:		
Melgar, municipio en el centro de Colombia, localizado sobre el principal eje de comunicación vial nacional en sentido Oriente Occidente, centro turístico por excelencia del Departamento del Tolima reconocido a nivel nacional e internacional.		
Características socioeconómicas:		
La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de minifundistas que mantienen un nivel de ingresos medio.		
Estrato	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 cinco (V).	
Situación de orden publico	En el momento de la visita no se encontró ningún factor que alterara la labor del perito.	
Infraestructura vial y de transporte.		
El eje principal se encuentra articulado por la vía nacional doble calzada Bogotá – Ibagué. Desde este Municipio se puede acceder a otros Municipios del sector occidental de Departamento como Icononzo y Carmen de Apicalá de vocación turística igualmente.		
Presencia de infraestructura dotacional:		
La unidad residencial cuenta con portería, citófono, cancha múltiple, parqueadero para visitantes, parque infantil y vigilancia privada.		
Calidad de los servicios públicos:		
<ul style="list-style-type: none">• El servicio de Energía eléctrica se presta por redes de interconexión eléctrica que suministra la empresa Enertolima• El servicio de acueducto y alcantarillado lo presta la empresa de servicios públicos del municipio.• El servicio de telefonía fija lo prestan varias empresas de servicio de telefonía naciona.• El servicio de televisión nacional es bueno y además se observan antenas de recepción de Sky y DIRECTV.		
Perspectivas de desarrollo y valorización:		
Buenas, teniendo en cuenta su posibilidad de desarrollo del conjunto según la licencia de construcción autorizada y considerando su ubicación en zona de vivienda campestre del municipio.		
9. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE		
Tipo de bien inmueble	Urbano.	
Dirección del inmueble	Casa 32	
Uso Actual.	Vivienda campestre	
Uso por norma	Residencial	
LINDEROS :		
Se encuentran relacionados en la Escritura Pública 2254 del 25-07-1986(R.P.H) y Escritura Pública 3780 del 18-12-2002 notaria 11 de Bogotá - reforma reglamento y adecuación a la ley 675/2001, en este y 39 predios.		



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



Área Terreno : 1.393,61 m².



10. CARACTERIZACION DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

CUADRO DE AREAS		
AREA DE TERRENO LOTE 32	1.393,61	m²
AREA DE CONSTRUCCION VIVIENDA CAMPESTRE	280,00	m²
AREA DE PISCINA	40,00	m²
AREA ZONA DURA PISCINA	152,00	m²
AREA ZONA KIOSCO	40,00	m²
CANCHA DE BALONCESTO	36,00	m²

FACHADA DE VIVIENDA



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.

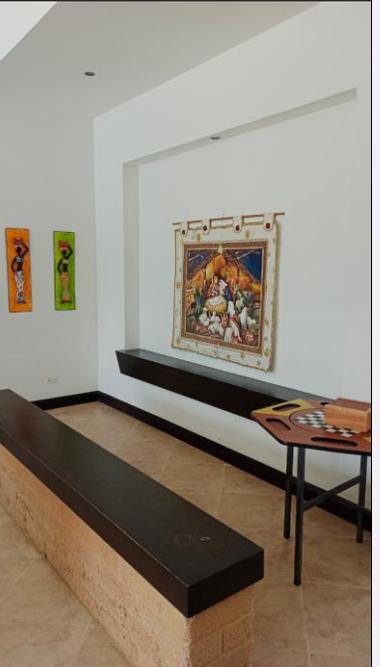


FOTOGRAFÍA DEL KIOSKO PISCINA Y ÁREA DURA DE PISCINA



Distribución de la construcción

Cuenta con parqueadero para cuatro vehículos, antejardín, jardín interior, acceso, sala, comedor, estar amplio, zona de juegos, zona para BBQ, cancha de baloncesto, cocina, zona de ropas, cinco habitaciones, cuatro baños privados, baño social, piscina, kiosco con bar, depósito y baño.

SALA	COMEDOR	ESTAR DE JUEGOS
		

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.



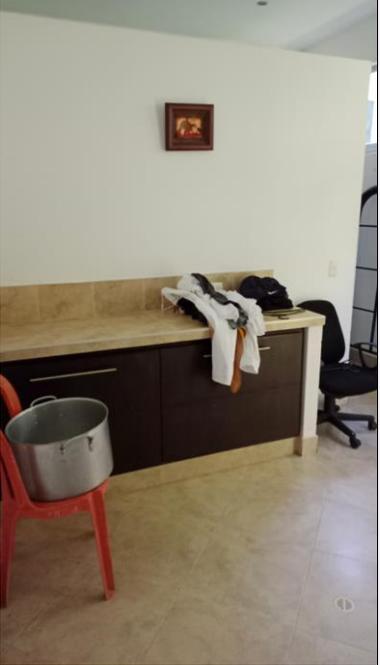
ZONA PISCINA	ZONA DE PISCINA	CANCHA DE BALONCESTO
		
COCINA	KIOSKO	PISCINA
		

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.



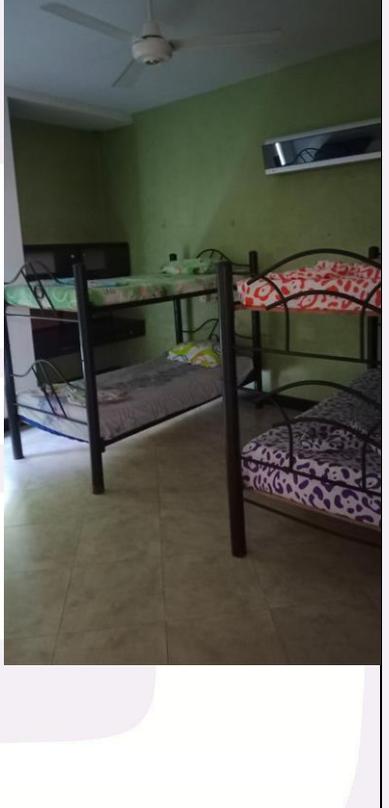
<p>AREA JUEGOS KIOSKO</p> 	<p>COCINETA KIOSKO</p> 	<p>BAÑO KIOSKO</p> 
<p>ZONA BBQ</p> 	<p>ZONA DE ROPAS</p> 	<p>ZONA DE ROPAS</p> 

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.



CUARTO INDEPENDIENTE	ALCOBA DE CUARTO	BAÑO DE CUARTO
		
ALCOBA PRINCIPAL	BAÑO ALCOBA PRINCIPAL	ALCOBA
		

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.



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.



GARAJE



HALL DE ACCESO A LA VIVENDA



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



Descripción de la construcción	
Fachada:	En laminas de pañete, estucadas y pintadas con pintura para exteriores
Cubierta.	Teja de asbesto cemento con lucimiento en cielorraso en drywall.
Estructura:	Estructura aporricada. La estructura se diseñó y calculó con las últimas normas sismo resistente. Estructura en concreto reforzado, con zapatas, vigas de equilibrio enterradas, columnas, losa en concreto aligerada con vigas de carga, amarre, viguetas y casetones con un espesor de 70 centímetros, vigas de carga y amarre para soportar carga, el cual comprende una estructura de hierro sobre la cual va la cubierta. Las columnas se diseñaron con un ajuste al ancho para más soporte de carga. También se diseñaron las columnas y las vigas para soportar grandes luces y así obtener espacios generosos he iluminados.
Muros	Ladrillo y bloque, pañetados y revestidos, pintados y estucados
Pisos	Tableta cerámica, Porcelanato, granito pulido en zona dura de piscina y acceso a parqueadero, tableta de retal de marmol (marmolina) en kiosko
Cocina	Tipo moderno con acabados en madera; meson en concreto con lavaplatos en acero inoxidable y con lucimiento en granito pulido pintado , cocina grande con extractor de humo y gabinetes auxiliares insertados en el meson
Instalaciones	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" garantizando una excelente evacuación de las aguas servidas. INSTALACIONES ELÉCTRICAS. Se realizaron por tubería conduit y PVC, con cableado calculado para cargas y conducción eléctrica requeridas, cumpliendo con las normas de RETIE
Servicios públicos:	Cuenta con los servicios públicos, como son: Acueducto Alcantarillado, Luz eléctrica, telefonía local, recolección de basuras y gas es suministrado en pipetas con servicio a domicilio.
Piscina	Piscina en forma de ovalos interpuestos, debidamente ebncchapa en baldosa de ceramica color azul, con zona dura en granito pulido y vivos de bronce, presenta un kiosko para la estancia en la piscina con zona de juegos, cocineta y baño, con pisos en ceramica, muros pañetados, estucados y pintados y con lucimiento de cubierta en drvwall.
Zona BBQ	Espacio con eson en concreto y lucimiento de meson y pisos en granito pulido y pisos en ceramica, con lavplatos en acero inoxidable.
Cancha de baloncesto	placa de concreto en cemento afinado y aro para encestar a una altura aproximada de los 2,50 mts de altura y area de placa de aproximadamente 6 mts x 6 mts = 36 mts ² ,
Forma geométrica	Irregular.



11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	
11.1 MATRICULA INMOBILIARIA	366- 10274
11.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD	Escritura 1631 Del 17-10-2008 Notaria Unica De Melgar
11.3 PROPIEDAD HORIZONTAL	Escritura 2254 del 25-07-1986 Notaria 31 de Bogota D.C. y Reforma del reglamento de PH, Escritura 3780 del 18 – 12 – 2002 de la Notaria 11 de Bogota D.C.
11.3 CEDULA CATASTRAL	73-449-01-01-0146-0006-805
11.4 LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCION	Con licencia de construcción

Condiciones determinantes para la realización del avalúo.

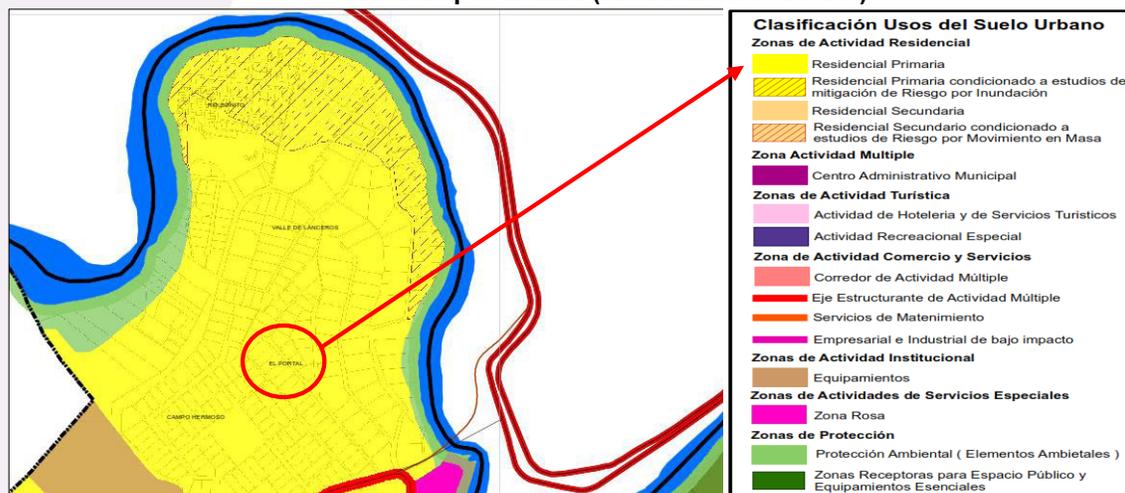
Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades.

- El tamaño del predio y la destinación.
- El mercado inmobiliario en el área de influencia del avalúo, poco dinámico.
- Factores de ubicación y destino económico.
- Distancia a los centros de atracción económica y/o consumo desde el predio.
- Las condiciones de seguridad que se presentan en la zona.
- El desarrollo progresivo de vivienda en el sector.
- El uso actual que presenta el inmueble.
- La topografía.
- El buen estado de conservación general del inmueble.

12. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

Acorde con el Acuerdo 0014 de 1 de agosto de 2.004, y el acuerdo No 029 de septiembre de 2006 del Concejo de Melgar, el decreto No 65 de 2010 y mediante resolución de Cortolima Nro. 488 de 17 de abril del 2001, por medio del cual se adoptó el P.B.O.T. del municipio de Melgar y posterior Acuerdo No 001 del 17 de febrero de 2016 por el cual se adopta la revisión y ajuste general ordinario del plan básico de ordenamiento territorial del Municipio según el Acuerdo 001 del 17 de Febrero de 2.016, por medio del cual se efectuó la revisión y ajuste general ordinario del P.B.O.T. para la ciudad de Melgar.

Uso del suelo por norma (Residencial Primaria)

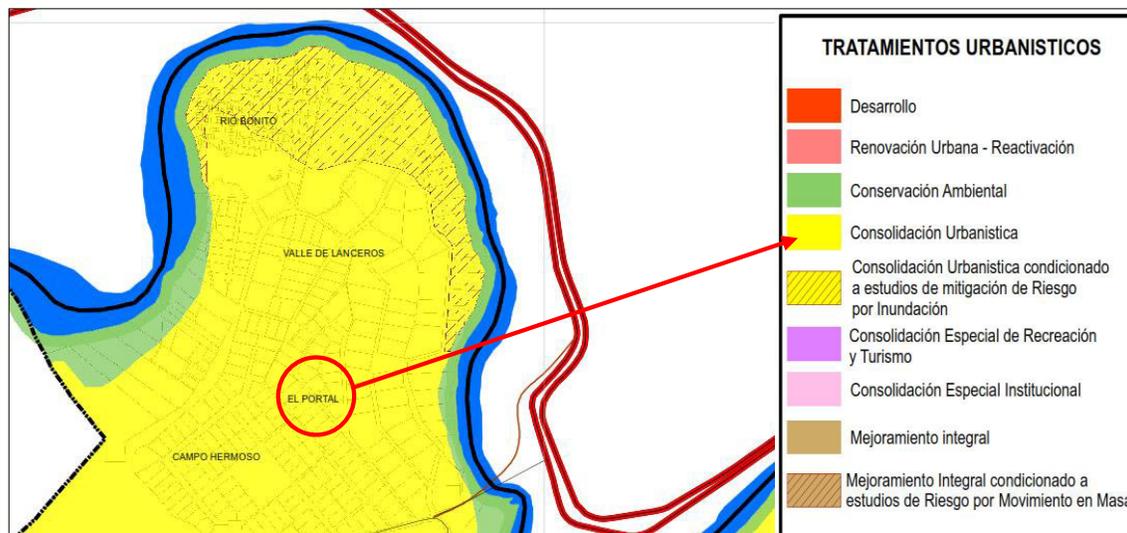




OSCAR FERNANDO GALINDO
 Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
 Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
 Ingeniero.



Tratamiento urbanístico por norma (Consolidación Urbanística)



13. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL

No presenta.

14. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION

Instrucciones del encargo valuatorio

Se desarrolla el presente avalúo, para determinar el valor comercial del predio en su estado actual.

15. DESCRIPCION DE LA HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	No presenta.
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	No presenta.
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	No presenta
SEGURIDAD	En la actualidad el predio no presenta problemas de seguridad.
PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS	No se evidencia presencia de grupos insurgentes al margen de la ley en la zona.

16. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

DESCRIPCIÓN	Ninguna
--------------------	---------

17. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

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



METODOLOGIA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)

El cálculo del avalúo se fundamentó en el uso reglamentado y el destino económico actual del inmueble. Conforme a las condiciones locales del mercado inmobiliario en el sector, se investigó por el Método Comparativo teniendo como indicadores económicos la investigación indirecta a través de ofertas encontradas en el mismo sector, las cuales han sido sustentadas y analizadas para poder obtener el valor del terreno en bruto para el predio, también de allí se parte para el cálculo del valor de la construcción por el método de costos de reposición.

MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN:

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se consultó con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 y Resolución Reglamentaria expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" No. 620 del 2008 y demás normas concordantes de acuerdo con el propósito y en concordancia con el encargo valuatorio.

- Método de comparación de mercado para el terreno.
- Método de costos de reposición para la construcción.

Artículo 18o.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad. En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.
2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.
3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.
4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

18. JUSTIFICACION DE LA(S) METODOLOGIA(S)

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

Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.



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



Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.- Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

19. MEMORIA(S) DE CALCULO(S)

INVESTIGACION INDIRECTA (OFERTAS DE MERCADO)

OFERTA 1



OFERTA 2



OFERTA 3



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



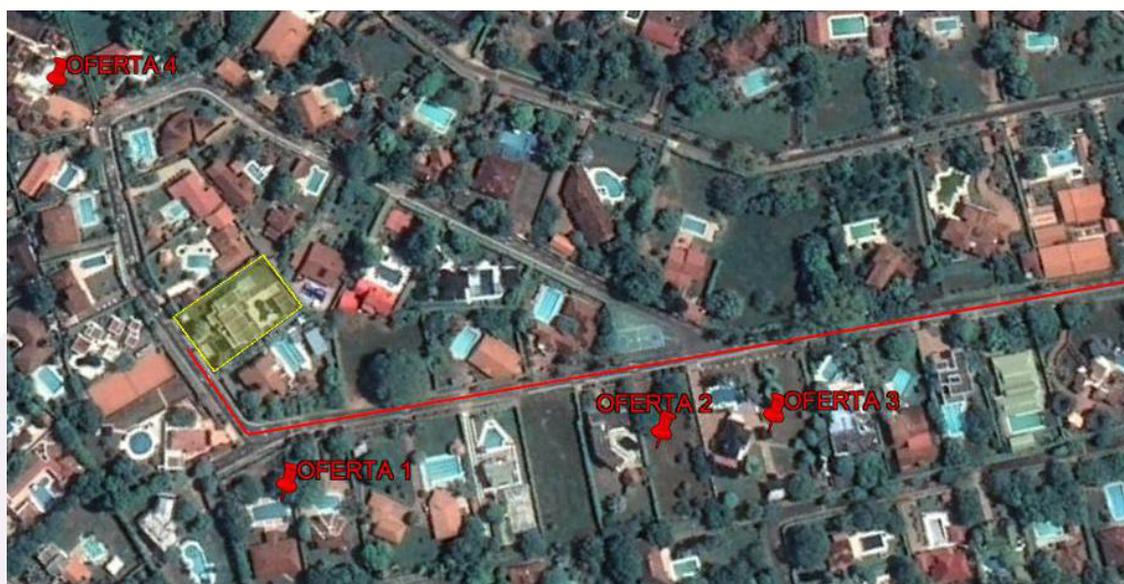
OSCAR FERNANDO GALINDO
 Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
 Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
 Ingeniero.



OFERTA 4



UBICACIÓN DE LAS OFERTAS



CALCULO ESTADISTICO DE LAS OFERTAS PARA TERRENO

ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE LAS OFERTAS ENCONTRADAS											
No. OFERTA	UBICACIÓN DEL INMUEBLE	TIPO DE INMUEBLE	FECHA DE CONSTRUCCION	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	LOTE			CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
							ÁREA (M2)	FACTOR UBICACIÓN	VM2	ÁREA EN M2	
1	CONDOMINIO EL PORTAL	CASA - LOTE	2010	\$ 800.000.000	0%	\$ 800.000.000	1.800,0	1,00	\$ 266.667	400	\$ 320.000.000
2	CONDOMINIO EL PORTAL	CASA - LOTE	2011	\$ 1.200.000.000	0%	\$ 1.200.000.000	3.500,0	1,00	\$ 228.571	500	\$ 400.000.000
3	CONDOMINIO EL PORTAL	CASA - LOTE	2009	\$ 1.700.000.000	0%	\$ 1.700.000.000	5.000,0	1,00	\$ 241.000	550	\$ 495.000.000
4	CONDOMINIO EL PORTAL	CASA - LOTE	2010	\$ 1.200.000.000	0%	\$ 1.200.000.000	3.800,0	1,00	\$ 231.579	400	\$ 320.000.000
									PROMEDIO	\$ 241.954,26	
									DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 17.304,73	
									COEFICIENTE DE VARIACION	7,2%	
									LÍMITE SUPERIOR	\$ 259.259	
									LÍMITE INFERIOR	\$ 224.650	
									COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,49	
									VALOR ADOPTADO REDONDEADO	\$ 240.000	

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.



CALCULO 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 M2 - 2 ALCOBAS - 1 BAÑO - COCINA - ZONA DE ROPAS - SALA COMEDOR - OBRA GRIS.	\$1.345.353	\$201.803	\$1.547.156
UNIFAMILIAR VIS	2 PISOS - MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL - CIMENTACION SUPERFICIAL - DESDE 71,50 M2 - 2 ALCOBAS - 2 BAÑOS - COCINA - ZONA DE ROPAS - SALA COMEDOR - OBRA BLANCA.	\$1.638.854	\$180.274	\$1.819.128
UNIFAMILIAR MEDIO	2 PISOS - MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL - CIMENTACION SUPERFICIAL - DESDE 90 M2 - 3 ALCOBAS - 3 BAÑOS - COCINA - ZONA DE ROPAS - SALA COMEDOR - PATIO - PARQUEADERO - OBRA BLANCA.	\$2.326.057	\$348.909	\$2.674.966
VALOR PROMEDIO M² UNIFAMILIAR		\$1.770.088	\$243.662	\$2.013.750
MULTIFAMILIAR VIP	5 PISOS - MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL - CIMENTACION EN ZAPATAS - SIN ASCENSOR, APTOS DESDE 42 M2 - 2 ALCOBAS Y 1 ESTUDIO - 1 BAÑOS TERMINADO - COCINA - ZONA DE ROPAS - SALA COMEDOR - OBRA GRIS.	\$1.464.954	\$219.743	\$1.684.697
MULTIFAMILIAR VIS	5 PISOS - ESTRUCTURA EN CONCRETO- CIMENTACION EN PLACA ALIGERADA - SIN ASCENSOR, APTOS DESDE 50 M2 - 3 ALCOBAS - 1 BAÑOS TERMINADO - COCINA - ZONA DE ROPAS - SALA COMEDOR - OBRA BLANCA.	\$1.680.029	\$252.004	\$1.932.033
MULTIFAMILIAR MEDIO	12 PISOS - ESTRUCTURA EN CONCRETO- CIMENTACION EN PLACA ALIGERADA - ASCENSOR, APTOS DESDE 80 M2 - 3 ALCOBAS Y ESTUDIO - 2 BAÑOS TERMINADO - COCINA - ZONA DE ROPAS - SALA COMEDOR - OBRA BLANCA.	\$2.683.471	\$402.521	\$3.085.992
VALOR PROMEDIO M² MULTIFAMILIAR		\$1.942.818	\$291.423	\$2.234.241
ESTRUCTURA EN CONCRETO	ESTRUCTURA EN CONCRETO, VIGAS COLUMNAS, PLACAS ALIGERADAS, APLICABLE A MULTIFAMILIAR MEDIO.	\$531.327	\$79.699	\$611.026
MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL	MUROS DE CARGA EN MAMPOSTERIA REFORZADA APLICABLE A MULTIFAMILIAR VIP.	\$659.229	\$98.885	\$758.114
VALOR PROMEDIO M² ESTRUCTURA		\$595.278	\$89.292	\$684.570
BODEGA 100 M2	ESTRUCTURA METALICA - MUROS EN BLOQUE - CONTRAPISO EN CONCRETO PARA ALMACENAMIENTO - CERCHAS Y CUBIERTA METALICAS - BAÑO Y COCINA.	\$1.807.479	\$271.122	\$2.078.601
BODEGA 1000 M2	ESTRUCTURA METALICA - MUROS EN BLOQUE - CONTRAPISO EN CONCRETO PARA ALMACENAMIENTO - CUBIERTA METALICA AUTOPORTANTE - 2 BAÑOS Y COCINA.	\$1.504.987	\$225.748	\$1.730.735
VALOR PROMEDIO M² BODEGAS		\$1.656.233	\$248.435	\$1.904.668
EL COSTO DIRECTO DE VIAS INCLUYE ANDENES, ZONAS VERDES, CALZADAS, SEPARADORES Y SARDEINELES.				
CONSTRUDATA 204. (SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2022)				
Basados en el informe especial COSTOS Y PRESUPUESTOS de la edición 203 de la revista CONSTRUDATA, los índices de costos se han ajustado ofreciendo información detallada que favorezca la toma de decisiones en proyectos de vivienda Unifamiliar y Multifamiliar. Los costos de construcción por metro cuadrado son una referencia a la hora de hacer factibilidades e hipótesis de proyectos. CONSTRUDATA presenta lo que un proyecto podría costar en situaciones ideales. Todas las variables específicas modificarán estos valores en cada caso. Hay valores que no están contemplados como por ejemplo: Costo del Lote, valorizaciones, plusvalías, impuestos, costos de ventas y procesos inmobiliarios, financiación, encargos fiduciarios, entre otros. Es responsabilidad del constructor adaptar estos valores a cada proyecto en particular con un análisis y balance de costos y presupuestos acordes a la ética, 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 públicos, honorarios, etc.			
COSTOS TOTALES	Suma de los costos directos e indirectos. No se incluyen costos financieros, de comercialización y ventas, de gerencia de			
AREA TOTAL Y AREA VENDIBLE	edificios multifamiliares, cuando el prototipo los incluya			
ESPECIFICACIONES	Descripción para cada prototipo, especialmente cimentación, ascensor, cantidad de recintos por vivienda, acabados.			
DENSIDAD INTERNA	Con especificaciones iguales, los proyectos de mayor área tienden a tener precios por metro cuadrado inferiores a proyectos más pequeños (estos tienen mayor "densidad" de servicios e instalaciones).			

NOTA: Para el presente estudio valuatorio tomaremos como referente el índice de costos para construcción UNIFAMILIAR MEDIO, dado que las características de la construcción son semejantes a las encontradas en el predio motivo de valoración, por tal razón tomamos valores estándares de la CONSTRUDATA 204, la cual se encuentra vigente en la actualidad.

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



CALCULO 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/M2 APROXIMADO
AREA DE CONSTRUCCION VIVIENDA CAMPESTRE	12	100	12,00%	1,5	6,74%	\$2.674.966	\$180.394	\$2.495.000
AREA DE PISCINA	12	70	17,14%	2	12,31%	\$1.800.000	\$221.649	\$1.580.000
AREA ZONA DURA PISCINA	12	50	24,00%	2	17,03%	\$611.026	\$104.054	\$505.000
AREA ZONA KIOSCO	12	100	12,00%	1,5	6,74%	\$2.674.966	\$180.394	\$2.495.000
CANCHA DE BALONCESTO	12	50	24,00%	2,5	21,75%	\$250.000	\$54.377	\$195.000

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA Presenta una demanda ALTA y una oferta ESTABLE

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION Buenas

TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADEO Tres meses con una buena divulgación y promoción.

20. VALUACIÓN

AVALUO COMERCIAL URBANO		CASA 32 "CONDOMINIO CAMPESTRE EL PORTAL"	
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	1.393,61	\$ 240.000	\$ 334.466.400
TOTAL TERRENO	1.393,61		\$ 334.466.400
ANEXOS			
DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA DE CONSTRUCCION VIVIENDA CAMPESTRE	280,00	\$ 2.495.000	\$ 698.600.000
AREA DE PISCINA	40,00	\$ 1.580.000	\$ 63.200.000
AREA ZONA DURA PISCINA	152,00	\$ 505.000	\$ 76.760.000
AREA ZONA KIOSCO	40,00	\$ 2.495.000	\$ 99.800.000
CANCHA DE BALONCESTO	36,00	\$ 195.000	\$ 7.020.000
VALOR CONSTRUCCION			\$ 945.380.000
VALOR RAZONABLE			\$ 1.279.846.400

**SON : MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES
 OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS
 MONEDA LEGAL VIGENTE
 (\$1.279'846.400=)**

21. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION 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.

22. DECLARACION DEL CUMPLIMIENTO

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

- Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe valuatorio;



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



- El valuador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto del presente estudio;
- Los honorarios del valuador no dependen de los aspectos del informe;
- La valuación se llevo a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- El valuador realizó visita personal al bien inmueble objeto de valuación

23. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

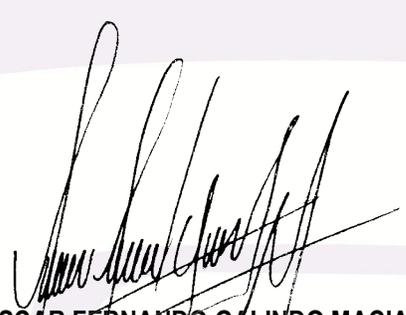
NOMBRE DEL VALUADOR	ING. OSCAR FERNANDO GALINDO M
REGISTRO DE ACREDITACION PUBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR	R.A.A. AVAL. 93399564

DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

Se deja constancia que el valuador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de valuación, con el fin de evitar cualquier conflicto de intereses.

Además se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

FIRMA DEL RESPONSABLE


Ing. OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS
VÍCEPRESIDENTE TÉCNICO
CORPORACION LONJA DEL TOLIMA

24. ANEXOS

Para complementar el presente informe valuatorio se anexan (32) fotografías en el informe valuatorio.



PIN de Validación: b49d0a9f



<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: b49d0a9f



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: b49d0a9f

<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: b49d0a9f

- 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: b49d0a9f



ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	18 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

b49d0a9f

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 ocho (08) días del mes de Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



SUSCRITO DIRECTOR EJECUTIVO

CERTIFICA:

Que el señor, **OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS**, con Cédula de Ciudadanía No. 93.399.564 de Ibagué es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA** afiliada a "FEDELONJAS" Inscrito desde el mes de octubre de 2009.

Que el Señor **OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS** en la actualidad hace parte del consejo directivo de la Corporación, siendo el **VICEPRESIDENTE TÉCNICO** de la entidad, destacándose en el Gremio por su idoneidad, sentido de pertenencia y amplia experiencia en la actividad inmobiliaria.

Que el Señor **OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS** en este tiempo ha realizado Avalúos Corporativos Urbanos y Rurales, por intermedio de nuestra Corporación para diferentes entidades públicas y privadas, destacándose por su cumplimiento y seriedad.

Que el Señor **OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS** se encuentra inscrito en el R.N.A-Registro Nacional de Avaluadores con la Credencial N° 3032, en la especialidad de Avalúos Urbanos, Rurales.

Que el Señor **OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS** se encuentra certificado con el R.A.A-Registro abierto de avaluadores con número de avaluador AVAL-93399564, en las 13 especialidades de Avalúos Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles, Intangibles Especiales.

La presente se expide a solicitud del interesado en la ciudad de Ibagué, a los veintiséis (26) días del mes de Enero de Dos Mil Veintidós (2022).



Cesar Quintero Varón
Director Ejecutivo

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
 CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **93.399.564**
GALINDO MACIAS
 APELLIDOS
OSCAR FERNANDO
 NOMBRES

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **15-MAR-1976**
IBAGUE
 (TOLIMA)
 LUGAR DE NACIMIENTO

1.79
 ESTATURA

O-
 G.S. RH

M
 SEXO

30-JUN-1994 IBAGUE
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL
 CARLOS ARBEL SANCHEZ TORRES



A-2900100-00113741-M-0093399564-20081028 0004948606A 1 6350004409



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
 NIT. 800.113.519-8

OSCAR FERNANDO GALINDO
 INMOBILIARIO AVALUADOR AFILIADO

FEDELONJAS

CEDULA 93.399.564 RH O-

El uso de esta credencial está sujeto a los establecido en los estatutos y reglamentos de la Corporación Lonja del Tolima

CESAR A. QUINTERO VARÓN
 Director Ejecutivo

Corporacion Lonja del Tolima
 Calle 14a No 2a-04 Edificio Bancolombia, Oficina 412
 Tel 2631259 - 2612606 cel 3166940092

Dirección Seccional de Administración Judicial
Ibagué - Tolima



OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS
 C.C. 93.399.564
LICENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Vigencia: ABRIL 01 DE 2019
 Hasta: MARZO 31 DE 2021

N. 083 - 2019

VALIDA UNICAMENTE PARA POSESION

Cra 2 #11-80 Edificio Metropol - Tel: 2610090 - OFICINA JUDICIAL

CARGOS

1.- INGENIEROS Y PROFESIONES AFINES - FORESTAL

[Signature]
Jefe Oficina Judicial

EN CASO DE PERDIDA FAVOR DEVOLVERLO A LA OFICINA JUDICIAL

I.P.I. PARA LA EXCELENCIA
 Instituto Politécnico Internacional
 I.D.O.S. PARA LA ACADÉMICA Y DESARROLLO



Oscar Fernando Galindo Macias

93.399.564

Egresado

T.L en Auxiliar de Avalúos,
 Perito de Propiedad Raíz,
 Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales

Colle 47 - 43 - 37
 Número Único: (4) 322 16 06
 Whatsapp: 3024545594
 Medellín - Colombia
 www.ipi.edu.co

Este documento es personal e intransferible y lo acredita como estudiante del I.P.I.

Si usted se encuentra con este comit, por favor remitirlo al INSTITUTO.





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 incursas 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	aysasesorissas@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
						Inmuebles Urbanos
AVAL-19251366	HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS	h_mahechabarrios@hotmail.com	BOGOTÁ DC		3153510883	Inmuebles Rurales
						Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales
						Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Inmuebles Especiales
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



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

LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DEL TOLIMA
FEDELONJAS



INFORME TÉCNICO VALUATORIO
CONDOMINIO CAMPESTRE EL PORTAL
CAS LOTE No. 32
MELGAR - TOLIMA

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.



INFORME TÉCNICO VALUATORIO
CONDominio CAMPESTRE EL PORTAL
CAS LOTE No. 32
MELGAR - TOLIMA

TABLA DE CONTENIDO

	PAG.
1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE	3
2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION.	3
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.	3
4. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACION DEL VALOR.	3
5. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR.	4
6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	4
7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS.	6
8. NORMATIVIDAD MUNICIPAL	17
9. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS.	18
10. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL	18
11. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION	18
12. DESCRIPCION DE LA HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.	19
13. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.	19
14. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.	19
15. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME.	24
16. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.	24
17. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR.	25
18. ANEXOS	25

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



INFORME TECNICO DE AVALUO COMERCIAL URBANO	
1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE	
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE	YENNY MARLIETH HERNANDEZ RODRIGUEZ
2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	
OBJETO DE LA VALUACION:	
Estimar el valor comercial del predio ubicado en el "CONDominio CAMPESTRE EL PORTAL" ciudad de Melgar con nomenclatura CASA 32, conocido y ubicado contiguo al conjunto conocido como el Valle de los Lanceros en el sector occidental del municipio de Melgar, con fines de actualización de activos	
DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN	Sin información
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	
<p>➤ El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (certificado de tradición).</p> <p>➤ El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.</p>	
4. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	
FECHA DE VISITA O VERIFICACION AL BIEN INMUEBLE	Noviembre 4 de 2022
FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR	Noviembre 8 de 2022
5. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR	
MARCO NORMATIVO :	
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se consultó con lo establecido dentro de los siguientes Marcos Normativos:	
<ul style="list-style-type: none">- Ley 388 de 1997.- Decreto Reglamentario No. 1420 del 24 de julio de 1998.- Resolución Reglamentaria expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "I.G.A.C." No. 620 del 2008 y demás normas concordantes.	
DEFINICION Y TIPO DE VALOR:	
El presente informe valuatorio, corresponde estimar el valor comercial o de mercado del predio objeto de avalúo, de conformidad a las condiciones y uso específico que presenta el inmueble. De donde se puede definir valor de mercado como: "El precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido.	
6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	
DERECHO DE PROPIEDAD	Derecho real, Se considera que el propietario tiene derecho pleno, completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.



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



TITULO DE ADQUISICION:

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-10-2008 Radicación: 2008-4584.
Doc: ESCRITURA 1631 del 17-10-2008 NOTARIA UNICA de MELGAR
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA , IMP. REG. 34709020
POR \$ 490.000 M/CTE.

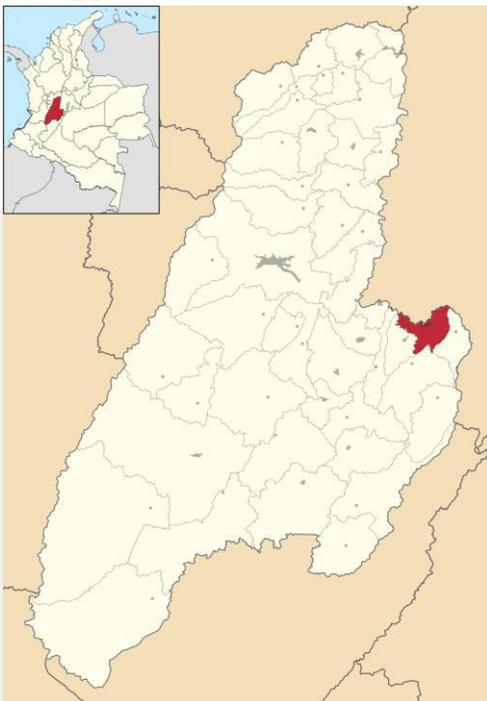
DE: GOMEZ ROBAYO GONZALO RAUL

A: CACERES REYES JUAN CARLOS C.C. 79'537.505

A: HERNANDEZ RODRIGUEZ YENNY MARLIETH C.C. 52'130.337

NOMENCLATURA Y/O NOMBRE DEL PREDIO	CASA 32 CONDOMINIO CAMPESTRE EL PORTAL
MATRICULA INMOBILIARIA	366- 10274
CEDULA CATASTRAL	73-449-01-01-0146-0006-805
PROPIETARIO Y DOCUMENTO DE IDENTIFICACION	Caceres Reyes Juan Carlos C.C. 79'537.505 Hernandez Rodriguez Yenny Marlieth C.C. 52'130.337

LOCALIZACION:



Respecto al departamento del Tolima, Melgar está ubicado al extremo oriental, en los límites con el departamento de Cundinamarca, limitando con los Municipios del Carmen de Apicalá, Cunday e Icononzo, al norte con el municipio de Nilo en el departamento de Cundinamarca.

El contexto regional ejerce una gran influencia en los fenómenos presentados finalmente en el municipio de Melgar.

La micro-región conformada por los municipios de Melgar, Carmen de Apicalá, Icononzo, Cunday, ha orientado la mayor parte de sus actividades al sector servicios abandonando paulatinamente las actividades primarias como minería, agricultura y ganadería.

La capital de la república extiende su área de influencia hasta el puerto de Girardot en lo referente a actividades institucional, comercial y turística.

Las otras influencias combinadas sobre esta micro-región se dan desde Ibagué, capital departamental y Neiva en razón de la comunicación vial y por extensión la actividad socio-económica del valle del Magdalena que ejerce su influencia en estos municipios.



Geografía Descripción Física:

Melgar es la puerta de oro del turismo en el centro del país, gracias a su posición geográfica que brinda un clima cálido a lo largo del año, un bosque seco tropical y hermosas fuentes hídricas, que es bañado por el río Sumapaz y la quebrada la melgara entre otros afluentes.

Límites del municipio:

Norte: Departamento de Cundinamarca
Sur: Municipio de Cunday
Oriente: Municipio de Icononzo
Occidente: Municipio del Carmen de Apicalá
Extensión total: 201 Km²
Extensión área urbana: 16 Km²
Extensión área rural: 185 Km²
Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 323
Temperatura media: 28° C
Distancia de referencia: Bogotá 98, Ibagué 96

Reseña histórica: Diversas fuentes históricas indican, que en lo que hoy se conoce como Melgar tuvieron asentamiento varias tribus indígenas de cultura Caribe, entre ellas, las etnias Panches, Pantágoras, Sutagaos, Cualamanáes y naturalmente los temibles Pijaos, quienes merced a su eminente espíritu guerrero, ejercían control y dominio sobre extensos territorios que permanentemente vivían arrebatándose entre sí, hasta la llegada de los españoles. Como consecuencia de la raizal belicosidad, Melgar tuvo su primer asentamiento conocido como Cualamaná en nombre del Cacique Cuala, jefe opositor a los invasores españoles, y luego otro llamado Nuestra Señora de Altagracia de los Sutagaos en referencia a los indios dominantes del originario Valle de Melgar. Después estando el territorio bajo el dominio de los indios Panches, parientes de los Pijaos, una comunidad de padres Dominicanos se estableció allí en 1720 dándole mejor forma al existente poblado, que por estar completamente despoblado y no tener Cabildo ni Iglesia no podía considerarse como tal y lo rebautizaron como "La Candelaria". Pero durante unas fiestas religiosas y populares el poblado fue preso de las llamas y reconstruido en terrenos de los señores Cadena y Verástegui a orillas del río Sumapaz, lugar que hoy ocupa, dándosele el nombre de Melgar, al parecer tomado de María López. Melgar encomendara que había heredado y tenido bajo su dominio el territorio por lo que a pesar de conflagración y su reedificación en 1798, la historia registra oficialmente el año de 1720 como fecha de fundación.

7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

PAIS DE UBICACIÓN	Colombia
DEPARTAMENTO	Tolima.
MUNICIPIO DE UBICACIÓN	Melgar
SECTOR	Valle de los Lanceros
BARRIO O CONJUNTO	Condominio Campestre El Portal
NOMENCLATURA DEL PREDIO	Casa 32

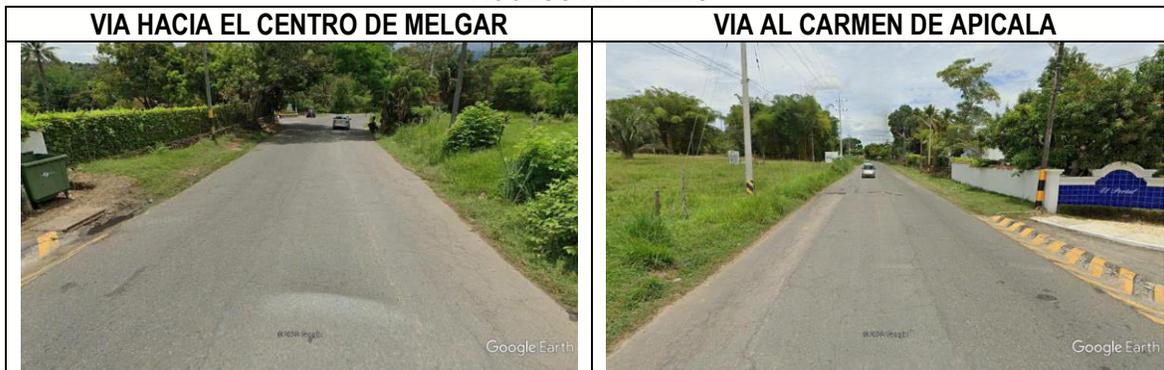


OSCAR FERNANDO GALINDO
Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
Ingeniero.



ACCESO: al predio se accede por la vía que de Melgar conduce a Carmen de Apicala, localizado al lado de del conjunto conocido como el Valle de los Laneros, por via pavimentada hasta el acceso al predio.

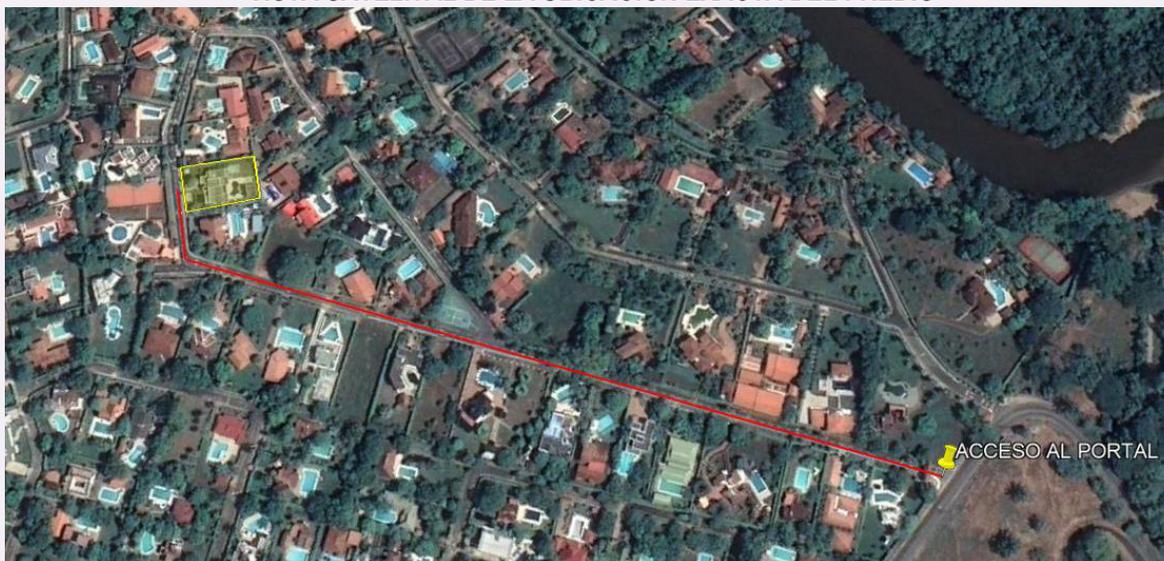
ACCESO AL PREDIO



VIAS INTERNAS DEL CONJUNTO EL PORTAL



VISTA SATELITAL DE LA UBICACION EXACTA DEL PREDIO



Ubicado a 530 metros del porton de acceso al conjunto

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



8. CARACTERIZACION DE LA REGION		
Delimitación del sector	Norte	Conjunto Rio Bonito
	Sur	Conjunto Campo Hermoso
	Oriente	Conjunto el Valle de los Lanceros
	Occidente	Con el rio Sumapaz
Actividad económica del sector:		
Melgar, municipio en el centro de Colombia, localizado sobre el principal eje de comunicación vial nacional en sentido Oriente Occidente, centro turístico por excelencia del Departamento del Tolima reconocido a nivel nacional e internacional.		
Características socioeconómicas:		
La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de minifundistas que mantienen un nivel de ingresos medio.		
Estrato	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 cinco (V).	
Situación de orden publico	En el momento de la visita no se encontró ningún factor que alterara la labor del perito.	
Infraestructura vial y de transporte.		
El eje principal se encuentra articulado por la vía nacional doble calzada Bogotá – Ibagué. Desde este Municipio se puede acceder a otros Municipios del sector occidental de Departamento como Icononzo y Carmen de Apicalá de vocación turística igualmente.		
Presencia de infraestructura dotacional:		
La unidad residencial cuenta con portería, citófono, cancha múltiple, parqueadero para visitantes, parque infantil y vigilancia privada.		
Calidad de los servicios públicos:		
<ul style="list-style-type: none"> • El servicio de Energía eléctrica se presta por redes de interconexión eléctrica que suministra la empresa Enertolima • El servicio de acueducto y alcantarillado lo presta la empresa de servicios públicos del municipio. • El servicio de telefonía fija lo prestan varias empresas de servicio de telefonía naciona. • El servicio de televisión nacional es bueno y además se observan antenas de recepción de Sky y DIRECTV. 		
Perspectivas de desarrollo y valorización:		
Buenas, teniendo en cuenta su posibilidad de desarrollo del conjunto según la licencia de construcción autorizada y considerando su ubicación en zona de vivienda campestre del municipio.		
9. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE		
Tipo de bien inmueble	Urbano.	
Dirección del inmueble	Casa 32	
Uso Actual.	Vivienda campestre	
Uso por norma	Residencial	
LINDEROS :		
Se encuentran relacionados en la Escritura Pública 2254 del 25-07-1986(R.P.H) y Escritura Pública 3780 del 18-12-2002 notaria 11 de Bogotá - reforma reglamento y adecuación a la ley 675/2001, en este y 39 predios.		



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



Área Terreno : 1.393,61 m².



10. CARACTERIZACION DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

CUADRO DE AREAS		
AREA DE TERRENO LOTE 32	1.393,61	m²
AREA DE CONSTRUCCION VIVIENDA CAMPESTRE	280,00	m²
AREA DE PISCINA	40,00	m²
AREA ZONA DURA PISCINA	152,00	m²
AREA ZONA KIOSCO	40,00	m²
CANCHA DE BALONCESTO	36,00	m²

FACHADA DE VIVIENDA



Dirección: Manzana C casa 2 Urbanización Villas de Santa Ana - Guamo
Celular: 310-5722919 Email.: oscargalindo0315@gmail.com
Avalúos 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.

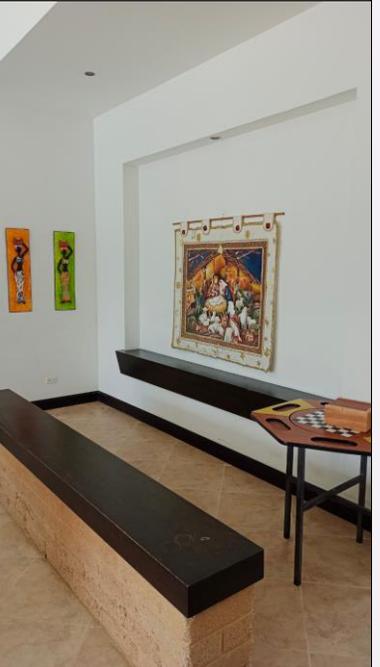


FOTOGRAFÍA DEL KIOSKO PISCINA Y ÁREA DURA DE PISCINA



Distribución de la construcción

Cuenta con parqueadero para cuatro vehículos, antejardín, jardín interior, acceso, sala, comedor, estar amplio, zona de juegos, zona para BBQ, cancha de baloncesto, cocina, zona de ropas, cinco habitaciones, cuatro baños privados, baño social, piscina, kiosco con bar, depósito y baño.

SALA	COMEDOR	ESTAR DE JUEGOS
		

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.



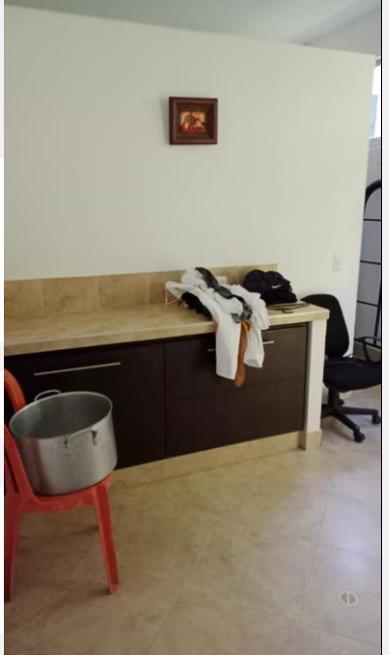
ZONA PISCINA	ZONA DE PISCINA	CANCHA DE BALONCESTO
		
COCINA	KIOSKO	PISCINA
		

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.



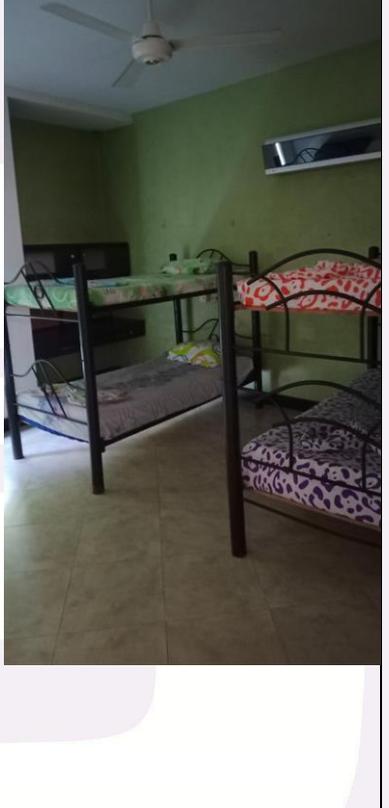
<p>AREA JUEGOS KIOSKO</p> 	<p>COCINETA KIOSKO</p> 	<p>BAÑO KIOSKO</p> 
<p>ZONA BBQ</p> 	<p>ZONA DE ROPAS</p> 	<p>ZONA DE ROPAS</p> 

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.



CUARTO INDEPENDIENTE	ALCOBA DE CUARTO	BAÑO DE CUARTO
		
ALCOBA PRINCIPAL	BAÑO ALCOBA PRINCIPAL	ALCOBA
		

Dirección: Manzana C casa 2 Urbanización Villas de Santa Ana - Guamo
Celular: 310-5722919 Email.: oscargalindo0315@gmail.com
Avalúos 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.



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.



GARAJE



HALL DE ACCESO A LA VIVENDA



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



Descripción de la construcción	
Fachada:	En laminas de pañete, estucadas y pintadas con pintura para exteriores
Cubierta.	Teja de asbesto cemento con lucimiento en cielorraso en drywall.
Estructura:	Estructura aporricada. La estructura se diseñó y calculó con las últimas normas sismo resistente. Estructura en concreto reforzado, con zapatas, vigas de equilibrio enterradas, columnas, losa en concreto aligerada con vigas de carga, amarre, viguetas y casetones con un espesor de 70 centímetros, vigas de carga y amarre para soportar carga, el cual comprende una estructura de hierro sobre la cual va la cubierta. Las columnas se diseñaron con un ajuste al ancho para más soporte de carga. También se diseñaron las columnas y las vigas para soportar grandes luces y así obtener espacios generosos he iluminados.
Muros	Ladrillo y bloque, pañetados y revestidos, pintados y estucados
Pisos	Tableta cerámica, Porcelanato, granito pulido en zona dura de piscina y acceso a parqueadero, tableta de retal de marmol (marmolina) en kiosko
Cocina	Tipo modemo con acabados en madera; meson en concreto con lavaplatos en acero inoxidable y con lucimiento en granito pulido pintado , cocina grande con extractor de humo y gabinetes auxiliares insertados en el meson
Instalaciones	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" garantizando una excelente evacuación de las aguas servidas. INSTALACIONES ELÉCTRICAS. Se realizaron por tubería conduit y PVC, con cableado calculado para cargas y conducción eléctrica requeridas, cumpliendo con las normas de RETIE
Servicios públicos:	Cuenta con los servicios públicos, como son: Acueducto Alcantarillado, Luz eléctrica, telefonía local, recolección de basuras y gas es suministrado en pipetas con servicio a domicilio.
Piscina	Piscina en forma de ovalos interpuestos, debidamente ebncchapa en baldosa de ceramica color azul, con zona dura en granito pulido y vivos de bronce, presenta un kiosko para la estancia en la psicina con zona de juegos, cocineta y baño, con pisos en ceramica, muros pañetados, estucados y pintados y con lucimiento de cubierta en drvwall.
Zona BBQ	Espacio con eson en concreto y lucimiento de meson y pisos en granito pulido y pisos en ceramica, con lavplatos en acero inoxidable.
Cancha de baloncesto	placa de concreto en cemento afinado y aro para encestar a una altura aproximada de los 2,50 mts de altura y area de placa de aproximadamente 6 mts x 6 mts = 36 mts ² ,
Forma geométrica	Irregular.



11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	
11.1 MATRICULA INMOBILIARIA	366- 10274
11.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD	Escritura 1631 Del 17-10-2008 Notaria Unica De Melgar
11.3 PROPIEDAD HORIZONTAL	Escritura 2254 del 25-07-1986 Notaria 31 de Bogota D.C. y Reforma del reglamento de PH, Escritura 3780 del 18 – 12 – 2002 de la Notaria 11 de Bogota D.C.
11.3 CEDULA CATASTRAL	73-449-01-01-0146-0006-805
11.4 LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCION	Con licencia de construcción

Condiciones determinantes para la realización del avalúo.

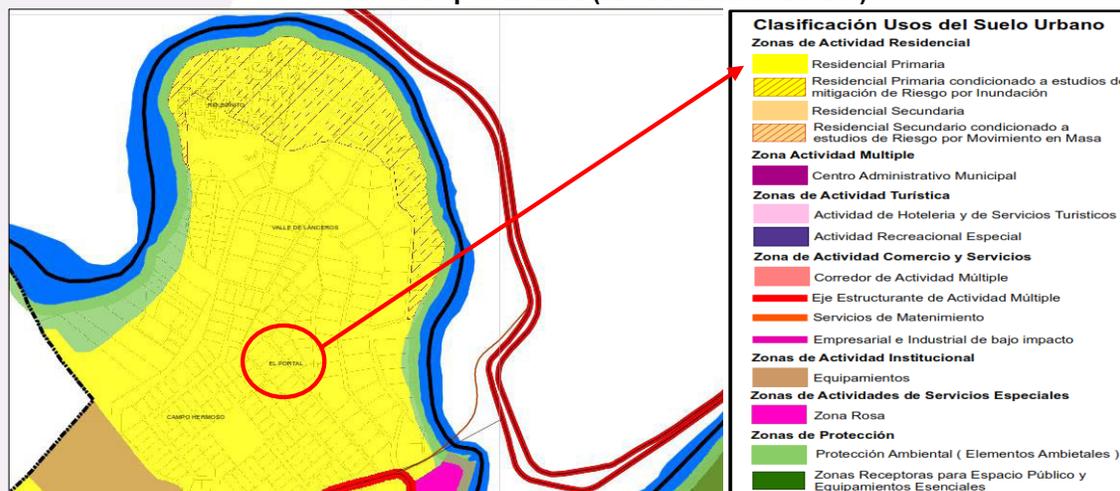
Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades.

- El tamaño del predio y la destinación.
- El mercado inmobiliario en el área de influencia del avalúo, poco dinámico.
- Factores de ubicación y destino económico.
- Distancia a los centros de atracción económica y/o consumo desde el predio.
- Las condiciones de seguridad que se presentan en la zona.
- El desarrollo progresivo de vivienda en el sector.
- El uso actual que presenta el inmueble.
- La topografía.
- El buen estado de conservación general del inmueble.

12. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

Acorde con el Acuerdo 0014 de 1 de agosto de 2.004, y el acuerdo No 029 de septiembre de 2006 del Concejo de Melgar, el decreto No 65 de 2010 y mediante resolución de Cortolima Nro. 488 de 17 de abril del 2001, por medio del cual se adoptó el P.B.O.T. del municipio de Melgar y posterior Acuerdo No 001 del 17 de febrero de 2016 por el cual se adopta la revisión y ajuste general ordinario del plan básico de ordenamiento territorial del Municipio según el Acuerdo 001 del 17 de Febrero de 2.016, por medio del cual se efectuó la revisión y ajuste general ordinario del P.B.O.T. para la ciudad de Melgar.

Uso del suelo por norma (Residencial Primaria)

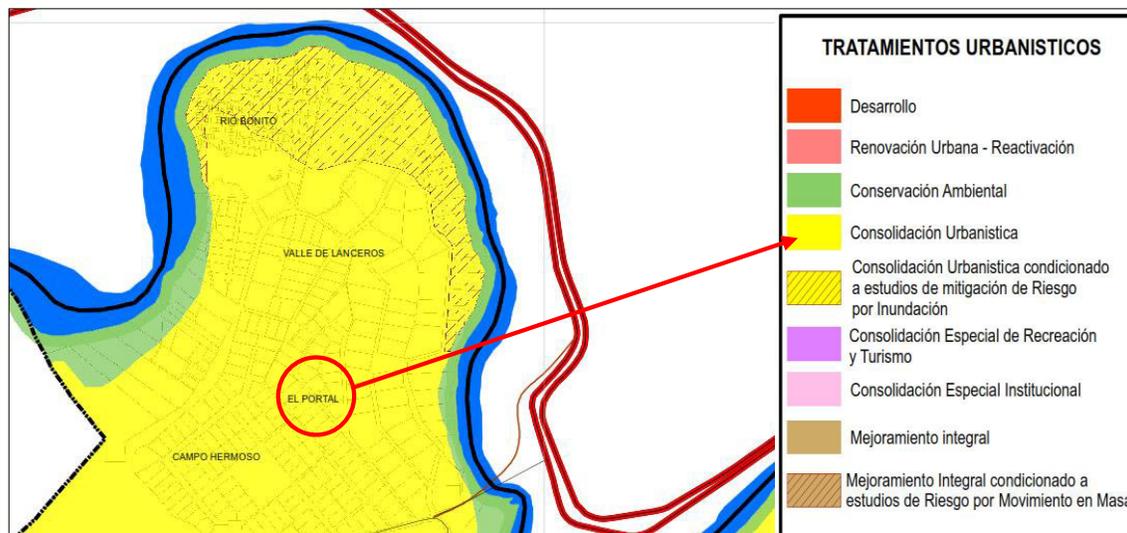




OSCAR FERNANDO GALINDO
 Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
 Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
 Ingeniero.



Tratamiento urbanístico por norma (Consolidación Urbanística)



13. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL

No presenta.

14. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION

Instrucciones del encargo valuatorio

Se desarrolla el presente avalúo, para determinar el valor comercial del predio en su estado actual.

15. DESCRIPCION DE LA HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	No presenta.
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	No presenta.
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	No presenta
SEGURIDAD	En la actualidad el predio no presenta problemas de seguridad.
PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS	No se evidencia presencia de grupos insurgentes al margen de la ley en la zona.

16. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

DESCRIPCIÓN	Ninguna
--------------------	---------

17. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

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



METODOLOGIA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)

El cálculo del avalúo se fundamentó en el uso reglamentado y el destino económico actual del inmueble. Conforme a las condiciones locales del mercado inmobiliario en el sector, se investigó por el Método Comparativo teniendo como indicadores económicos la investigación indirecta a través de ofertas encontradas en el mismo sector, las cuales han sido sustentadas y analizadas para poder obtener el valor del terreno en bruto para el predio, también de allí se parte para el cálculo del valor de la construcción por el método de costos de reposición.

MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN:

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se consultó con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 y Resolución Reglamentaria expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" No. 620 del 2008 y demás normas concordantes de acuerdo con el propósito y en concordancia con el encargo valuatorio.

- Método de comparación de mercado para el terreno.
- Método de costos de reposición para la construcción.

Artículo 18o.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad. En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.
2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.
3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.
4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

18. JUSTIFICACION DE LA(S) METODOLOGIA(S)

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

Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.



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



Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.- Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

19. MEMORIA(S) DE CALCULO(S)

INVESTIGACION INDIRECTA (OFERTAS DE MERCADO)

OFERTA 1



OFERTA 2



OFERTA 3



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



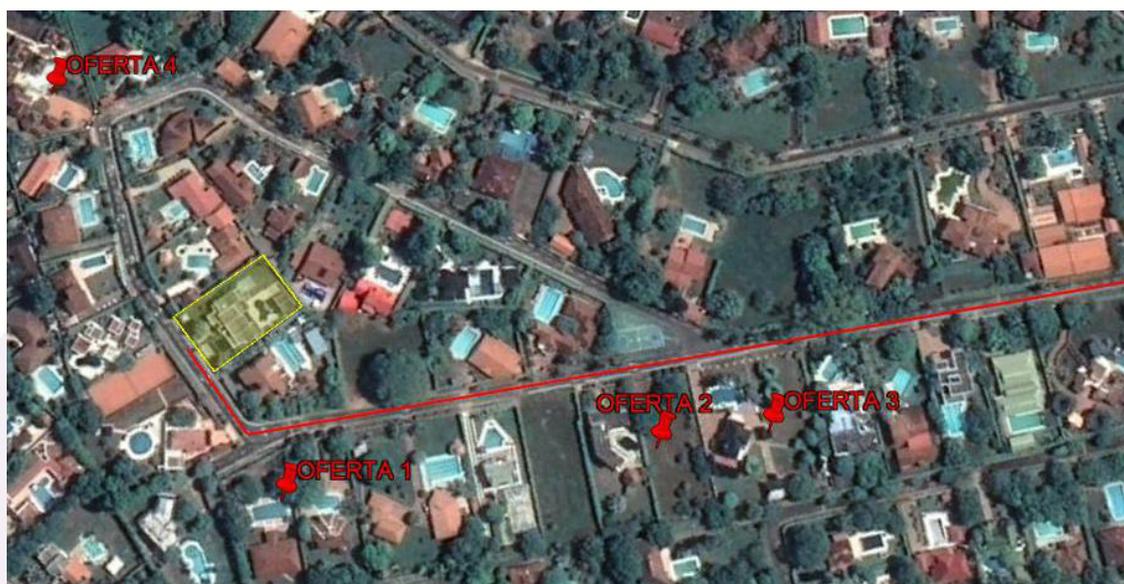
OSCAR FERNANDO GALINDO
 Avalúos Urbanos y Rurales - Asesorías Ambientales
 Afiliado Lonja del Tolima - Filial de Fedelonjas
 Ingeniero.



OFERTA 4



UBICACIÓN DE LAS OFERTAS



CALCULO ESTADISTICO DE LAS OFERTAS PARA TERRENO

ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE LAS OFERTAS ENCONTRADAS											
No. OFERTA	UBICACIÓN DEL INMUEBLE	TIPO DE INMUEBLE	FECHA DE CONSTRUCCION	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	LOTE			CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
							ÁREA (M2)	FACTOR UBICACIÓN	VM2	ÁREA EN M2	
1	CONDominio EL PORTAL	CASA - LOTE	2010	\$ 800.000.000	0%	\$ 800.000.000	1.800,0	1,00	\$ 266.667	400	\$ 320.000.000
2	CONDominio EL PORTAL	CASA - LOTE	2011	\$ 1.200.000.000	0%	\$ 1.200.000.000	3.500,0	1,00	\$ 228.571	500	\$ 400.000.000
3	CONDominio EL PORTAL	CASA - LOTE	2009	\$ 1.700.000.000	0%	\$ 1.700.000.000	5.000,0	1,00	\$ 241.000	550	\$ 495.000.000
4	CONDominio EL PORTAL	CASA - LOTE	2010	\$ 1.200.000.000	0%	\$ 1.200.000.000	3.800,0	1,00	\$ 231.579	400	\$ 320.000.000
									PROMEDIO	\$ 241.954,26	
									DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 17.304,73	
									COEFICIENTE DE VARIACION	7,2%	
									LÍMITE SUPERIOR	\$ 259.259	
									LÍMITE INFERIOR	\$ 224.650	
									COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,49	
									VALOR ADOPTADO REDONDEADO	\$ 240.000	

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.



CALCULO 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 M2 - 2 ALCOBAS - 1 BAÑO - COCINA - ZONA DE ROPAS - SALA COMEDOR - OBRA GRIS.	\$1.345.353	\$201.803	\$1.547.156
UNIFAMILIAR VIS	2 PISOS - MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL - CIMENTACION SUPERFICIAL - DESDE 71,50 M2 - 2 ALCOBAS - 2 BAÑOS - COCINA - ZONA DE ROPAS - SALA COMEDOR - OBRA BLANCA.	\$1.638.854	\$180.274	\$1.819.128
UNIFAMILIAR MEDIO	2 PISOS - MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL - CIMENTACION SUPERFICIAL - DESDE 90 M2 - 3 ALCOBAS - 3 BAÑOS - COCINA - ZONA DE ROPAS - SALA COMEDOR - PATIO - PARQUEADERO - OBRA BLANCA.	\$2.326.057	\$348.909	\$2.674.966
VALOR PROMEDIO M² UNIFAMILIAR		\$1.770.088	\$243.662	\$2.013.750
MULTIFAMILIAR VIP	5 PISOS - MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL - CIMENTACION EN ZAPATAS - SIN ASCENSOR, APTOS DESDE 42 M2 - 2 ALCOBAS Y 1 ESTUDIO - 1 BAÑOS TERMINADO - COCINA - ZONA DE ROPAS - SALA COMEDOR - OBRA GRIS.	\$1.464.954	\$219.743	\$1.684.697
MULTIFAMILIAR VIS	5 PISOS - ESTRUCTURA EN CONCRETO- CIMENTACION EN PLACA ALIGERADA - SIN ASCENSOR, APTOS DESDE 50 M2 - 3 ALCOBAS - 1 BAÑOS TERMINADO - COCINA - ZONA DE ROPAS - SALA COMEDOR - OBRA BLANCA.	\$1.680.029	\$252.004	\$1.932.033
MULTIFAMILIAR MEDIO	12 PISOS - ESTRUCTURA EN CONCRETO- CIMENTACION EN PLACA ALIGERADA - ASCENSOR, APTOS DESDE 80 M2 - 3 ALCOBAS Y ESTUDIO - 2 BAÑOS TERMINADO - COCINA - ZONA DE ROPAS - SALA COMEDOR - OBRA BLANCA.	\$2.683.471	\$402.521	\$3.085.992
VALOR PROMEDIO M² MULTIFAMILIAR		\$1.942.818	\$291.423	\$2.234.241
ESTRUCTURA EN CONCRETO	ESTRUCTURA EN CONCRETO, VIGAS COLUMNAS, PLACAS ALIGERADAS, APLICABLE A MULTIFAMILIAR MEDIO.	\$531.327	\$79.699	\$611.026
MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL	MUROS DE CARGA EN MAMPOSTERIA REFORZADA APLICABLE A MULTIFAMILIAR VIP.	\$659.229	\$98.885	\$758.114
VALOR PROMEDIO M² ESTRUCTURA		\$595.278	\$89.292	\$684.570
BODEGA 100 M2	ESTRUCTURA METALICA - MUROS EN BLOQUE - CONTRAPISO EN CONCRETO PARA ALMACENAMIENTO - CERCHAS Y CUBIERTA METALICAS - BAÑO Y COCINA.	\$1.807.479	\$271.122	\$2.078.601
BODEGA 1000 M2	ESTRUCTURA METALICA - MUROS EN BLOQUE - CONTRAPISO EN CONCRETO PARA ALMACENAMIENTO - CUBIERTA METALICA AUTOPORTANTE - 2 BAÑOS Y COCINA.	\$1.504.987	\$225.748	\$1.730.735
VALOR PROMEDIO M² BODEGAS		\$1.656.233	\$248.435	\$1.904.668
EL COSTO DIRECTO DE VIAS INCLUYE ANDENES, ZONAS VERDES, CALZADAS, SEPARADORES Y SARDEINELES.				
CONSTRUDATA 204. (SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2022)				
Basados en el informe especial COSTOS Y PRESUPUESTOS de la edición 203 de la revista CONSTRUDATA, los índices de costos se han ajustado ofreciendo información detallada que favorezca la toma de decisiones en proyectos de vivienda Unifamiliar y Multifamiliar. Los costos de construcción por metro cuadrado son una referencia a la hora de hacer factibilidades e hipótesis de proyectos. CONSTRUDATA presenta lo que un proyecto podría costar en situaciones ideales. Todas las variables específicas modificarán estos valores en cada caso. Hay valores que no están contemplados como por ejemplo: Costo del Lote, valorizaciones, plusvalías, impuestos, costos de ventas y procesos inmobiliarios, financiación, encargos fiduciarios, entre otros. Es responsabilidad del constructor adaptar estos valores a cada proyecto en particular con un análisis y balance de costos y presupuestos acordes a la ética, 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 públicos, honorarios, etc.			
COSTOS TOTALES	Suma de los costos directos e indirectos. No se incluyen costos financieros, de comercialización y ventas, de gerencia de			
AREA TOTAL Y AREA VENDIBLE	edificios multifamiliares, cuando el prototipo los incluya			
ESPECIFICACIONES	Descripción para cada prototipo, especialmente cimentación, ascensor, cantidad de recientos por vivienda, acabados.			
DENSIDAD INTERNA	Con especificaciones iguales, los proyectos de mayor área tienden a tener precios por metro cuadrado inferiores a proyectos más pequeños (estos tienen mayor "densidad" de servicios e instalaciones).			

NOTA: Para el presente estudio valuatorio tomaremos como referente el índice de costos para construcción UNIFAMILIAR MEDIO, dado que las características de la construcción son semejantes a las encontradas en el predio motivo de valoración, por tal razón tomamos valores estándares de la CONSTRUDATA 204, la cual se encuentra vigente en la actualidad.

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



CALCULO 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/M2 APROXIMADO
AREA DE CONSTRUCCION VIVIENDA CAMPESTRE	12	100	12,00%	1,5	6,74%	\$2.674.966	\$180.394	\$2.495.000
AREA DE PISCINA	12	70	17,14%	2	12,31%	\$1.800.000	\$221.649	\$1.580.000
AREA ZONA DURA PISCINA	12	50	24,00%	2	17,03%	\$611.026	\$104.054	\$505.000
AREA ZONA KIOSCO	12	100	12,00%	1,5	6,74%	\$2.674.966	\$180.394	\$2.495.000
CANCHA DE BALONCESTO	12	50	24,00%	2,5	21,75%	\$250.000	\$54.377	\$195.000

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA Presenta una demanda ALTA y una oferta ESTABLE

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION Buenas

TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADEO Tres meses con una buena divulgación y promoción.

20. VALUACIÓN

AVALUO COMERCIAL URBANO		CASA 32 "CONDOMINIO CAMPESTRE EL PORTAL"	
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	1.393,61	\$ 240.000	\$ 334.466.400
TOTAL TERRENO	1.393,61		\$ 334.466.400
ANEXOS			
DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA DE CONSTRUCCION VIVIENDA CAMPESTRE	280,00	\$ 2.495.000	\$ 698.600.000
AREA DE PISCINA	40,00	\$ 1.580.000	\$ 63.200.000
AREA ZONA DURA PISCINA	152,00	\$ 505.000	\$ 76.760.000
AREA ZONA KIOSCO	40,00	\$ 2.495.000	\$ 99.800.000
CANCHA DE BALONCESTO	36,00	\$ 195.000	\$ 7.020.000
VALOR CONSTRUCCION			\$ 945.380.000
VALOR RAZONABLE			\$ 1.279.846.400

**SON : MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES
 OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS
 MONEDA LEGAL VIGENTE
 (\$1.279'846.400=)**

21. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION 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.

22. DECLARACION DEL CUMPLIMIENTO

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

- Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe valuatorio;



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



- El valuador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto del presente estudio;
- Los honorarios del valuador no dependen de los aspectos del informe;
- La valuación se llevo a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- El valuador realizó visita personal al bien inmueble objeto de valuación

23. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

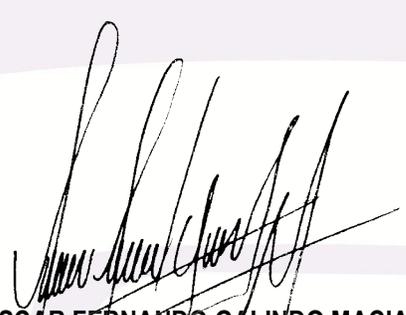
NOMBRE DEL VALUADOR	ING. OSCAR FERNANDO GALINDO M
REGISTRO DE ACREDITACION PUBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR	R.A.A. AVAL. 93399564

DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

Se deja constancia que el valuador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de valuación, con el fin de evitar cualquier conflicto de intereses.

Además se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

FIRMA DEL RESPONSABLE


Ing. OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS
VÍCEPRESIDENTE TÉCNICO
CORPORACION LONJA DEL TOLIMA

24. ANEXOS

Para complementar el presente informe valuatorio se anexan (32) fotografías en el informe valuatorio.



PIN de Validación: b49d0a9f



<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: b49d0a9f



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: b49d0a9f

<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: b49d0a9f

- 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: b49d0a9f



ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	18 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

b49d0a9f

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 ocho (08) días del mes de Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



SUSCRITO DIRECTOR EJECUTIVO

CERTIFICA:

Que el señor, **OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS**, con Cédula de Ciudadanía No. 93.399.564 de Ibagué es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA** afiliada a "FEDELONJAS" Inscrito desde el mes de octubre de 2009.

Que el Señor **OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS** en la actualidad hace parte del consejo directivo de la Corporación, siendo el **VICEPRESIDENTE TÉCNICO** de la entidad, destacándose en el Gremio por su idoneidad, sentido de pertenencia y amplia experiencia en la actividad inmobiliaria.

Que el Señor **OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS** en este tiempo ha realizado Avalúos Corporativos Urbanos y Rurales, por intermedio de nuestra Corporación para diferentes entidades públicas y privadas, destacándose por su cumplimiento y seriedad.

Que el Señor **OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS** se encuentra inscrito en el R.N.A-Registro Nacional de Avaluadores con la Credencial N° 3032, en la especialidad de Avalúos Urbanos, Rurales.

Que el Señor **OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS** se encuentra certificado con el R.A.A-Registro abierto de avaluadores con número de avaluador AVAL-93399564, en las 13 especialidades de Avalúos Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles, Intangibles Especiales.

La presente se expide a solicitud del interesado en la ciudad de Ibagué, a los veintiséis (26) días del mes de Enero de Dos Mil Veintidós (2022).



Cesar Quintero Varón
Director Ejecutivo

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
 CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **93.399.564**
GALINDO MACIAS
 APELLIDOS
OSCAR FERNANDO
 NOMBRES

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **15-MAR-1976**
IBAGUE
 (TOLIMA)
 LUGAR DE NACIMIENTO

1.79
 ESTATURA

O-
 G.S. RH

M
 SEXO

30-JUN-1994 IBAGUE
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL
 CARLOS ARBEL SANCHEZ TORRES



A-2900100-00113741-M-0093399564-20081028 0004948606A 1 6350004409



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
 NIT. 800.113.519-8

OSCAR FERNANDO GALINDO
 INMOBILIARIO AVALUADOR AFILIADO

FEDELONJAS

CEDULA 93.399.564 RH O-

El uso de esta credencial está sujeto a los establecido en los estatutos y reglamentos de la Corporación Lonja del Tolima

CESAR A. QUINTERO VARÓN
 Director Ejecutivo

Corporacion Lonja del Tolima
 Calle 14a No 2a-04 Edificio Bancolombia, Oficina 412
 Tel 2631259 - 2612606 cel 3166940092

Dirección Seccional de Administración Judicial
Ibagué - Tolima



OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS
 C.C. 93.399.564
LICENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Vigencia: ABRIL 01 DE 2019
 Hasta: MARZO 31 DE 2021

N. 083 - 2019

VALIDA UNICAMENTE PARA POSESION

Cra 2 #11-80 Edificio Metropol - Tel: 2610090 - OFICINA JUDICIAL

CARGOS

- 1.- INGENIEROS Y PROFESIONES AFINES - FORESTAL

[Signature]
Jefe Oficina Judicial

EN CASO DE PERDIDA FAVOR DEVOLVERLO A LA OFICINA JUDICIAL

I.P.I. PARA LA EXCELENCIA
 Instituto Politécnico Internacional
 I.D.O.S. PARA LA ACADÉMICA Y DESARROLLO



Oscar Fernando Galindo Macias

93.399.564

Egresado

T.L en Auxiliar de Avalúos,
 Perito de Propiedad Raíz,
 Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales

Colle 47 - 43 - 37
 Número Único: (4) 322 16 06
 Whatsapp: 3024545594
 Medellín - Colombia
 www.ipi.edu.co

Este documento es personal e intransferible y lo acredita como estudiante del I.P.I.

Si usted se encuentra con este comit, por favor remitirlo al INSTITUTO.





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 parágrafo tercero indica expresamente la prohibición de designar como perito a las personas incursas 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 Rozo 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	jrmarino23@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	aysasesorissas@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 Urbanos
						Inmuebles Rurales
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 Urbanos
						Inmuebles Rurales
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 Urbanos
						Inmuebles Rurales
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 Urbanos
						Inmuebles Rurales
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 Urbanos
						Inmuebles Rurales
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

OBJECION Y NUEVO AVALUO HIPOTECARIO 2017-028

juan carlos peña almario <jucapeals@hotmail.com>

Jue 24/11/2022 3:17 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Tolima - Melgar

<j02cctomelgar@cendoj.ramajudicial.gov.co>;jennymarlieth@gmail.com

<jennymarlieth@gmail.com>;caceresjuancho@gmail.com <caceresjuancho@gmail.com>;hernando franco bejarano <gerencia@hyh.net.co>;jucapeals@hotmail.com <jucapeals@hotmail.com>;MerkaMelgar SAS <merkamelgar@gmail.com>

Doctora

FANNY VELASQUEZ VARON

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MELGAR TOLIMA

E. S. D.

ASUNTO : PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE : BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADOS : YENNY MARLIETH HERNANDEZ RODRIGUEZ Y
JUAN CARLOS CACERES
RADICADO : 2017 – 028

OBJECION Y NUEVO AVALUO

JUAN CARLOS PEÑA ALMARIO, mayor de edad, domiciliado y residente en Melgar Tolima, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.013.942 de Barbosa, actuando en nombre propio, y en condición de apoderado de los demandados YENNY MARLIETH HERNANDEZ RODRIGUEZ y JUAN CARLOS CACERES, dentro del término procesal oportuno, me permito OBJETAR el avalúo presentado por la demandante, y en su lugar dejar a disposición del despacho NUEVO AVALUO, del inmueble cautelado de propiedad de los demandados, y teniendo en cuenta que las inconsistencias del dictamen que sé objeta saltan a la vista, en principio por cuanto el valor que allí se establece como avalúo esta por debajo del avalúo catastral lo cual no es procedente conforme a las normas que regulan los trámites de carácter notarial y registral (Resolución 00755 de 26 de 2022), la R.A.A , el _Decreto 1891 del 30 de diciembre de 2021, emanado del Departamento Nacional de Planeación y demás normas concordantes y aplicables así como lo dispuesto en el artículo 444 del Código General del Proceso, y por otra parte que no se tuvo en cuenta en manera alguna el valor comercial del bien, si ubicación, su estrato el contorno social económico y turístico que acrecienta su valor así como su estado de conservación y demás adicionales que en un todo constituyen un valor agregado al simple valor catastral.

Por lo anterior, y habiendo hecho las observaciones del caso que fundamentan la objeción me permito adjuntar a este escrito AVALUO realizado por el Señor OSCAR FERNANDO GALINDO, afiliado y acreditado por FEDELONJAS Y LONJA DEL TOLIMA, con Registro de la R.A.A. (Registro Abierto de Avaluadores, y la Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores.

Por lo anterior, dentro del término procesal oportuno me permito solicitarle tener en cuenta como avalúo el que con este escrito se presenta aceptando la OBJECIÓN del dictamen presentado por la demandante por las razones expuestas.

NOTIFICACIONES

Las recibiré en la Secretaría del Despacho o mi oficina ubicada en la Av. Cafam No.19 -83
Local 5 Edificio Bulevar Melgar Tolima. Correo: jucapeals@hotmail.com Celular:
3102540326

Cordialmente,

JUAN CARLOS PEÑA ALMARIO
C. C. No. 91.013.942 de Barbosa S.
T. P. No. 82753 del C. S. de la J.

Anexo lo Anunciado

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
MELGAR

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO
DTE: BANCOLOMBIA S.A.
DDO: JUAN CARLOS CACERES Y OTRA
RAD: 2017-028

En razón a la objeción al avalúo formulado por la parte demandada, ruego al despacho no tener en cuenta el avalúo formulado por dicho extremo, de acuerdo a los siguientes argumentos:

1.- Las oferta 1 se encuentra publicada por un valor inferior al consignado.

La oferta 1 presentado por el perito no coincide en su área construida, ni con su valor ofertado, tal como se inscribe en el avalúo presentado por la demandada, la oferta tendría un valor de \$800.000.000, con un área de terreno de 1800 m² y un área construida de 400 m². No obstante lo anterior, al revisar el portal de la Inmobiliaria DC Colombia se encuentra que esta información no corresponde siendo el verdadero valor ofertado \$387.148.077, con área construida de 259,00 m². Esto afecta el valor concluido por la firma para el terreno, bajando de \$266.667 a \$99.971. Esta información fue consultada en el siguiente link: <https://bit.ly/3FcfsEO>

2.- Oferta 4 valor ofertado es inferior al consignado en el estudio de mercado.

La oferta 4 presenta inconsistencias en el valor consignado en el estudio de mercado, en este se inscribe un valor del inmueble de \$1.200.000.000 con área de terreno de 3.800 m² y área construida de 400 m², sin embargo esta publicada por la inmobiliaria Con K, en \$970.000.000 y área de terreno de 3.504,08 m² y área construida 500,00 m². Con estas cifras el valor final del terreno es inferior al concluido por la firma. Esta información es corroborada en el siguiente Link: <https://bit.ly/3FebsTw>

3.- No existe coherencia entre los valores concluidos para la construcción objeto de avalúo y el valor de construcción empelado en cada oferta.

Encontramos incoherencia entre el valor concluido para la construcción objeto de avalúo, en cuyo caso se asigna un valor de construcción para la casa principal de \$2.495.000, mientras que para descontar el valor de la



construcción de las ofertas empleadas, se asigna los siguientes valores por m2 construido:

Oferta	Valor Construcción	m2	valor / m2 construido
1	\$ 320.000.000	400	\$ 800.000
2	\$ 400.000.000	500	\$ 800.000
3	\$ 495.000.000	550	\$ 900.000
4	\$ 320.000.000	400	\$ 800.000

Como se evidencia en la tabla anterior, para las ofertas empleadas, las cuales corresponden a casas de la misma tipología, de edades similares a la del inmueble objeto de avalúo, en el mismo condominio, se emplean valores de construcción de los cuales ninguno supera \$1.000.000, correspondiendo a un 64% - 68% inferior. Es de recordar que a medida que se asigne un menor valor de construcción a las ofertas, el valor del terreno concluido en el estudio de mercado es mayor.

4. Los valores de construcción empleados para el área de la Piscina, Zona dura de la Piscina y Quiosco son altos para las tipologías de las construcciones. Se considera que el valor asignado para las estructuras anteriormente mencionadas es alto, de forma puntual el área de quiosco se valora al mismo valor que la casa principal, siendo que esta construcción no tiene un cerramiento completo (muros perimetrales), ni las mismas condiciones de habitabilidad y de acabados. Adicionalmente se considera que el valor de la piscina es alto, incluso se le asigna un valor del doble al asignado a las construcciones de las ofertas empleadas. A continuación se anexan las fotografías del quiosco:



H&H ABOGADOS ESPECIALIZADOS ®



KIOSCO, BAR Y BAÑO



KIOSCO

Conforme a lo anterior, ruego al despacho abstenerse de tener en cuenta el avalúo presentado por la parte demandada dentro de la objeción formulada.

Del Señor Juez,

HERNANDO FRANCO BEJARANO
C.C. No. 5.884.728 DE CHAPARRAL
T.P. No. 60.811 DEL C.S.J
CGGL

MEMORIAL BANCOLOMBIA S.A. VS JUAN CARLOS CACERES / RAD. 2017-028 / J2CTO MELGAR

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

Vie 2/12/2022 10:48 AM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Tolima - Melgar <j02cctomelgar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: asistente2@hyh.net.co <asistente2@hyh.net.co>;abogado4@hyh.net.co

<abogado4@hyh.net.co>;caceresjuancho@gmail.com

<caceresjuancho@gmail.com>;merkamelgar@gmail.com

<merkamelgar@gmail.com>;yennymarliet@gmail.com <yennymarliet@gmail.com>;jucapeals@hotmail.com

<jucapeals@hotmail.com>

Buenos días doctores.

Adjunto memorial dentro del proceso en referencia.

Cordialmente,

HERNANDO FRANCO BEJARANO
CEDULA NUMERO 5884728 DE CHAPARRAL
TARJETA PROFESIONAL 60811 CSJ.

Abogado Externo

3105603064

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

Telefonos: 2610710



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



IBAGUE, DICIEMBRE DE 2022

**SEÑOR
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
MELGAR – TOLIMA**

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO: JUAN CARLOS CACERES Y OTRA
RADICADO: 2017-028

Yo **OSCAR FERNANDO GALINDO**, en calidad de perito de la Lonja de Propiedad Raíz del Tolima, rindo contestación a objeción formulada a él dictamen pertinente por la parte demandante a el informe presentado por mí en el proceso referido. .

Cédula de ciudadanía No. 93.399.564 de Ibagué,
Residencia: Manzana C casa 2 de la Urbanización Santa Ana del Guamo Tolima y en la manzana 50 casa 3 Jordán 8va etapa de Ibagué,
Celulares: 310-5722919.
Profesión u oficio:

- ✓ Ingeniero Forestal con matrícula profesional 24981 de MADR,
- ✓ Auxiliar de Avalúos, perito de propiedad raíz, plantas, equipos y sistemas catastrales
- ✓ Auxiliar de La Justicia con registro del Consejo Superior de la Judicatura.
- ✓ Perito Avaluador Profesional inscrito a la Corporación Lonja de Propiedad Raíz del Tolima filial de FEDELONJAS (en la actualidad VICEPRESIDENTE Técnico de la Corporación lonja del Tolima),

Inscrito en el Registro de Avaluadores del Estado Colombiano según Ley 1673 de 2013 e inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A) AVAL 93399564, acreditado 13 categorías según el Decreto 556 de 2014: (ver tabla 1, siguiente página) ; así mismo, manifiesto bajo la gravedad del juramento que me encuentro habilitado para rendir informe pericial y que con la firma del dictamen manifiesto que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, además que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso (C.G.P. LEY 1564 de julio 12 de 2012). De igual forma declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan sobre las mismas materias, así mismo declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que he utilizado en el ejercicio regular de mi profesión u oficio, también declaro que no he hecho publicaciones relacionadas en este mismo proceso, así como también que no he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, por lo

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



que de manera respetuosa me permito presentar el dictamen y listado de procesos en los cuales he interactuado como auxiliar de la justicia. (tabla 2).

Tabla 1. Categorías de desempeño como perito

No.	CATEGORIA	ASIGNACIÓN	ALCANCE	RESTRICCIONES DE LOS ALCANCES
1	INMUEBLES URBANOS	SI	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.	
2	INMUEBLES RURALES	SI	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.	
3.	RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN	SI	yacimientos y explotaciones minerales. lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables.	
4.	OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	SI	Puentes, acueductos y conducciones.	ESTRUCTURAS ESPECIALES PARA PROCESO, TÚNELES, PRESAS, AEROPUERTOS, MUELLES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES CIVILES DE INFRAESTRUCTURA SIMILAR.
5.	EDIFICACIONES DE CONSERVACIÓN ARQUEOLOGICA Y MONUMENTOS HISTORICOS	SI	Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	
6.	INMUEBLES ESPECIALES	SI	Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	
7.	MAQUINARIA Fija EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL	SI	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 éstos. 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.	
8.	MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES	SI	Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	
9.	OBRAS DE ARTE, ORFEBRERIA, PATRIMONIALES Y SIMILARES	SI	Arte, joyas, orfebrería, arqueológicos, paleontológicos y similares.	MUEBLES CON VALORES HISTÓRICOS, CULTURALES, ARTESANÍAS.
10.	SEMOVIENTES Y ANIMALES	SI	Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	
	ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO	SI	Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de Comercio.	
12.	INTANGIBLES	SI	Marcas, patentes, nombres Comerciales, prima comercial y otros similares.	SECRETOS EMPRESARIALES DERECHOS AUTOR, DERECHOS DEPORTIVOS, ESPECTRO RADIOELÉCTRICO, FONDO DE COMERCIO
13.	INTANGIBLES ESPECIALES	SI	Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales, litigiosos, demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	

Tabla 2. Procesos de actuación como auxiliar de la justicia.



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



TIPO DE PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	JUZGADO	RADICADO	CIUDAD	DICTAMEN	FECHA
PROCESO POLICIVO DE DESPLAZAMIENTO DE CERCA	GLORIA LUZ DURAN MAX.	CIRO ACOSTA	INSPECCION DE POLICIA IBAGUE		IBAGUE	AVALUO COMERCIAL PREDIO LA ESPERANZA VEREDA APARCO - IBAGUE	sep-21
PROCESO DE DECLARACION DE PERTENENCIA DE LOTE RURAL POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO	GUAUQUE AGUDELO ALVARO URIEL		JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE NOBSA		NOBSA - BOYACA	INFORME DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS	jul-21
PROCESO DE ACCION DECLARATIVA ESPECIAL DE DIVISION MATERIAL DE BIEN INMUEBLE		LILIANA ESTHER CANAL MONTAÑO	JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE - REPARTO		LOTE 7 ALTO DE COMBEIMA 1ª PARTE VEREDA APARCO JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE IBAGUE	AVALUO COMERCIAL	jul-21
PROCESO DE DECLARACION DE PERTENENCIA RURAL	ANA GLADYS GARCIA SERRANO		JUEZ CIVIL MUNICIPAL REPARTO NATAGAMA		VEREDA PUEBLO NUEVO NATAGAMA - TOLIMA	INFORME DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS	abr-21
PROCESO VERBAL - RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL	JHONATAN CARRIZOS HUERTAS Y EDTLYANE EUGENIA REYES BELLO	AGROTENDALLANO GRANDE EAT "AGROLLANO EAT"	JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL ESPINAL TOLIMA	73-268-40-03-002-2020-00117-00.	MUNICIPIO DE ESPINAL VEREDA TALURA	INFORME DE RECONOCIMIENTO DE EDAD DE CULTIVOS	feb-21
PROCESO DE DEMANDA VERBAL DE PERTENENCIA RURAL	FRANKLYN NUÑEZ CHAVARRO		JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL COELLO		VEREDA CHAGUALA AFUERA DEL MUNICIPIO DE COELLO	AVALUO COMERCIAL DE LOTE DE TERRENO Y MEJORAS	ene-21
PROCESO DIVSORIO DE VENTA DE MEJORAS RURALES	FEDERICO DIAZ CRUZ		JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL SUAREZ		VEREDA LIMONAL DEL MUNICIPIO DE SUAREZ TOLIMA	AVALUO COMERCIAL DE LOTE DE TERRENO Y MEJORAS	jun-21
PROCESO ORDINARIO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL.	ALVARO NIETO CANIZALES, ANA CECILIA PANTANO, MARIA ANGELICA NIETO PANTANO, ALVARO NIETO PANTANO.	ENERTOLIMA COMPANIA ENERGETICA DEL TOLIMA S.A.S	JUZGADO CIVIL MUNICIPAL - REPARTO - ESPINAL		CORREGIMIENTO DE CHICORAL - ESPINAL	INFORME TECNICO PERICIAL DE INCIDENTE ELECTRICO OCURRIDO ENTRE VEHICULO TIPO VOLQUET Y LINEA MONOFASICA DE TENSION MEDIA CIRCUITO VENTANA GUAMO DE 13.2 KVA	mar-21
PROCESO DE ACCIDENTE DE TRANSITO	ANDRES MAURICIO MENDEZ VIGARGAS	COOTRANSRIO	JUZGADO CIVIL CIRCUITO GUAMO		MUNICIPIO DE ORTEGA	INFORME TECNICO DE SINISTRO DE TRANSITO	feb-20
PROCESO EJECUTIVO DE ALIMENTOS,	MARCELA PAOLA FLOREZ OSPINA	MARIA EDILMA GONZALEZ DE DIAZ	JUZGADO TERCERO 3º DE FAMILIA IBAGUE	2019-00-431	IBAGUE	AVALUO COMERCIAL EDIFICIO LA SOLEDAD, CALLE 8 No. 1 - 49 IBAGUE	ago-21
PROCESO de RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL	ASTRID CALDERON SANCHEZ	FERTICAMPO COLOMBIA S.A.S	NOTARIA SEGUNDA ESPINAL TOLIMA		ESPINAL	AVALUO DE MAQUINARIA	sep-21
PROCESO de RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL	FERNEY ZAVALA AVILA	MONTAÑO Y GUTIERREZ S.A.S. DIESEL KUBOTA S.A.S	CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN DE LA CAMARA DE COMERCIO DEL SUR Y ORIENTE DEL TOLIMA		PURIFICACION TOLIMA	AVALUO DE MAQUINARIA	may-21
PROCESO DE DEMANDA DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	ANA ELSY SALAZAR DE CALDERON	EMPRESA COMUNITARIA RANCHO ALEGRE EN LIQUIDACION	JUEZ PROMISCO MUNICIPAL - REPARTO - GUAMO		GUAMO	AVALUO COMERCIAL	oct-21
PROCESO DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS EN PREDIO URBANO	HUGO CAMPOS	PABLO EMILIO ARTEAGA Y LILIA ESTELA ARTEAGA	JUZGADO CIVIL MUNICIPAL - REPARTO ESPINAL		CARRERA 3 NRO. 13 - 166 BARRIO RONDON - ESPINAL	AVALUO DE MEJORAS	sep-21
PROCESO DE SIMULACION	LUZ MILA PORTELA MONCALEANO	SANDY VANESSA ORTIZ SUAREZ	JUZGADO 1ero. PROMISCO MUNICIPAL - COYAMA - TOLIMA	73-217-40-89-001-2020-00133-00	PREDIOS LA CEBITA 1 Y LA CUBITA 2 VEREDA ANGOSTURACOYAMA TOLIMA	AVALUO COMERCIAL	oct-21
PROCESO EJECUTIVO SINGULAR	Gerardo Florián Polonia	Hoteles Honda S.A. en Liquidación y otro	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL HONDA	73-349-31-003-001-2018-00060-00	HONDA - TOLIMA	AVALUO COMERCIAL	oct-21
PROCESO DIVSORIO	VITALINA SOTELO GONZALEZ	INDIA CUENCA DE BERGAÑO	JUEZ PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL PIEDRAS	73-547-40-89-001-2019-00032-00	PIEDRAS - TOLIMA	AVALUO COMERCIAL	sep-21
PROCESO DE PERTENENCIA	JAIRO REYES UMAÑA	COLTRÓPICOS Y OTROS.	JUEZ PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL PIEDRAS	73-547-40-89-001-2017-00083-00	DOMA - PIEDRAS - TOLIMA	AVALUO COMERCIAL	jun-21
PROCESO DE DECLARACION DE PERTENENCIA DE VIVIENDA URBANA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE CASA LOTE	DIMAS CAPERA YARA		JUZGADO CIVIL MUNICIPAL - REPARTO - ESPINAL		CORREGIMIENTO DE CHICORAL - ESPINAL	INFORME DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS	feb-20
PROCESO DE DECLARACION DE PERTENENCIA DE VIVIENDA URBANA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE CASA LOTE	RICARDO SEGUNDO REYES DUARTE Y OTRA		JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL COELLO		CORREGIMIENTO DE GUALANDAY - COELLO	INFORME DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS	jul-20
INFORME DE QUERRELLA POLICIVA	EDGAR GOMEZ	ANA JUDITH ARELLANO	INSPECCION DE POLICIA IBAGUE		AREA URBANA MUNICIPIO DE IBAGUE APARTAMENTO 101 TORRE A7 URBANIZACION HACIENDA EL RECREO	INFORME DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS	oct-20

Dirección: Manzana C casa 2 Urbanización Villas de Santa Ana - Guamo
Celular: 310-5722919 Email.: oscargalindo0315@gmail.com
Avalúos 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.



PROCESO REINVIDICATORIO	JOSE ADOLFO BENAVIDES PERDOMO	HUMBERTO SANTOS RONCANCIO	JUZGADO CIVIL MUNICIPAL - REPARTO - IBAGUE		IBAGUE	AVALUO COMERCIAL AREA OCUPADA EDIFICIO PARDO IBAGUE	oct-20
PROCESO DIVISORIO	ANABOLENA LOZANO	HEREDEROS CIERTOS E INDETERMINADOS DE LUIS LOZANO.	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL COELLO	73200 4089 068 2019 00032.	COELLO	INFORME DIVISORIO	may-20
EXPROPIACION	Instituto Nacional de Concesiones INCO hoy Agencia Nacional de Infraestructura ANI	Myriam Alcázar Cardozo	TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL Señor magistrado Dr. RICARDO ENRIQUE BASTIDAS ORTIZ	73268-31-03-002-2008-00195-04	IBAGUÉ	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	jul-20
PROCESO DE REPARACION DIRECTA	DIEGO FERNANDO PEREZ Y OTROS	NACION - MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL INTERIOR Y OTROS	JUEZ NOVENO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO	73001-33-33-009-2016-00360-00	IBAGUÉ	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	jul-20
PROCESO DE REPARACION DIRECTA	JARO RODRIGUEZ HORTAY OTROS	MUNICIPIO DE IBAGUE Y OTROS	JUEZ NOVENO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO	73001-33-33-009-2017-00230-00	IBAGUÉ	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	jul-20
REINVIDICATORIO ACUMULADO	JHON WILLIAM BALLEEN MARTINEZ	ROSMERY TAPIERO Y FABIO ENRIQUE GOMEZ	JUZGADO 3 PROMISCUO MUNICIPAL	2017-00212	GUAMO	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	mar-19
RECISION Y LESION ENORME	EDGAR ROJAS MONTEALEGRE	ANCIZAR ROJAS MONTEALEGRE	JUZGADO 2 PROMISCUO MUNICIPAL	2018-00082	ESPINAL	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	mar-19
PROCESO DE UNIÓN MARITAL DE HECHO- ETAPA DE LIQUIDACIÓN	NINI JOHANA GUTIERREZ CALDERON	REYES CORTES HERNANDEZ	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL		MELGAR	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE ICONONZO TOLIMA	sep-19
ACCION POPULAR	LESLEY JURANY MEDINA PERDOMO- JOSÉ HERNOFAL LLANTOS CORTEZ- DANILO PATIÑO GUTIERREZ.	CONTRA MUNICIPIO DE IBAGUÉ - CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL TOLIMA CORTOLIMA.	TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL TOLIMA	2014-00780-00	IBAGUÉ	MONITOREO Y AVALUO DE CALIDAD DEL AIRE	ene-18
EXPROPIACION	ANI	TITO LUENGAS	5 CIVIL DEL CIRCUITO	PROCESO DEFENSA CONTRA LA LONJA DEL TOLIMA	IBAGUE	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	jun-18
EXPROPIACION	ANI	IT AU MANANGMENT (DOROTEA LASERNA)	1 CIVIL DEL CIRCUITO	PROCESO DEFENSA CONTRA LA LONJA DEL TOLIMA	IBAGUE	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	nov-18
SEPARACION DE BIENES	LUZ AGUIRRE	MAURICIO VANEGAS	JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA	00145-2016	MELGAR	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	may-18
DIVSORIO	MYRYAM MOLINA GARCIA	MARLENY MOLINA GARCIA	JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO - GARANTIAS	734494089-002-2012-00078-01	MELGAR	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	sep-18
PERTENENCIA	FABIO ENRIQUE GOMEZ RODRIGUEZ	JHON WILLIAM BALLEEN MARTINEZ	JUZGADO 3 PROMISCUO MUNICIPAL	2017-00225	GUAMO	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	oct-18
DECLARATORIO DIVSORIO	MIRIAM VILLANUEVA DE BOCANEGRA	JOSE DOMINGO BOCANEGRA VILLANUEVA	JUZGADO 1 PROMISCUO MUNICIPAL		GUAMO	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	dic-18
DEMANDA ORDINARIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL.	JOSE HERMINO ARIAS CASTRO	SUC. JOSE ANIBAL MORALES OCAMPO	JUZGADO 3 PROMISCUO MUNICIPAL		GUAMO	PERITAZGO Y AVALUO DAÑOS Y PERJUICIOS	ago-18
EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA	BEATRIZ MORALES VILLEGAS	LUIS FERNANDO CASTELLANOS Y OTRA	JUZGADO 1 PROMISCUO MUNICIPAL	734114089-001-2012-00021-00	LIBANO	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	dic-18
EXPROPIACION	ANI	WILSON GARCIA	4 CIVIL DEL CIRCUITO	PROCESO DEFENSA CONTRA LA LONJA DEL TOLIMA	IBAGUE	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	sep-17
EXPROPIACION	ANI	JOSE ORLANDO GUARNIZO	5 CIVIL DEL CIRCUITO	PROCESO DEFENSA CONTRA LA LONJA DEL TOLIMA	IBAGUE	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	ago-17
EXPROPIACION	INCO	MIRYAM ALCÁZAR	2 CIVIL DEL CIRCUITO	PROCESO DEFENSA CONTRA LA LONJA DEL TOLIMA	ESPINAL	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	jul-17
DECLARATIVO DE MAYOR CUANTIA	HAROLD ANDRES MONTAÑES	SOCIEDAD VILLALBA JIMENEZ & CIA S. EN C	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	033-2011	IBAGUE	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	feb-15
SUCESION	MARTHA RUTH ARBELAEZ SANDOVAL	AUGUSTO ARBELAEZ GOMEZ	JUZGADO 3 DE FAMILIA	2008-006	IBAGUÉ	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE	mar-15

Atentamente,

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



Me permito contestar los puntos presentados por el abogado de la parte.

1.- Las oferta 1 se encuentra publicada por un valor inferior al consignado. La oferta 1 presentado por el perito no coincide en su área construida, ni con su valor ofertado, tal como se inscribe en el avalúo presentado por la demandada, la oferta tendría un valor de \$800.000.000, con un área de terreno de 1800 m² y un área construida de 400 m². No obstante lo anterior, al revisar el portal de la Inmobiliaria DC Colombia se encuentra que esta información no corresponde siendo el verdadero valor ofertado \$387.148.077, con área construida de 259,00 m². Esto afecta el valor concluido por la firma para el terreno, bajando de \$266.667 a \$99.971. Esta información fue consultada en el siguiente link: <https://bit.ly/3FefsE0>

2.- Oferta 4 valor ofertado es inferior al consignado en el estudio de mercado. La oferta 4 presenta inconsistencias en el valor consignado en el estudio de mercado, en este se inscribe un valor del inmueble de \$1.200.000.000 con área de terreno de 3.800 m² y área construida de 400 m², sin embargo esta publicada por la inmobiliaria Con K, en \$970.000.000 y área de terreno de 3.504,08 m² y área construida 500,00 m². Con estas cifras el valor final del terreno es inferior al concluido por la firma. Esta información es corroborada en el siguiente Link: <https://bit.ly/3FefsTw>

3.- No existe coherencia entre los valores concluidos para la construcción objeto de avalúo y el valor de construcción empelado en cada oferta. Encontramos incoherencia entre el valor concluido para la construcción objeto de avalúo, en cuyo caso se asigna un valor de construcción para la casa principal de \$2.495.000, mientras que para descontar el valor de la construcción de las ofertas empleadas, se asigna los siguientes valores por m² construido:

Oferta	Valor Construcción	m2	valor / m2 construido
1	\$ 320.000.000	400	\$ 800.000
2	\$ 400.000.000	500	\$ 800.000
3	\$ 495.000.000	550	\$ 900.000
4	\$ 320.000.000	400	\$ 800.000

Como se evidencia en la tabla anterior, para las ofertas empleadas, las cuales corresponden a casas de la misma tipología, de edades similares a la del inmueble objeto de avalúo, en el mismo condominio, se emplean valores de construcción de los cuales ninguno supera \$1.000.000, correspondiendo a un 64% - 68% inferior. Es de recordar que a medida que se asigne un menor valor de construcción a las ofertas, el valor del terreno concluido en el estudio de mercado es mayor.

4. Los valores de construcción empleados para el área de la Piscina, Zona dura de la Piscina y Quiosco son altos para las tipologías de las construcciones. Se considera que el valor asignado para las estructuras anteriormente mencionadas es alto, de forma puntual el área de quiosco se valora al mismo valor que la casa principal, siendo que esta construcción no tiene un cerramiento completo (muros perimetrales), ni las mismas condiciones de habitabilidad y de acabados. Adicionalmente se



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



considera que el valor de la piscina es alto, incluso se le asigna un valor del doble al asignado a las construcciones de las ofertas empleadas.

Repuesta a los puntos antes citados:

La totalidad de las ofertas fueron consultadas de manera directa con los propietarios de los predios como manda la resolución 626 del IGAC en su artículo 10 y no se limita exclusivamente a la consulta de los portales en internet ya que es un método de consulta opcional para la determinación de valor si no existiere ofertas en el sector, pero como se pudo observar si existen ofertas verificables en el sector:

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. *Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.*

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Se le solicita al señor juez que por favor realice la verificación de las ofertas vía telefónica, con los propietarios del predio, que son las personas autorizadas para realizar ventas de sus propiedades y adjunto los números telefónicos de contacto:



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



INVESTIGACION INDIRECTA (OFERTAS DE MERCADO)

OFERTA 1



OFERTA 2



OFERTA 3



OFERTA 4

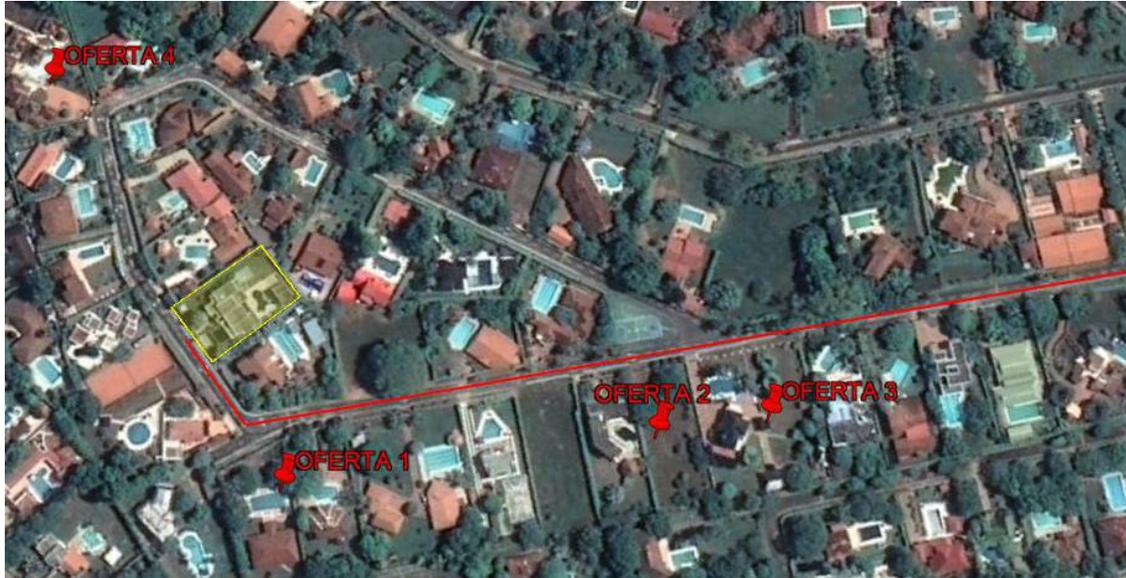


Contacto Sara Uribe: teléfono: 300-8154308

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



UBICACIÓN DE LAS OFERTAS



Ahora bien, los valores enmarcados en las tipologías de construcción en de piscinas zonas duras, y áreas campestres se encuentran enmarcadas en EL CATALOGO DE PRESUPUESTOS DE TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS IGAC 2018, las cuales fueron traídas a valor presente y fueron ajustadas al año 2022, en el cual nos encontramos y no se puede decir que es alto, ya que en este momento estamos experimentando un incremento en el valor de los insumos constructivos por encima del 100% del valor ejemplo: Varilla de acero de ½” en el año 2018 tenía un costo de \$14.000 y el valor actual es de \$38.0000=

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
3.3.1	PISCINA, PROFUNDIDAD 1,5m, MUROS EN CONCRETO IMPERMEABILIZADOS, ENCHAPADO CON CERÁMICA COMÚN 0,2X0,2, ZONA DURA PERIMETRAL DE 1m, LUMINARIAS SUMERGIDAS		m ²	\$ 944.265	\$ 909.737	\$ 912.266	\$ 1.188.144	\$ 948.262	\$ 922.975	\$ 973.549

Y el valor de la construcción tampoco se puede considerar alto ya que, si tomamos como ejemplo los valores de la CONSTRUDDATA 204 DE este año, podemos observar que el valor del metro cuadrado de la vivienda UNIFAMILIAR VIP parte de un valor \$1'547.156 = y el presente informe estamos hablando de vivienda estrato 5. (ver siguiente cuadro CONSTRUDDATA).



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 M2 - 2 ALCOBAS - 1 BAÑO - COCINA - ZONA DE ROPAS - SALA COMEDOR - OBRA GRIS.	\$1.345.353	\$201.803	\$1.547.156
UNIFAMILIAR VIS	2 PISOS - MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL - CIMENTACION SUPERFICIAL - DESDE 71,50 M2 - 2 ALCOBAS - 2 BAÑOS - COCINA - ZONA DE ROPAS - SALA COMEDOR - OBRA BLANCA.	\$1.638.854	\$180.274	\$1.819.128
UNIFAMILIAR MEDIO	2 PISOS - MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL - CIMENTACION SUPERFICIAL - DESDE 90 M2 - 3 ALCOBAS - 3 BAÑOS - COCINA - ZONA DE ROPAS - SALA COMEDOR - PATIO - PARQUEADERO - OBRA BLANCA.	\$2.326.057	\$348.909	\$2.674.966
VALOR PROMEDIO M² UNIFAMILIAR		\$1.770.088	\$243.662	\$2.013.750
MULTIFAMILIAR VIP	5 PISOS - MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL - CIMENTACION EN ZAPATAS - SIN ASCENSOR, APTOS DESDE 42 M2 - 2 ALCOBAS Y 1 ESTUDIO - 1 BAÑOS TERMINADO - COCINA - ZONA DE ROPAS - SALA COMEDOR - OBRA GRIS.	\$1.464.954	\$219.743	\$1.684.697
MULTIFAMILIAR VIS	5 PISOS - ESTRUCTURA EN CONCRETO- CIMENTACION EN PLACA ALIGERADA - SIN ASCENSOR, APTOS DESDE 50 M2 - 3 ALCOBAS - 1 BAÑOS TERMINADO - COCINA - ZONA DE ROPAS - SALA COMEDOR - OBRA BLANCA.	\$1.680.029	\$252.004	\$1.932.033
MULTIFAMILIAR MEDIO	12 PISOS - ESTRUCTURA EN CONCRETO- CIMENTACION EN PLACA ALIGERADA - ASCENSOR, APTOS DESDE 80 M2 - 3 ALCOBAS Y ESTUDIO - 2 BAÑOS TERMINADO - COCINA - ZONA DE ROPAS - SALA COMEDOR - OBRA BLANCA.	\$2.683.471	\$402.521	\$3.085.992
VALOR PROMEDIO M² MULTIFAMILIAR		\$1.942.818	\$291.423	\$2.234.241
ESTRUCTURA EN CONCRETO	ESTRUCTURA EN CONCRETO, VIGAS COLUMNAS, PLACAS ALIGERADAS, APLICABLE A MULTIFAMILIAR MEDIO.	\$531.327	\$79.699	\$611.026
MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL	MUROS DE CARGA EN MAMPOSTERIA REFORZADA APLICABLE A MULTIFAMILIAR VIP.	\$659.229	\$98.885	\$758.114
VALOR PROMEDIO M² ESTRUCTURA		\$595.278	\$89.292	\$684.570
BODEGA 100 M2	ESTRUCTURA METALICA - MUROS EN BLOQUE - CONTRAPISO EN CONCRETO PARA ALMACENAMIENTO - CERCHAS Y CUBIERTA METALICAS - BAÑO Y COCINA.	\$1.807.479	\$271.122	\$2.078.601
BODEGA 1000 M2	ESTRUCTURA METALICA - MUROS EN BLOQUE - CONTRAPISO EN CONCRETO PARA ALMACENAMIENTO - CUBIERTA METALICA AUTOPORTANTE - 2 BAÑOS Y COCINA.	\$1.504.987	\$225.748	\$1.730.735
VALOR PROMEDIO M² BODEGAS		\$1.656.233	\$248.435	\$1.904.668
EL COSTO DIRECTO DE VIAS INCLUYE ANDENES, ZONAS VERDES, CALZADAS, SEPARADORES Y SARDEINELES.				
CONSTRUDATA 204. (SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2022)				
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, financiaci3n, 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, garantias, conexi3n de servicios publicos, honorarios, etc.			
COSTOS TOTALES	Suma de los costos directos e indirectos. No se incluyen costos financieros, de comercializacion y ventas, de gerencia de			
AREA TOTAL Y AREA VENDIBLE	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 pequenos (estos tienen mayor "densidad" de servicios e instalaciones).			



Y para terminar se puede observar que, en el avalúo presentado por la contraparte, castigan de manera directa 2 veces la construcción y esto no es correcto, ya que la consulta que realizaron en las ofertas, son de predios similares con las mismas características y con las mismas edades. Entonces yo no puedo relacionar un valor de construcción ya depreciado en venta y después depreciarlo, porque castigo la construcción 2 veces y baja de manera alta el valor del inmueble, veamos:

OBSERVACIONES OFERTAS			
#	FOTOGRAFIA / IMAGEN	DESCRIPCIÓN	EXPLICACIÓN FACTORES
1		Se trata de dos lotes unidos físicamente con una construcción de similares características en el mismo Condominio	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.
Fuente: Oferta directa			
2		Casa en el mismo condominio del inmueble valorado, cuenta con las mismas condiciones de localización.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.
https://bit.ly/3NoIRNN			
3		Casa en el mismo condominio del inmueble valorado, cuenta con las mismas condiciones de localización.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.
https://bit.ly/3sLUOn3			

Podemos observar que en los cuadros que tienen la misma característica constructiva y de edificabilidad o sea de edad y demás.

Ritoy Corviri										
DESCRIPCION	Área m2	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN CASA PRINCIPAL	280,00	14	100	14,00%	2,0	10,31%	\$ 2.000.000	\$206.130	\$1.793.870	\$1.790.000
CONSTRUCCION KIOSCO	40,00	14	100	14,00%	2,0	10,31%	\$ 1.000.000	\$103.065	\$896.935	\$900.000
PISCINA	40,00	14	70	20,00%	2,0	14,22%	\$ 1.500.000	\$213.341	\$1.286.660	\$1.290.000
ZONA DURA	152,00	14	50	28,00%	2,0	19,99%	\$ 160.000	\$31.989	\$128.011	\$130.000

Y en este cuadro el perito parte de un valor efímero de \$2'000.000, el cual fue tomado de forma arbitraria sin ningún tipo de sustento y además es una locura decir que el metro cuadrado de un inmueble en estrato 5 parte de \$2'000.000 de pesos, si la vivienda de interés social como observamos en el cuadro de CONSTRUDATA en la actualidad parte \$1'819.128, lo que concluiría según el perito, que vale lo mismo comprar vivienda de interés social, que en un conjunto campestre estrato 5.



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



No siendo más el motivo de la presente, solicito al señor juez que los argumentos sean tenidos en cuenta ya que no estamos hablando de un negocio para adquirir predios a bajo costo por iliquidez de un cliente de un banco, si no que estamos hablando de pagar el valor justo por su patrimonio, sin influencias externas, para poder llegar a un valor de compensación justo y equitativo como lo dicta la constitución política nacional.

Agradeciendo de antemano la atención prestada y en espera de una respuesta.

Cordialmente.



ING. OSCAR FERNANDO GALINDO MACÍAS
Vicepresidente técnico
Corporación Lonja del Tolima – Fedelonjas Tolima
R.A.A. AVAL 93399564

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



SUSCRITO DIRECTOR EJECUTIVO

CERTIFICA:

Que el señor, **OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS**, con Cédula de Ciudadanía No. 93.399.564 de Ibagué es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA** afiliada a "FEDELONJAS" Inscrito desde el mes de octubre de 2009.

Que el Señor **OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS** en la actualidad hace parte del consejo directivo de la Corporación, siendo el **VICEPRESIDENTE TÉCNICO** de la entidad, destacándose en el Gremio por su idoneidad, sentido de pertenencia y amplia experiencia en la actividad inmobiliaria.

Que el Señor **OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS** en este tiempo ha realizado Avalúos Corporativos Urbanos y Rurales, por intermedio de nuestra Corporación para diferentes entidades públicas y privadas, destacándose por su cumplimiento y seriedad.

Que el Señor **OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS** se encuentra inscrito en el R.N.A-Registro Nacional de Avaluadores con la Credencial N° 3032, en la especialidad de Avalúos Urbanos, Rurales.

Que el Señor **OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS** se encuentra certificado con el R.A.A-Registro abierto de avaluadores con número de avaluador AVAL-93399564, en las 13 especialidades de Avalúos Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles, Intangibles Especiales.

La presente se expide a solicitud del interesado en la ciudad de Ibagué, a los veintiséis (26) días del mes de Enero de Dos Mil Veintidós (2022).



Cesar Quintero Varón
Director Ejecutivo



PIN de Validación: b49d0a9f



<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: b49d0a9f



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: b49d0a9f

<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: b49d0a9f

- 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: b49d0a9f



ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	18 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

b49d0a9f

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 ocho (08) días del mes de Noviembre del 2022 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 incursas 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 Rozo 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	jrmarino23@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
						Inmuebles Urbanos
AVAL-19251366	HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS	h_mahechabarrios@hotmail.com	BOGOTÁ DC		3153510883	Inmuebles Rurales
						Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales
						Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						Inmuebles Especiales
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 Urbanos
AVAL-79548029	JORGE ELIECER GAITAN TORRES	info@jorgegaitanconsultoria.com	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3104772561	Inmuebles Rurales
						Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales
						Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
AVAL-79371380	DARIO LAVERDE TORRES	dariolaverdet@gmail.com	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3105878245	Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles Especiales
						Inmuebles Urbanos
						Inmuebles Rurales
						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 Urbanos
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 Urbanos
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

JUAN CARLOS PEÑA ALMARIO

ABOGADO

Doctora
FANNY VELASQUEZ VARON
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MELGAR TOLIMA
E. S. D.

ASUNTO : PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE : BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADOS : YENNY MARLIETH HERNANDEZ RODRIGUEZ Y
JUAN CARLOS CACERES
RADICADO : 2017 – 028

OBJECION Y NUEVO AVALUO

En consideración a las apreciaciones del apoderado de la parte actora sobre el dictamen pericial del nuevo avalúo efectuado por el Ingeniero OSCAR FERNANDO GALINDO, me permito allegar en documento anexo la respuesta técnica dada dentro del término de traslado.

Cordialmente,



JUAN CARLOS PEÑA ALMARIO
C. C. No. 91.013.942 de Barbosa S.
T. P. No. 82753 del C. S. de la J.

Anexo lo Anunciado

RV: TRASLADO OBJECION NUEVO DICTAMEN 2017-028

juan carlos peña almario <jucapeals@hotmail.com>

Vie 16/12/2022 11:23 AM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Tolima - Melgar

<j02cctomelgar@cendoj.ramajudicial.gov.co>;jucapeals@hotmail.com

<jucapeals@hotmail.com>;MerkaMelgar SAS <merkamelgar@gmail.com>;caceresjuancho@gmail.com

<caceresjuancho@gmail.com>;hernando franco bejarano <gerencia@hyh.net.co>

Doctora

FANNY VELASQUEZ VARON

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MELGAR TOLIMA

E. S. D.

ASUNTO : PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE : BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADOS : YENNY MARLIETH HERNANDEZ RODRIGUEZ Y
JUAN CARLOS CACERES
RADICADO : 2017 – 028

OBJECION Y NUEVO AVALUO

En consideración a las apreciaciones del apoderado de la parte actora sobre el dictamen pericial del nuevo avalúo efectuado por el Ingeniero OSCAR FERNANDO GALINDO, me permito allegar en documento anexo la respuesta técnica dada dentro del término de traslado.

Cordialmente,

JUAN CARLOS PEÑA ALMARIO
C. C. No. 91.013.942 de Barbosa S.
T. P. No. 82753 del C. S. de la J.

Anexo lo Anunciado

De: juan carlos peña almario <jucapeals@hotmail.com>

Enviado: viernes, 16 de diciembre de 2022 10:52 a. m.

Para: juan carlos peña almario <jucapeals@hotmail.com>

Asunto: Correos electrónicos CONTESTACION JUZGADO 2 DE MELGAR.docx.pdf

Obtener [Outlook para Android](#)