

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL

Ibagué, veinte de mayo de dos mil veintiuno.

Rad. 2017 273

Del anterior avalúo presentado por la parte ejecutante córrasele traslado a la demandada por el término de diez (10) días, tal como lo prevén los artículos 444 y 457 del C. General del Proceso.

NOTIFIQUESE.



GERMAN ALONSO AMAYA AFANADOR
Juez

Señor
JUEZ OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ
E. _____ S. _____ D. _____

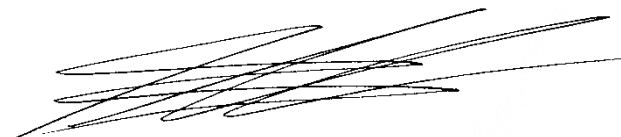
REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR SEGUIDO POR JOSE OMAR CUERVO EN CONTRA DE
MARBY JOHANA OSORIO ARIAS.

RAD: 2017 - 273 _____.

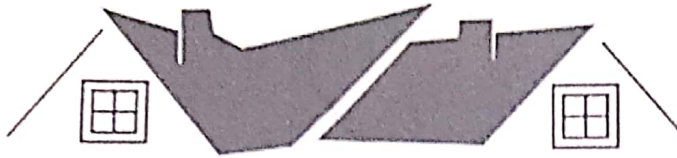
BORIS MAURICIO ORTIZ CUBILLOS, mayor y vecino de la ciudad de Ibagué, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente tal y como aparece al pie de mi correspondiente firma, me dirijo respetuosamente a Usted, actuando en mi calidad de apoderado del señor JOSE OMAR CUERVO demandante dentro del proceso de la referencia, con el fin de allegar un segundo avalúo del inmueble ubicado tipo Casa Lote No. 4 de la Manzana P de la Urbanización Nuevo Combeima de la ciudad de Ibagué, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 350 – 107746 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué y con ficha catastral No. 01-09-0906-0004-000, para que por virtud de lo preceptuado en el artículo 457 del C.G. del P., señale nueva fecha para la diligencia de remate del precitado inmueble de propiedad de la demandada MARBY JOHANA OSORIO.

Del señor Juez.

Atentamente;



BORIS MAURICIO ORTIZ CUBILLOS
C.C. No. 80.029.109 de Bogotá
T.P. No. 119.748 del C.S. de la J.



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional

Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.



Ibagué 10 de mayo 2021

Señor

JUEZ OCTAVO CIVIL MUNICIPAL

Ciudad

Referencia: Proceso Ejecutivo Hipotecario de **JOSE OMAR CUERVO** contra **MARBY JOHANA OSORIO ARIAS**. Radicación No. 73001400300820170027300

JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ, residente en la ciudad de Ibagué, identificado como aparece al pie de mi firma obrando en calidad de perito debidamente Inscrito en la CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV con vigencia a partir del 2 de Septiembre de 2020 hasta el 2 de Septiembre de 2021, SE ME HA ASIGNADO EL NÚMERO DE AVALUADOR - AVAL19129440, con registro según RESOLUCIÓN No.00354 de Agosto 30 de 2019 por el cual se efectúa la inscripción en el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA, en ejercicio de las facultades especiales conferidas por la Ley 1673 de 2013 en el Capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015, la resolución 64191 del 16 de Septiembre de 2015, artículo 53 del reglamento interno de ANAV acta del Consejo directivo del 5 de Octubre de 2018, atendiendo la Resolución 620 del 23 de Septiembre de 2008 del IGAC, decreto 1420 de 1998.

Me permito atender lo solicitado por el doctor BORIS MAURICIO ORTIZ CUBILLOS, Identificado con la Cedula de Ciudadanía número 80.029.109 de Bogotá, T.P. 119.748 del C. S. de la J. con el fin de presentar el Avalúo comercial, conforme a lo establecido en el Art. 444 del C. G. del P. para determinar el estado del bien inmueble, sus linderos, área superficial, Área construida, para establecer su valor comercial, bien este que se identifica con la ficha catastral 01-09-0906-0004-000 con matrícula inmobiliaria No. 350-107746 de la oficina de Instrumentos Públicos de Ibagué – Tolima, predio ubicado en la manzana P casa No. 4 Urbanización Nuevo combeima del Municipio de Ibagué.

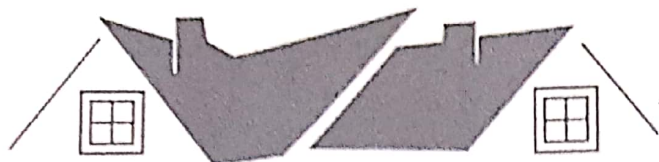
Presento el Certificado del Seminario Integral de Avalúos Dictado en la Universidad Antonio Nariño de Ibagué del 19 al 21 de noviembre de 2009 con una duración de veinte (20) Horas, seminario este dictado por **CORPOLONJAS DE COLOMBIA** Con sede en Bogotá D.C; donde se comprobó mi idoneidad como Perito Avaluador Profesional, para valoración de Estados Financieros, con fines de Contables en las Áreas: INMUEBLES URBANOS, AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA, INMUEBLES RURALES. AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA: AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO), AVALUOS ESPECIALES. Se adjunta la Certificación.

PARTICIPE EN EL CURSO DE Avalúos de Bienes Raíces con una intensidad de sesenta (60) horas en la **FACULTAD DE TECNOLOGIAS DE LA UNIVERSIDAD DEL TOLIMA** en junio de dos mil tres (2003) aporte copias simples de los reconocimientos otorgados,

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

IDONEIDAD

Aporto la relación de mis actuaciones como perito a valuator en diferentes procesos conforme al Artículo 226 del C.G. del P. de acuerdo a los numerales 4, 5, 6. no he actuado como Perito en el Procesos Civiles, Laborales, Administrativos, de Familia ni Penales de este Distrito Judicial, en los que hayan intervenido la señora **MARBY JOHANA OSORIO ARIAS**. C. C. No 28.538.576, quien es la demandada dentro del procesos de la referencia.

Este registro nos muestra el frente de la casa objeto de avalúo.



A continuación, presento algunos trabajos como perito durante los últimos años, en las diferentes modalidades, a este avalúo adjunto mi reconocimiento y certificación de la RAA y la ERA a la cual estoy afiliado, teniendo en cuenta que solo existen dos ERAS en Colombia autorizadas por la SIC, conforme a la Ley 1673 de 2013 y la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC que son: ANAV, ANA

ENTRE OTROS TRABAJOS REALIZADOS A LA DIAN, SEGUIDAMENTE, LOS SOLICITADOS POR LOS DISTINTOS DESPACHOS JUDICIALES DEL DISTRITO TOLIMA, HACE MAS O MENOS, VEINTE AÑOS

DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE IBAGUE
DIVISION DE GESTION DE RECAUDO Y COBRANZAS

Ciudad Ibagué,	Junio 04 de 2.009
CONTRIBUYENTE	GAS CONDOR S.A. E.S.P.
NIT.	NIT. 860.042.268-4
RADICADO NÚMERO	502-0009

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE IBAGUE
DIVISION DE GESTION DE RECAUDO Y COBRANZAS
Ciudad Ibagué, Agosto 03 de 2.005
CONTRIBUYENTE CASAÑEDA PINZON GUILLERMO
NIT. 14.233.463
RADICADO NÚMERO 502-24

DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE IBAGUE
DIVISION DE GESTION DE RECAUDO Y COBRANZAS
Ciudad Ibagué, Agosto 02 de 2.007
CONTRIBUYENTE LUIS ENRIQUE SANDOVAL.
RADICADO NÚMERO Expediente 200201455

DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE IBAGUE
DIVISION DE GESTION DE RECAUDO Y COBRANZAS
Ciudad Ibagué, Septiembre 20 de 2.007
CONTRIBUYENTE CAMILODCALDERON.
RADICADO NÚMERO 236-026

DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE IBAGUE
DIVISION DE GESTION DE RECAUDO Y COBRANZAS
Ciudad Ibagué, Julio 17 de 2.009
CONTRIBUYENTE PINTUVIDRIOS LTDA
NIT. 890.700.413-4
RADICADO NÚMERO DEL ACTO 243-015

Señor

Juez Doce Civil Municipal de Ibagué –Tolima

Ciudad

Ref.: PROCESO VERBAL ESPECIAL DE PERTENENCIA adelantado por TERESA TORRES SIERRA
contra CORNELIA GUTIERREZ, IMELDA MORALES y otros inciertos e indeterminados Rad. No. 73001-40-
03-012-20130046300

Señora

JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL

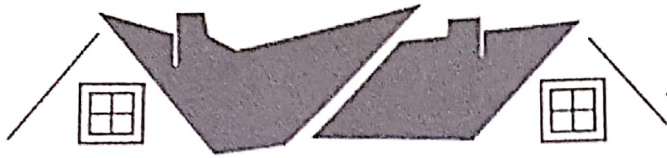
Ibagué

Referencia Proceso Ordinario de Pertenencia de SAMUEL BAQUERO ARIAS Contra GABRIEL RAMIREZ
GOMEZ Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS RAD. No. 52014-00299-00

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

Señora

JUEZ PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE PURIFICACIÓN - TOLIMA

E. S. D.

Referencia Proceso Declarativo de Simulación – (VERVAL) de Sucesión DE ALICIA PADILLA VDA. DE MOLINA Contra JUAN ENRIQUE ORTIZ LIS, LUZ STELLA SOLANO Y/O ELISA ORTIZ LIS Rad. 2016-00007

Señor

JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ

Ciudad

Referencia Proceso Ejecutivo Singular de JAIRO ALBERTO SEGURA DIAZ Contra FREDY ALBERTO BOTERO CORREDOR Rad. No. 73001400300720100087300

Doctor

GERMAN OLAYA RODRIGUEZ

Ciudad

REF: PROCESO ORDINARIO DE SIMULACION DE ENRIQUE RODRIGUEZ VARON contra OLGA TERESA LEON y ANGELA CONSTANZA RINCON ZAMORA RAD. No.73001310300420150040400 QUE CURSA EN EL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE.

Señor

JUEZ QUINTO DE FAMILIA DE IBAGUÉ

E. S. D.

Referencia. Proceso Sucesión Intestada Causante SAMUEL ARMANDO CASTAÑEDA GALLEG0 Q.E.P.D. Demandante GLORIA MARCELA CASTAÑEDA MOLINA Rad No. 2014-00530-00

Señor

JUEZ QUINTO DE FAMILIA DE IBAGUÉ

E. S. D.

Referencia. Proceso Ordinario de Liquidación Sucesión de ALFONSO LOPERA ALVAREZ Contra ALFONSO LOPERA RUBIO (Q.E.P.D.) RADICADO No 2013 - 256-00.

Señor

JUEZ DOCE CIVIL MUNICIPAL

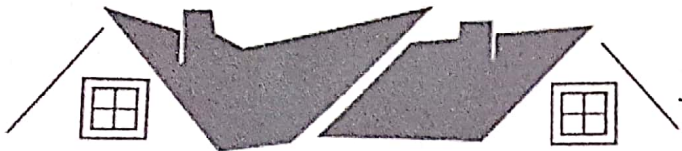
Ibagué

REF: Proceso de VERBAL ESPECIAL DE PERTENECIA DE ABELARDO MORA VARON Contra GERONIMO VILLA y PERSONA INCIERTAS E INDETERMIONADAS RAD. No. 2017-00100-00

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

Señora
JUEZ NOVENA CIVIL MUNICIPAL
Ciudad

Referencia; Proceso Ordinario de Resolución de Contrato de HECTOR MORA RESTREPO Contra GENTIL CARRILLO MALAMBO Radicación No. 73001402200920160012200

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Ibagué

Referencia: Proceso Divisorio adelantado por GIOVANNY SANCHEZ PALOMINO Contra MARTHA LILIANA ABADIA REINA Y OTROS Rad. 2016-0022-00

Señor
Primero Civil Del Circuito de Ibagué
Ciudad

Referencia: Ordinario de PERTENENCIA de JOSE HERMES NAVARRO contra RAMON ESTUPIÑAN FUENTES y demás personas Indeterminadas e Inciertas radicación No. 2.005-00153-00

Señor
JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
Ibagué

REF: Proceso Ejecutivo de HERNAN GARZON PRIETO contra SANDRA ZULUAGA y MARCO ANTONIO SANCHEZ RADICACIÓN No, 2.006 -00258-00

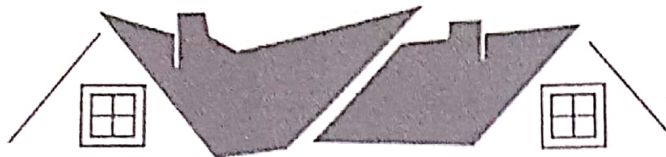
Señores
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE
Ciudad

REF: Proceso Ejecutivo Hipotecario de ROSALBA BOTERO BOTERO Contra PANDEREMA E.U.
Radicación: 7300131030032011 00376 – 00

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Ibagué

REF: Proceso Ejecutivo Mixto de JOSE JOAQUIN PEÑA MOLANO Contra ALDEMAR GUAYARA SABOGAL Radicación No 2.014 – 00089-00

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Ibagué

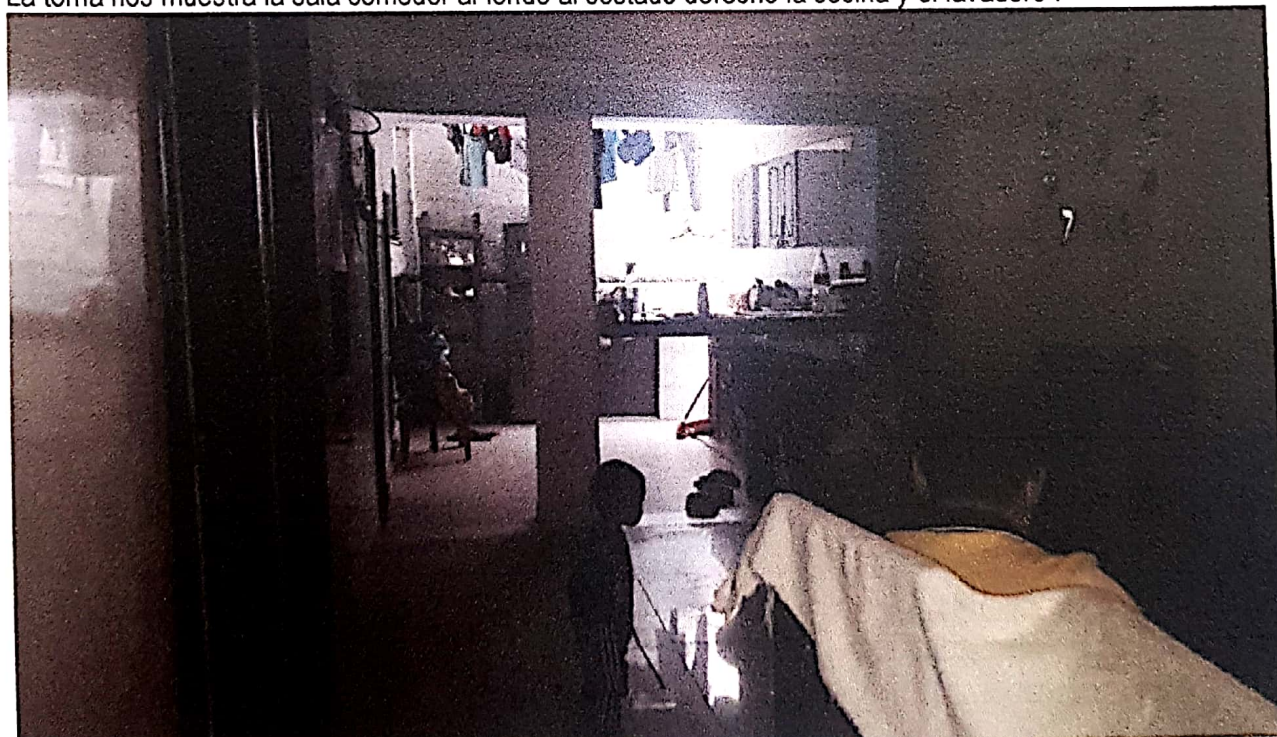
REF: Proceso Ordinario de Pertenencia por Prescripción Ordinaria RUBEN DARIO DURAN SANCHEZ
Contra LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA JIMENEZ Y ASOCIADOS LIMITADA Y HUGO ALFONSO
JIMENEZ FONSECA Y/O PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS, CIERTAS E INCIERTAS
Radicación No. 2.011 00429-00

Señores
JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
Ibagué – Tolima

REF.: Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado de INVERSIONES S. A. S. Contra CLEOTILDE
SOTO, Rad 7300140030072010-00563-00.

Los anteriores procesos hacen parte de mi experiencia como perito idóneo conforme al Art. 226 del C. G.
del P.

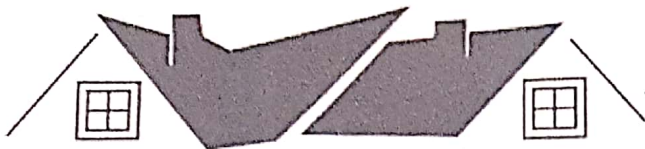
La toma nos muestra la sala comedor al fondo al costado derecho la cocina y el lavadero .



Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

AVALÚO PREDIO URBANO

Ciudad y Fecha Ibagué, mayo 10 de 2.021

Solicitante

Doctor BORIS MAURICIO ORTIZ CUBILLOS, Identificado con la Cedula de Ciudadanía número 80.029.109 de Bogotá, T.P. 119.748 del C. S. de la J. con el fin de prestar los medios para la práctica del Avalúo comercial, conforme a lo establecido en el Art. 444 del C. G. del P. para determinar el estado del bien inmueble, sus linderos, área superficial, Área construida, para establecer su valor comercial, bien este que se identifica con la ficha catastral 01-09-0906-0004-000 con matrícula inmobiliaria No. 350-107746 de la oficina de Instrumentos Públicos de Ibagué – Tolima, predio ubicado en la manzana P casa No. 4 Urbanización Nuevo combeima del Municipio de Ibagué.

El valor acordado para adelantar el presente avalúo en la suma de seiscientos mil pesos moneda legal (\$600.000.00) cancelados por el apoderado actor

El señor **FREDY** quien nos atendió y nos permitió el ingreso al bien inmueble para su identificación, quien siempre nos acompañó, quien manifestó ser el esposo de la demandada, no suministro el apellido, nos dio el contacto móvil número 3223317745.

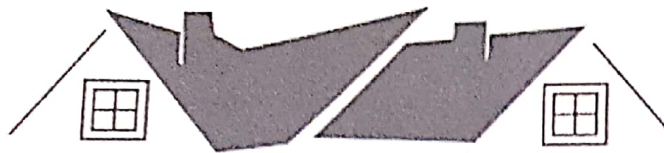
1* MEMORIA DESCRIPTIVA

- | | |
|------------------------------|---|
| 1.1. Dirección | Predio ubicado en la manzana P casa No. 4 Urbanización Nuevo Combeima del Municipio de Ibagué. |
| 1.2. Propietaria | MARBY JOHANA OSORIO ARIAS. quien se identifica con la Cedula de Ciudadanía número C. C. No 28.538.576. |
| 1.3. Clase de Inmueble | Casa de habitación de un nivel |
| 1.4. Destino | Vivienda familiar |
| 1.5. Vecindario | Ciudadela Simón Bolívar, Jardín Santander, La Cima, Urbanización Altos de Vasconia, Urbanización la Esmeralda, Urbanización Tolima Grande, El Topacio |
| 1.6. Vías Acceso del Sector: | Carrera 1ª Carrera 3ª, calle 86 |
| 1.7. Transporte | Público: Busetas, Taxis y particulares |

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

1.8. Estrato

Uno (1) bajo, asignado en factura del impuesto predial

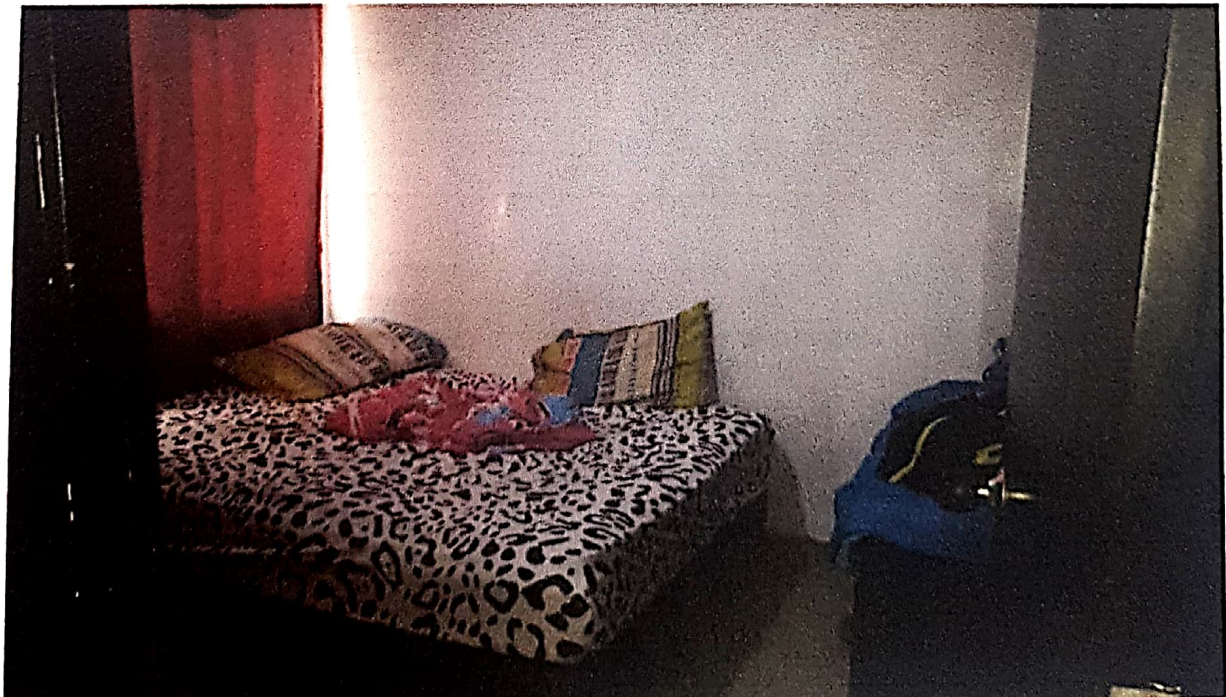
1.9. Servicios Públicos:

- Acueducto	Si	Con acometida
- Alcantarillado	Si	Con acometida
- Energía Eléctrica	Si	Con acometida
- Red Telefónica	Si	Sin acometida
- Andenes	Si	Tiene
- Sardineles	Si	Tiene
- Gas Domiciliario	Si	Con acometida con dos contadores uno para cada piso
- Calzada		Vías en regular estado

2.* Documentos para realizar el avalúo, facilitados, copia simple de la Escritura pública No. 2.269 del 30 de septiembre de 2016, de la Notaria primera del Circulo de Ibagué, factura del impuesto predial, certificado de tradición No.350-107746 impreso el 3 de octubre de 2018 a las 05:45.50 pm con el Pin No.181003493715517838

Nota: los documentos aportados para el dictamen pericial, no son empleados para un estudio de títulos

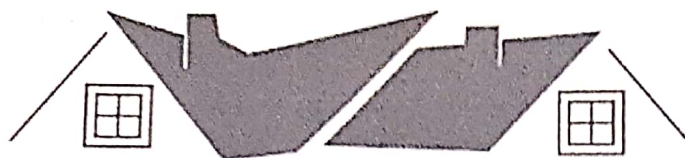
El registro fotográfico nos permite apreciar una de las habitaciones de uno de los apartamentos del primer



Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional

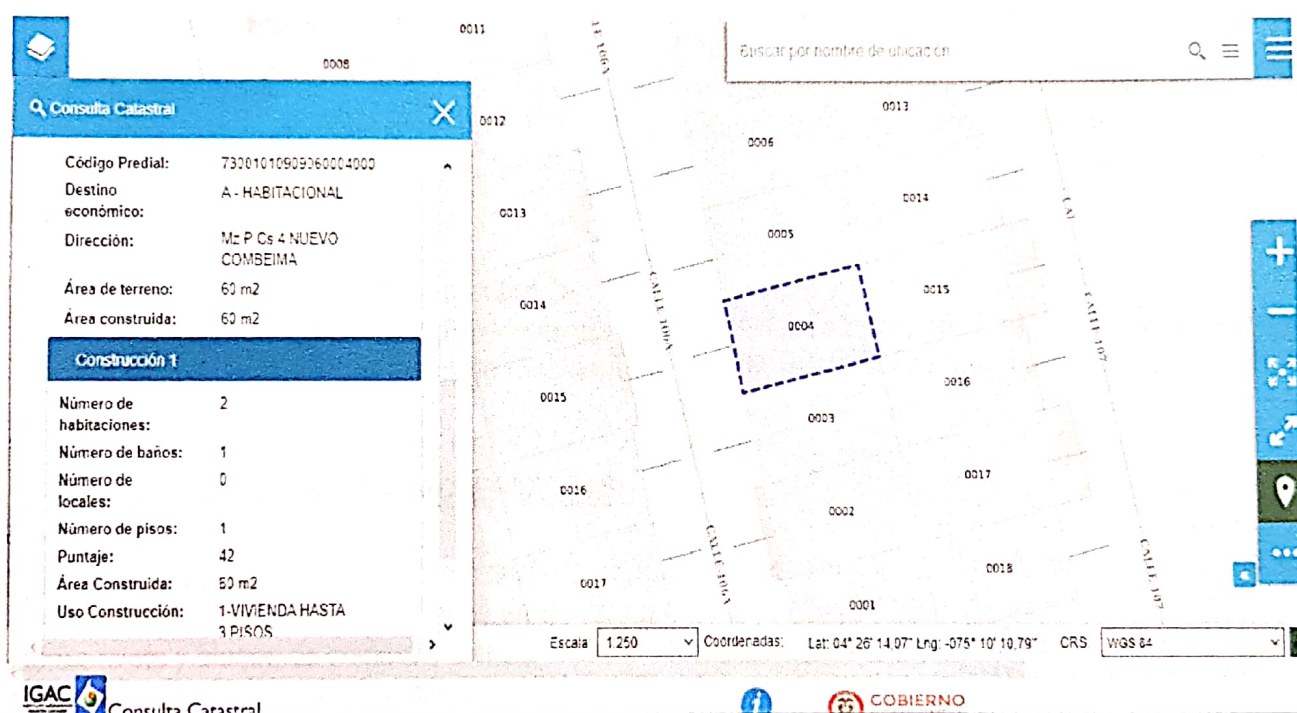


Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

2.1.* LINDEROS ESPECIALES

NORTE, En longitud de diez metros (10.00m) colindando con el predio cinco (5) de la misma manzana con ficha catastral No. 01-09-0906-0005-000; **Por el SUR** En longitud de diez metros (10.00m) colindando con el predio tres (3) de la misma manzana, con ficha catastral No. 01-09-0906-0003-000; **Por el ORIENTE** En longitud de seis metros (6.00m) colindando con el inmueble quince de la misma manzana, con ficha catastral No. 01-09-0906-0015-000; **Por el OCCIDENTE**, En longitud de seis metros (6.00m) colindando con vía pública; **Por el NADIR** con subsuelo de terreno; **Por el CENIT** con la cubierta a dos aguas.

ESTE ES EL GEOPORTAL DEL BIEN INMUEBLE



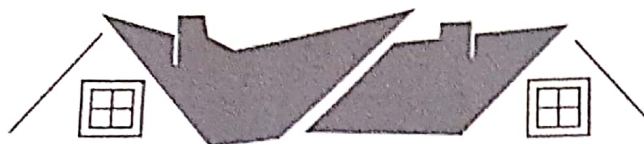
2.2*. Normas Urbanas

Según el Decreto número 823 aprobado el veintitrés (23) de Diciembre de dos mil Catorce (2.014) los Municipios deben adoptar su propio Plan de Ordenamiento territorial.

De conformidad con el Acuerdo No. 116 del año 2.000 emanado del Honorable Consejo Municipal, el cual estableció el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué con decreto número 823 de diciembre 23 de 2.014 por medio del cual se fijó la Normativa del Uso del Suelo, construcciones y urbanizaciones, se deben ajustar a estas normas. Los planes de las trece (13) comunas y los diecisiete (17) corregimientos

2.2. La Ciudad de Ibagué se encuentra localizada a cuatro grados (4°), veintisiete minutos (27) de latitud Norte y setenta y cinco grados (75°), quince minutos de longitud Oeste.

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

El inmueble materia del avalúo se encuentra ubicado dentro de la comuna Ocho (8), estrato uno (1) en la zona Nororiental de la Ciudad.

Características interiores

- ✓ Sala - comedor
- ✓ Cocina
- ✓ Patio de ropas
- ✓ Habitaciones
- ✓ Baño con unidad sanitaria y espacio para ducha, con lavamanos
- ✓ Semi-integral, con una cubierta en acero inoxidable, en madera aglomerada
- ✓ Con alberca lavadero prefabricada con enchape en su parte interior y exterior con cerámica.
- ✓ Tres con puertas en madera entambradas con triplex de seis milímetros, con marco metálico

Características Exteriores

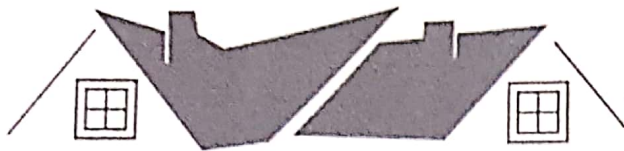
- ✓ Con un parque cercano
- ✓ Buen servicio público de transporte
- ✓ Amplia zona comercial sobre la carrera primera 1ª desde la avenida Pedro Tafur, a lo largo de la carrera primera en sentido Occidente a Oriente hasta la Casa de Justicia ubicada en la Ciudadela Simón Bolívar
- ✓

3.* ESPECIFICACIONES Y CARACTERÍSTICAS:

El bien es una casa construida en material, de acuerdo a su estado por la fatiga de los materiales con los que cuenta su primer piso, los hongos en la textura de los repelles y la mezcla utilizada en el pegue del ladrillo tolete y bloque de cemento, a sus acabados como pisos mixtos en porcelanato y cerámica, la parte de la carpintería tanto metálica como la madera utilizada en sus puertas, su NADIR, es el subsuelo, que tiene un descapote, con una base ciclópica con una viga de forme y de allí parte su estructura con columnas y vigas de amarre, su mampostería es mixta con bloque de cemento y ladrillo tolete y bloque de arcilla cocida H4, revestida con repelle, estuco veneciano, pintura, el CENIT es una cubierta a dos aguas con una viga canal en ferro concreto, la estructura es en perfiles o correas metálicas de 3" X 1 ½ " cubierta esta en teja asbesto de cemento, con un caballete, el cielo raso con una estructura metálica con perfiles en material galvanizada, para asegurar el DRYWALL, con una serie de cornisas en yeso, con lámparas tipo bala, muestras unas humedades en la parte de la viga canal ubica en la parte frontal del bien por el costado Occidental del predio, la fachada terminada con un ventanal, en lámina doblada y una puerta ventana metálica con un tablero inferior en punta diamante, en la parte superior con reja y vidrios tipo espejo, en la parte frontal de la fachada terminad con graniplas.

vida útil será de cien (100) años, ahora bien el bien inmueble que nos ocupa su vida útil es de cien (100) años, le queda una vida remanente de setenta y cinco (75) años, por lo tanto como lo establece la resolución

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mall. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

620, se debe emplear para su avaluó la depreciación aplicando la tabla de FITTO y CORVIN, no es viable el método comparativo en el sector no hay predios para la venta, de acuerdo a lo normado no se realiza el método comparativo, cuando en el sector no hay bienes para la venta en condiciones similares en su terreno y características semejantes en sus acabados y distribución

CUADRO VALORES EDIFICACIONES - DEPRECIACION

Descripción	Vida Útil	Fecha const.	Edad aprox.	X	Estado (*)	Vida reman.	Porc. a deprec. (y)	Costo de reposición	Valor unitario con deprec.	Área const.	Valor total
	Años	Año	Años	%	Clase	Años	%	\$/m ²	\$/m ²	m ²	\$
Apartamento 101 del Edificio PEREZ RUBIO	100	1.997	24	3	2,5	76	14,91	950.000	808.355	60.00	48.501.300.00
Total construcciones y anexo											48.501.300.00

(*) Estado y clase según tablas de Fitto y Corvini

DEPRECIACION - ECUACIONES DE FITTO Y CORVINI

CLASES	FORMULA		
4	$Y=0,0050 (X)(X)+0,5001(X)-0,0071$	Nota estos valores corresponden a la construcción que tiene un área de sesenta (60.00mts ²) metros cuadrados	
3,5	$Y=0,0050 (X)(X)+0,4998(X)+0,0262$	Clases y estado del inmueble	
		CASA DE UN NIVEL	El bien es una casa construida en material, de acuerdo a su estado por la fatiga de los materiales con los que cuenta su primer piso, los hongos en la textura de los repelles y la mezcla utilizada en el pegue del ladrillo tolete y bloque de cemento, a sus acabados como pisos mixtos en porcelanato y cerámica, la parte de la carpintería tanto metálica como la madera utilizada en sus puertas, su NADIR, es el subsuelo, que tiene un descapote, con una base ciclópea con una viga de forme y de allí parte su estructura con columnas y vigas de amarre, su mampostería es mixta con bloque de cemento y ladrillo tolete y bloque de arcilla cocida H4, revestida con repelle, estuco veneciano, pintura, el CENIT es una cubierta a dos aguas con una viga canal en ferro concreto, la estructura es en perfiles o correas metálicas de 3" X 1 1/2 " cubierta esta en teja asbesto de cemento, con un caballete, el cielo raso con una estructura metálica con perfiles en material galvanizada, para asegurar el DRYWALL, con una serie de comisas en yeso, con lámparas tipo bala, muestras unas humedades en la parte de la viga canal ubica terminada con dos ventanales en lámina doblada y una puerta metálica con un tablero inferior en punta diamante en la parte superior con reja y vidrios tipo espejo, en la parte frontal de la fachada terminad con graniplas. diseño, ajustado al espacio del terreno bien aprovechado, arquitectónicamente con sus columnas y vigas de amarre, de acuerdo a lo encontrado su edad es de veinticinco (25) años, conforme a la resolución 620 del IGAC del 23 de Septiembre de 2008, por el cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 los bienes que no tienen ninguna estructura, que tienen muros de carga, su vida útil es de setenta (70) años; los que tienen estructura antisísmica, estructura con columnas y vigas de amarre su vida útil será de

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucla – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

		cien (100) años, ahora bien el bien inmueble que nos ocupa su vida útil es de cien (100) años, le queda una vida remanente de setenta y cinco (75) años, por lo tanto como lo establece la resolución 620, se debe emplear para su avalúo la depreciación aplicando la tabla de FITTO y CORVIN, no es viable el método comparativo en el sector no hay predios para la venta, de acuerdo a lo normado no se realiza el método comparativo cuando en el sector no hay bienes para la venta en condiciones similares en su terreno y características semejantes en sus acabados y distribución
--	--	--

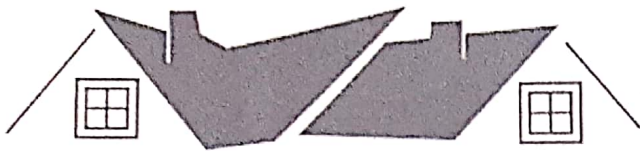
OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial del bien inmueble ubicado en la manzana P casa No. 4 de la Urbanización Nuevo COMBEIMA predio este en la comuna ocho (8) sector de la Ciudadela Simón Bolívar al Nororiente de la ciudad.

El bien es una casa construida en material, de acuerdo a su estado por la fatiga de los materiales con los que cuenta su primer piso, los hongos en la textura de los repelles y la mezcla utilizada en el pegue del ladrillo tolete y bloque de cemento, a sus acabados como pisos mixtos en porcelanato y cerámica, la parte de la carpintería tanto metálica como la madera utilizada en sus puertas, su NADIR, es el subsuelo, que tiene un descapote, con una base ciclópica con una viga de forme y de allí parte su estructura con columnas y vigas de amarre, su mampostería es mixta con bloque de cemento y ladrillo tolete y bloque de arcilla cocida H4, revestida con repelle, estuco veneciano, pintura, el CENIT es una cubierta a dos aguas con una viga canal en ferro concreto, la estructura es en perfiles o correas metálicas de 3" X 1 ½ " cubierta esta en teja asbesto de cemento, con un caballete, el cielo raso con una estructura metálica con perfiles en material galvanizada, para asegurar el DRYWALL, con una serie de cornisas en yeso, con lámparas tipo bala, muestras unas humedades en la parte de la viga canal ubica terminada con dos ventanales en lámina doblada y una puerta metálica con un tablero inferior en punta diamante en la parte superior con reja y vidrios tipo espejo, en la parte frontal de la fachada terminad con graniplas. diseño, ajustado al espacio del terreno bien aprovechado, arquitectónicamente con sus columnas y vigas de amarre, de acuerdo a lo encontrado su edad es de veinticinco (25) años, conforme a la resolución 620 del IGAC del 23 de Septiembre de 2008, por el cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 los bienes que no tienen ninguna estructura, que tienen muros de carga, su vida útil es de setenta (70) años; los que tienen estructura antisísmica, estructura con columnas y vigas de amarre su vida útil será de cien (100) años, ahora bien el bien inmueble que nos ocupa su vida útil es de cien (100) años, le queda una vida remanente de setenta y cinco (75) años, por lo tanto como lo establece la resolución 620, se debe emplear para su avalúo la depreciación aplicando la tabla de FITTO y CORVIN, no es viable el método comparativo en el sector no hay predios para la venta, de acuerdo a lo normado no se realiza el método comparativo, cuando en el sector no hay bienes para la venta en condiciones similares en su terreno y características semejantes en sus acabados y distribución.

3.1* PUNTOS A DESARROLLAR

- **UBICACIÓN**
- **IDENTIFICACIÓN**
- **LINDEROS**

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

- **MEJORAS**
- **ÁREA SUPERFICIARIA**
- **ÁREA CONSTRUIDA**
- **VETUSTEZ**

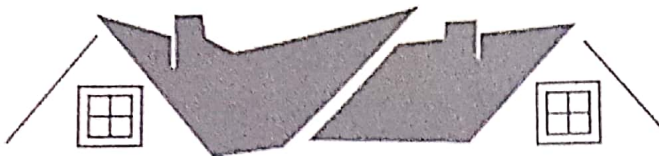
Este registro fotográfico nos muestra la cocina semi integral cubierta en acero inoxidable, gabinetes en madera aglomerada, seguidamente la zona de lavandería, alberca lavadero prefabricada debidamente enchapada en cerámica tanto su interior como su parte externa



DETALLE DE LA CONSTRUCCIÓN

- Tipo: Casa de vivienda familiar, en regular estado de uso y conservación falta mantenimiento
- Vetustez: Conforme a los vestigios encontrados en sus acabados, los materiales muestran una fatiga en sus terminados de obra blanca, por los hongos encontrados en el pegue del ladrillo tolete donde esta quemado el repelle utilizado, en la viga canal en la parte frontal en su parte superior, con una edad de veinticuatro (24) años de estar construido el bien, a si lo muestra su cubierta que es

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



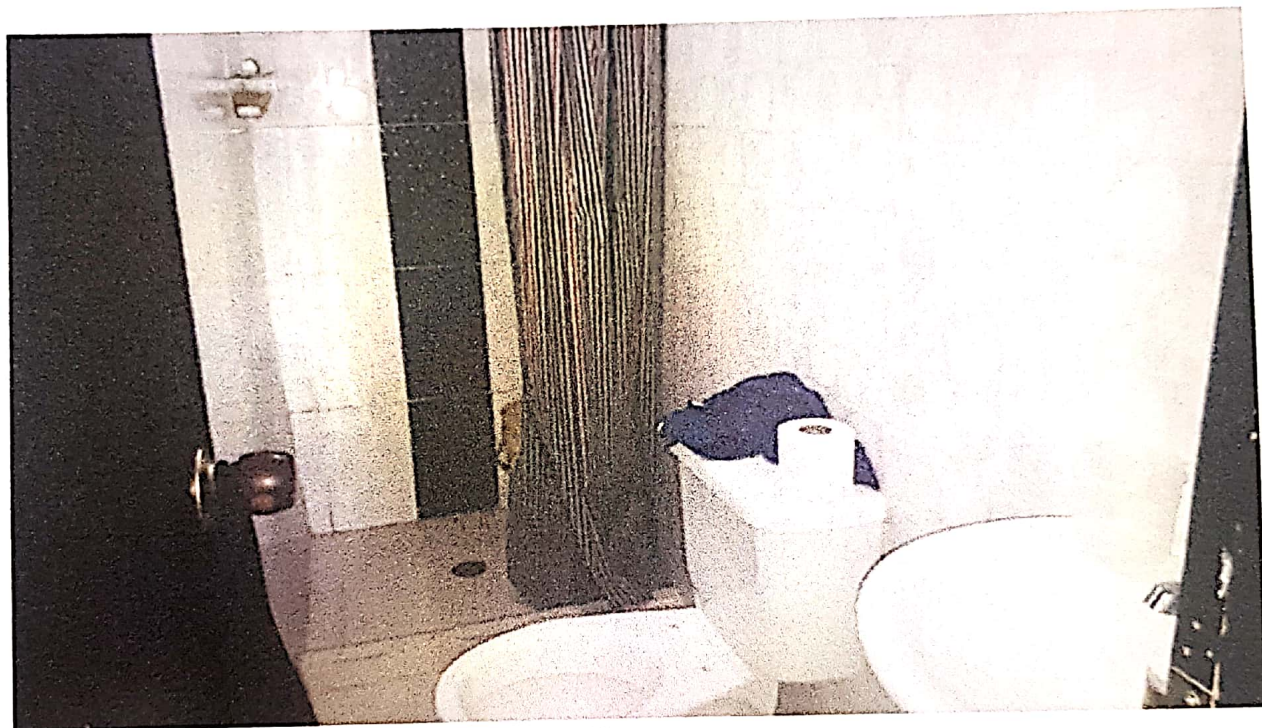
JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

en teja de asbesto de cemento, con algunas remodelaciones en
sus acabados

Este registro fotografico nos permite ver el estado del baño con su unidad sanitaria, lavamanos y
el espacio para la ducha, está totalmenne enchapado en cerámica



-Vida Técnica:

Cien (100) años

-Estado de conservación:

Muy regular

MATERIALES Y ACABADOS

Estructura:

Cuenta con una estructura columnas ni vigas de amarre en ferro
concreto, tiene descapote, sus cimientos son ciclópeos

Mampostería

Con ladrillo tolete de arcilla cocida, bloque de cemento, recubierta
con repelle (pañete), estuco veneciano, pintura.

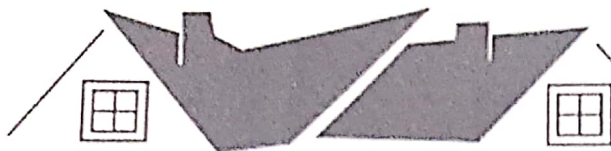
Cocina

Semi integral, con una cubierta en acero inoxidable, los gabinetes
en madera aglomerada, con enchape en la zona humedad.

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M
Avaluador Profesional



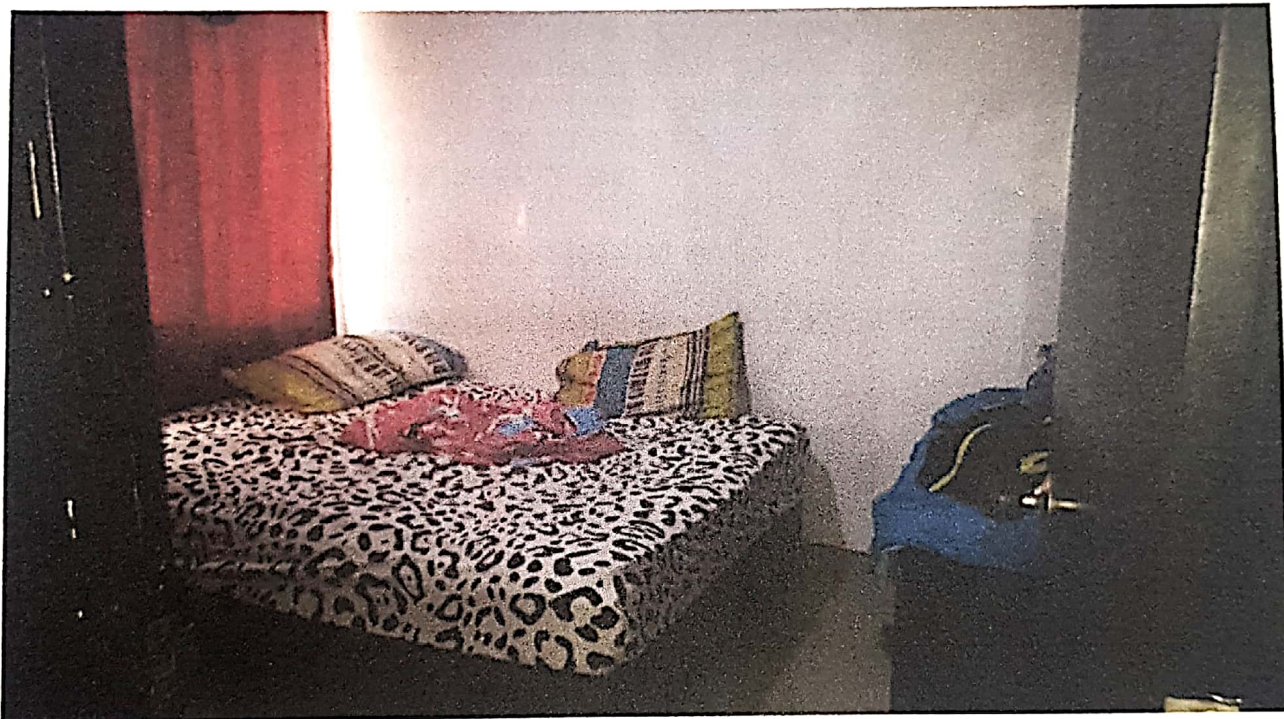
Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

Baño

Con unidad sanitaria tradicional, lavamanos, espacio para la ducha enchapado en cerámica

Habitaciones

Las habitaciones son tres su cielo raso es con una estructura en perfilería galvanizada para asegurar las láminas de DRYWALL, pisos en cerámica



Puertas

En madera con su marcó metálico, hojas entamboradas en triplex de seis milímetros (6mm) con carpintería metálica puertas, ventanas con sus rejas todo en hierro ornamentado.

Pisos:

En su totalidad en porcelanato y cerámica

Nadir

El terreno con el descapote y alistado para los acabados de los pisos en porcelanato y cerámica

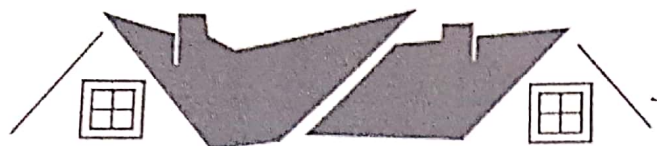
Cenit

Con una cubierta a dos aguas con una estructura con correas o perfiles de 3" X 1 1/2", que soportan las tejas de asbesto de cemento, el agua que tiene la caída se toma por una viga canal construida en ferro concreto, hoy esta presenta unas filtraciones en los extremos por la parte occidental del predio sobre la vía

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

pública, su repelle o lucimiento está quemado falta de mantenimiento

Zona de Lavandería

Con alberca lavadero prefabricada enchapada en su parte interior y exterior la zona humedad enchapada en cerámica

Fachada

En graniplas, con un ventanal y una puerta ventana todo en lámina doblada, el tablero de la hoja de la puerta en punta diamante, la parte superior con reja, los vidrios de la puerta y los ventanales con vidrios espejo

4.* ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL PREDIO

El bien raíz se encuentra en regular estado de uso y conservación

5.* CONSIDERACIONES SOBRE LAS CUALES SE HACE EL EXPERTICIO

Conforme a la distribución y diseño arquitectónico, por sus acabados, a los materiales utilizados en esta casa, buenos pisos, el estuco veneciano con algunas fracturas, falta de mantenimiento, su estrato es uno bajo, el sector tiene una serie de problemas de seguridad, que es un mal generado en toda la comuna ocho (8)

5.1* METODO UTILIZADO FITTO Y CORVINE NO SE PUEDE UTILIZAR NIEL SITEMA DE RENTA, NI EL SISTEMA COMPARATIVO CONFORME A LA RESOLUCIÓN 620 del 23 de septiembre de 2008

Por estudios realizados en el sector se pudo establecer que el valor del terreno no es superior a los seiscientos mil pesos (\$600.000.00) por los temas de seguridad de toda la comuna ocho y especialmente el sector donde está el bien objeto de avalúo, al valor de la construcción es de acuerdo al estado de las mejoras, sus acabados, el mantenimiento de las mismas se aplica las tablas de FITTO Y CORVINE el valor del bien inmueble lo presento a continuación:

ITEM	M ² CONSTRUCCIÓN	TERRENO M ²	VALOR M ²	VALOR TOTAL
1	60.00 m ²		\$ 808.355	\$48.501.300.
2		60.00m ²	\$ 600.000	36.000.000.
TOTAL				\$ 84.501.300.
TOTAL: AVALUO, OCHENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS UN MIL TRECIENTOS PESOS MONEDA LEGAL. (84.501.300.)				

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

DEFINICIONES.

Valor Comercial: Es la cantidad más probable, en términos monetarios, en que una propiedad sería vendida en un mercado competitivo y abierto y cuando se den todas las condiciones para una venta justa. Dichas condiciones incluyen un comprador y un vendedor prudentes, bien informados y típicamente motivados actuando en lo que consideran su mejor interés, sin compulsión para vender o comprar. Además, debe disponerse de un tiempo razonable para que dicho inmueble sea expuesto en el mercado inmobiliario. **Valor Físico o Directo:** Este enfoque está basado en el supuesto de que un comprador con la información pertinente, no pagaría más por un bien que el costo de un bien sustituto con el mismo uso o fin que el bien considerado. Este enfoque considera que valor máximo del bien para el comprador con información pertinente, será la cantidad necesaria para construir o adquirir un nuevo bien de igual utilidad. Cuando el bien no es nuevo, el valor de reposición nuevo deberá ser ajustado de acuerdo a todos los métodos y **Valor Comparativo de Mercado:** Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado abierto. **Valor de Reposición Nuevo. (V.R.N.):** Es el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar, que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se está valuando, con las características que la técnica o tecnología hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes. **Valor Neto de Reposición. (V.N.R.):** Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del valor de reproducción nuevo o reposición nueva, deduciendo deméritos existentes debidos al deterioro físico, a la obsolescencia funcional y a la obsolescencia económica de cada bien valuado. **Depreciación (para fines de avalúo):** Es la pérdida real de valor de un bien debido a su edad, desgaste físico, servicio, uso, obsolescencia funcional, etc.

Factores de Homologación: Factores que modifican el precio unitario de construcciones y terrenos conocidos (muestras), haciéndolos comparables con el precio unitario de la construcción y del terreno del inmueble a valorar (sujeto).

SUPOSICIONES Y CONDICIONES LIMITANTES:

Se asume la posible libre comercialización del inmueble avaluado para su proceso de comercialización.

La descripción del inmueble que forma parte de este reporte resume la información que se obtuvo de la inspección física y de los documentos disponibles: para este caso, Escritura Pública, Certificado de Tradición y Libertad, Certificación de Pago del Impuesto Predial y Certificado de Uso del Suelo.

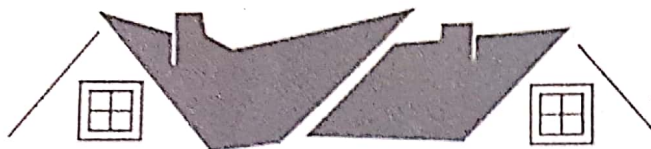
En ningún caso, se asume responsabilidad en la exactitud de las descripciones, dimensiones y datos disponibles.

El bien inmueble de encuentra ajustado en su topografía conforme al IGAC según Resolución Conjunta SNR No. 5204 IGAC No. 479 del 23 de abril de 2019. Donde el levantamiento de la planimetría metro decimal del predio, en razón a que el bien inmueble ya tiene definida su área metro decimal,

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mall. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

6.* OBSERVACIONES REFERENTES A LA INSPECCIÓN

El estado de conservación del inmueble y sus dependencias se tomó en base a la inspección visual realizada, por lo que pudieran presentarse vicios ocultos que pasaron inadvertidos sin dolor ni mala fe, no se asume ninguna responsabilidad por la firmeza de las estructuras o durabilidad del bien avaluado.

No fue observada la existencia de materiales o sustancias peligrosas en la propiedad, que podrían afectar los valores de terrenos y construcciones. No se asume responsabilidad ya que no estamos calificados para detectar estos problemas en caso de existir.

Las edades de la construcción son estimadas, así mismo, los factores de demérito, fueron estimados en función de la edad y estado de conservación, que muestra que el bien inmueble posee unos excelentes acabados, una muy buena conservación.

Los datos de área construida se tomaron de acuerdo a la información que aparece en su escritura pública y en la factura del Impuesto predial que se adjunta.

7.* APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

A). METODO DE COMPARACION O DE MERCADO

Método de comparación o de mercado (Investigación Económica Indirecta - Ofertas): Se asume la información obtenida mediante periódicos, avisos publicitarios, Lonjas, Camacol, Instituto Geográfico y Oficinas de Catastros independientes, Metro Cuadrado, Finca Raíz y en general a todas aquellas entidades que puedan dar información sobre el comportamiento del mercado inmobiliario.

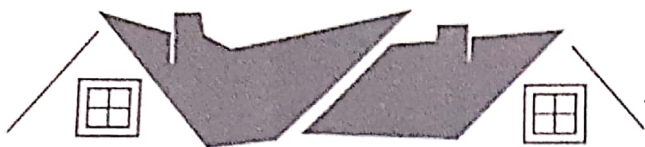
Para ello se efectuó una investigación del valor comercial en la zona Geoeconómica homogénea No. 9 en la cual se encuentra ubicado el predio, que sirvieron para establecer el valor base.

La investigación se realizó sobre ofertas de venta de predios en la zona con similares características de los predios situados en el sector, con el propósito de tener elementos de comparación con predios que tengan alguna semejanza, previa apreciación de las diferencias y su probable influencia en el valor.

b). AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES (MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN)

Los valores de las construcciones se determinan de acuerdo a los análisis de costos definidos en revistas especializadas como CONSTRUDATA (Individualiza costos y determina valores integrales), Guía Inmobiliaria, Guía Maestra del Constructor y adicionalmente la investigación económica desarrollada por EL SECTOR PARA DETERMINAR LOS COSTOS y así calcular el valor total de la edificación, se realizó una

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

ponderación de los diferentes capítulos que conforman la construcción, como cimentación, mampostería, cubierta, pisos, enchapes, carpintería de madera y metálica, aparatos sanitarios y las instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias.

Se aplica la depreciación, teniendo en cuenta la edad y el estado de conservación de la edificación. Por una construcción y el método comparativo utilizado en el presente avalúo

- Óptimo: Una construcción en estado óptimo es aquella que no ha sufrido ni requiere reparaciones de ningún tipo.
- Bueno: Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.
- Regular: Una construcción en estado muy regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanería, y otros.
- Malo: Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo, cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.
- Muy malo: Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.
- En caso que nos ocupa la construcción se encuentra en un estado muy malo

8.* CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

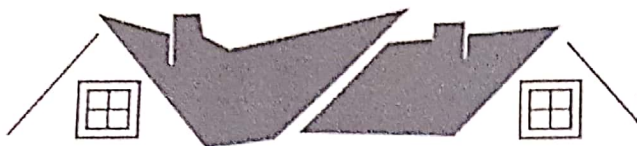
1.- Con base a los resultados obtenidos y en virtud de que el inmueble que se localiza en una zona de utilización mixta comercial y residencial, con un estrato dos (2) en el sector del Gaitán comuna cuatro (4)

2.- Los análisis, opiniones y conclusiones reportados, están limitados sólo por las suposiciones y condiciones limitantes mencionadas en la sección de consideraciones previas al avalúo y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.

3.- Dentro de los costos adoptados para la construcción se incluyen licencias, planos, honorarios de construcción, interventoría, estudios, costos de seguros, servicios públicos y costos financieros en que se incurrirían para desarrollar un proyecto similar.

4.- Para determinar el valor comercial del inmueble se han tenido en cuenta la valorización actual del sector, especificaciones de vetustez y estado actual de la construcción.

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

5.- Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

6.- Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad.

7.- Los análisis, opiniones y conclusiones reportados, están limitados sólo por las suposiciones y condiciones limitantes mencionadas en la sección de consideraciones previas al avalúo y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.

8.- No tengo interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe y no tengo interés personal o parcialidad con respecto a las partes involucradas.

9. Adicionalmente a lo anterior se analizó la tendencia de valor que tiene la tierra según sea la magnitud de lo que se quiere transar (a mayor área de tierra menor valor y viceversa), etc. aspectos éstos son considerados importantes para poder establecer un justo valor entre comprador y vendedor.

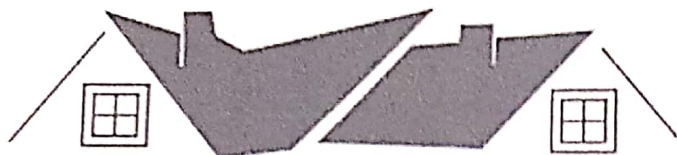
10.- De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contando desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presente variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

8.1* CONCLUSIÓN

Se desarrollaron los puntos solicitados así:

- **UBICACIÓN**
- **IDENTIFICACIÓN**
- **LINDEROS**
- **MEJORAS**
- **ÁREA SUPERFICIARIA**
- **ÁREA CONSTRUIDA**
- **VETUSTEZ**

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

- **UBICACIÓN**

R.= Predio ubicado en la manzana P casa No. 4 Urbanización Nuevo Combeima del Municipio de Ibagué.

- **IDENTIFICACIÓN**

R.= Matricula inmobiliaria No. 350-107746, ficha catastral No. 01-09-0906-0004-000

- **LINDEROS**

R.=LINDEROS ESPECIALES

NORTE, En longitud de diez metros (10.00m) colindando con el predio cinco (5) de la misma manzana con ficha catastral No. 01-09-0906-0005-000; **Por el SUR** En longitud de diez metros (10.00m) colindando con el predio tres (3) de la misma manzana, con ficha catastral No. 01-09-0906-0003-000; **Por el ORIENTE** En longitud de seis metros (6.00m) colindando con el inmueble quince de la misma manzana, con ficha catastral No. 01-09-0906-0015-000; **Por el OCCIDENTE**, En longitud de seis metros (6.00m) colindando con vía pública; **Por el NADIR** con subsuelo de terreno; **Por el CENIT** con la cubierta a dos aguas.

- **MEJORAS**

R.=

✓ Sala - comedor

Baño con unidad sanitaria y espacio para ducha, con lavamanos

✓ Cocina

Semi-integral, con una cubierta en acero inoxidable, en madera aglomerada

✓ Patio de ropas

Con alberca lavadero prefabricada con enchape en su parte interior y exterior con cerámica.

✓ Habitaciones

Tres con puertas en madera entamboradas con triplex de seis milímetros, con marco metálico.

- **ÁREA SUPERFICIARIA**

R.= Área superficial sesenta metros cuadrados (60mts²).

- **ÁREA CONSTRUIDA**

R.= Área construida sesenta metros cuadrados (60mts²).

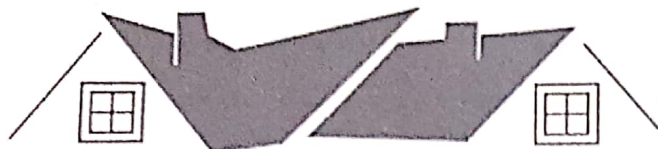
- **VETUSTEZ**

R.= Veinticuatro (24) años de estar construida, con remodelación

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

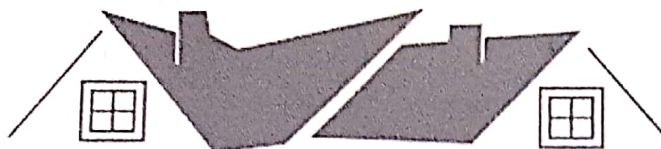
9.* RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- 1.- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- 2.- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- 3.- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas del inmueble
- 4.- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para este análisis, por lo tanto, no me responsabilizo de situaciones que no pudieron ser verificadas en su debido momento.

10.* DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- 1.- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.
- 2.- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS 2 03 “Contenido de informes de Valuación” y la NTS 1 01 “Contenido de informes de valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.
- 3.- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, de la CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV y de acuerdo a los parámetros de la Ley 1673 del año 2013 y lo Reglamentado por la SIC.
- 4.- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- 5.- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- 6.- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- 7.- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

8.- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.

9.- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.

10.- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

ANEJO, Certificación de mi vigencia profesional.

De esta manera dejo a consideración de la parte solicitante el presente Dictamen Pericial, y del despacho de conocimiento para la ampliación o aclaración del avalúo

Cordialmente,

JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ

C. C. No. 19.129.440 de Bogotá D.C.

Resolución No 00354 de 2019

Registro Abierto de Avaluadores RAA

AVAL- 19129440

Firma escaneada según Decreto Legislativo 491 del 28 de marzo de 2020
del Ministerio de Justicia y del derecho

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



PIN de Validación: c41e0b63



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19129440, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Septiembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19129440.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ** 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 02 Sep 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 02 Sep 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 26 Nov 2020	Regimen Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance - Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Demás construcciones civiles de infraestructura similar - Puentes , Túneles , Aeropuertos , Muelles	Fecha 02 Sep 2019 26 Nov 2020	Regimen Régimen Académico Régimen Académico	



PIN de Validación: c41e0b63



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 02 Sep 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 02 Sep 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 02 Sep 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 10 Semovientes y Animales			
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 02 Sep 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 26 Nov 2020	Regimen Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			



PIN de Validación: c41e0b63



• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	26 Nov 2020	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	26 Nov 2020	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: ARKALUCIA MANZANA P CASA 10

Teléfono: 3168212487

Correo Electrónico: juanrobertosuarezm@outlook.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales - Tecni-Incas.

Técnico en Avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19129440.

El(la) señor(a) JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

c41e0b63



PIN de Validación: c41e0b63



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 veinte (20) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



República de Colombia
Secretaría de Educación Municipal de Armenia

Instituto Tecni – Incas

Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano



Con licencia de funcionamiento No. 1575 de Diciembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia,
Según Resolución No. 2257 de fecha del 14 de agosto de 2015

Otorga a:

SUAREZ MARTINEZ JUAN ROBERTO

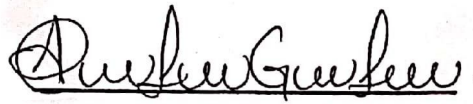
Identificado (a) con C.C. 19.129.440 de Santa Fe de Bogotá D.C
El Certificado de Aptitud Ocupacional de
Técnico Laboral por Competencias en:

AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES

Que se realizó en Armenia con una duración
Total de 820 horas de formación presencial


GILBERTO SALCEDO PIZARRO
Director General

Acta 44
Folio 112


ANGELA JULIANA GASPAR JARAMILLO
Secretaria General

Expedida en Armenia, Quindío a los 18 días del mes de agosto de 2019



**LA FACULTAD DE TECNOLOGIAS
DE LA
UNIVERSIDAD DEL TOLIMA**

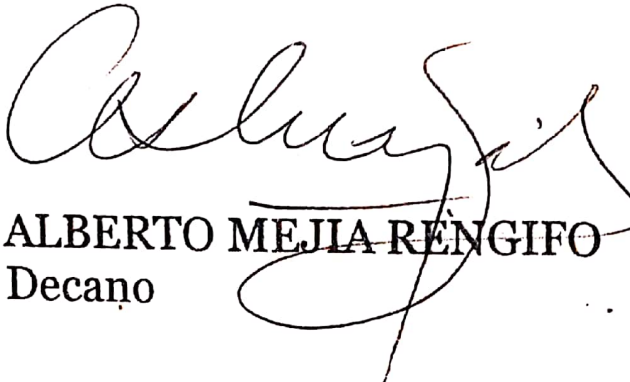
PROGRAMA DE DIBUJO ARQUITECTÓNICO Y DE INGENIERIA

Certifica que:

JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ

c.c. 19.129.440 de Bogotá

Participó en el curso de **Avalúos de Bienes Raíces** con una intensidad de 60 horas, realizado en la ciudad de Ibagué.


ALBERTO MEJIA RENGIFO
Decano

Ibagué, Junio de 2003

República de Colombia



Departamento del Atlántico



Instituto Técnico de Administración y Salud

Aprobación de Programas: No. 106 del 28 de Abril de 2016 Secretaría de Educación de Malambo
Licencia de Funcionamiento No. 105 de Abril 28 de 2016 Secretaría de Educación de Malambo

Otorga a:

Juan Roberto Suarez Martínez

Documento de Identidad No. 19.129.440 de Bogotá D.C.

Por haber terminado satisfactoriamente sus estudios teórico-prácticos con una duración de 1300 horas

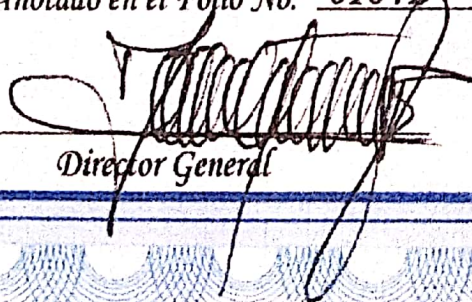
El Presente Certificado de Aptitud Ocupacional como Técnico Laboral por Competencias en:
Técnico En Avalúos

Registro de Programa según Resolución 00453 del 11 de diciembre de 2019 Expedida por la Secretaría de Educación Malambo (Atl.)

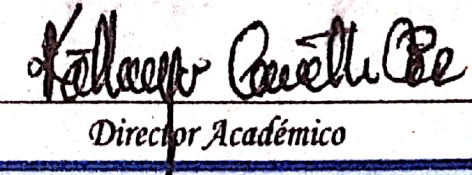
Dado en Malambo a los 30 días del mes de Octubre de 20 20

Anotado en el Fojio No. 0104B del Libro No. 01 Registro No. 01




Director General




Director Académico

INC-2020A-D053