



**JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ**  
Ibagué, diez (10) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Rad. 2019-00264-00

De conformidad con lo previsto en los numerales 2° y 4° del artículo 444 del Código General del Proceso, córrase traslado a las partes por el término de diez (10) días del avalúo dado al bien inmueble objeto de la garantía real que se encuentra embargado y secuestrado en este proceso.

NOTIFÍQUESE,

EL JUEZ

**Firmado Por:**

**GERMAN ALONSO AMAYA AFANADOR**  
**JUEZ MUNICIPAL**  
**JUZGADO 008 CIVIL MUNICIPAL IBAGUE**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**231b7dd16c34fb56afc54f2493fea3c4d810add1a56f4e218bd8dcecd066e899**

Documento generado en 10/12/2020 01:55:55 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

73001400300820190026400 AVALUO/ BBVA CONTRA ANDREA DEL PILAR DIAZ GRANADOS.

ARQUINOALDO VARGAS MENA <quinovar@afineltda.com>

Lun 07/12/2020 9:13

Para: Juzgado 08 Civil Municipal - Tolima - Ibaguè <j08cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: ARQUINOALDO VARGAS MENA <quinovar@afineltda.com>; ases2@afineltda.com <ases2@afineltda.com>

📎 1 archivos adjuntos (1 MB)

65634366 AVALUO COMERCIAL ANDREA DEL PILAR DIAZ GRANADOS.pdf;

buenos días;

adjunto me permito remitir memorial aportando avalúo comercial del inmueble objeto de la presente acción.

**ARQUINOALDO VARGAS MENA**

Abogado

Mail: [quinovar@afineltda.com](mailto:quinovar@afineltda.com)

Cel: 3102434343 – 2611935 – 2614744

Cra 3 · 15 – 17 Piso 3 Edificio Banco Agrario  
Ibaguè - Tolima



**INFORMACIÓN SECTOR Y MERCADO**

Estrato	3	Legalidad	APROBADO	Topografía	PLANA	Transporte	BUENO			
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>		<b>USO PREDOMINANTE BARRIO</b>		<b>VÍAS DE ACCESO</b>		<b>AMOBILIAMIENTO URBANO</b>				
	<b>Sector</b>	<b>Predio</b>								
Acueducto	Si	No	Industria	No	Estado	BUENO	Parques	Si	Arborización	No
Alcantarillado	Si	No	Vivienda	Si	Pavimentada	Si	Paradero	No	Alamedas	No
E. Eléctrica	Si	No	Comercio	No	Sardineles	Si	Alumbrado	Si	Z. Verdes	No
Gas Natural	Si	No	Otro	No	Andenes	Si	Ciclo rutas	No		
Telefonía	Si	No								

**Perspectivas de Valorización**

La incertidumbre y parn economico derivado del escenario global por cuenta de la pandemia del COVID-19, ha desencadenado una volatilidad del mercado, dejando a pases como Colombia sin evidencias precedentes, enfrentndonos a un futuro incierto.

**Actualidad Edificadora**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda**

Del analisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, as como la demanda. Las caractersticas constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado.

Tiempo Esperado Comercialización (En meses) 12

**DOTACIÓN COMUNAL**

Portería	Si	Salón Comunal	Si	Aire Acond. Central	No	Club house	No
Juego Niños	Si	Bicicletero	Si	Eq. Presión Cons	No	Z. Verdes	Si
Citéfono	Si	Bomba Eyectora	No	Tanque Agua	No	Gj. Visitantes	Si
Cancha Mult.	Si	Shut Basuras	No	Cancha Squash	No	Gimnasio	No
Golfito	No	Piscina	Si	Planta Elect.	No		
Ascensor	Si	Núm. Ascens.	1				
Otros	NA.						

**NORMATIVIDAD**

Norma Uso (¿Cumple?) Si

**Usos**

Permitidos Residencial.

Condicionados N/A

No permitidos N/A

NORMA EDIFICABILIDAD (¿cumple?) N/A

Índice de Ocupación N/A Índice de Construcción N/A

Aislamientos N/A Antejardín N/A Altura N/A

Licencia N/A

Zona de Amenaza (inundación, remoción, orden público, baja mar) No

Zona de Reserva (conservación, patrimonio histórico o Protección Ambiental) No

**OBSERVACIONES**

- Observación Habitabilidad:** AVALO FACHADA: Inmueble objeto de avalo corresponde a un apartamento en el piso 10. No se tuvo acceso al inmueble por lo que no se tiene certeza de las condiciones mnimas de habitabilidad.
- Observación Edificabilidad:** Apartamento con rea privada de 64,01 m2 y construida de 68,01 m2. Cuenta con garaje de uso privado de acuerdo a documentacin aportada. Escritura pblica 1595 del 27 de diciembre de 2014. Se aporta certificado de tradicin de garaje con fecha de 090719
- Observación Uso Inmueble:** Documentos suministrados certificado de tradicin con folio relacionado en el presente informe, se encuentra Impreso el 09 de agosto de 2019. La tradicin jurdicacorresponde a la fecha de expedicin del certificado de tradicin aportado.
- Observación Riesgos Amenazas:** Avaluo fachada.
- Otras Observaciones:** Favorable con Observaciones: Avalo Fachada, nos abstenemos de emitir el concepto de favorabilidad, debido a que se desconocen las condiciones internas del inmueble.

**LIQUIDACIÓN AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
AREA PRIVADA	64.01	\$1.850.000	\$118.418.500
GARAJE	10.35	\$1.000.000	\$10.350.000
<b>Valor Total Avalúo</b>			\$128.768.500
<b>Valor Asegurable</b>			\$103.014.800

**DICTAMEN**

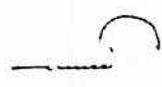
Favorable Con Observaciones

**Observaciones Dictamen**

Favorable con Observaciones Avaluo Fachada nos abstenemos de emitir el concepto de favorabilidad debido a que se desconocen las condiciones internas del inmueble

aplica para: Linea Dacin en pago o Remate.

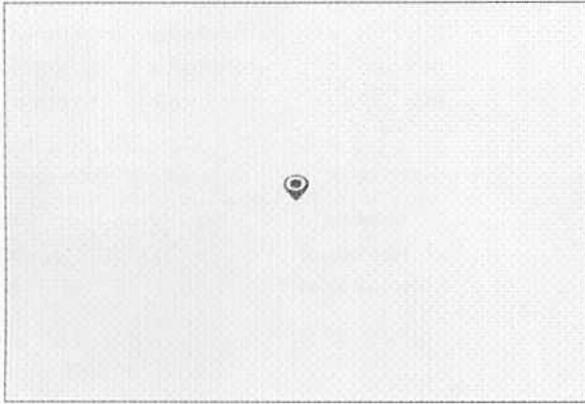
Perito Avaluador ALVARO GARCIA RONDEROS  
 CC / NIT 79268138  
 Registro R.A.A 79268138  
 Fecha 2020-12-04

  
 \_\_\_\_\_  
 Firma

■ FOTO PRINCIPAL



Latitud 4.44704      Longitud -75.15518



■ OBSERVACIONES DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD

Las áreas valoradas y linderos fueron tomadas de la escritura pública suministrada. Al estar en propiedad horizontal se asume que cumple con los parámetros exigidos por la ley 675 del 2001. Para efectos del presente avalúo se liquidarán las áreas privadas que legalmente existan y se encuentren debidamente registradas en documentos aportados.

■ INFORMACIÓN GENERAL

Tipo de proyecto	No aplica
Vigilancia privada	Tiene
Total unidades de vivienda	144
Valor de administración	No tiene
Mensualidad	
Total cupos de parqueo	1
Tipo de garaje	Privado
Coefficiente de copropiedad	0,8590 %
Coefficiente AP/AC	0.94

■ CONSTRUCCIÓN

Área privada	64.01 m <sup>2</sup>
Área construida	68.01 m <sup>2</sup>
Área libre	0.00 m <sup>2</sup>
Tipo de área libre	
Área catastral	0.00 m <sup>2</sup>
Área medida en la inspección	0.00 m <sup>2</sup>

<b>ÁREA VALORADA</b>	<b>64.01 m<sup>2</sup></b>
----------------------	----------------------------



■ COMPARABLES DE INMUEBLES EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN VENTA

Investigación de comparables

#	DIRECCIÓN	TIPO DE AREA	AREA M²	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	KR 8 B # 130-07 - IBAQUE, TOLIMA	Privada	64.01	\$138.000.000,00	3124784950
2	KR 8 B # 130-07 - IBAQUE, TOLIMA	Privada	64.01	\$135.000.000,00	3176476315
3	KR 8 B # 130-07 - IBAQUE, TOLIMA	Privada	64.01	\$130.000.000,00	3113723691

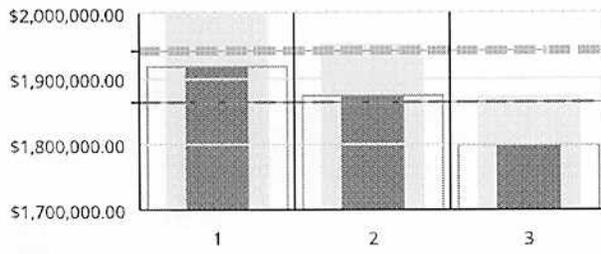
#	VALOR ADMÓN.	AREA LIBRE M²	GARAYES	PISO O NIVEL	EDAD (AÑOS)	VALOR UNITARIO GARAJE	VALOR UNITARIO ADMÓN. (S/M²)
1	\$0,00	0,00	1	9	6	\$10.000.000,00	\$0,00
2	\$0,00	0,00	1	9	6	\$10.000.000,00	\$0,00
3	\$0,00	0,00	1	1	6	\$10.000.000,00	\$0,00

SUJETO						
	0,00	1	10	6		

Análisis de los factores

#	VALOR (S/M²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	UBIC.	FAC	EDIF.	FNE	FED	UBI/PI	SUP.	FRE	VALOR (S/M²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (S/M²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y AREA LIBRE
1	\$1.999.687,55	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,96	\$1.919.700,05	\$1.919.700,05
2	\$1.952.819,87	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,96	\$1.874.707,08	\$1.874.707,08
3	\$1.874.707,08	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,96	\$1.799.718,80	\$1.799.718,80

Resultado de valores



	VALOR (\$/M <sup>2</sup> ) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	VALOR (\$/M <sup>2</sup> ) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M <sup>2</sup> ) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
MÍNIMO	\$1.874.707,08	\$1.799.718,80	\$1.799.718,80
MEDIA	\$1.942.404,83	\$1.864.708,64	\$1.864.708,64
MÁXIMO	\$1.999.687,55	\$1.919.700,05	\$1.919.700,05
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$51.551,81	\$49.489,74	\$49.489,74
DISPERSIÓN	3.25%	3.25%	3.25%
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	2.65%	2.65%	2.65%

Valor sin garaje no homologado (\$/m<sup>2</sup>)
  Media valor sin garaje no homologado (\$/m<sup>2</sup>)
  Valor homologado sin garaje (\$/m<sup>2</sup>)
  Media valor homologada sin garaje (\$/m<sup>2</sup>)

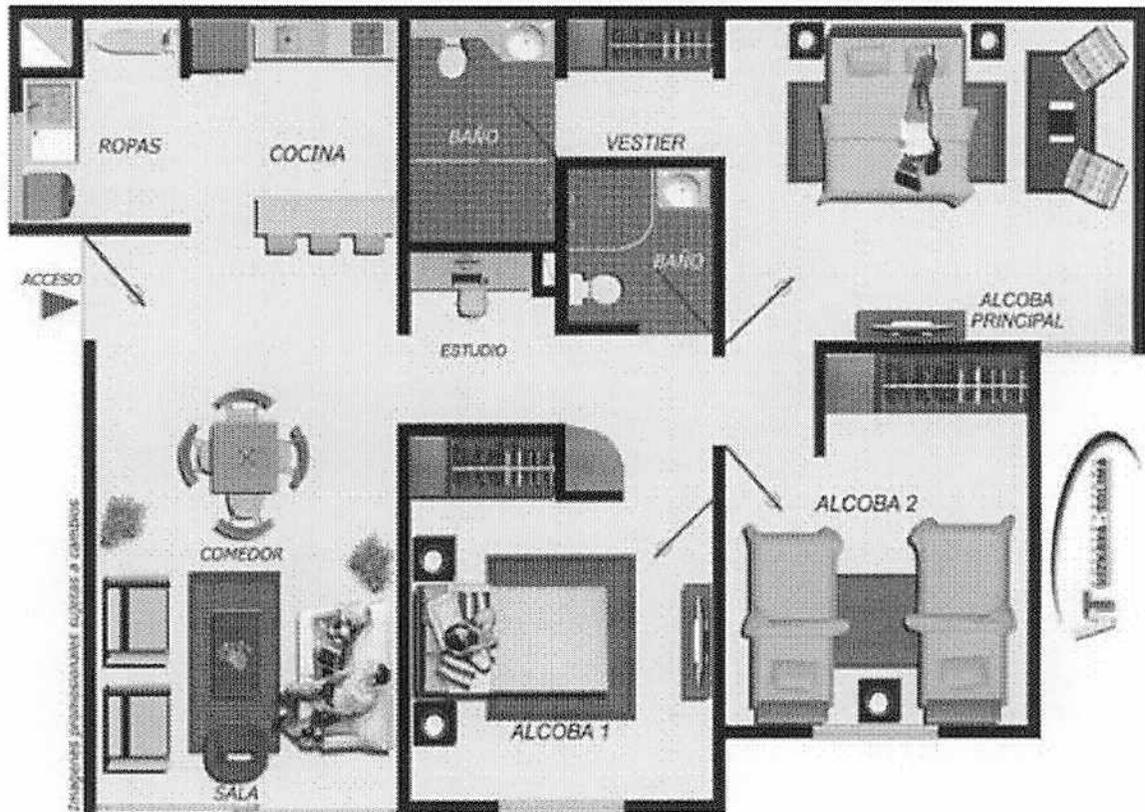
Valor homologado sin garaje y área libre (\$/m<sup>2</sup>)
  Media valor homologada sin garaje y área libre (\$/m<sup>2</sup>)

■ DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

Se utilizó el método de comparación de mercado, el cual busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



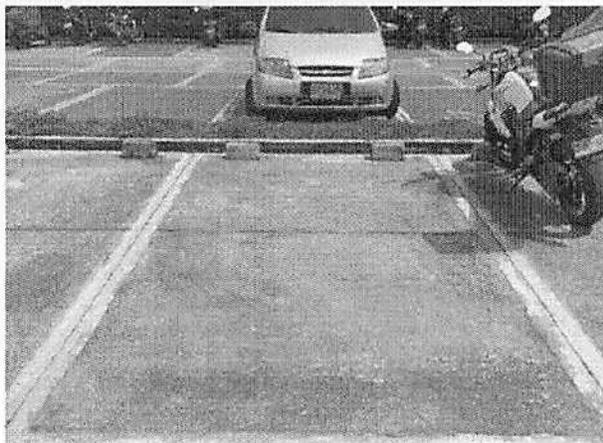
ENTORNO



ALCOBAS



GARAJE



CONTADOR DE AGUA



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

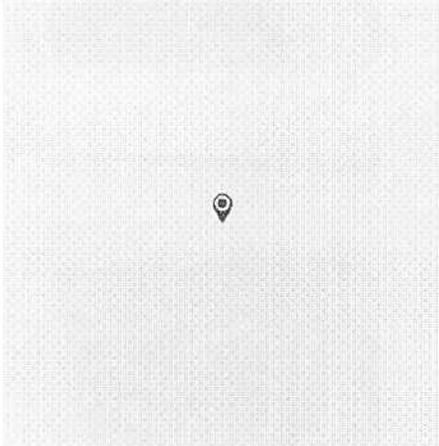
CONTADOR DE LUZ



CONTADOR DE GAS



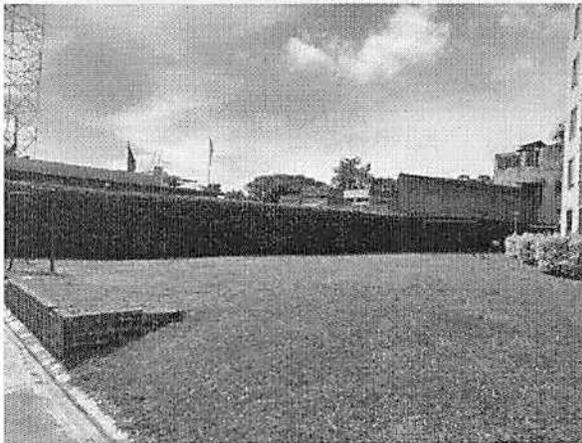
CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN



CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



DOTACIÓN COMUNAL



DOTACIÓN COMUNAL

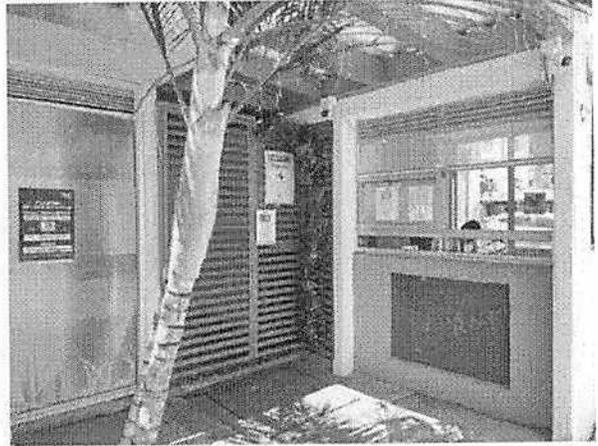


■ REPORTE FOTOGRÁFICO

DOTACIÓN COMUNAL



NOMENCLATURA



DOTACIÓN COMUNAL



DOTACIÓN COMUNAL



FACHADA.



■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

LINDEROS

**LINDEROS ESPECIALES. TORRE DOS (2), APARTAMENTO MIL UNO (1001):** Tiene un área arquitectónica aproximada de sesenta y ocho metros cuadrados con un decímetro cuadrado (68.01 m<sup>2</sup>), representados en cuatro metros cuadrados (4.00 m<sup>2</sup>) construidos de propiedad común que corresponden a las fachadas, muros perimetrales y ducto y un área privada construida de sesenta y cuatro metros cuadrados con un decímetro cuadrado (64.01 m<sup>2</sup>).

Se localiza en el décimo piso, en el nivel + 21.60, con una altura libre de dos metros treinta centímetros (2.30 m), determinado gráficamente conforme al plano PH 05 de 13 así: Por el **NORTE**, partiendo del punto T1-T2-701 AL 1001-01, en línea recta de nueve metros ochenta y ocho centímetros (9.88 m), hasta llegar al punto T1-T2-701 AL 1001-02, lindando, muro común de por medio, con el apartamento mil cuatro (1004), de la misma torre; por el **ORIENTE**, partiendo del punto T1-T2-701 AL 1001-02, en línea quebrada de dos metros noventa centímetros (2.90 m), un metro (1.00 m) y tres metros

LINDEROS GJ

**PARQUEADERO NOVENTA Y OCHO (98):** Tiene un área privada libre de diez metros cuadrados con treinta y cinco decímetro cuadrado (10.35 m<sup>2</sup>).

Se localiza en el primer piso, en el nivel + 0.00, con una altura libre de dos metros

*Dapel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario*

## ■ 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 evaluar la vida remanente del bien. (Resolución G20 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, NTSI 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, NTSI 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, NTSI 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 valorar, 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 COVID-19.

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 exige 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 sustituto 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: b9fa0b3b



<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) ALVARO GARCIA RONDEROS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79268138, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79268138.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	15 Dic 2017	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Avances de obras</li> </ul>	12 Feb 2019	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA  
Dirección: ARKACENTRO MODULO S OF. E2-B29  
Teléfono: 2694306  
Correo Electrónico: servibieneseu@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.

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) ALVARO GARCIA RONDEROS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79268138.

El(la) señor(a) ALVARO GARCIA RONDEROS 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.

120



PIN de Validación: b9fa0b3b



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**

**b9fa0b3b**

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 tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Señor

**JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE.**

E. S. D.

**Proceso EJECUTIVO.**

**Demandante BBVA**

**Demandados ANDREA DEL PILAR DIAZ GRANADOS Y OTROS.**

**Radicado 2019-264.**

En mi calidad de apoderado de la entidad demandante dentro del referido proceso, me permito aportar al despacho avalúo comercial del inmueble objeto de la presente acción por valor de ciento **DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$128'768.500).**

Se anexa lo enunciado en 14 folios.

Cordialmente;

  
**ARQUINOALDO VARGAS MENA**  
**CC. No 16'264.899 DE PALMIRA-VALLE**  
**T.P. No 43.096 DEL C.S. de la J**

ELABORO: Daniela López Vargas.

# INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

tinsa

Nombre de la Firma TINSA

## INFORMACIÓN BÁSICA

<b>Nombre Solicitante</b>	ANDREA DEL PILAR DÍAZ GRANADOS GUERRERO		
<b>Tipo Identificación</b>	CC	<b>Número de Identificación</b>	65634366
<b>Fecha Avalúo</b>	2020-12-04	<b>Fecha Corrección</b>	2020-12-04
<b>Departamento</b>	TOLIMA	<b>Sector</b>	URBANO
<b>Dirección</b>	KR 8 B #130 -07 AP 1001 TR 2 GJ 98		
<b>Conjunto/Edificio</b>	CJ CERRADO RESERVAS DE BILBAO	<b>Ciudad</b>	IBAGUE
<b>Consecutivo Entidad</b>	146985	<b>Barrio</b>	EL SALADO
<b>Línea de vivienda</b>	VIVIENDA	<b>Solicitud para</b>	LINEA REMATE
<b>Tipo</b>	APARTAMENTO	<b>Uso</b>	VIVIENDA
<b>Clase</b>	MULTIFAMILIAR		
<b>Tipo Vivienda</b>	NO VIS		
<b>Tipo de Inmueble</b>	APARTAMENTO		
<b>Ubicación</b>	MEDIANERA		

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

<b>Altura</b>	N/A	<b>Número de pisos</b>	12	<b>Número de Sótanos</b>	0
<b>Año Construcción</b>	2014	<b>Vetustez (Años)</b>	6	<b>Estado de Construcción</b>	USADA (U)
<b>Terminado</b>	Si	<b>En obra</b>	No	<b>Remodelado</b>	No
<b>Estado Conservación</b>	BUENO			<b>Avance de obra(%)</b>	0
<b>Baño Social</b>	0	<b>Baño Priv.</b>	0	<b>Local</b>	0
<b>Total Garajes</b>	1			<b>Cubierto</b>	0
<b>Sencillo</b>	1	<b>Descubierto</b>	1	<b>Privado</b>	1
<b>Iluminación</b>	BUENO			<b>Cocina</b>	0
<b>Ventilación</b>	BUENO			<b>Bahía Comunal</b>	0
<b>Estudio</b>	0	<b>Sala</b>	0	<b>Oficina</b>	0
<b>Comedor</b>	0	<b>Estar Hab</b>	0	<b>Baño Serv.</b>	0
<b>Habitaciones</b>	0	<b>Cuarto Serv</b>	0	<b>Patio Int</b>	0
<b>Z. Verde Priv.</b>	0	<b>Sometido a Prop. Hor.</b>	Si	<b>Núm. Edificios/Casas</b>	3
<b>Ubicación Inmueble</b>	INTERIOR	<b>Conj. o Agrup. Cerrada</b>	N/A	<b>Unid. Por Piso</b>	4
<b>Zon. Mat. Inmobiliaria</b>	350-			<b>Total Unidades</b>	144
<b>M. Inmob. Principal 1</b>	00212162	<b>M. Inmob. GJ 1</b>	00212039	<b>M. Inmob. GJ 4</b>	
<b>M. Inmob. Principal 2</b>		<b>M. Inmob. GJ 2</b>		<b>M. Inmob. GJ 5</b>	
<b>M. Inmob. Principal 3</b>		<b>M. Inmob. GJ 3</b>		<b>M. Inmob. DP 1</b>	
				<b>M. Inmob. DP 2</b>	
<b>Núm. Escritura</b>	1505	<b>Núm. Notaría</b>	8	<b>Ciudad de Notaría</b>	IBAGUE
<b>Fecha Expedición Escritura</b>	2014-12-27				