

259

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE
Ibagué, Dieciséis (16) de octubre de dos Mil veintiuno (2.021).

REF: Proceso Ejecutivo Hipotecario de BANCOLOMBIA S.A. contra
NIDIA MIRANDA BERNAL
Rad. 73001-40-03-001-2018-00534-00.

Con respecto al avalúo presentado por el apoderado de la parte actora y recibido por correo electrónico con que cuenta esta instancia judicial que se encuentra incorporado dentro del proceso de la referencia, córrase traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días, para los fines pertinentes. (Art. 444 del C.G.P.)

NOTIFIQUESE,

La Juez,


MARIA LILIA VARGAS LOPEZ

Handwritten text, possibly a signature or name, located in the center of the page.

RAD: 73001400300120180053400 AVALUO COMERCIAL BANCOLOMBIA VS NIDIA MIRANDA BERNAL

ARQUINOALDO VARGAS MENA <quinovar@afineltda.com>

Mié 10/11/2021 12:55

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

CC: ARQUINOALDO VARGAS MENA <quinovar@afineltda.com>; asesor3 <asesor3@afineltda.com>

Cordial saludo,

JUEZ(A) PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE

En mi calidad de apoderado de la entidad demandante dentro del proceso que cursa contra NIDIA MIRANDA BERNAL RAD: 2018-534, de manera respetuosa me permito allegar avalúo comercial

Cordialmente,

ARQUINOALDO VARGAS MENA

Abogado

Mail: quinovar@afineltda.com

Cel: 3102434343 – 2611935 – 2614744

Cra 3 · 15 – 17 Piso 3 Edificio Banco Agrario

Ibagué - Tolima



Señor(a)
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE
E. S. D.

Proceso Demanda Ejecutiva con Garantía Real
Demandante BANCOLOMBIA S.A
Demandados NIDIA MIRANDA BERNAL

Radicado **73001-40-03-001-2018-00534-00**

Asunto Presentación Avalúo

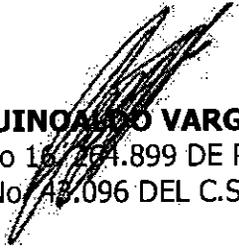
ARQUINOALDO VARGAS MENA, obrando en calidad de apoderado judicial de la entidad demandante en el caso de la referencia, respetuosamente me permito aportar avalúo de conformidad a lo dispuesto en el artículo 444 numeral 4 del C.G.P, considerando que el avalúo catastral NO es idóneo para establecer su precio real, por lo que se presenta dictamen pericial, realizado por profesional idóneo.

Avalúo Pericial **\$111.737.600**

Sírvase correr traslado a la parte demandada, teniendo por avalúo del inmueble elaborado por la suma de **CIENTO ONCE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS (\$111.737.600)**

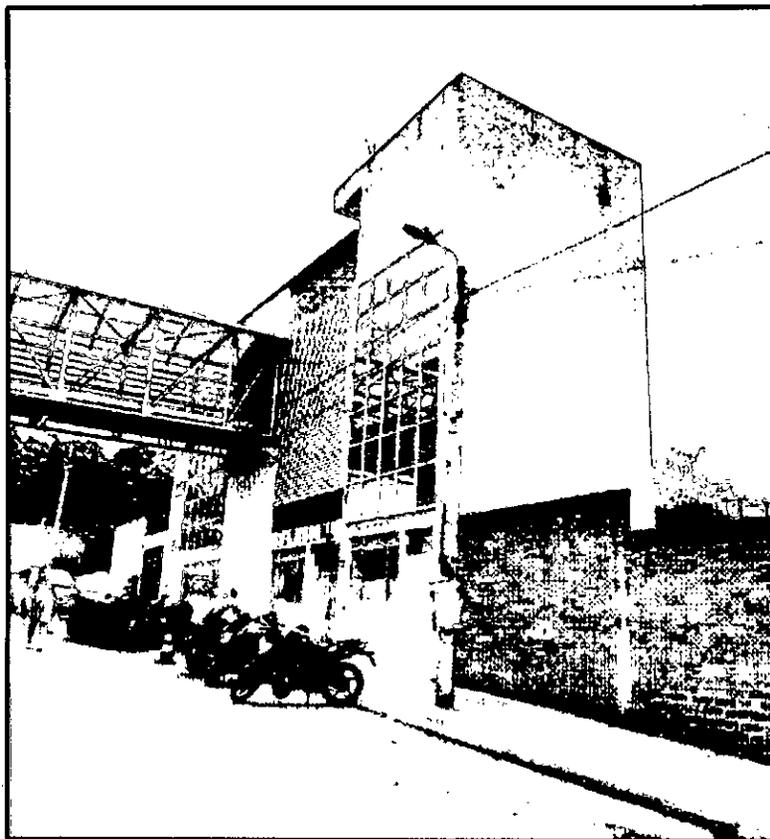
- Se anexa **AVALUO COMERCIAL**

Cordialmente,


ARQUINOALDO VARGAS MENA
CC. No 16.254.899 DE PALMIRA-VALLE
T.P. No 43.096 DEL C.S. de la J.

AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 8B # 145-13 CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO SANTELMO
BLOQUE UNO (1) APARTAMENTO TRESCIENTOS TRES (303)
BARRIO LOS ALPES
IBAGUÉ – TOLIMA

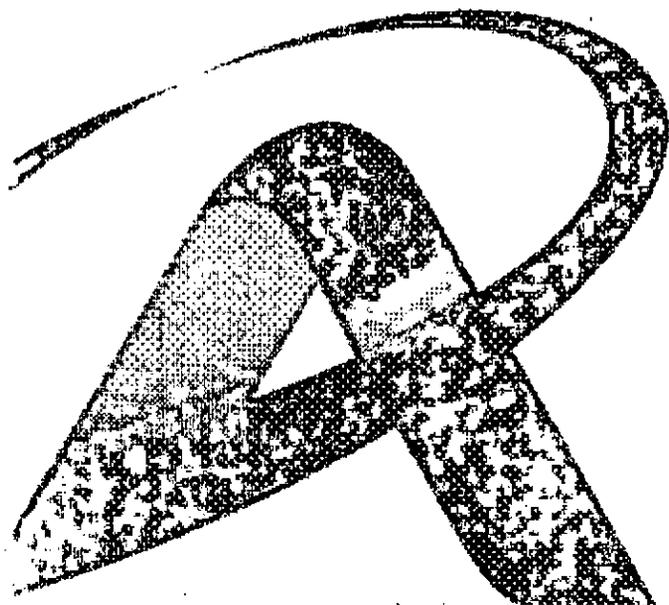


SOLICITANTE	BANCOLOMBIA S.A.
CLIENTE	NIDIA MIRANDA BERNAL
CEDULA DE CIUDADANÍA	65.765.559
TIPO DE INMUEBLE	APARTAMENTO
VALOR TOTAL	\$111.737.600
TIPO DE PRODUCTO	REMATE
PRG	PRG_2021_2584214
FECHA DE INFORME	26 octubre de 2021

Cuadro de áreas	ITEM		UNIDAD/m2	
	Área Construida Ap. 303		56,45	
	Área Privada Ap. 303		50,46	
Coefficiente de copropiedad	Sin Información			
Fuente:	Escritura 915 del 17 de mayo de 2017 otorgado por la Notaría séptima de Ibagué.			
Linderos:	Se encuentran relacionados en la Escritura Pública 2125 del 25-08-2016 otorgado Por La Notaría Séptima De Ibagué (R.P.H).			
Fuente:	Certificado de tradición y libertad.			
Infraestructura	Bueno (X)		Regular ()	Malo ()
SERVICIOS PÚBLICOS				
Acueducto:	Si	Alcantarillado:	Si	
Energía:	Si	Teléfono:	Si	
Gas:	Si	Otros:	Ninguno.	
Breve descripción:	Los servicios públicos del predio son prestados por las Empresas del municipio.			

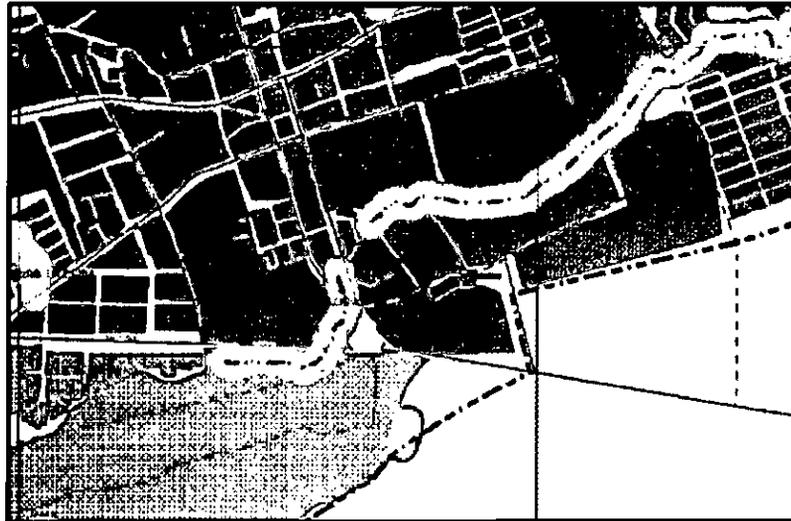
DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN			
Detalle de la construcción:	Estructura: Tradicional Muros: Bloque de arcilla Fachada: Ladrillo a la vista Pisos: Cerámica Carpintería: Sin Información Cielo raso: Sin Información Cubierta: Placa de concreto Baños: Enchapados Cocina: Integral		
	Nota: Información tomada del acta de secuestro		
	Estructura Reforzada	Ajuste Sismorresistente	Tipo de fachada
	Sin Información	Sin Información	Mayor a 6 metros
	Irregularidad de Planta	Irregularidad de Altura	Daño Por Sismos
	Sin Información	Sin Irregularidad	Sin Información
Número de Pisos	Avance	Remodelado	

	8	100%	No
	Ventilación	Iluminación	No. De Sótanos
	Bueno	Bueno	0
Distribución	AP 303 BLOQUE 1 APARTAMENTO: 3 Alcobas, baño privado y social, sala comedor		
Fuente: Inspección técnica en la visita y acta de secuestro.			

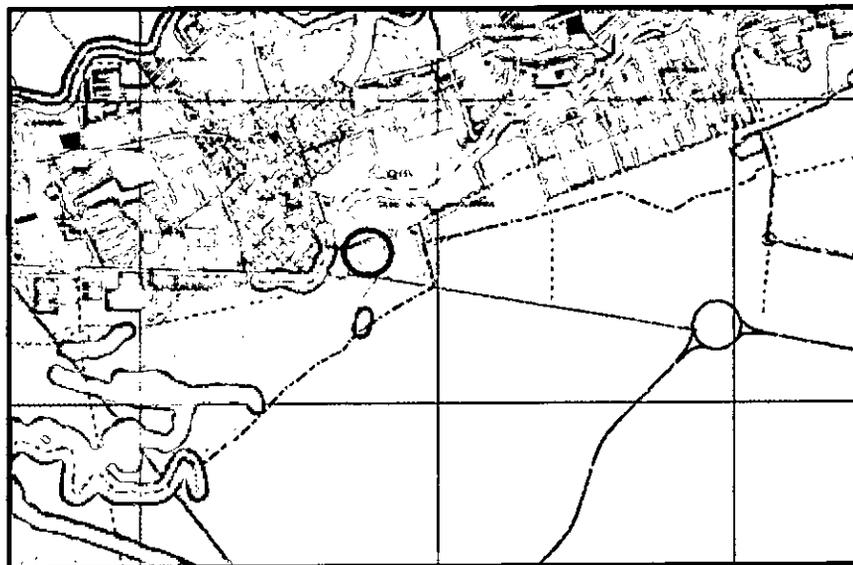


NORMAS URBANISTICAS VIGENTES

Acorde al Decreto 0823 de 23 de diciembre de 2014 "Por el cual se adopta la revisión y ajuste Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones".



Mejoramiento Integral



Residencial Secundario

El inmueble se encuentra en suelo urbano, con uso residencial secundario y tratamiento de mejoramiento integral, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal Escritura Pública 2125 del 25-08-2016 otorgada Notaría Séptima de Ibagué.

CONDICIONES GENERALES

Del sector:

El sector se caracteriza por tener una vocación mixta, donde se combina el uso residencial con el comercial, conformado por diferentes tipos de predios como conjuntos multifamiliares en baja densidad, predios unifamiliares, locales.

De localización:

El predio cuenta con una ubicación con buenas posibilidades de acceso por vías Nacionales pavimentadas y principales de la ciudad.

De terreno:

El predio matriz cuenta con una topografía Plana

De comercialización (Tiempo esperado de comercialización):

Se considera con una dinámica inmobiliaria estable, tanto para los predios en venta como en arriendo. Se estima un tiempo esperado de comercialización de aproximadamente 12 meses.

Comportamiento de Oferta y Demanda:

Se considera equilibrado tanto para inmuebles en venta como en arriendo

Actualidad Edificadora:

Actualmente, se observa el desarrollo de algunos proyectos nuevos, además se adelantan algunos proyectos de auto construcción en suelo propio, así como remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.

Especial:

Ninguna

METODOLOGÍA UTILIZADA

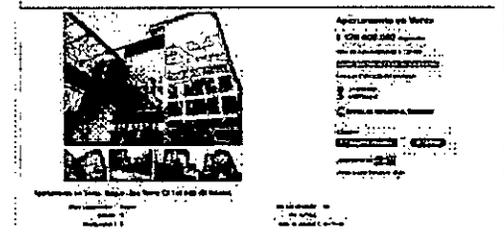
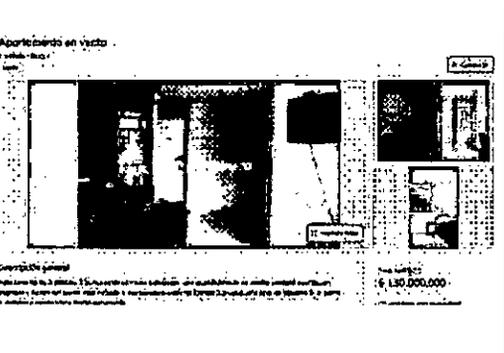
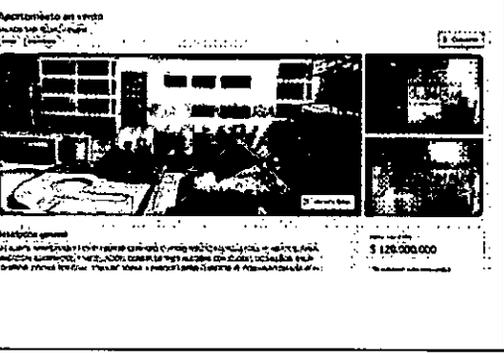
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de reposición.

Método comparación de mercado:

Se consultaron ofertas de predios comparables en el mismo conjunto Residencial con similares características de construcción y áreas similares y finalmente se realizó manejo estadístico de la información para adoptar el valor más probable por m².

ESTUDIO DE MERCADO									
No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	VALOR GARAJES	VALOR SIN GARAJES	AREA PRIVADA M2	VALOR M2
1	Ibague, San Telmo Cll 145 9-26 (El Salado)	3112645497 - Clara Castrillon	\$ 120.000.000	5,00%	\$ 114.000.000	\$ 0	\$ 114.000.000	54,0	\$ 2.111.111
2	Ibague, San Telmo Cll 145 9-26 (El Salado)	3054175592 - Casa 360 Inm.	\$ 135.000.000	5,00%	\$ 128.250.000	\$ 15.000.000	\$ 113.250.000	50,4	\$ 2.247.024
3	Ibague, San Telmo Cll 145 9-26 (El Salado)	3125493392 - Daiana Uribe	\$ 130.000.000	5,00%	\$ 123.500.000	\$ 15.000.000	\$ 108.500.000	46,0	\$ 2.358.686
4	Ibague, San Telmo Cll 145 9-26 (El Salado)	3176476315 - Genyeris Garcia	\$ 128.000.000	5,00%	\$ 121.600.000	\$ 15.000.000	\$ 106.600.000	50,4	\$ 2.115.079
								PROMEDIO M2	\$ 2.207.977
								DESVIACION	\$ 118.678
								COEF.DE VARIACION	5,37%
								NÚMERO DE DATOS	4
								RAIZ	2,000
								t(N)	1,858
								LÍMITE SUPERIOR	\$ 2.318.230
								LÍMITE INFERIOR	\$ 2.097.725

Se adopta un valor por m2 de \$2.210.000

OBSERVACIONES OFERTAS		
DATO	OBSERVACIONES	FOTOGRAFIA / IMAGEN
<p>OFERTA 1: https://cutt.ly/URStbSW</p>	<p>Apartamento en septimo piso, con 3 alcobas, sala comedor, cocina, 2 baños.</p>	
<p>OFERTA 2: https://cutt.ly/rRStA1Z</p>	<p>Apartamento consta de tres habitaciones (la principal con baño privado) sala comedor y cocina. cuenta con ascensor, shut de basuras, parqueadero privado</p>	
<p>OFERTA 3: https://cutt.ly/BRSt1DM</p>	<p>Apartamento de 3 alcobas 2 baños salón comedor balcón con aire acondicionado en alcoba principal cuenta con ascensor y dentro del precio está incluido el parqueadero cubierto (Se confirma en llamada area son 56m2 no 46 m2)</p>	
<p>OFERTA 4: https://cutt.ly/ORSt04b</p>	<p>Consta de tres alcobas con closet, dos baños, sala-comedor, cocina integral, zona de ropas, y parqueadero cubierto.</p>	

ANALISIS DE RESULTADOS Y CONSIDERACIONES

- Se realizó un análisis de mercado con inmuebles de características similares, ubicados en la misma unidad residencial.
- Se adopta el área privada registrada en el certificado de tradición y Escrituras Públicas suministradas.
- El valor promedio arrojado por las muestras corresponde al área privada, según la información obtenida en la investigación de mercado.
- Se adopta como valor más probable el promedio de la muestra.

VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal, la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macroeconómico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

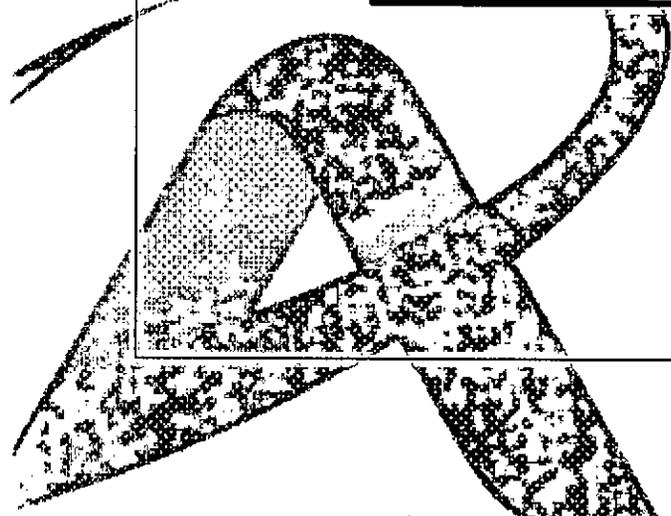
El presente informe de avalúo se realizó mediante visita física al predio, teniendo en cuenta todas las recomendaciones y exigencias de bioseguridad para afrontar las crisis de salubridad actual a causa del COVID-19.

El avalúo es practicado por el perito Mauricio Alejandro Echeverri Hernández y revisado por el Ing. Daniel Mauricio Gutiérrez Varón, quien hace parte de la Empresa APPRAISER S.A.S., por lo cual también es firmado por la Ing. Érika Celemin, quien figura como Gerente General, inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores. R.A.A.

Este informe corresponde al "VALOR COMERCIAL" del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

El presente avalúo cumple con las directrices establecidas en las Normas Internacionales de Valuación IVS 2020, (Marco conceptual IVS 101, 102, 103 y 104) así como las Normas Técnicas Sectoriales NTS S03 y NTS M01 y los protocolos internacionales de las entidades valuatorias reconocidas.

Descripción	Datos
Valor total inmueble	\$ 111.737.600
Valor proporcional terreno	\$ 33.521.280
Valor proporcional construcción	\$ 78.216.320
Porcentaje de terreno	30,00%
Porcentaje de construcción	70,00%
Edad aproximada (Años)	5
Vida remanente (Años)	95
Vida útil (Años)	100
Valor reposición a nuevo	\$ 85.952.000
Valor UVR-día	287,1448
Valor avalúo UVR	389.133,29



AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 8B # 145-13 CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO SANTELMO BLOQUE UNO (1) APARTAMENTO TRESCIENTOS TRES (303)
BARRIO LOS ALPES
IBAGUÉ - TOLIMA

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	TOTAL
APTO 303	50,56	\$ 2.210.000	\$ 111.737.600
TOTAL AVALUO			\$ 111.737.600
INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION			\$ 2.210.000

Por medio del presente certificamos que:

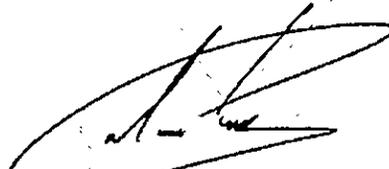
No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **octubre de 2021** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **CIENTO ONCE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$ 111.737.600 M/C)**


ING. ERIKA CELEMÍN BOHORQUEZ
Representante Legal
RAA AVAL - 52148032




MAURICIO ALEJANDRO ECHEVERRI HERNÁNDEZ
Perito actuante
RAA AVAL - 1110474379


ING. DANIEL GUTIÉRREZ VARÓN
Revisión del avalúo
RAA AVAL - 1023939219

REGISTRO FOTOGRAFICO



TORRES



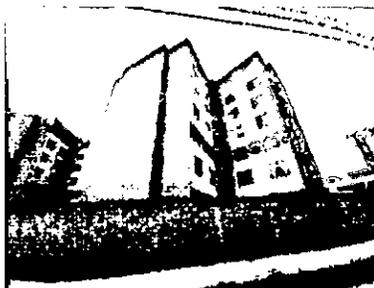
CONJUNTO



LOCAL CONJUNTO



FACHADA TORRES



TORRES



TORRES



TORRE PARQUEADEROS



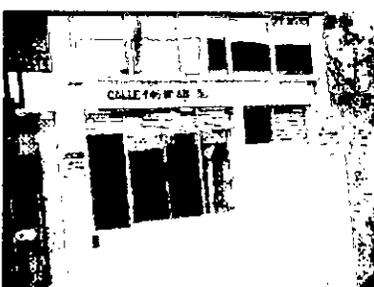
FACHADA CONJUNTO



FACHADA TORRES



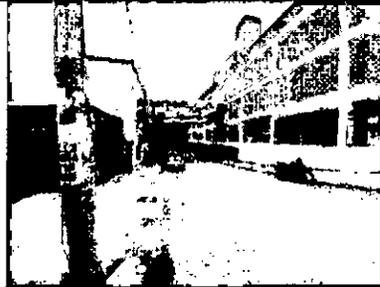
TORRE DE PARQUEDEROS



NOMENCLATURA



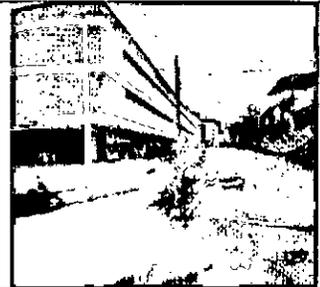
PORTERIA



ACCESO

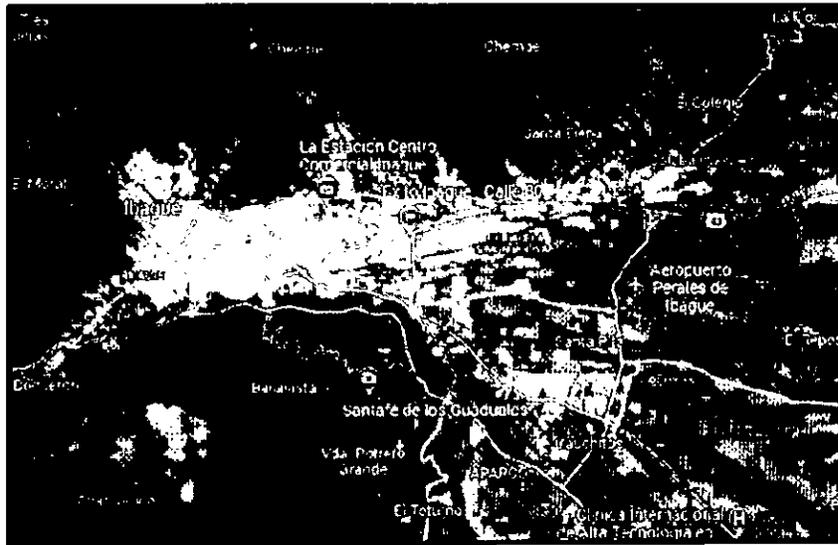


ACCESO DESDE CALLE 145



VIAS

LOCALIZACIÓN



INFORMACIÓN DEL PERITO QUE DA EL DICTAMEN

Por medio del presente documento certificamos que:

La identidad es como quedó indicada en el presente dictamen pericial realizado al bien inmueble objeto de avalúo.

A la fecha no he sido designado en procesos anteriores o en curso de la misma parte o apoderado.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Actualmente no he realizado publicaciones en materia pericial en los últimos diez (10) años.

La dirección de notificación es en la Calle 145 # 46-94 AP 401, Bogotá.

Información del perito actuante quien que da el dictamen:

- **Nombre: Mauricio Alejandro Echeverri Hernández**
- **RAA-AVAL: 1110474379**
- **C.C.: 1110474379**
- **Dirección de Residencia: Calle 145 # 46-94 AP 401**
- **Ciudad de Residencia: Bogotá D.C**
- **Celular: 3103961923**
- **Profesión: Arquitecto**

Información de Gerente General APPRAISER SAS quien que da el dictamen:

- **Nombre: Erika Celemín Bohórquez**
- **RAA-AVAL: 52148032**
- **C.C.: 52148032**
- **Dirección de residencia: Calle 152 58-51 Interior 2, apartamento. 804**
- **Ciudad de Residencia: Bogotá D.C.**
- **Celular: 3102055756**
- **Profesión: Ingeniera Industrial**

En referencia al numeral 7 del artículo 226 del Código General del Proceso, no se tienen restricciones asociadas.

Con respecto a los numerales 8 y 9 del art. 226 del Código General del Proceso, las metodologías aplicadas se basan en lo contenido en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Los métodos utilizados en la realización de avalúos, empleados en el presente informe, son los mismos métodos usados con anterioridad en la realización de otros avalúos y los

aceptados según la normatividad vigente (Resolución 620/2008).

Teniendo en consideración el numeral 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, el cual indica que se mencione si "ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte", se mencionan los casos en los que se ha sido designado para la elaboración de un dictamen.

FECHA ENTREGA	FINALIDAD SERV. (BANCOLOMBIA)	CLIENTE	DIRECCION	CIUDAD
23/03/2021	REMATE	DARIO ROJAS	AVENIDA 2 #1-58 EDIFICIO MANHATTAN II BARRIO LLERAS RESTREPO APTO 402 Y PARC. 5	N DE SANTANDER - CUCUTA
23/03/2021	REMATE	DARIO ROJAS	AVENIDA 2 #1-40 EDIFICIO MANHATTAN BARRIO LLERAS RESTREPO APTO.401	N DE SANTANDER - CUCUTA
14/04/2021	REMATE	YOLANDA SANDOVAL	CALLE 16 # 38-73 CONJUNTO CERRADO GRASOLES UNIDAD RESIDENCIAL N°13-G	N DE SANTANDER - VILLA DEL ROSARIO
19/04/2021	REMATE	JONNY GARCIA	MANILLO VIAL #33-115 CONJUNTO CERRADO LA ESTANCIA BARRIO JUANA PAULA LOTE BIFAMILIAR B21 CASA 41	N DE SANTANDER - LOS PATIOS
19/04/2021	REMATE	BELMAN PARADA	CALLE 28 #11A-61 MONTEBELLO II	N DE SANTANDER - LOS PATIOS
23/04/2021	REMATE	HECTOR MORA	CALLE GAN # 3E-70 CEIBA	N DE SANTANDER - CUCUTA
26/04/2021	REMATE	BEATRIZ RODRIGUEZ	CALLE 27A #7-72 URB. BUENAVISTA	N DE SANTANDER - VILLA DEL ROSARIO
10/05/2021	REMATE	DERLY MORENO	CALLE 7 # 12-119 URB SANTA MARIA DEL ROSARIO LOTE 1 MZ E	N DE SANTANDER - VILLA DEL ROSARIO
14/05/2021	REMATE	DIEGO MORALES	FR 6 #34A-14 MZ D LOTE 4 URB. SAN MIGUEL III ETAPA	N DE SANTANDER - CHINACOTA
19/05/2021	REMATE	ALUMNIOS ONAVA SAS	AV 4 No. 3-66 LOCAL 2 EDIFICIO BARCELONA	N DE SANTANDER - CUCUTA
27/07/2021	REMATE	ILIAN FERNANDO VELASCO	CALLE 14 No. 5-52	N DE SANTANDER - TOLEDO
30/07/2021	REMATE	GLORIA INES GARCIA FIGUEROA	CALLE 11D No. 12-70 APTO 301 ED. SENDERO A LAS PIEDRAS	N DE SANTANDER - PAMPLONA
30/07/2021	REMATE	ADRIANA MACGREY GOMEZ RODRIGUEZ	LOTE 6 MANZANA 23 URBANIZACION SAN FERNANDO DEL RODEO	N DE SANTANDER - CUCUTA
4/08/2021	REMATE	LUIS EDUARDO CASTAÑEDA CASTRILLON	MANZANA V LOTE 12 URBANIZACION LA CONCORDIA	N DE SANTANDER - CUCUTA
4/08/2021	REMATE	GLADYS MARIA AREVALO SOLANO	CALLE 12 No. 3-59 Y CARRERA 2ª No. 11-85 UNIDAD RESIDENCIAL 7-O CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL MARAMATÁ	N DE SANTANDER - VILLA DEL ROSARIO
4/08/2021	REMATE	OMAR FERNEL HERNANDEZ SOLANO	CARRERA 15 No. 6-02 HACIENDA SAN NICOLÁS -CONJUNTO CERRADO PORTAL DE SAN NICOLÁS MANZANA 1 LOTE 18	N DE SANTANDER - VILLA DEL ROSARIO
9/08/2021	REMATE	CESAR AUGUSTO BUITRAGO CARDENAS	CALLE 9N #3E-130 CASA 1B CEIBA II	N DE SANTANDER - CUCUTA
10/08/2021	REMATE	HERNANDO RUBIANO PIÑEROS	CALLE 6 #B-86 CONJUNTO CERRADO VERACRUZ CASA 7A	N DE SANTANDER - CUCUTA
11/08/2021	REMATE	JAIRO RICO CARRILLO	CALLE 23 #15-19 BARRIO ALFONSO LOPEZ	N DE SANTANDER - CUCUTA
17/08/2021	REMATE	RUTH BETTY ORTIZ PADILLA	CALLE GAN # 4-102 ZONA INDUSTRIAL	N DE SANTANDER - CUCUTA
17/08/2021	REMATE	RUTH BETTY ORTIZ PADILLA	CALLE 7N # 4-103/113 ZONA INDUSTRIAL	N DE SANTANDER - CUCUTA
24/08/2021	REMATE	YENNY CARDENAS ISAZA	CALLE 4AN #3-56 URB. PESCADERO - COLPET	N DE SANTANDER - CUCUTA
26/08/2021	REMATE	JOSÉ GEOVANNI SANCHEZ ORDOÑEZ	AVENIDA 1 # 16-10 CONJ CERRADO LAURELES UNIDAD RES 20C MANZANA C	N DE SANTANDER - V DEL ROSARIO
26/08/2021	REMATE	ROSSANA YARIMA CONTRERAS LEMUS	CALLE 13C #27A-09 LOTE 14 MANZANA 3 URBANIZACION ARKAMAR CAMPESTRE	N DE SANTANDER - CUCUTA
1/09/2021	REMATE	FRANCISCO BELEÑO BALBUCHO	URBANIZACION SAN FERNANDO DEL RODEO LOTE 18 MANZANA 11	N DE SANTANDER - CUCUTA
1/09/2021	REMATE	D LIMO D TODOS S.A.S	LOTE #12 UNIDAD B PORTAL DE LA FRONTERA - LA PARADA	N DE SANTANDER - V DEL ROSARIO
3/09/2021	REMATE	JACKSON FENLEY MORA WILCHES	CARRERA 1E Y 2E 12-05 LOTE 5 MZ H CONDOMINIO CERRADO TAMARINDO CLUB I ETAPA	N DE SANTANDER - V DEL ROSARIO
3/09/2021	REMATE	DANIEL ORLANDO NIÑO NIÑO	CRA 1 ESTE CALLES 11 Y 12 11-59 MZ E LOTE 7 CONJ RES EL TAMARINDO SECTOR VILLA ANTIGUA	N DE SANTANDER - V DEL ROSARIO
8/09/2021	REMATE	NELY ESTELA MORA SANGUINO	AVENIDA 9 No. 2N - 46 BARRIO SAN MARTIN	N DE SANTANDER - CUCUTA
9/09/2021	REMATE	FABIOLA DEL PILAR DAVILA RIVERA	AVENIDA 11 # 2-50 BARRIO CARORA	N DE SANTANDER - CUCUTA
19/09/2021	REMATE	VICTOR JULIO BETANCOURT PINZON	MANZANA W LOTE 19 A AVDA 4 # 23M -30 APTO 203 A URBANIZACION PRADOS DEL NORTE	N DE SANTANDER - CUCUTA
13/09/2021	REMATE	DALSY CARQUINA GOMEZ RODRIGUEZ	LOTE 6 MANZANA 24 URB SAN FERNANDO DEL RODEO	N DE SANTANDER - CUCUTA
13/09/2021	REMATE	PAULO ENILJO MANRIQUE RIVERA	CALLE 2 # 12-17 BARRIO SAN MARTIN	N DE SANTANDER - V DEL ROSARIO
14/09/2021	REMATE	JOSUE JULIAN JAIMES JAIMES	AVENIDA O # 4-80 APARTAMENTO 503 EDIFICIO LA ESPERANZA	N DE SANTANDER - CUCUTA
15/09/2021	REMATE	FREDDY ULISES GOMEZ URIBE	CALLE 1A # 19-41 LOTE MZ 9A 18 URB TORCORDIMA - SIGLO XXI	N DE SANTANDER - CUCUTA



PIN de Validación: ad43c0fb



<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) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52148032.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Régimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<p>Alcance:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<p>Alcance:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales	<p>Alcance:</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición

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 Especiales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



Contamos con evaluadores
certificados por: **INA**
Avaluadores

INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR							
Barrio Legal	Si	Topografía del Sector	Plana	Uso Predominante	Vivienda	Condiciones de Salubridad	Bueno
Actividades predominantes		El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta usos residenciales en altura y algunas zonas de comercio puntual.					
Tipos de predios		Edificios de vivienda multifamiliares desarrollados en altura y sometidos a P.H.					
Características especiales del sector		Se trata de un sector residencial de la zona oriental del suelo urbano del municipio donde se evidencia un desarrollo reciente de vivienda en altura.					
Perspectivas de valorización		Tiene moderadas perspectivas de valorización, sector residencial, a pocas cuadras de la plaza de mercado del barrio el Salado					
Vías principales y estado actual		Las vías principales de acceso son la Carrera 5, avenida Ambala a 600 metros la norte. Calle 145					
Transporte público		El servicio de transporte público es bueno prestado por empresas intermunicipales.					

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE			
Características del terreno	El predio matriz tiene forma irregular con topografía ligeramente inclinada.		
Georreferenciación	Longitud:	75°08'37.0"W -75.143611	Latitud: 4°26'47.3"N 4.446472
Descripción del inmueble	El inmueble tasado en el presente informe corresponde a un apartamento sometido a propiedad horizontal, de localización y vista interior y localizado en el piso tres del bloque 1. No se tuvo acceso al inmueble, se realiza avalúo de fachada.		
Dotación comunal	La unidad residencial cuenta con portería, citófono, salón social, parqueadero para visitantes, parque infantil y vigilancia privada		
Características climáticas	Altura	1,285 m.s.n.m.	
	Temperatura	25° C	
Características especiales	Ninguna		
Edad del inmueble	5 años		
Estrato	3 (Sector)		
Tipo de inmueble	Urbano		

INFORME TECNICO DE AVALUO

INFORMACION BASICA

Departamento		Tolima	
Municipio		Ibague	
Barrio		Los Alpes	
Dirección y/o nombre del predio		Carrera 8B # 145-13 Conjunto Residencial Cerrado Santelmo Bloque Uno (1) Apartamento Trescientos Tres (303)	
Tipo de avalúo	Comercial	Propietarios	Nidia Miranda Bernal C.C. 65.765.559
Tipo de inmueble	Urbano	Uso actual	Residencial
Tipología del inmueble	Apartamento	Fecha de visita	Octubre 21 de 2021
Plancha IGAC	No Aplica	Fecha de informe	Octubre 26 de 2021

TITULACION

Matricula Inmobiliaria		350-229475			
Título de adquisición		Escritura 0915			
Fecha:	17-05-2017	Notaria:	Séptima	Ciudad	Ibague
Número catastral		73001011003110007000 (M.E)			
Avalúo catastral		No conocido			
Afectaciones		Ninguna			
Observaciones		Este informe no es estudio jurídico. Se realiza avalúo de fachada debido a que no se obtuvo ingreso al inmueble.			



PIN de Validación: 64a50a23



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796514-2

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

El señor(a) **DANIEL MAURICIO GUTIERREZ VARON**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023939219, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1023939219.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **DANIEL MAURICIO GUTIERREZ VARON** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<p>Alcance:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	28 Sep 2018	Regimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<p>Alcance:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	28 Sep 2018	Regimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	<p>Alcance:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	28 Sep 2018	Regimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos	<p>Alcance:</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	28 Sep 2018	Regimen Académico



PIN de Validación: a4a50a20



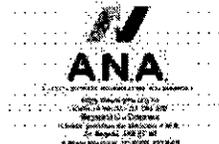
<https://www.raa.org.co>



<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha 28 Sep 2018</p>	<p>Régimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	<p>Fecha 28 Sep 2018</p>	<p>Régimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	<p>Fecha 28 Sep 2018</p>	<p>Régimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	<p>Fecha 28 Sep 2018</p>	<p>Régimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 12 Intangibles</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	<p>Fecha 28 Sep 2018</p>	<p>Régimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos 	<p>Fecha 28 Sep 2018</p>	<p>Régimen Régimen</p>



PIN de Validación: ad4309fb



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría: Inmuebles Urbanos, vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría: Inmuebles Rurales, vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 8º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 129B#55-20INT3APT302

Teléfono: 3102055756

Correo Electrónico: erikaceleminb@hotmail.com

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) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032.

El(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ 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

ad4309fb

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 Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3



PIN de Validación: ad43d9fb



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de validación: 88d09de1



<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) **MAURICIO ALEJANDRO ECHEVERRI HERNÁNDEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1110474379, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-1110474379**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **MAURICIO ALEJANDRO ECHEVERRI HERNÁNDEZ** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1: Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	17 Mayo 2018	Regimen Académico

Regimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: **BOGOTÁ, BOGOTÁ DC**
Dirección: **CALLE 145 # 46-94 AP 401**
Teléfono: **3158851393**
Correo Electrónico: **arquimauricio@gmail.com**

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto- La Universidad de Ibagué.

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) **MAURICIO ALEJANDRO ECHEVERRI HERNÁNDEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1110474379.

El(la) señor(a) **MAURICIO ALEJANDRO ECHEVERRI HERNÁNDEZ** 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



RN de Validación: aa6d00de



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

aa6d00de

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 dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

257



PIN de Validación: a4a60a20



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



herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Académico

Regimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1873 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CL 15 C 82 BB 65

Teléfono: 3104773924

Correo Electrónico: dmgutierrezv0@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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) DANIEL MAURICIO GUTIERREZ VARON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023939219.

El(la) señor(a) DANIEL MAURICIO GUTIERREZ VARON 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

a4a60a20

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 Octubre, del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 3 de 4



FIN de Validación: e4a60a29



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

258

CONSTANCIA SECRETARIAL: Ibagué, 11 de noviembre de 2021.
Para los fines pertinentes, en la fecha dejo constancia que el día de hoy ingreso al despacho memorial visto a folio 244 a 257 del cuaderno principal. **PASA AL DESPACHO PARA PROVEER. RAD. 73001-40-03-001-2010-00534-00.**



DIEGO ALEXANDER URUEÑA CHICA
Secretario