



Ibagué - Tolima, dieciocho (18) de diciembre dos mil veintitrés (2023).

Radicación : [73001-40-03-001-2022-00339-00](#)
Clase de proceso : Ejecutivo hipotecario.
Demandante : Bancoomeva S.A.
Demandado : Eulhyn Mayrell Correa Ortiz.

Vista la solicitud elevada por el apoderado de la parte demandante y examinado el expediente, se evidencia que por error involuntario se omitió agregar el avalúo comercial al auto del 31 de agosto del 2023, mediante el cual, se corre traslado del mismo.

Por lo anterior, el despacho **DISPONE:**

Córrase traslado del avalúo comercial presentado por la parte actora al demandado por el término de **DIEZ (10) DÍAS** conforme lo establece el artículo 444 del C.G.P.

Una vez controlado el termino por secretaria, ingrese nuevamente el expediente al despacho para decidir lo que en derecho corresponda.

Notifíquese Y Cúmplase,



JUAN CARLOS CLAVIJO GONZÁLEZ
Juez

**MEMORIAL ALLEGANDO AVALUO DE BANCOOMEVA S.A VS EULHYN MAYRELL CORREA ORTIZ RAD:
2022-339 1 C.M IBAGUE**

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

Jue 13/07/2023 13:54

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Tolima - Ibagué <j01cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: asistente2@hyh.net.co <asistente2@hyh.net.co>; abogado5@hyh.net.co <abogado5@hyh.net.co>; mayrellmix@gmail.com <mayrellmix@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

MEMORIAL DE EULHYN MAYRELL CORREA ORTIZ.pdf;

Buenos días doctores.

Adjunto memorial dentro del proceso en asunto.

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, Ibague - Tolima

Teléfonos: 2610710

SEÑOR
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
IBAGUE

REF: PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL
DTE: BANCOOMEVA S.A
DDO: EULHYN MAYRELL CORREA ORTIZ
RAD: 2022-339

Por medio del presente escrito me permito APORTAR avalúo comercial de los bienes objeto de persecución por un valor total de \$ 135.620.400,00 determinado de la siguiente manera, apartamento con matricula inmobiliaria 350-236669 por el valor de \$ 121.620.400,00 y parqueadero con matricula inmobiliaria 350-237133 por el valor de \$ 14.000.000,00.

Así mismo, me permito aportar avalúo catastral del predio identificado con la matricula inmobiliaria No. 350-236669 y ficha catastral 730010110000003210901900000173, el cual asciende a la suma de \$ 69.051.000 aumentado en un 50% y matricula inmobiliaria No. 350-237133 y ficha catastral 730010110000003210901900000637, el cual asciende a la suma de \$ 8.527.500 aumentado en un 50%.

Para todos los efectos legales sírvase tener en cuenta el avalúo comercial de los citados inmuebles por valor de \$135.620.400,00, en consecuencia solicito al señor juez correr traslado a la demandada.

Anexo lo enunciado.

Del Señor Juez,



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

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

INFORMACIÓN BÁSICA

N. SOLICITANTE EULHYN MAYRELL CORREA ORTIZ D. IDENTIFICACIÓN 31655741 BANCO Bancoomeva CONS 230718223 FECHA AVALÚO 12/07/2023
 OBJETO AVALÚO Originación DIR. INMUEBLE CARRERA 9 # 135 25 CONJUNTO CERRADO IBANASCA ETAPA 1 APARTAMENTO 1001 BARRIO SALADO NOM. CONJ. O ED. CONJUNTO CERRADO IBANASCA ET 1
 CIUDAD IBAGUE COD DANE 73001 DPTO. TOLIMA SECTOR UBIC INMUEBLE Urbano METODOLOGÍA VALUATORIA Comparación de Mercado
 JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA EMPLEADA Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacci...

INFORMACIÓN DEL BARRIO

SERVICIOS PÚBLICOS ACUEDUCTO <input checked="" type="checkbox"/> Sector <input checked="" type="checkbox"/> Predio ALCANTARILLADO <input checked="" type="checkbox"/> ENERGÍA ELÉCTRICA <input checked="" type="checkbox"/> GAS NATURAL <input checked="" type="checkbox"/> TELEFONÍA <input checked="" type="checkbox"/>	USO PREDOMINANTE DEL BARRIO VIVIENDA <input checked="" type="checkbox"/> COMERCIO <input type="checkbox"/> INDUSTRIA <input type="checkbox"/> MIXTO <input type="checkbox"/> OTRO <input type="checkbox"/>	VÍAS DE ACCESO ESTADO <u>Regular</u> PAVIMENTADA <u>Si</u> ANDENES <u>Bueno</u> SARDINELES <u>Bueno</u>	AMOBILIAMIENTO URBANO PARQUES <input type="checkbox"/> ARBORIZACIÓN <input type="checkbox"/> PARADERO <input type="checkbox"/> ALAMEDAS <input type="checkbox"/> ALUMBRADO <input checked="" type="checkbox"/> CICLORUTAS <input type="checkbox"/> Z. VERDES <input type="checkbox"/>	ESTRATO <u>3</u> LEGAL BARRIO <input type="checkbox"/> APROBADO <input type="checkbox"/> TOPOGRAF. <input type="checkbox"/> MODERADA <input type="checkbox"/> MENOR <input type="checkbox"/> BUENO <input type="checkbox"/> PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valorización medias. No se evidencian agentes externos que puedan afectar la valorización de la zona.
---	---	--	--	---

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

TIPO Apartamento Descripción otros M. INMOB. APARTAMENTO 350-236669
 USO Vivienda unifamiliar M. INMOB. PARQUEADERO 350-237133
 CLASE Vivienda

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

NÚMERO DE PISOS 12 ESTADO CONSTRUCCIÓN NUEVA TERMINADA USADA SIN TERMINAR
 NÚMERO SÓTANOS 0 ESTRUCTURA ESTRUCTURA DUAL O COMB. FACHADA GRANIPLAST CUBIERTA PLACA CONCRETO IMP.
 VETUSTEZ (AÑOS) 6 EN OBRA AVANCE TERMINADO REMODELADO

DEPENDENCIAS

SALA 1 BAÑO SOCIAL 1 BAÑO PRIVADO 1 BAÑO SERVICIO 0 JARDÍN 0 GARAJES (TOTAL UNIDADES) 1 LOCAL 0
 COMEDOR 1 ESTAR HAB. 0 COCINA 1 PATIO INTERIOR 0 BALCÓN 1 CUBIERTO 1 USO EXCLUSIVO 0 BAHÍA COMUNAL 0 DOBLE 0 DEPÓSITO 0 BODEGA 0
 ESTUDIO 0 HABITACIONES 3 CUARTO SERV. 0 TERRAZA 0 Z. VERDE PRIVADO 1 DESCUBIERTO 0 PRIVADO 1 SENCILLO 1 SERVIDUMBRE 0 OFICINA 0

ACABADOS

ESTADO BUENO PISOS BUENO MUROS REGULAR TECHOS BUENO C. MADER. BUENO C. METÁLICA BUENO
 CALIDAD NORMAL PISOS NORMAL MUROS NORMAL TECHOS NORMAL C. MADER. NORMAL C. METÁLICA NORMAL

PROPIEDAD HORIZONTAL

SOM. A PROP. HORIZONTAL Si NÚMERO EDIFICIOS 4 PORTERÍA PISCINA
 CONJ. O AGRUP. CERRADA Cerrado UNID. POR PISO 8 CITOFOONO TANQUE AGUA
 UBICACIÓN INMUEBLE Exterior TOTAL UNIDADES 384 BICICLETERO CLUB HOUSE

DOTACIÓN COMUNAL

GJ. VISITAN. BOMBA EYECTORA Z. VERDES SALÓN COMUNAL PLANTA ELÉCTRICA OTROS
 JUEGOS NIÑOS A. ACÓN. CENTRAL GIMNASIO SHUT BASURAS ASCENSOR GIMNASIO
 CANCHA SQUASH GOLFITO EQ. PRESIÓN CONST NÚMERO ASCENSORES 2

ACTUALIDAD EDIFICADORA

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA

Del análisis del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, así como la demanda. Las características constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo.

TIEMPO ESPERADO COMERCIALIZACIÓN

9

LIQUIDACIÓN AVALÚO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M²)	VALOR UNITARIO (M²)	VALOR TOTAL
Área privada	46.42	\$ 2.620.000,00	\$ 121.620.400,00
Garaje	10.35	\$ 1.352.657,00	\$ 14.000.000,00
VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 135.620.400,00

VALOR UVR DEL DÍA \$ 314.64 VALOR AVALÚO EN UVR \$ 431.038.36 CALIFICACIÓN GARANTÍA No aplica INMUEBLE VIS Si

OBSERVACIONES

DIRECCIÓN ANEXOS OTRAS DIRECCIONES

El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad para este tipo de inmueble. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. El área medida en la inspección debe considerarse aproximada al no corresponder a un levantamiento arquitectónico. 5. El inmueble cuenta con los servicios públicos. 6. El inmueble cuenta con la disponibilidad de los servicios públicos y sus respectivos medidores. 7. Documentos suministrados: CT con FMI 350-2366669 y 350-237133 impresos el 13 de diciembre de 2022, EP 1816 del 15 de septiembre de 2017 expedida en la Notaría 4 del círculo notarial de Ibagué. 8. Dependencias: el inmueble cuenta con la siguiente distribución, sala, comedor, cocina, zona de ropas, balcón, 3 alocobas y dos baños. Cuenta con acabados de pisos en cerámica, muros estucados y pintados, cocina semintegral.

NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO VALUADOR

MARIAL DEL PILAR CARVAJAL GALLEGO
 C.C / NIT 38257513
 RAA AVAL-38257513

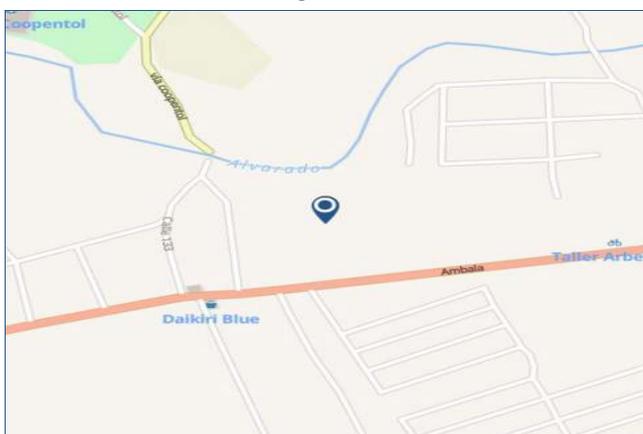
VISTO BUENO

Juan Camilo Castaño Montoya
 Representante Legal
 RAA. No AVAL- 75093600

FOTO PRINCIPAL


Latitud 4.44991

Longitud -75.15219


OBSERVACIONES DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD

El área privada del apto fue tomada de la escritura 1816 del 15-09-2017 Notaria 4 de la Ciudad de Ibagué. Norma: según el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, el sector del Conjunto Ibanasca , se encuentra catalogado como área residencial.

INFORMACIÓN GENERAL

Tipo de proyecto	No aplica
Vigilancia privada	Tiene
Total unidades de vivienda	384
Valor de administración	Tiene
Mensualidad	\$130.000,00
Total cupos de parqueo	1
Tipo de garaje	Privado
Coefficiente de copropiedad	0.2205 %
Coefficiente AP/AC	0.86

CONSTRUCCIÓN

Área privada	46.42 m ²
Área construida	53.61 m ²
Área libre	0.00 m ²
Tipo de área libre	
Área catastral	
Área medida en la inspección	0.00 m ²

ÁREA VALORADA	46.42 m²
----------------------	----------------------------

■ COMPARABLES DE INMUEBLES EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN VENTA

Investigación de comparables

#	DIRECCIÓN	TIPO DE ÁREA	ÁREA M ²	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	KR 9 # 135 - 25 # - AP IBAGUE, TOLIMA	Privada	46.42	\$135.000.000,00	3123407305
2	KR 9 # 135 - 25 # - AP IBAGUE, TOLIMA	Construida	50.00	\$150.000.000,00	3134198313
3	KR 9 # 135 - 25 # - AP IBAGUE, TOLIMA	Privada	46.42	\$138.000.000,00	3132416727

#	VALOR ADMÓN.	ÁREA LIBRE M ²	GARAJES	PISO	EDAD (AÑOS)	VALOR UNITARIO GARAJE	VALOR UNITARIO ADMÓN. (\$/M ²)
1	\$130.000,00	0.00	1	11	6	\$14.000.000,00	\$2.800,52
2	\$130.000,00	0.00	1	8	6	\$14.000.000,00	\$2.600,00
3	\$130.000,00	0.00	1	10	6	\$14.000.000,00	\$2.800,52

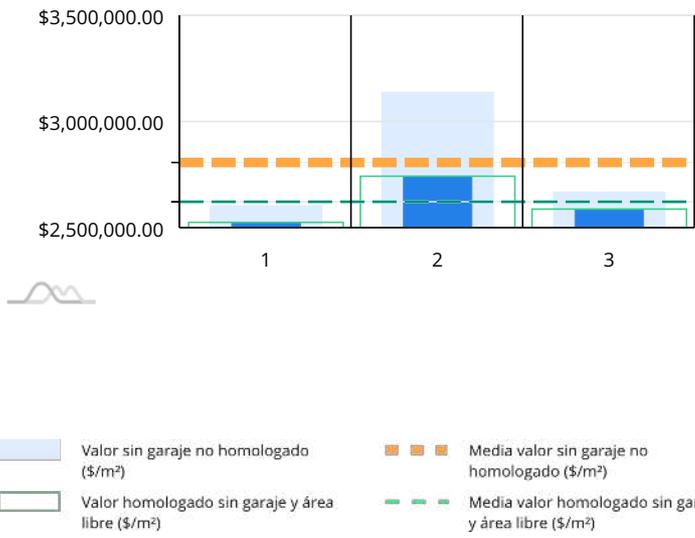
SUJETO		0.00	1	10	6		
---------------	--	------	---	----	---	--	--

Análisis de los factores

#	VALOR (\$/M ²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	FUB	FAC	EDIF.	FNE	FED	UBI/PI	SUP.	FRE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
1	\$2.606.635,07	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	▲ 0.97	\$2.528.436,02	\$2.528.436,02
2	\$3.141.301,16	1.00	0.95	1.00	0.92	1.00	1.00	1.00	▲ 0.87	\$2.745.497,21	\$2.745.497,21
3	\$2.671.262,39	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	▲ 0.97	\$2.591.124,52	\$2.591.124,52

• Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170
 • Medellín (+4) 604 8654
 • Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037
 • Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

Resultado de valores



	VALOR (\$/M ²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
MÍNIMO	\$2.606.635,07	\$2.528.436,02	\$2.528.436,02
MEDIA	\$2.806.399,54	\$2.621.685,92	\$2.621.685,92
MÁXIMO	\$3.141.301,16	\$2.745.497,21	\$2.745.497,21
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$291.827,85	\$111.711,19	\$111.711,19
DISPERSIÓN	10.40%	4.26%	4.26%
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	10.40%	4.26%	4.26%



■ DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

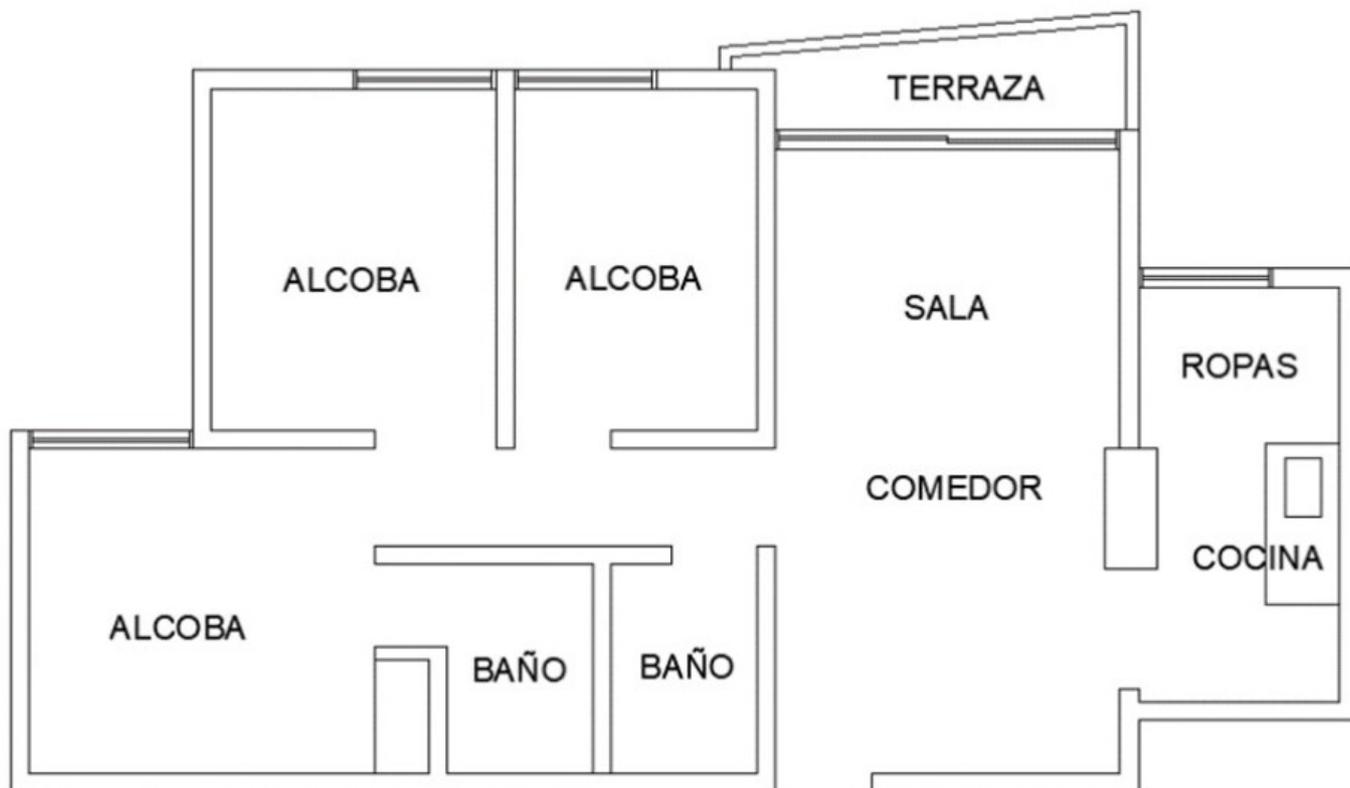
Se aplicara el Método de comparación o de Mercado para hallar el valor más aproximado del inmueble objeto del estudio localizado en el Conjunto Residencial Ibanasca. Distribución: 1 sala-comedor, balcón, cocina, ropas, 1 baño social, 3 alcobas, 1 baño privado. Garaje privado

Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°
 Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037
 Medellín (+4) 604 8654
 Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

■ CROQUIS



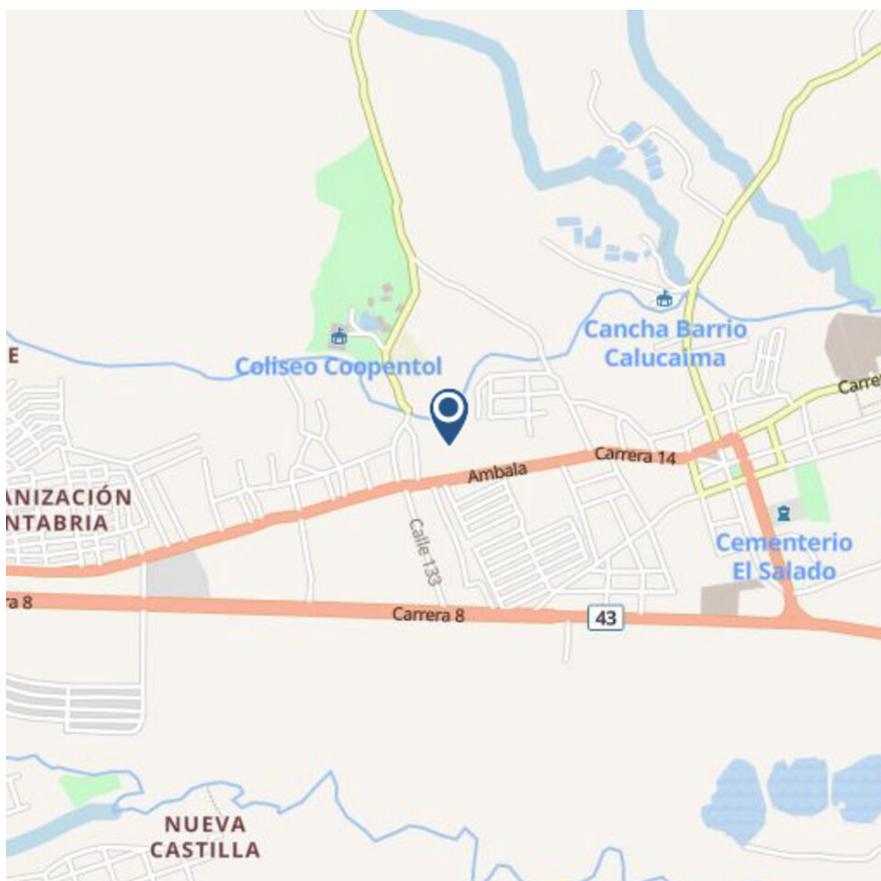
■ CROQUIS



■ IDENTIFICACIÓN CATASTRAL



■ CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170
Medellin (+4) 604 8654

Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037
Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

■ PLANOS

Plano de edificabilidad

Plano amenaza



Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°
 Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037
 Medellín (+4) 604 8654
 Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



NOMENCLATURA GENERAL



NOMENCLATURA GENERAL



• Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

• Medellín (+4) 604 8654

• Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037

• Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

NOMENCLATURA UNIDAD



NOMENCLATURA (OTRO SOPORTE)



NOMENCLATURA (OTRO SOPORTE)



NOMENCLATURA (OTRO SOPORTE)



SALA



COMEDOR



• Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

• Medellín (+4) 604 8654

• Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037

• Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

COCINA



ZONA DE ROPAS



BALCÓN



BALCÓN



BAÑO SOCIAL



ESTAR HABITACIÓN



• Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

• Medellín (+4) 604 8654

• Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037

• Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

ALCOBAS



ALCOBAS



ALCOBAS



ALCOBAS



ALCOBAS



ALCOBAS



• Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

• Medellín (+4) 604 8654

• Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037

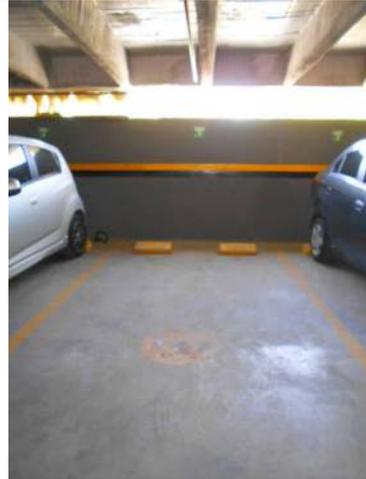
• Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

BAÑO PRIVADO



GARAJE



CONTADOR DE AGUA



CONTADOR DE LUZ



CONTADOR DE LUZ



CONTADOR DE GAS



• Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

• Medellín (+4) 604 8654

• Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037

• Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

DOTACIÓN COMUNAL



DOTACIÓN COMUNAL



DOTACIÓN COMUNAL



DOTACIÓN COMUNAL



DOTACIÓN COMUNAL



DOTACIÓN COMUNAL



• Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

• Medellín (+4) 604 8654

• Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037

• Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

PLANO DE EDIFICABILIDAD



Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°
 Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037
 Medellín (+4) 604 8654
 Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

Soporte áreas

LINDEROS ESPECIALES APARTAMENTO No. 1001: Se ubica en el Piso Decimo de la Torre 1 del CONJUNTO CERRADO IBANASCA ETAPA 1, localizado en la Carrera 9 No. 135-25 de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Ibagué, Departamento del Tolima. AREA CONSTRUIDA: 53.61 M2. AREA PRIVADA: 46.42 M2. NADIR: 22.50 metros colindando con el piso noveno. CENIT: 24.90 metros colindando con piso décimo primero. ALTURA LIBRE: 2.40 metros. Consta de: salón-comedor, balcón, habitación principal con espacio futuro baño, habitación 1, habitación 2, wc, cocina y zona de ropas. LINDEROS PERIMETRALES: SUROCCIDENTE: Del punto 1 al 2 en línea quebrada en 5 segmentos de recta de 10.41 metros, con muros y ventana comunes al medio que lo separan de zonas comunes y vacío a primer piso. NOROCCIDENTE: Del punto 2 al 3 en línea quebrada en 11 segmentos de recta de 15.45 metros, con muros, ventanas y baranda comunes al medio que lo separan de vacío a primer piso. NORORIENTE: Del punto 3 al 4 en línea quebrada en 9 segmentos de recta de 13.06 metros, con baranda, muros, ventana y ducto comunes al medio que lo separan de vacío

Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°
 Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037
 Medellín (+4) 604 8654
 Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

■ DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley 1673 de 2013).

Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. (Ley 1673 de 2013).

Valor: Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02).

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. (Resolución 620 de 2008, IGAC).

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración. El anterior monto es estimado de manera aproximada.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

■ RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

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 ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

La firma, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

■ CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

El valor concluido presenta un alto grado de incertidumbre ya que la demanda de bienes inmuebles se encuentra paralizada y, por lo tanto, las transacciones de los mismos, razón por la cual, se recomienda efectuar un nuevo análisis de valor, una vez el mercado inmobiliario presente una tendencia.

El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.

El fin del presente informe no comprende un levantamiento arquitectónico o topográfico de la propiedad.

Los informes elaborados por la firma Tinsa Colombia estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el equipo técnico idóneo, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos por la normatividad vigente en materia valuatoria.

Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociadas con el bien.

La firma exime su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes.

Dependiendo de la forma de la discriminación de las áreas en el avalúo, se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que, aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Para el desarrollo del presente informe se acude al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación.

■ METODOLOGÍA VALUATORIA

Enfoque o Método de Comparación de Mercado. Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas internacionales de valuación, IVS).

Enfoque o método de capitalización de rentas. Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

Enfoque o método del costo. Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustitutivo de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).



PIN de Validación: a4d30a0f



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARIA DEL PILAR CARVAJAL GALLEGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 38257513, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-38257513.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIA DEL PILAR CARVAJAL GALLEGO 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
10 Mar 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
10 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
10 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a4d30a0f



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica, monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
10 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos espaciales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación, equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso, transporte automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales



PIN de Validación: a4d30a0f



Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos, cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales, 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, producto terminado, establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
20 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial, 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, demás derechos de indemnización, cálculos compensatorios, cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.



PIN de Validación: a4d30a0f



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 con el Código URB-0375, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 31 de Marzo de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0246, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 31 de Marzo de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: CALLE 80 #- 10-04. CS 1 MZ I, CONJUNTO LADERA-CAMPIÑA

Teléfono: 315-3203697

Correo Electrónico: pilaravaluos@yahoo.es

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional
Arquitecta - Universidad de la Salle.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARIA DEL PILAR CARVAJAL GALLEGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 38257513.

El(la) señor(a) MARIA DEL PILAR CARVAJAL GALLEGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN de Validación: a4d30a0f



PIN DE VALIDACIÓN

a4d30a0f

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



ALCALDÍA DE IBAGUÉ
NIT 800113389-7
SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL
FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Referencia Pago
18001022520413



FECHA EMISION	CODIGO INTERNO	No. FORMULARIO	DATOS CONTRIBUYENTE				DATOS DEL PREDIO				
13/07/2023	2520413		ALIANZA FIDUCIARIA S A NIT 830053812				k 14 134A 164 Pq 149 EL SALADO BARRIO NO REGISTRA				
ULTIMO PAGO											
VIGENCIA	FECHA (DD/MM/AAAA)	VALOR	MATRICULA INMOBILIARIA	DESTINO ECONOMICO		AREA TER. (m2)	AREA CON. (m2)	ESTRATO			
			350-237133	A - Habitacional		5	9	3			
DPTO	MPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MANZANA	TERRENO	CONDICION DE PROPIEDAD	NUMERO EDIFICIO O TORRE	N. DEL PISO DENTRO DE EDIFICIO O TORRE	N. DE LA UNIDAD EN PH O MEJORA
73	001	01	10	00	00	0321	0901	9	00	00	0637

FECHA	DESCUENTO	TOTAL A	VIGENCIA	2023	2022	2021	TOTAL				
31/07/2023	0%	\$ 0									
ENTIDADES FINANCIERAS AUTORIZADAS											
BANCO CAJA SOCIAL 24087671760											
BANCOLOMBIA 86999418203											
BANCO DE OCCIDENTE 300877982											
BANCO POPULAR 220550281943											
BANCO AV VILLAS 403142524											
BANCO DAVIVIENDA 166670115160											
BANCO BBVA 852000454											
BANCO DE BOGOTA 836172460											
BANCO SUDAMERIS 97150008980											
BANCO COLPATRIA 5752005926											
BANCOOMEVA 130104069301											
BANCO AGRARIO 466013012732											
BANCO ITAU 251488798											
			AVALUO	\$5,685,000	\$5,449,730	\$5,291,000					N/A
			TARIFA	7*1000	7*1000	7*1000					N/A
			IMPUESTO PREDIAL	\$40,000	\$38,000	\$37,000					\$ 115,000
			SOBRETASA AMBIENTAL	\$9,000	\$8,000	\$8,000					\$ 25,000
			INTERES PREDIAL	\$1,000	\$15,000	\$28,000					\$ 44,000
			INTERES SOBRETASA AMBIENTAL	\$0	\$3,000	\$6,000					\$ 9,000
			COMPENSACIONES	\$0	\$0	\$0					\$ 0
			COMPENSACIONES CORTOLMA	\$0	\$0	\$0					\$ 0
			EXONERACION IMPUESTO PREDIAL	\$0	\$0	\$0					\$ 0
			ESTIMULO TRIBUTARIO CORTOLMA	\$0	\$0	\$0					\$ 0
			ESTIMULO TRIBUTARIO PREDIAL	\$0	\$0	\$0					\$ 0
			EXONERACION IMPUESTO AMBIENTAL	\$0	\$0	\$0					\$ 0
			IMPUESTO ALUMBRADO	\$0	\$0	\$0					\$ 0
			EXONERACION INTERES AMBIENTAL	\$0	\$0	\$0					\$ 0
			INTERES ALUMBRADO	\$0	\$0	\$0					\$ 0
			EXONERACION INTERES PREDIAL	\$0	\$0	\$0					\$ 0
			EXONERACION IMPUESTO ALUMBRADO	\$0	\$0	\$0					\$ 0
			EXONERACION INTERES ALUMBRADO	\$0	\$0	\$0					\$ 0
			SALDO IMPUESTO ALUMBRADO	\$0	\$0	\$0					\$ 0
			SALDO INTERES ALUMBRADO	\$0	\$0	\$0					\$ 0
			SALDO IMPUESTO AMBIENTAL	\$0	\$0	\$0					\$ 0
			SALDO INTERES AMBIENTAL	\$0	\$0	\$0					\$ 0
			SALDO IMPUESTO PREDIAL	\$0	\$0	\$0					\$ 0
			TOTAL	\$50,000	\$64,000	\$79,000					\$ 193,000

La cedula catastral de 15 digitos es: 011003210637901

Fecha Impresión: 13/07/2023 09:50:10

ESTE DOCUMENTO PRESTA MERITO EJECUTIVO. EL NO PAGO DARA LUGAR AL INICIO DEL CORRESPONDIENTE COBRO JURIDICO. (ART. 469 C.G.P. Y ART. 354 Ley 1819 de 2016.) Contra la presente factura procede el recurso de reconsideración ante la Secretaría de Hacienda de Ibagué dentro de los dos (2) meses siguientes a la notificación del mismo, según Art. 720 del Estatuto Tributario Nacional.

PAGUE HASTA 31/07/2023 VALOR \$ 193,000



(415)7707235331208(8020)18001022520413(3900)00000000193000(96)20230731

ALCALDÍA DE IBAGUÉ
NIT 800113389-7
SECRETARIA DE HACIENDA
FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Referencia Pago
18001022520413

VIGENCIA	CODIGO INTERNO	No.	PREDIO
2023	2520413		730010110000003210901900000637
CONTRIBUYENTE		MATRICULA INMOBILIARIA	
ALIANZA FIDUCIARIA S A NIT 830053812		350-237133	
BANCO	No. CHEQUE	VALOR	
EFFECTIVO			
T.CONSIGNACION			
TIMBRE DEL BANCO			

ESTE DOCUMENTO PRESTA MERITO EJECUTIVO. EL NO PAGO DARA LUGAR AL INICIO DEL CORRESPONDIENTE COBRO JURIDICO. (ART. 469 C.G.P. Y ART. 354 Ley 1819 de 2016.) Contra la presente factura procede el recurso de reconsideración ante la Secretaría de Hacienda de Ibagué dentro de los dos (2) meses siguientes a la notificación del mismo, según Art. 720 del Estatuto Tributario Nacional.

Fecha Impresión: 13/07/2023 09:50:10