

ARQ. ROMULO TRONCOSO BRAVO
UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA
M.P. No. 25700-14098 de CUNDINAMARCA



CARRERA 15 No. 6-79 B. BOGOTÁ TELEFAX. 098 2511624 CEL. 316 8144040
HONDA - TOLIMA
Email: rtroncosob@hotmail.com

ARQ. ROMULO TRONCOSO BRAVO
UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA
M.P. No. 25700-14098 de CUNDINAMARCA

INFORME DE VALUACION DE INMUEBLE URBANO DE
USO RESIDENCIAL Y COMERCIAL
AV. 3.312/21

DIRECCION DEL INMUEBLE
CARRERA 3 No. 13-05/11 CALLE 13 No. 3-16 LOCAL 101
EDIFICIO GAITAN
Barrio "Centro"
LA DORADA

SOLICITANTE
MARÍA ELENA ROMERO PEREZ
C.C. 30'341.453

DESTINO
JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DE LA DORADA
RADICADO 2019-00068-00

AVALUADOR RESPONSABLE
Rómulo Troncoso Bravo
RAA AVAL-14317498 Pin de validación: ab1e0a7e

FECHA DE LA VALUACION
05 de febrero de 2.021

CARRERA 15 No. 6-79 B. BOGOTÁ TELEFAX. 098 2511624 CEL. 316 8144040
HONDA - TOLIMA
Email: rtroncosob@hotmail.com

Honda, 05 de febrero de 2.021

Señores

JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA DORADA

Ciudad

Apreciados señores:

Atendiendo la solicitud de avalúo para el proceso con radicado 2019-00068-00, adjunto al presente anexo el avalúo comercial practicado al bien inmueble ubicado en la Carrera 3 No. 13-05/11 Calle 13 No. 3-16 local 101 del Edificio Gaitán del barrio Centro de la ciudad de La Dorada.

El valor comercial del inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, por medio de la cual se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997.

Informo expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado al que pertenece el inmueble avaluado, no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos cinco (5) años.

Cordialmente,



ARQ. RÓMULO TRONCOSO BRAVO
C.C. 14'317.498 de Honda
M.P. 25700-14098 de Cundinamarca

RAA AVAL-14317498 Pin de validación: ab1e0a7e (Pin de abril/21: a7130a4b)

INTRODUCCION:

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble identificado en el Capítulo 1, numeral 1.6 del informe valuatorio, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICION DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se define como: la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

DERECHO DE PROPIEDAD:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como: El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

1. – INFORMACION BASICA**1.1.- CLASE DE AVALUO:**

Comercial

1.2.- TIPO DE INMUEBLE:

Se trata de un local ubicado en el primer piso del Edificio Gaitán propiedad horizontal sobre la calle 13, utilizado como local comercial, en el barrio centro del área urbana de La Dorada, en un sector de uso múltiple.

1.3. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Inmueble con uso comercial.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALUO:

MARÍA ELENA ROMERO PEREZ.

1.5. DESTINATARIO DEL AVALUO:

PARTICULAR

1.6. DIRECCION DEL INMUEBLE:

✓ Calle 13 No. 3-16 local 101 Edificio Gaitán.

1.6.1. URBANIZACION O BARRIO:

✓ Centro (Según el mapa de barrios CU-03 del PBOT).

1.6.2. LOCALIDAD Y/O COMUNA: Sector central de la ciudad.

1.6.3. MUNICIPIO: La Dorada.

1.6.4. DEPARTAMENTO: Caldas.

1.7. DELIMITACION DEL SECTOR:

NORTE;	Con la Calle 15.
SUR;	Con la Calle 10.
ORIENTE;	Con la Carrera 1.
OCCIDENTE;	Con la Carrera 7.

1.8. LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

El bien inmueble materia del presente avalúo, se localiza en el sector central de la ciudad, en un área con uso múltiple (Área de desarrollo especial según el plano CU-37 del PBOT), sobre el costado norte de la calle 12 entre carreras 3 y 4, de la actual nomenclatura urbana, integrado por edificaciones de uno a cuatro pisos, consolidadas especialmente para uso comercial.

Sobre el eje vial principal del sector (Carrera 3) predomina el uso comercial.

1.9. VECINDARIO INMEDIATO:

Este sector en general es de gran importancia en la ciudad, con usos comercial, institucional y residencial.

El sector del inmueble avaluado se ubica a unos 220 metros del margen izquierdo aguas abajo del Río Magdalena.

Este predio se ubica a 1 cuadra hacia el oriente del parque Santander, a 2 cuadradas hacia el oriente del hospital local, a dos cuadradas hacia el occidente del parque Gaitán, a dos cuadradas hacia el sur de la alcaldía municipal, a 2½ cuadradas hacia el sur de la catedral, a tres cuadradas hacia el sur del palacio de Justicia, igualmente se ubica dentro del centro tradicional, a 15 metros hacia el occidente del cruce de la calle 13 con la carrera 3 vía que conecta a la ciudad de norte a sur.

1.10. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DE LA ZONA:

Zona de desarrollo urbanístico con tratamiento de consolidación, con actividad comercial como principal actividad, cuenta con usos complementarios como comercial C.1, institucionales y vivienda V.1., V.3., siendo muy significativa en el desarrollo urbanístico de la ciudad, dentro de ella encontramos comercio de barrio en general, inmuebles institucionales, con estratificación heterogénea (E2, E3 y E4) según plano del PBOT, con vías amplias, es un sector de buen desarrollo urbanístico, sus condiciones de salubridad son buenas.

A la fecha el sector no presenta problemas de contaminación ni afectaciones por inundación o derrumbe.

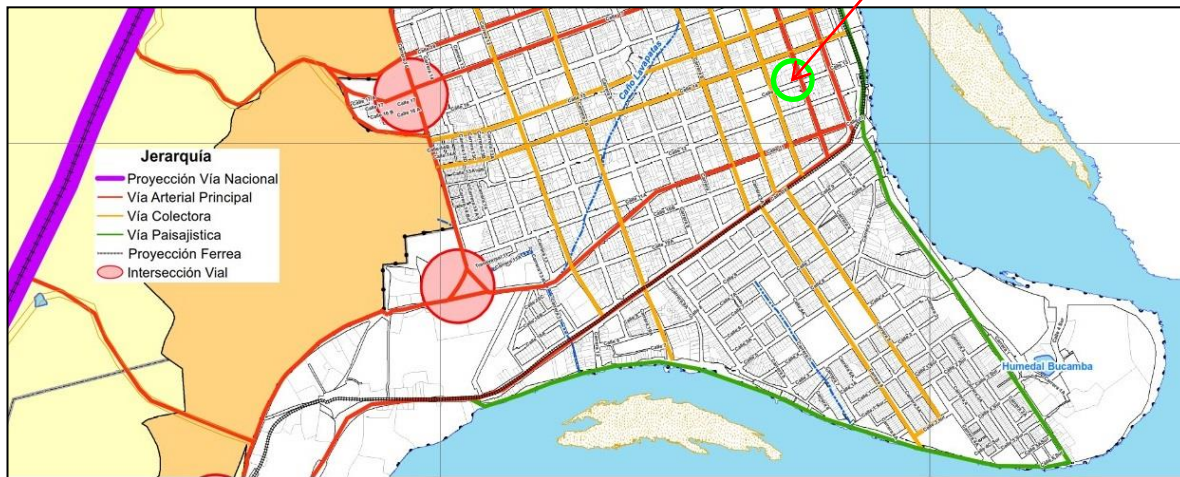
1.11. INFRAESTRUCTURA VIAL:

Las vías de mayor importancia de la zona son: Carreras 2 a 6 y las calles 10 a 15, consolidadas como las principales vías del sector, pavimentadas en asfalto y concreto, en buen estado de conservación; concentran un buen flujo vehicular, son vías de una calzada.

Sus vías de acceso son la calle 13 y las carreras 3 y 4, pavimentadas y en buen estado de conservación.



Inmueble valuado



MAPA CU34, jerarquía vial urbana

1.12. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:

El sector cuenta con sardineles, andenes, su arborización es media, especialmente en la calle 13.

1.13. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:

El sector cuenta con redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, gas natural y redes de TV Cable e Internet.

1.14. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con rutas de transporte público urbano sobre las carreras 2, 3 y la calle 11.

1.15. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

Dentro del sector la estratificación es E3 y E4, de acuerdo a lo indicado en el mapa de estratificación del PBOT (Acuerdo No. 038 de octubre 25 de 2.013)

1.16. FECHA DE LA VISITA:

11 de diciembre de 2020.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:

- ✓ Certificado de tradición y libertad No. 106-30957 de la oficina de registro de instrumentos públicos de La Dorada del 11/12/20.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

ALEXANDRA MARTINEZ GONZALEZ.

3.2. TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura No. 1.185 "Adjudicación liquidación sociedad patrimonial de hecho" de septiembre 04 de 2.018 de la notaria única de La Dorada.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:

106-30957 de la oficina de registro de instrumentos públicos de La Dorada.

3.4. CEDULA CATASTRAL:

01-00-0146-0013-000.

Código predial nacional 173800100000001460013000000000 (Mayor extensión)

3.5. COEFICIENTE DE COPROP:

3,11%.

3.6. DESTINACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE:

Actualmente el inmueble se usa como local comercial.

4. REGLAMENTACION URBANÍSTICA

El municipio de La Dorada, cuenta con el POT (Acuerdo No. 038 de octubre 25 de 2.013), donde se indica que el inmueble avaluado se ubica en el sector normativo D6, según la planimetría aprobada mediante el Acuerdo 038 de 2013 PBOT, zona con Tratamiento de Consolidación. Este tratamiento se aplica a zonas del territorio ya urbanizado que posee variedad de tipologías y que su infraestructura permite la densificación, cambio de la estructura predial, o mantenimiento y unificación de sus patrones urbanísticos.

Los usos del suelo según su ficha normativa, son:

Sector normativo D-6 Tratamiento: Consolidación, Usos principales; Comercio urbano especializado C.3. (No se permiten usos del subgrupo C.3.B.), Comercio metropolitano especializado C.4 (No se permite C.4.E), Comercio de gran escala C.5 (Se permiten todos los usos de este grupo), Comercio de gran escala C.6 (No se permiten C.6.A.3 y C.6.A.4 estos usos solo pueden darse sobre las carreras 2ª y 3ª del presente sector normativo), Comercio de gran escala tipología especial CE-7.1 (Deberá presentar un plan de implantación ante la secretaria de planeación como requisito para otorgar la licencia de construcción), Servicio de hospedaje S.5 (Solo se permiten S.5.1. – S.5.4. S.5.5. – S.5.6. - S.5.7. - S.5.10), Servicios funerarios S.6 (Solo se permiten S.6.1. – S.6.5), Servicios religiosos S.3 (Deberá presentar un plan de implantación ante la secretaria de planeación como requisito para otorgar la licencia de construcción), Servicios de diversión y esparcimiento S.4 (Solo se permiten S.4.A.1 – S.4.A.2 – S.4.A.7 – S.4.A.11 - S.4.A2 - S.4.C.11 - S.4.C.19)

Usos Compatibles; Comercio diario de barrio C.1(No se permite C.1.1), Comercio habitual zonal C.2 (No se permiten C.2.K. – C.2.R. – C.2.S), Servicio personales S.1., (Se permiten todos los usos de este grupo), Servicios profesionales S.2 (No se permiten S.2.J y S.2.L), Servicios especiales al vehículo S.9 (Solo se permiten S.9.2. no se permiten parqueaderos en lote), Vivienda V.1, (Se permiten V.1.C y V.1.D), Aparta estudios V.3 (Debe generar plataforma comercial y de servicios en primer piso), Equipamentos de salud E.Q.S (Se permiten todos los usos de este grupo. deberá presentar un plan de implantación).

Edificabilidad

Área mínima	120M2	Frente mínimo	6 metros
Área mínima lote multifamiliar	320M2	Parqueaderos	Vivienda multifamiliar 1 x cada 3 viviendas.
Otros usos	1 x cada 200m2 construidos.		
Retiro frontal	Según secciones viales	Retiro posterior	3x4 para multifamiliar, otros usos 2x3
Altura máxima	5 pisos	Voladizos	1,0M a 3 metros del nivel del andén
Índice de ocupación	Libre (Debe respetar los retiros viales y posteriores exigidos)		

CONDICIONES ESPECIALES

- Solo podrán presentar plan de regularización los usos permitidos localizados que estén generando algún impacto urbanístico.
- Se deberán respetar las franjas de protección y operación que por razones de infraestructura de servicios públicos domiciliarios se requieran con el fin de proteger el abastecimiento de este sector.
- Las cesiones para espacio público y equipamientos podrán realizarse en dinero o ser compensadas en otro sitio.
- Además de esta ficha normativa deberá cumplirse con la normatividad general definida en el presente acuerdo.

- Artículo 81.- Índice Mínimo de Espacio Público Efectivo I.M.E.P.E. Área Urbana. El Índice Mínimo de Espacio Público Efectivo para el municipio de La Dorada será de 15 m2, de acuerdo al decreto 1504 de 1998, y se establecerá de la siguiente manera:

- a) Cualquier actuación urbanística de carácter Barrial o Local y Zonal, corresponderán a un índice Mínimo de Espacio Público Efectivo de 4.0 m2 por habitante. Lo cual se verá evidenciado en la entrega obligatoria de las áreas de cesión para espacio público.
- b) Las Áreas de Cesión se entregarán siguiendo los parámetros de entrega contemplada en este acto administrativo, el Decreto 1469 de 2010, o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Todas las construcciones nuevas o que se proyecten construir deberán cumplir con la siguiente normativa para garantizar su calidad constructiva: NSR 10 (Norma de Diseño Sismo Resistente para Colombia) o la norma que lo sustituya, modifique o adicione. RAS (Reglamento técnico de sector de agua potable y saneamiento básico).

Según el Componente urbano en su numeral 9.2 Clasificación de los Usos del Suelo para el municipio de La Dorada caldas, numeral 9.2.1. Clasificación de usos del suelo. Los grupos y subgrupos de usos del suelo, buscan dar una codificación a los usos del suelo permitidos para todas aquellas intervenciones físicas en los predios del territorio urbano y de expansión del municipio de la Dorada los cuales están acorde al modelo de Ocupación definidos en el PBOT.

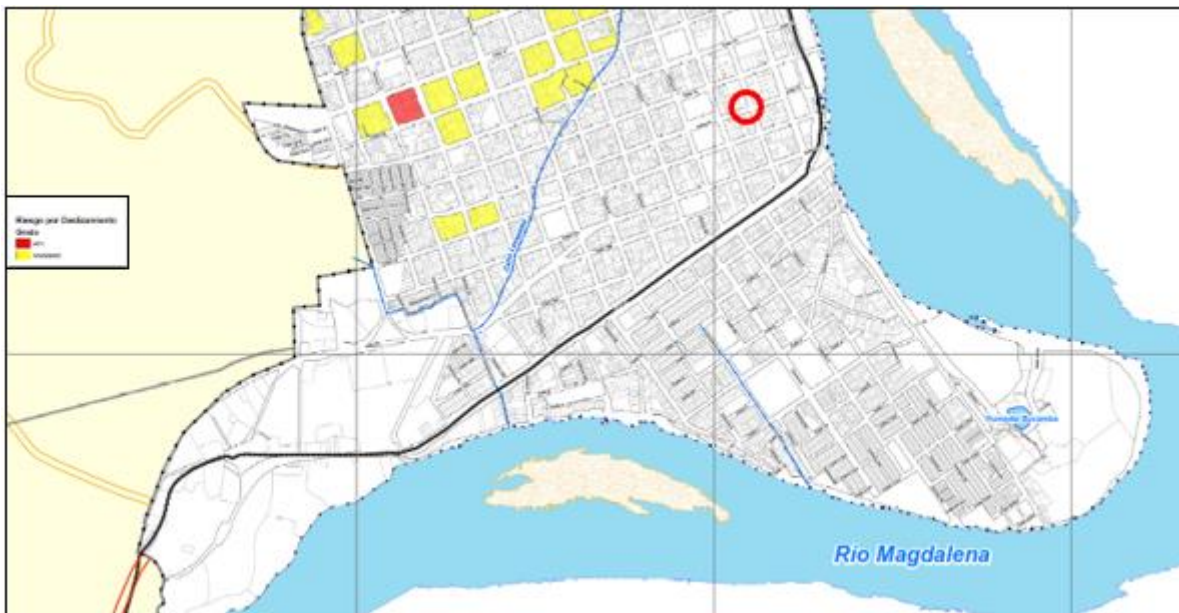
ECTOR NORMATIVO		D6
TRATAMIENTO: CONSOLIDACIÓN		
E DIFICABILIDAD		
Áreas, Fuentes y Programas		
AREA MINIMA LOTJE 120 M ² AREA MINIMA LOTJE MULTIANUAL 120 M ² RE INDEPENDIENTE, SIN SERVICIOS VINCULADOS PROGRAMA: VIVIENDA MULTIFAMILIAR, FAMILIA Y VIVIENDAS SOCIALIZADAS, TIPO DE NO CONSTRUCCIÓN		
Retiros		
RETIRO MINIMO: 0M MULTIFAMILIARES 30 M RETRO POSTERIORE: VIVIENDA MULTIANUAL PAGO 13X, OTROS GUSTO POR 20M		
CONDICIONES ESPECIALES		
> Solo podrán presentar plan de regularización los usos permitidos localizados que estén generando algún impacto urbanístico. > Se deberán respetar las franjas de protección y operación que por razones de infraestructura de servicios públicos comunitarios se requieran en caso de proteger el obstáculo dentro de este sector. > Las cesiones para espacio público y equipamientos podrán realizarse en dinero o ser compensadas en otros términos. > Además, esta ficha normativa deberá cumplirse con la normatividad general definida en el presente acuerdo. > Las estancias de servicio existentes en el presente sector normativo deberán presentar plan de regularización. > Cuando se trate de proyectos de reedificación orientados a la vivienda como uso principal y se requiera mayor edificabilidad para generar mayor aprovechamiento , se permitirá desarrollar a través de plaza pública, donde la unidad mínima de actuación será de 3200 m².		

En el PBOT de La Dorada se indican las afectaciones por riesgos que existen dentro de algunas zonas.

Revisados los mapas correspondientes se pudo determinar que el inmueble valuado (Unidad 113) ubicado dentro del edificio "Gaitán" propiedad horizontal, se encuentra por fuera de zonas de amenaza por inundación (Mapa CU06), por deslizamiento (Mapa CU07), por socavación de orilla (Mapa CU08) y riesgo por torrencialidad de cauce (Mapa CU09).



MAPA CU06, riesgo por inundación



MAPA CU07, riesgo por deslizamiento



MAPA CU08, riesgo por socavación de orilla



MAPA CU09, riesgo por torrencialidad de cauce

○ Punto de localización edificio "Gaitán" propiedad horizontal.

5. CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRENO:

El edificio "Gaitán" propiedad horizontal, se ubica en un sector con suelo franco – arenoso, de topografía plana, terreno de forma con semejanza a un rectángulo, se ubica en la esquina nor.-occidental del cruce de la carrera 3 con calle 13.

La unidad privada **LOCAL No. 101** materia de este informe, se ubica en el primer piso hacia la mitad del costado occidental, con frente sobre la calle 13.

5.1. CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRENO:

5.1.1. TIPO DE SUELO:	Urbano.
5.1.2. UBICACIÓN:	Exterior.
5.1.3. TOPOGRAFÍA:	Plana.
5.1.4. FORMA GEOMÉTRICA:	Rectangular.
5.1.5. FRENTE:	4,07 metros, sobre el costado norte de la calle 13.
5.1.6. FONDO:	6,16 Mts.
5.1.7. RELACIÓN FRENTE/FONDO:	1: 1,5135
5.1.8. LINDEROS Y DIMENSIONES:	

LINDEROS GENERALES (LINDEROS DE ESCRITURA)

Oriente:	Del punto 3 al punto 4 con APTO. 101 del mismo edificio Gaitán, en línea recta de 6,16 mts.
Occidente:	Del punto 1 al punto 2 con el PREDIO 0901 de la misma manzana, en línea recta de 6,16 mts.
Norte:	Del punto 2 al punto 3 con el APTO. 101 del mismo edificio Gaitán. en línea recta de 4,07 mts.
Sur:	Que es su frente, con la CALLE 13 corredor al medio en línea recta de 4,07 mts.

NOTA: No debe entenderse que se ha efectuado un levantamiento topográfico, y no se han verificado sus linderos y área. Las medidas de los linderos se tomaron de las indicadas en el CTL No. 106-30957 de la oficina de registro de instrumentos públicos de La Dorada.

5.1.9. CABIDA SUPERFICIARIA:

Área privada 25,06 M2

5.2. CARACTERÍSTICAS FISICA DE LA CONSTRUCCION

5.2.1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	Comercial.
5.2.2. NÚMERO DE PISOS:	1.
5.2.3. NÚMERO DE NIVELES:	1.
5.2.4. VIDA UTIL:	100 años
5.2.5. EDAD APROXIMADA:	40
5.2.6. VIDA REMANENTE:	60
5.2.7. ESTADO DE CONSERVACIÓN:	

Inmueble usado, en general en buen estado, es habitable higiénicamente.

5.2.8. CALIDAD DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

El inmueble presenta buena calidad en sus materiales, el estado general de conservación es bueno.

5.2.9. SERVICIOS PUBLICOS:

Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, funcionando en buen estado.

5.2.10. SERVICIOS COMUNALES:

N.A.

5.2.11. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:

Inmueble de un piso, consta de un espacio o local comercial, su baño fue demolido.

5.2.12. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

CIMENTACION:	Aislada (Zapatatas) y corrida (Concreto ciclópeo).
ESTRUCTURA:	En concreto aporticado (vigas y columnas).
ENTREPISOS:	N.A.
MUROS:	En ladrillo, pañetados y pintados en vinilo tipo I en el interior.
DIVISIONES INTERIORES:	N. A.
PISOS:	En baldosa de grano de mármol.
ESCALERAS:	N.A.
PUERTAS EXTERIORES:	En vidrio templado con estructura metálica.
PUERTAS INTERIORES:	N.A.
VENTANERIA:	En vidrio templado.
CLOSET:	N.A.
CIELO RASO:	En parte con pañete bajo placa.
BAÑO:	N.A.
COCINA:	N.A.
CUBIERTA:	En placa de concreto aligerado que lo separa del 2do. piso.
FACHADA:	Pañetada y pintada.
INSTALACIONES ESPECIALES:	N.A.

Al momento de la visita, el inmueble estaba siendo remodelado, se demolió la pared que lo separaba del Apto. 101 y se está integrando a este, no se pudo establecer si cuenta con resolución de planeación municipal para efectuar estos trabajos.

Se trata de una construcción usada en buen estado, de buen aspecto general, no hay certeza que la construcción objeto de avalúo cumpla con las normas del Código de Sismoresistencia vigente, no obstante, el edificio Gaitán cuenta con Reglamento de propiedad horizontal según resolución SDP-LC No. 0075-2011 de diciembre 22 de 2.011 de la Secretaria de Planeación de La Dorada, elevado a escritura pública No. 1.561 de agosto 09 de 2.013 de la notaria única de La Dorada, asumiendo que debe cumplir con este requisito.

5.2.13. AREA DE LA CONSTRUCCION:

Según el Certificado de Tradición y Libertad No. 106-30957 de la oficina de registro de instrumentos públicos de La Dorada, el inmueble Local 101, con acceso por la calle 13 No. 3-16, cuenta con un área privada de 25,06 M2, aun cuando al multiplicar 4.07 X 6.16 nos daría 25,0712M2. No obstante observarse mayor área al momento de la visita al integrase al Apto. 101, se toma el área indicada en el CTL de **25,06M2**

Unidad privada Local No. 101, Área vendible 25,06 M2

% de copropiedad 3,11%

6.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

6.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

De acuerdo a lo indicado el PBOT (Acuerdo 038 de 2.013), la unidad privada Local No. 101 se ubica en el sector normativo D6, que es una zona con tratamiento de consolidación, con usos principales como comercio urbano especializado C.3., comercio metropolitano especializado C.4., comercio de gran escala C.6., Comercio de gran escala tipología especial CE-7.1, entre otros usos.

De acuerdo a los mapas CU06.CU07, CU08, CU09, el inmueble no presenta problemas de inundación, deslizamiento, socavación o riesgos de torrencialidad de causas

6.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

Sus condiciones de salubridad actuales son buenas, a la fecha no presenta problemas de contaminación ni afectaciones por inundación o derrumbe.

6.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

Inmueble ubicado en la zona central, con buen trazado urbanístico, incluye vías, cesiones, infraestructura básica, a la fecha no presenta ningún problema o afectaciones de tipo urbanístico.

6.4. SEGURIDAD:

El inmueble avaluado, por su ubicación no presenta problemas de orden público ni de inseguridad.

6.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En el sector de estudio, no se evidencia la presencia de grupos o problemas sociales que afecten su seguridad y por ende la comercialización de inmuebles.

7. ASPECTO ECONOMICO**7.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:**

La ciudad de La Dorada ha mantenido un crecimiento lento pero sostenido en cuanto a la comercialización de inmuebles, las zonas de mayor crecimiento han sido la zona central, y la zona norte (Villa Esperanza, Los Andes, Las Ferias).

En el sector de ubicación del inmueble valuado, la comercialización de inmuebles es media, con buen potencial, dado especialmente por estar ubicado dentro de la zona o centro comercial tradicional.

7.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En la zona de ubicación del inmueble avaluado, Se observan algunas construcciones, especialmente remodelaciones para locales comerciales.

7.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Buenas, dada su ubicación.

7.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

- No se evidencian.

8. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

Inmueble utilizado como local comercial, que por su diseño es el mejor uso posible, uso permitido de acuerdo al PBOT.

9. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO

Los aspectos más relevantes tenidos en cuenta para la determinación del valor comercial son;

- Su localización en el sector central de La Dorada.
- El terreno en el sector (plano), el cual no presenta problemas de riesgo por deslizamientos.
- El estado general del inmueble, sus acabados, su vetustez y el diseño de este, propio para la actividad que presta.
- Los servicios públicos con que cuenta y la calidad de ellos, funcionando en buen estado.
- La relativa buena demanda de inmuebles en la zona.

10. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

10.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen 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.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

10.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

10.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización

10.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización

11. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO

La metodología empleada para determinar el Valor de Mercado del terreno, fue el enfoque de Comparación de Ventas, sujeta al estudio de mercado de inmuebles en venta, localizados en la zona de influencia y zona comparable.

Para determinar el valor más probable, se tuvo en cuenta la ubicación, el estado general del inmueble, los acabados, la cercanía a vías de importancia, los servicios públicos instalados en el sector y con los que cuenta el inmueble, los servicios complementarios como colegios, escuelas, parques, etc.

Complementariamente y para los informes financieros con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), se ha establecido el valor físico de la construcción aplicando el **Enfoque del Costo de Reposición Depreciado (CRD)**.

La depreciación de la construcción se establecerá por componentes, agrupados de la siguiente manera:

COMPONENTE 1: Cimentación, estructura y cubierta

COMPONENTE 2: Muros y divisiones

COMPONENTE 3: Acabados en general, incluye adicionalmente, redes eléctricas, hidráulicas, sanitarias y cableadas.

Cada uno de estos componentes tiene una ponderación respecto al valor total de la construcción, lo mismo que vidas útiles diferentes, por lo que el porcentaje de depreciación dependerá de su edad y estado general de conservación.

Así mismo, se establecerá el Valor Residual del activo según sus componentes.

Con el enfoque del costo de reposición depreciado se logra establecer el valor físico de la construcción para la elaboración de los estados financieros.

12. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor de Mercado del terreno, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de predios similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

El inmueble cuenta con una edad de 40 años y se ubica en la tabla de fitto y Corvini en la clase 2,0 ***"El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento"***, con una depreciación aproximada de 29,81% (Tabla indicada en la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del IGAC "Artículo 37").

13. MEMORIAS DE CÁLCULO

INMUEBLE A AVALUAR EDIFICIO "GAITAN" PROPIEDAD HORIZONTAL LOCAL No. 101B. CENTRO
(VALORES POR M2 INTEGRAL)

Dirección	Valor M2	Valor venta	Fuente	Factor Fuente	Tamaño M2	Factor Tamaño	Ubicación	Factor Ubicación	Resultados
Centro medico La Paz Unidad No. 9	\$ 2.450.000	\$ 42.385.000	312 4593789	0,95	17,30	1,00	bueno	0,90	\$ 2.094.750
Edificio Terrazas del Bosque Aparta Estudio	\$ 2.333.333	\$ 42.000.000	Fincarai.com Cod. 4046650	0,95	18,00	1,00	bueno	1,00	\$ 2.216.667
Edificio Barreraza 3er. Piso Oficina 302	\$ 2.352.941	\$ 80.000.000	Pautaraiz.com	0,95	34,00	0,95	bueno	0,90	\$ 1.911.176
Promedio	2.378.758,17							Promedio	2.074.198
Desv.Standard	62.471,32							Desv.Standard	153.778,61
Coef. De Variación	2,63%							Coef. De Variación	7,41%
VALOR ADOPTADO		\$ 2.000.000	96,42%	ÁREA VENDIBLE				25,06	M2
VALOR TOTAL		\$ 50.120.000	100,00%						

Valor adoptado: \$ 2'000.000,00 X M2 integral.

El(los) coeficiente(s) de variación, arrojó valores porcentuales de 0.00 y 7,4% (menores al 7.5%), estando dentro de lo coherente para el Justiprecio del valor unitario (\$/M2) integral, según su condición.

PROCEDIMIENTO MATEMATICO PARA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCION EN SU ESTADO ACTUAL				
CONSTRUCCION				
Área total construida:				25,06 M2
Costo de Reposición M2:				2.856.250,00
Edad de la construcción:				40 Años
Depreciación acumulada:				30,00%
Valor restante M2				1.999.375,00
Valor adoptado M2 promedio				2.000.000,00
Avalúo construcción	25,1	2.000.000,00		50.120.000,00
Porcentaje de edad:	60,00%			
Categoría de estado:	Bueno	75,00%		
Porcentaje por obsolescencia	Bueno	75,00%		
Promedio	Promedio	70,00%		
VALOR ADOPTADO POR M2 CONSTRUCCIÓN		2.000.000,00	70,02%	
Área construcción	25,1	M2		
Valor M2 construcción	\$	2.000.000,00		
Costo Construcción	\$	50.120.000,00		
COSTO DE REPOSICIÓN ÁREA ADMINISTRATIVA				
ITEM	%	Valor		
Costos Directos	75%	\$ 2.285.000,00		
Costos Indirectos	25%	\$ 571.250,00		
Costos Financieros	0%	\$ -		
Obras de Urbanismo	0%	\$ -		
Total costo x M2 de construcción		\$ 2.856.250,00		

14. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

ITEM	AREA	V/PARCIAL	V/TOTAL
ÁREA VENDIBLE	25,06 M2	\$2'000.000,00	\$ 50'120.000,00
TOTAL AVALUO			\$ 50'120.000,00*

* Valor integral M2 (Lote y construcción): \$ 2'000.000,00 Aprox.

Son; CINCUENTA MILLONES CIENTO VEINTA MIL PESOS M/CTE.

14.1. REPOSICION DE LAS CONSTRUCCIONES – VALOR PARA SEGURO:

ITEM	AREA	V/PARCIAL	V/TOTAL
ÁREA VENDIBLE	25,06 M2	\$ 2'856.250,00	\$ 71'577.625,00
TOTAL AVALUO			\$ 71'577.625,00

ARQ. ROMULO TRONCOSO BRAVO

C.C. 14'317.498 de Honda

M.P. 25700-14098 de Cundinamarca

RAA AVAL-14317498 Pin de validación: ab1e0a7e (Pin de abril/21: a7130a4b)

15. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una entidad.

El Valor Razonable se usa frecuentemente en informes sobre Valores tanto de *Mercado* como no basados en el mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el *Valor de Mercado* de un activo, entonces este valor será igual al *Valor Razonable*.

15.1. DEFINICION DE VALOR RAZONABLE:

La NIIF 13 define el VALOR RAZONABLE como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición (es decir, un precio de salida). Esa definición de valor razonable enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una entidad. Al medir el valor razonable, una entidad utiliza los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo en condiciones de mercado presentes, incluyendo supuestos sobre el riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

La NIIF explica que una medición del valor razonable requiere que una entidad determine lo siguiente:

- (a) el activo o pasivo concreto a medir;
- (b) para un activo no financiero, el máximo y mejor uso del activo y si el activo se utiliza en combinación con otros activos o de forma independiente;
- (c) el mercado en el que una transacción ordenada tendría lugar para el activo o pasivo; y
- (d) la(s) técnica(s) de valoración apropiadas a utilizar al medir el valor razonable. La(s) técnica(s) de valoración utilizadas deberían **maximizar** el uso de datos de entrada observables relevantes y **minimizar** los datos de entrada no observables. Los datos de entrada deben ser congruentes con los datos de entrada que un participante de mercado utilizaría al fijar el precio del activo o pasivo.

La base del *Valor Razonable* es el *Valor de Mercado*. Cuando no existe evidencia de un Valor de Mercado, la medición del *Valor Razonable* de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado

Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en, Enfoque de Mercado, Enfoque de Ingresos y Enfoque del Costo

15.2. JERARQUIAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE:

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, esta NIIF establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel de 3).

JERARQUIA DE NIVEL 1: Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición.

JERARQUIA DE NIVEL 2: Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente.

JERARQUIA DE NIVEL 3: Corresponde a datos no observables en el mercado.

15.3. ENFOQUES DE VALUACION UTILIZADOS:

Se emplearon los enfoques del costo y de mercado en los niveles de jerarquía 1 y 2, dado que en el sector se pudieron ubicar varios inmuebles con las mismas características, que fueron negociados u ofertados en el último año, permitiendo con ello establecer un valor promedio, para determinar el valor mas probable, se tuvo en cuenta la ubicación, el estado general del inmueble, los acabados, la cercanía a vías de importancia, los servicios públicos instalados en el sector y con los que cuenta el inmueble, los servicios complementarios como colegios, escuelas, parques, etc.

16.- VALOR RAZONABLE

ITEM	AREA	V/PARCIAL	V/TOTAL
ÁREA VENDIBLE	25,06 M2	\$2´000.000,00	\$ 50´120.000,00
TOTAL AVALUO			\$ 50´120.000,00*

Son; CINCUENTA MILLONES CIENTO VEINTA MIL PESOS M/CTE.

17. VALOR RESIDUAL O DE SALVAMENTO:

“Es la cantidad neta que una empresa o persona espera obtener de un activo al final de su vida útil, después de haber deducido los eventuales costes derivados de la enajenación o abandono”.

Para establecer el valor residual del activo avaluado se definen los porcentajes rescatables del activo al final de su vida útil, por cada uno de sus componentes:

COMPONENTE # 1: cimentación, estructura y cubierta: 0 – 20%

COMPONENTE # 2: Muros y divisiones: 0 – 10%

COMPONENTE # 3: Acabados: 0 - 10%

Efectuados los análisis correspondientes, se determina el Valor Residual de las construcciones como se indica a continuación:

VALOR RESIDUAL (Construcción)

Descripción	V. Componentes	Depreciación	Total Depreciación	Valor Total
Cimentación, estructura y cubierta	\$21.473.287,50	30,00%	\$6.441.986,25	\$15.031.301,25
Muros y Divisiones	\$14.315.525,00	30,00%	\$4.294.657,50	\$10.020.867,50
Acabados	\$35.788.812,50	29,96%	\$10.720.981,25	\$25.067.831,25
VALOR TOTAL	\$71.577.625,00		\$21.457.625,00	\$50.120.000,00

18. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

El inmueble avaluado es un predio que se ubica en el sector central de la ciudad.

La zona de ubicación del predio es un área con uso múltiple de consolidación.

El pertenecer el inmueble al régimen de propiedad horizontal.

La tipología de las edificaciones que se levantan dentro del sector de localización, representadas básicamente por inmuebles de uno a cuatro pisos, utilizados especialmente como comercio.

La disponibilidad en la zona de ubicación del inmueble de todos los servicios públicos básicos, que en general funcionan en buen estado.

El Nivel Socio – Económico de la zona, ubicada en el estrato E3 y E4 y la presencia media de la fuerza pública (Policía) que le dan a la zona y sus alrededores seguridad.

La utilización predominante del sector para uso comercial, de acuerdo a las normas indicadas en el PBOT.

19. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.

2.- Certifico que no he sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones

3.- Certifico que no tengo ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

4.- Certifico no me liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole

5.- Certifico que he sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades

6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad

7.- Certifico que no he exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico

8.- Certifico que no he condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las

partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir

9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

10.- Certifico que he inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo

11.- Certifico que no he recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario

14.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

15.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados

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

17.- El Avaluador no puede ser requerido para testimonio, ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo, en referencia a la propiedad del mismo, a la legalidad de las áreas y a la tradición del bien, a no ser que se hagan arreglos previos.

18.- Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

19.- El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

20.- No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El área privada fue tomada de los documentos suministrados, no debe entenderse que se ha efectuado un levantamiento topográfico, y no se han verificado sus linderos y área. El área de la construcción se tomó de las indicadas en los documentos, verificadas al momento de la visita, por lo cual se deben considerar aproximadas. Las áreas valuadas corresponden a las susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad urbanística vigente a la fecha de expedición del presente avalúo, por lo anterior, en el evento que la normatividad urbanística se modifique y no se hayan legalizado las áreas valuadas mediante licenciamiento, el valor y la favorabilidad del inmueble podrían verse afectadas. Igualmente, no hay certeza que las construcciones objeto de avalúo cumpla con las normas del Código de Sismoresistencia vigente (NSR-10).

21.- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.



ARQ. ROMULO TRONCOSO BRAVO

C.C. 14'317.498 de Honda

M.P. 25700-14098 de Cundinamarca

RAA AVAL-14317498 Pin de validación: ab1e0a7e (Pin de abril/21: a7130a4b)

FECHA DEL INFORME: (05/02/2.021)

ANEXOS:

Mapa de ubicación en el sector IGAC

Mapa ubicación en el casco urbano Google Earth

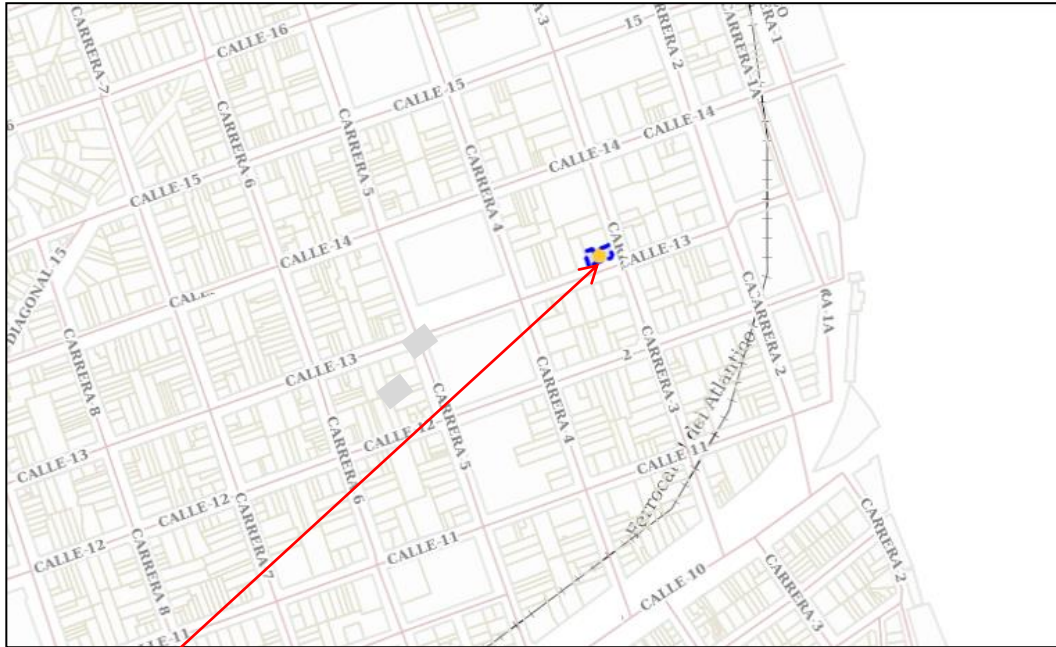
Mapas de barrios (CU-03), Zonas asignación de usos (CU-37), Tratamientos urbanísticos (CU-38), Sectores normativos (CU-39), del PBOT de La Dorada (Acuerdo 038 de 2.013)

Fotos del inmueble

Certificado RNA

LOCALIZACIÓN

UBICACIÓN EN EL SECTOR



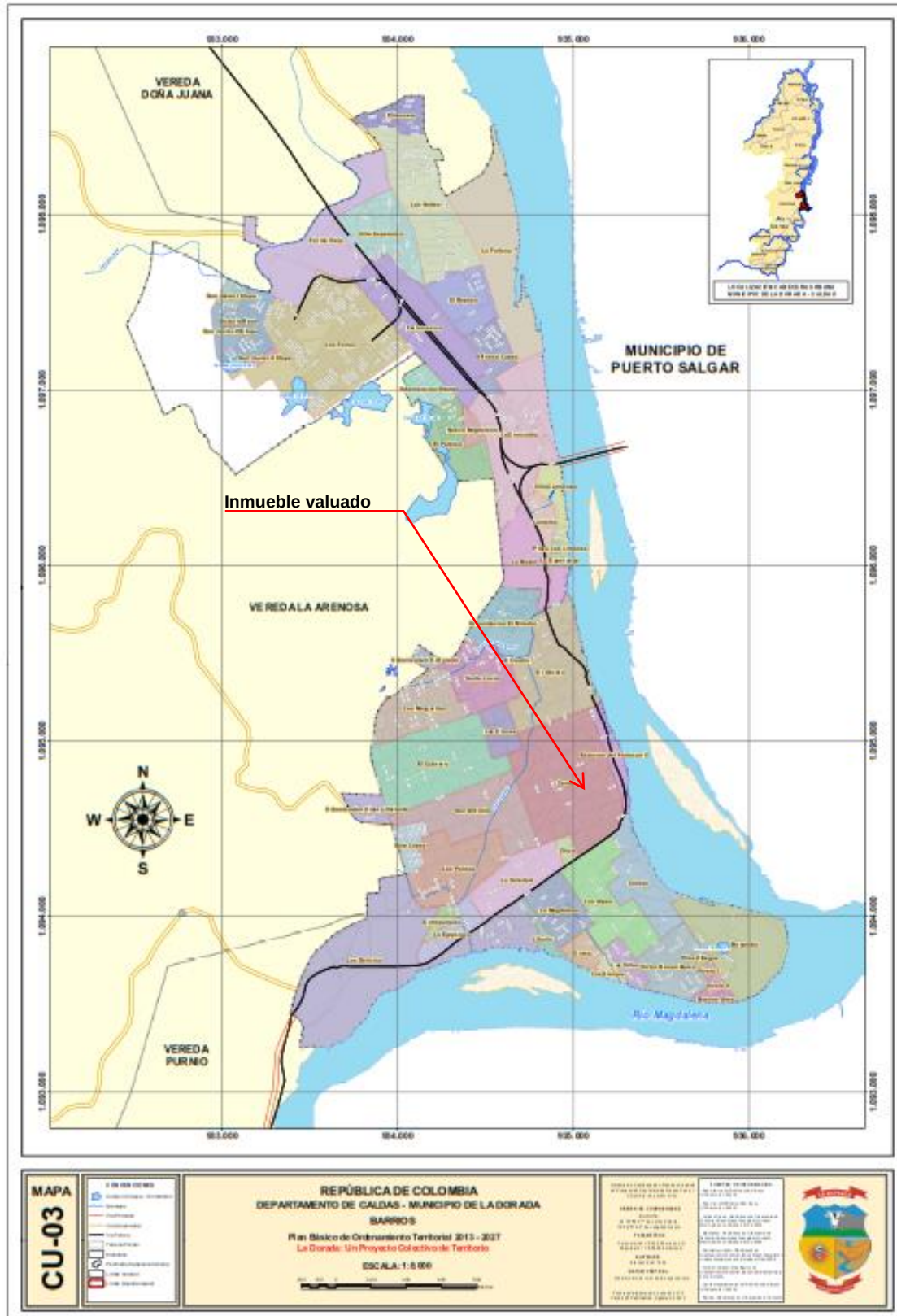
Inmueble avaluado

UBICACIÓN EN LA CIUDAD

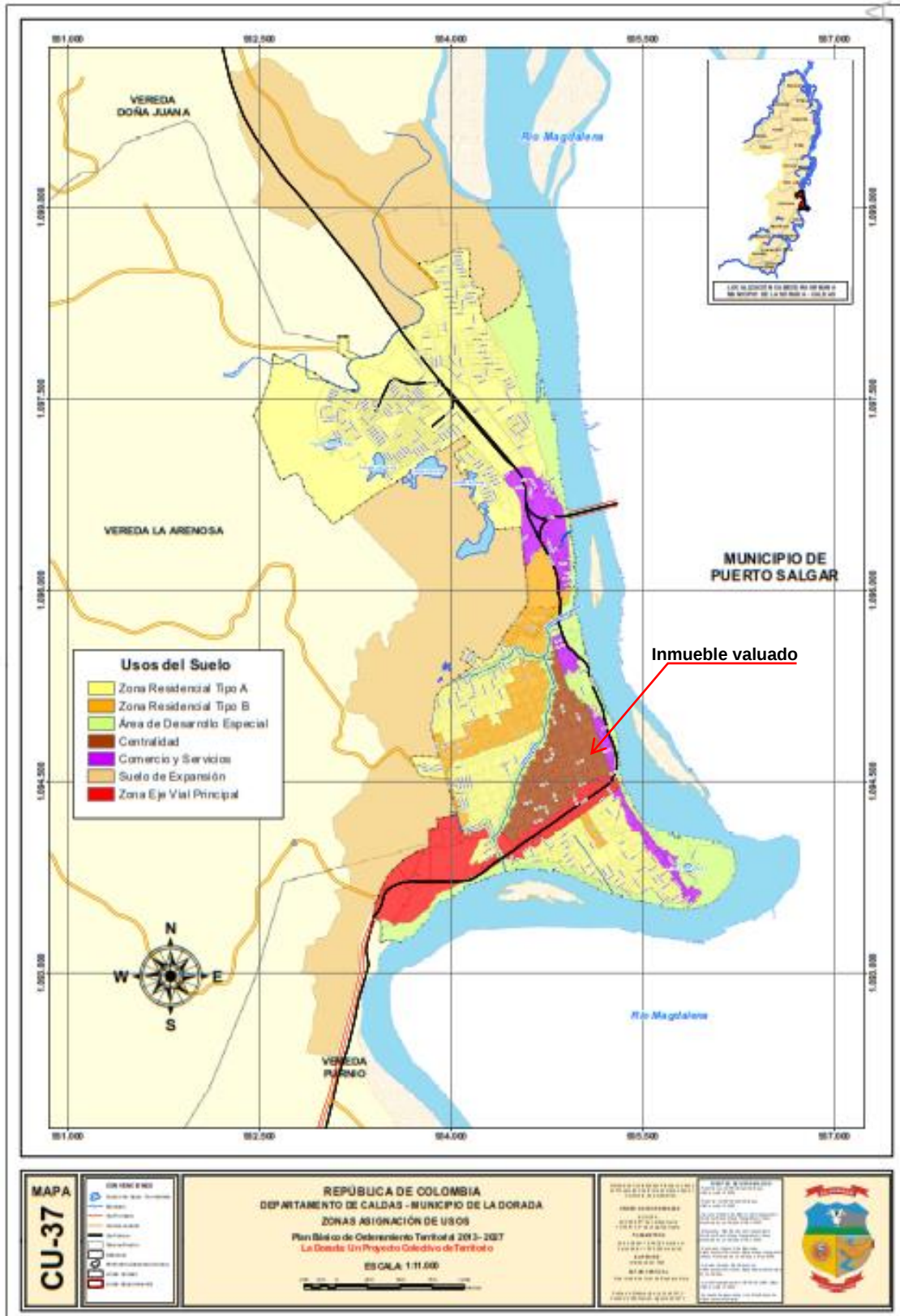


NOTA: MAPAS TOMADOS DE LA PAGINA Web <http://geoportal.igac.gov.co> y Google Earth

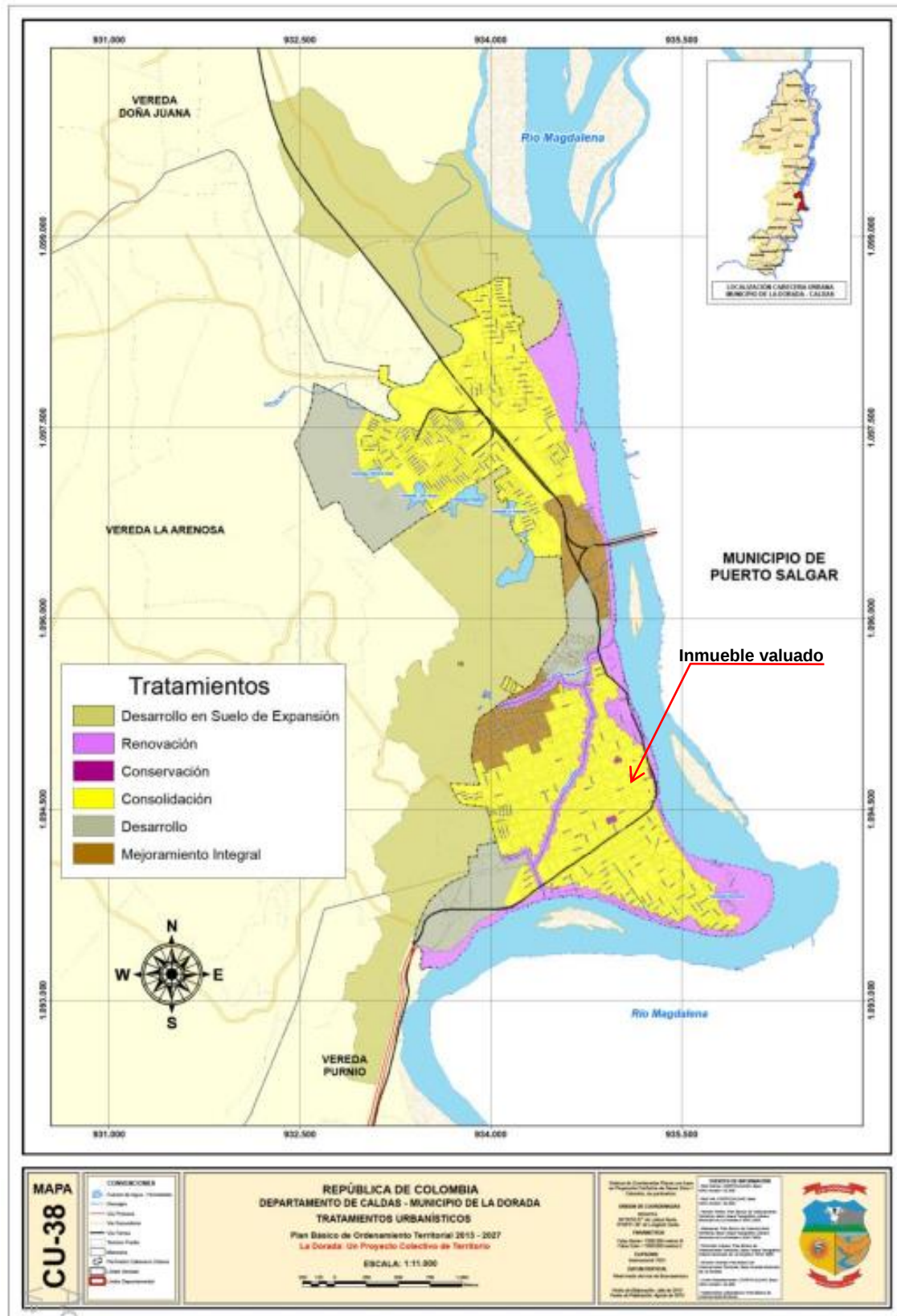
MAPA DE BARRIOS



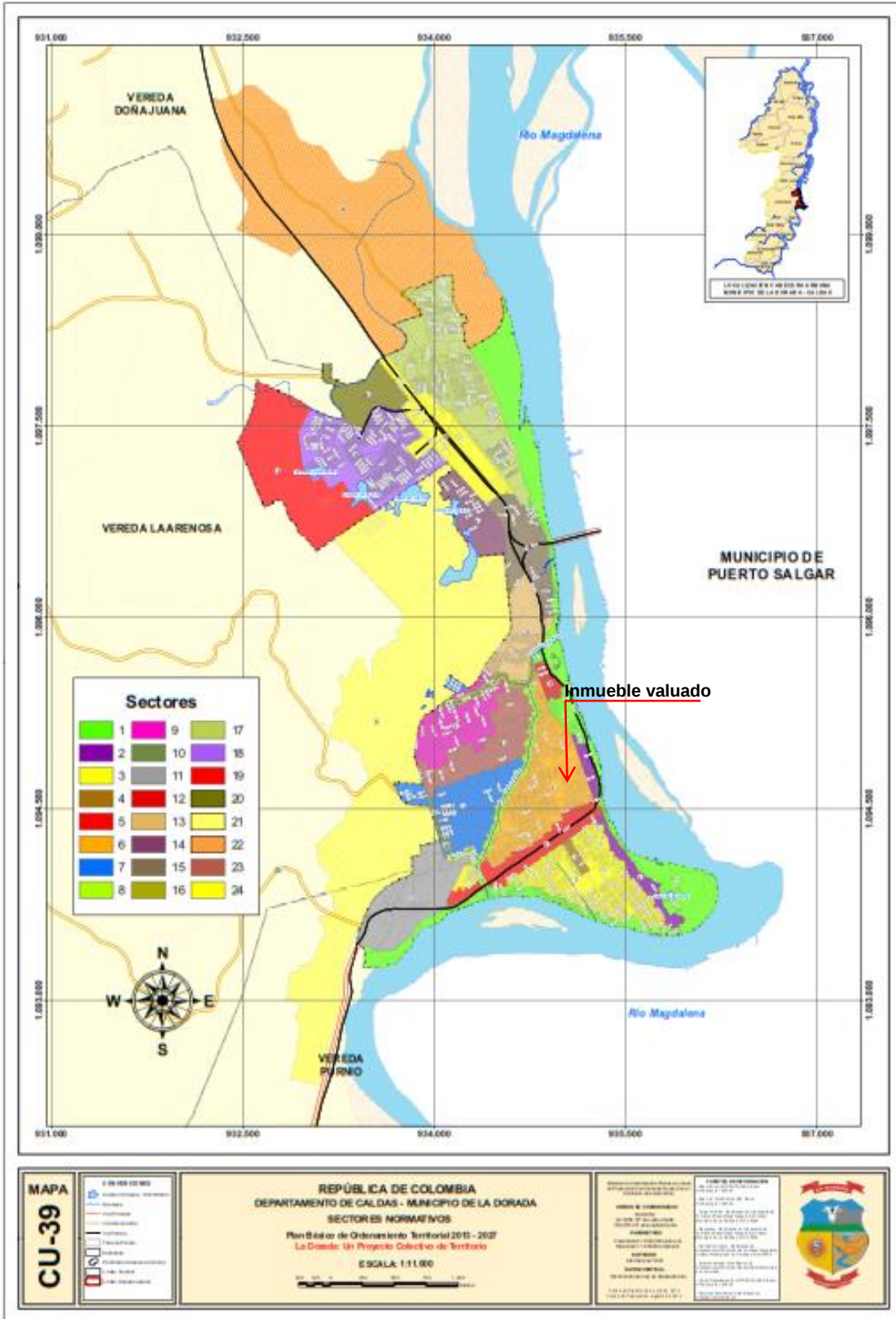
ZONAS ASIGNACIÓN DE USOS



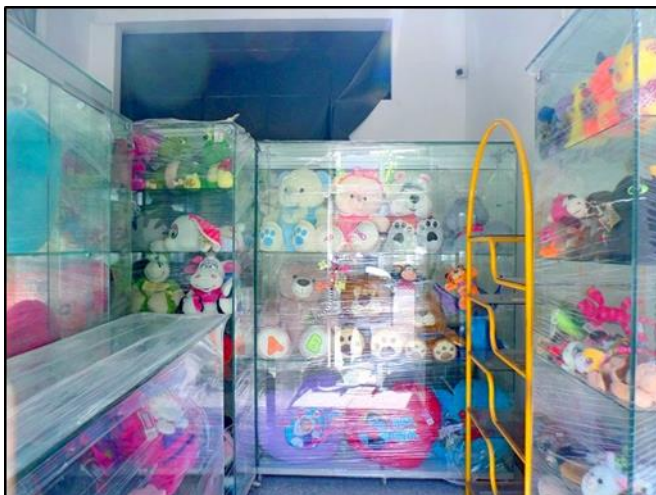
TRATAMIENTOS URBANISTICOS



SECTORES NORMATIVOS



FOTOS DEL INMUEBLE



FOTOS DEL INMUEBLE



SOPORTE PARA EL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

Manifiesto bajo la gravedad del juramento que lo plasmado en el presente dictamen requerido y presentado es independiente y corresponde a mi real saber, entender y convicción profesional además es el resultado de visita, análisis, experiencia profesional adicional a la documentación aportada por el solicitante de este trabajo valuatorio.

Dando cumplimiento al artículo 226 del Código General del Proceso, en sus numerales 2, 3, 5, 7, 8 y 9 indico a continuación;

Nombre de quien elabora el dictamen:
RÓMULO TRONCOSO BRAVO

Numeral 2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

R/ Resido en la Carrera 15 No. 6-79 del barrio Bogotá de Honda.
Cel. 316 8144040
C.C. 14'317.498 de Honda
Email: rtroncosob@hotmail.com

Numeral 3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

R/ Profesión: ARQUITECTO Universidad La Gran Colombia
Perito evaluador: Registro RAA AVAL-14317498

Soy arquitecto de la universidad La Gran Colombia, graduado el 15 de diciembre de 1.983, con matrícula profesional No. 25700-14098 de Cundinamarca, en cargos públicos me he desempeñado como gerente de las empresas de servicios públicos de Honda en los años 1.985 a 1.986 y 2.014 a 2.015. de igual forma he sido auxiliar de la justicia durante más de 30 años, especialmente en los juzgados de Honda Tolima. Como perito evaluador externo tengo experiencia de más de 35 años, para entidades bancarias de la región (Banco BBVA de la Dorada y Mariquita, bancos Popular y Bogotá de Honda, La Dorada, Puerto Boyacá, Mariquita, Fresno, Líbano, Manzanares, Coomeva oficina de La Dorada, Davivienda oficinas de La Dorada, Puerto Boyacá, Mariquita, Fresno, Manzanares y Pensilvania) y de otras entidades ya desaparecidas como Banco BCH, Caja Agraria, Concasa, Megabanco y Colmena hoy Banco Caja Social.

Actualmente me desempeño como perito evaluador de entidades financieras a través de empresas valoradoras como ACV tel. 3214038/84 y Valorar tel. 745 05 88 para el Banco BBVA. Isa Ltda. tel. 3230450 y Valorar tel. 745 05 88 para el Grupo Aval (Bancos Popular y Bogotá de Honda, La Dorada, Pto. Boyacá, Mariquita, Lérida, Venadillo y

Líbano)), de igual forma sigo como perito evaluador externo del banco BANCOOMEVA oficina La Dorada tel. 096 8 57 47 40 ext. 68493 desde 2013 a la fecha.

Numeral 5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

R/ A continuación, relaciono mi experiencia en diferentes procesos judiciales, administrativos y o de personas naturales;

AÑO 2018
✓ JUZGADO PROMISCOU DE FAMILIA – HONDA TOLIMA PROCESO: Sucesión CAUSANTE: FABIOLA ENCISO PEREZ DEMANDANTE: RODRIGO HERNANDO ENCISO PEREZ APODERADO: FERNANDO FLOREZ MORALES INCIDENTE: Regulación de honorarios RADICACIÓN No. 733493184001-2015-00039-00 APODERADO DEMANDADO: NOE VELOZA PARDO Avalúo del inmueble ubicado en la Calle 13 No. 11-19/23/27/31 Centro de Honda ✓ JUZGADO PROMISCOU DE FAMILIA – HONDA TOLIMA PROCESO: Sucesión simple e intestada de NERY VERGARA SANCHEZ DEMANDANTE: MIGUEL ANGEL VERGARA CORTES APODERADO: EDINSON RIVERA MORENO INCIDENTE: Objeción al trabajo de partición RADICACIÓN No. 2010 – 00091 DEMANDADO: NILO VERGARA HUNDA Y OTROS APODERADO DEMANDADO: MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ MONTOYA Avalúos de los inmuebles ubicados en la Carrera 11 No. 17-49 B. El Carmen de Honda y Calle 2 No. 20B-65 B. El Triunfo de Honda
AÑO 2019
✓ JUZGADO PROMISCOU DE FAMILIA – HONDA TOLIMA PROCESO: Liquidación de sociedad patrimonial DEMANDANTE: ALBERTO ANTONIO JARAMILLO SIERRA APODERADO: JORGE ANDRES HERNANDEZ TORRES DEMANDADO: ONEIDA ARIAS BOBADILLA APODERADO DEMANDADO: RODOLFO CASTRO SEGURA RADICACIÓN No. 2017-00210 Avalúo del inmueble ubicado en la Diagonal 5A No. 16 59 Mz 1 Cs 4 B. San Lorenzo de Mariquita

2.016 / 2.017***Municipio de La Dorada (Contrato 20091601)***

Contrato para la realización de los avalúos de inmuebles propiedad del municipio de La Dorada, según relación presentada por el municipio. Tel. 8572013

Urbanización Primavera Manzana F lotes 1 a 14

Urbanización Primavera Manzana G lotes 1 a 20

Urbanización Primavera Manzana J lotes 1 a 9 y 14 a 22

Total 52 informes de avalúos

Central de Abastos Locales 15, 16, 19, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 34, 35, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 53, 61, 65, 66, 69, 72, 77, 78, 79, 82, 84, 86, 88, 91, 92, 97, 98, 102, 103, 107, 108, 109, 114, 115, 124, 129, 135, 136, 137, 141, 143, 144, 149, 150, 151, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 162, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 183, 188, 189, 194, 197, 198, 200, 201, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 213, 214, 215, 233, 235, 238, 240, 242, 245, 262, 267, 268, 269, 275, 279, 280, 292, 294, 295, 299, 302, 303, 304, 307, 309, 311, 314, 315,

Total 119 informes de avalúos

Centro Comercial Dorada Plaza Locales E104-4, E104-5, E201-1, E201-2, E201-3, E201-5, E201-7, E201-8, O101-3, O104-3 (Cinema), O201-1, O201-2, O201-3, O201-4, O201-5, O201-6, O201-7, O201-8, O201-9/10/11 (Fonvipo), O201-12, O201-13, O201-14, N104-4, N107-5, N201-1, N201-2, N201-3, N201-4, N201-5, O201-6, N201-7, N201-8, N202-1, S101-4, S104-1, S201-1, S201-2, S201-3, S201-4, S201-5, S201-6, S201-7, S201-8, S201-9, S201-10.

Total 44 informes de avalúos.

Total informes presentados al municipio de La Dorada 215.

2.019***Municipio de Honda (Contrato selección de mínima cuantía N° 26 de 2.019)***

Determinar el avalúo del predio conocido como finca Brasilia, ubicada en la zona urbana en la cra 16 con calle 4 matricula inmobiliaria 362-34435, ficha catastral 00-00-0002-0035-000 de Honda. Tel. 2517725.

Medicina intensiva del Tolima UCI Honda

Contrato para la elaboración de los avalúos de los predios ubicados en la Av. Centenario Calle 9 No. 22A-193 Cra. 23 No. 8-96 B. La Aurora de Honda y Carrera 23 No. 8-105 (Lote) tel. 2517771.

Global Finanzas SAS

Contrato para la elaboración de los avalúos de los predios ubicados en la Calle 11 No. 13-05/11/13 Carrera 13 No. 10-33/45/47 (Centro médico Alto del Rosario) B. Alto del Rosario y Calle 9 No. 21-69 (Discoteca Las Tecas) B. Gualí de Honda.

Hoteles Honda S.A.

Contrato para la elaboración de los avalúos de los predios ubicados en la Carrera 13 No. 17A-02 (Hotel Ondama) y lotes de la Carrera 14 No. 17-02 B. Alto de San Juan de Dios de Honda y Diagonal 12 No. 15-48 B. El Carmen de Honda.

Trade y Marketing 7 S.A.S.

Contrato para la elaboración del avalúo del predio ubicado en conjunto residencial campestre Hda. Real II Casa No. 11 de Honda. Cel. 313 3023004.

AVALUOS CON EMPRESAS VALUADORAS

2017

Isa Ltda. Tel. 3230450

Avalúos varios para los bancos del grupo Aval.

AV. 106659-1 Lucrecia Hernández Carrera 5 No. 20-30 B. Santa Lucia La Dorada

AV. 107986-1 Henry Pérez Romero Calle 2 No. 2-08 B. Centro Guaduas

AV. 108320-1 Omar Duque Londoño "Rancho Duque" V. Padilla o klm 42 Honda

AV. 108322-1 Omar Duque Londoño Calle 12A No. 17-14 B. Camellón de Los Carros Honda

AV. 109444-1 Amparo de Jesús Álvarez de Villanueva Cra 5 No. 11-16 Centro Pto. Boyacá

AV. 111074-1 Exequiel Alvarado Carrera 5 No.4-25 Pto. Bogotá Guaduas

AV. 112391-1 Betty Carballo Artunduaga Carrera 13 No. 5-77/79/85/87 B. Centro Líbano.

Arquitectura, Consultoría y Valuación ACV. Tel. 3214174

Avalúos para el banco BBVA

AV. 10980 Víctor Ángel Ramírez Cárdenas Carrera 5 No. 21-65 B. Plan de Vivienda Pto. Boyacá.

AV. 11126 Dwith Henry Marrugo García Carrera 10 No. 17-20 B. El Cabrero La Dorada.

AV. 11132 Lucila Martínez Acuña Carrera 5 No. 10-40 Centro La Dorada

AV. 9226 Andrés Uribe Zapata (Casa campestre) Parcela 32 Villa María "La Tapera" V. Pílon Quebrada Negra Cundinamarca

AV. 11720 Jaiden Mauricio Sánchez Treffy Calle 48 No. 1-04 B. Los Andes La Dorada.

2018

Isa Ltda. Tel. 3230450

Avalúos varios para los bancos del grupo Aval.

AV. 119474-1 Miguel Ángel Giraldo Salazar Carrera 9 No. 23-52/74 Calle 24 No. 8-21/33 B. Santa Lucia Honda

AV. 120721-1 Carlos Andrés Escobar Rivas Diagonal 11 No. 10-48 La Dorada

AV. 122392- 1 Virginia Agudelo Cruz Calle 13 No. 10-31 B. Las Palmas La Dorada

AV. 124885-1 Jhon Alexander Vivares Narváez Calle 17 No. 2-29 Calle 16 No. 2-30/36/38/40 (Hotel Bolívar Plaza) Centro La Dorada.

AV. 128109-1 Ariel Casas Silva Calle 4 No. 13-39/41 Centro Líbano

Arquitectura, Consultoría y Valuación ACV. Tel. 3214174

Avalúos para el banco BBVA

AV. 13781 Jairo Alberto Machado Hernández Transversal 4 No. 18-33 B. Bogotá Honda
AV. 14732 Sandra Inés Aya Carvajal Apto. 304 Torre C Conjunto Balsos del Vergel Ibagué

AV. 47420 Luis Fernando Espinosa Lozano Carrera 6B Sur No. 80-28/88 Apto. 103 Torre 7 "Conjunto habitacional Coopdiasam" Ibagué

AV. 47498 Gabriela Duran Rendon Carrera 1A Sur No. 42A-55 Apto 505 Urb. Altos de Santa Helena Ibagué

AV. 15286 José Wilson Ramírez Nieto Carrera 9C No. 44-34 (Casa 4125 Manz 87) B. Las Ferias La Dorada

Valorar tel. 745 05 88

Avalúos para el banco BBVA y FNA

AV. 31911 Oscar Oswaldo Wilches Palomo Urb. Divino Niño Casa 2 Manzana M Pto. Salgar

AV. 180426 Ányelo Romanott Rey Aguas Carrera 7 No. 16-23 B. Jorge Perico Cárdenas Pto. Boyacá.

AV. 34327 Martha Patricia Pérez Ortiz Cra. 13A No. 16-54 B. Alto de San Juan de Dios Honda

AV. 35678 Luis Orlando Latorre Arias Calle 17 No. 1-15E B. Tres Esquinas Pto. Salgar.

AV. 36349 Luz Stella Salazar Marín Transversal 1A No. 4-10 B. Renan Barco La Dorada

2.019

Isa Ltda. Tel. 3230450

Avalúos varios para los bancos del grupo Aval.

AV. 129694-1 Jhon William Tamayo Castañeda Carrera 6 No. 8-41 B. Boyacá Pensilvania Caldas

AV. 129696-1 Diego Alberto Giraldo Ospina Carrera 5 No. 4-75 Edificio Aristizábal y Cia costado derecho Centro Pensilvania

AV. 130000-1 Gloria Mercedes Vera Villalobos Carrera 2B No. 46-35 Urb. Villa Esperanza La Dorada

AV. 131115-1 Sara Delgado Velásquez Carrera 11B No. 50A-18 B. Victoria Real La Dorada

AV. 133612-1 Gustavo Borda Linares Calle 14 No. 2-21/23/25 B. Centro La Dorada

Arquitectura, Consultoría y Valuación ACV. Tel. 3214174

Avalúos para el banco BBVA

AV. 48049 Natalia de La Roche Lozano Calle 18 No. 21-05 lote 7 Condominio La Trinidad Honda

AV. 16250 Mercedes Cañizales Arias Carrera 4 No. 22-51 B. Plan de Vivienda Pto. Boyacá

AV. 16322 Flor Marlene Avellaneda Palacio Carrera 8 No. 11-17 B. San Antonio La Dorada

AV. 16550 Betty Bautista Guevara Carrera 2 No. 16-71 B. Centro La Dorada
AV. 16756 Betty Bautista Guevara Calle 47 No. 2-52 Urb. Villa Esperanza La Dorada

Valorar tel. 745 05 88

Avalúos para el banco BBVA y FNA

AV. 108197 Noralba Murillo Toro (Cooperativa Multiactiva lechera de Pto. Triunfo COOLETRIUNFO) V. Santiago Berrio Pto. Triunfo Antioquia

AV. 39859 Francy Cruz Becerra Carrera 10B No. 1C-23 Mz B Cs 4 B. Santo Domingo – Palocabildo.

AV. 39946 Luis Alexander Maldonado Sarmiento Carrera 1 No. 2A-06 San Felipe Armero-Guayaba

AV. 126260 Evelia Julieth Triana García Carrera 2 No. 14B-14 Urb. Villa Angela Pto. Salgar

AV. 134489 Jairo Humberto Cabrera Guarnizo Calle 53A No. 1C-88 B. Los Andes La Dorada

2.020

Isa Ltda. Tel. 3230450

Avalúos varios para los bancos del grupo Aval.

AV. 140518-1 Banco Popular S.A. Carrera 3 No. 10-61 Centro Pto. Boyacá

AV. 140918-1 Banco Popular S.A. Calle 13 No. 2-38/42/50 Centro La Dorada

AV. 141487-1 Banco Popular S.A. Oficina Honda Carrera 11 No. 12A-24/30 B. Centro Honda

AV. 141488-1 Banco Popular S.A. Oficina Mariquita Carrera 4 No. 7-15/25 Centro Mariquita

AV. 144122-1 Alberto Rubio Bejarano Calle 8 No. 6B-36sur Urb. Villas del Paraíso Guaduas

Arquitectura, Consultoría y Valuación ACV. Tel. 3214174

Avalúos para el banco BBVA

AV. 19125 Idelfonso Ramírez Valencia Calle 48A No. 1-53 B. Los Andes La Dorada

AV. 19265 Elías Sanabria Hernández Carrera 7 No. 11-35 B. San Antonio La Dorada

AV. 19582 Luis Guillermo Torres Malagón Finca "Lajitas" V. La Atarraya La Dorada

AV. 19680 Inversiones King Club (Oficinas de Claro) Carrera 2 No. 13-47/55 B. Centro La Dorada

AV. 50782 José del Carmen Mesa Calle 31 No. 0-48 (Centro Vacacional Sixto Rafael) Pto. Boyacá.

Valorar tel. 745 05 88

Avalúos para el banco BBVA y FNA

AV. 45365 Emma Cristina Morera Torres Mirador del Campanario Cra. 3 No. 8-04 / Cra. 5 No. 6-98 Piso 4 Apto. 406 Torre 5 – Guaduas

AV. 45461 Leonardo Arturo Moreno Posada Mirador del Campanario Cra. 3 No. 8-04 / Cra. 5 No. 6-98 Piso 4 Apto. 405 Torre 5 – Guaduas
AV. 45520 Brigitte Nataly Ruiz Cortes Mirador del Campanario Cra. 3 No. 8-04 / Cra. 5 No. 6-98 Piso 5 Apto. 503 Torre 5 – Guaduas
AV. 46373 Lewis Brayan Acosta Pernet Casa 64 Conj. Residencial Villa Esperanza calle 18 No. 7-22 Mariquita
AV. 143041 Rafael Alberto Agudelo Gómez Cra. 10 No. 50-20 B. El Carmelo Pto. Berrio

2.021

Isa Ltda. Tel. 3230450

Avalúos varios para los bancos del grupo Aval.

AV. 152101-1 Feliciano Forero Álvarez Calle 14A No. 6-31 B. Gaitán Pto. Salgar
AV. 153486-1 Donaldo Manchego Álvarez Carrera 3 No. 22-45 B. 7 de agosto Pto. Boyacá
AV. 154599-1 Luz Marina Barrientos Carrera 2 No. 7-05 Centro Pto. Boyacá
AV. 154963-1 María Esperanza Hernández Ospina Calle 11 Cra. 15 (Hotel La Melisa) variante La Dorada
Av. 155315-1 Jesús Alfredo Ramírez Barrera Carrera 4 No. 15-29 Centro Pto. Boyacá

Arquitectura, Consultoría y Valuación ACV. Tel. 3214174

Avalúos para el banco BBVA

AV. 21389 Raúl Alexander Ballesteros Cabarico Carrera 5A No. 1-75 Sur B. Renan Barco La Dorada

Valorar tel. 745 05 88

Avalúos para el banco BBVA y Banco de Bogotá

AV. 49112 Oscar Iván Trujillo Salas Manzana H Casa 9 Proyecto Ciudadela El Palmar - Venadillo-Tolima
AV. 49532 Diego Fernando López Sánchez Urb. Villa Kolping Manzana 9 Casa 3 Mariquita
AV. 49726 Ronal Herrera Atehortúa Calle 50 No. 2-17 Urb. Villa Esperanza La Dorada
AV. 49728 Juan David Torres Bonilla Urb. Villa Esperanza Manzana O Lote 09 La Dorada.
AV. 50065 José Fabian Cantor Garay Casa 21 Manzana ES sector 3S Armero Guayabal

Adicional a esta muestra de avalúos practicados con empresas, me desempeño como perito evaluador de COOMEVA oficina La Dorada, con un historial desde el año 2.013 a la fecha de más de 130 informes.

De igual forma tomando en cuenta los informes de avalúo practicados por mí, tanto para empresas, como particulares, desde el año 2.017 a la fecha, he efectuado un total de 733 informes, de los cuales 271 han sido para particulares.

Numeral 6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

R/ No he efectuado informes en procesos anteriores para la señora María Elena Romero ni para el abogado de la parte.

Numeral 7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

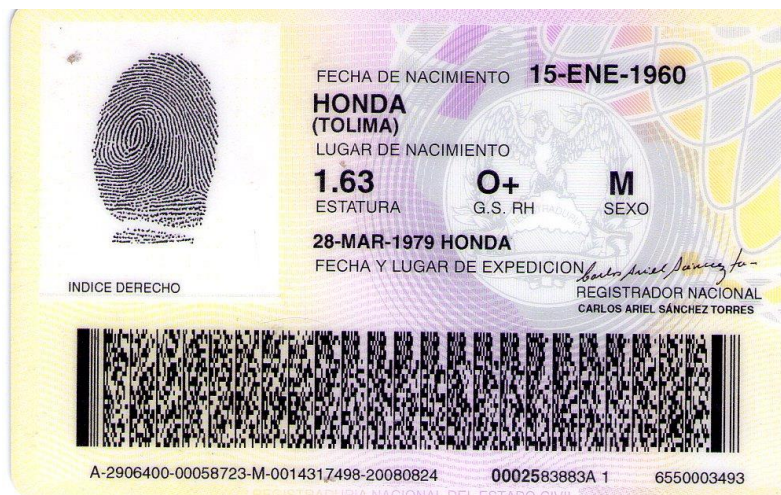
R/ Soy persona natural trabajo de forma independiente, no me encuentro incurso en ninguna de las causales indicadas en el artículo 50 del código general del proceso.

Numeral 8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

R/ Son los mismos respectos a los que he utilizado en casos análogos, en peritajes rendidos anteriormente.

Numeral 9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

R/ En general empleo los mismos métodos en el desarrollo de los avalúos y los procedimientos dados por el ente regulador de avalúos en Colombia, según la resolución 620 de 2.008 del IGAC y al decreto 1420 de 1.988.





AA- 5314734

EL PRESIDENTE Y EL SECRETARIO DEL CONSEJO PROFESIONAL,
SECCIONAL DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA DE CUNDINAMAR-
CA,

CERTIFICAN:

Que el señor ROMULO TRONCOSO BRAVO = = = = =
fue matriculado como ARQUITECTO

al tenor de lo ordenado en la Resolución que en lo pertinente se copia en seguida:

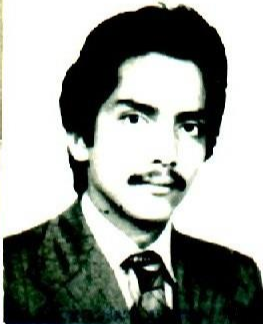
RESOLUCION NUMERO 527 DE 19 84

(marzo 22)

MATRICULA NUMERO 25700--14098

EL CONSEJO PROFESIONAL SECCIONAL
DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA DE
CUNDINAMARCA,

RESUELVE:



Decretar como en efecto DECRETA la matrícula DEFINITIVA de el señor= = = = =

ROMULO TRONCOSO BRAVO , natural de Honda Vecino de Honda

con C. de C. N° 14.317.498 de Honda y Libreta Militar N° 14.317.498

del D. M. N° Esp. de Bogotá , para que pueda ejercer la profesión de = = = = =

= = = = = ARQUITECTO = = = = = únicamente en cuanto se refiere a

su denominación y definición, en todo el territorio de la República de Colombia, de acuerdo con la

Ley 64 de 1978 y su decreto reglamentario 923 de 1979. = = = = =

En consecuencia, inscribásele en el libro de Matrículas y expídasele el correspondiente Certificado, una
vez consultada y confirmada por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

Dada en Bogotá, D. E., dentro de la sesión del día 22 de marzo de 19 84 . (Fdo.)

CARLOS HERNAN LOPEZ G. Presidente. (Fdo.) CARLOS DIDYME- DOME G. Secretario.

Confirmada por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, mediante Resolución

N° 1554 de 19 84 (Junio 21). Expedida en Bogotá, D. E., a los trece días

del mes de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro


CARLOS JAVIER CALDERON VARGAS
Presidente


OSWALDO ESCOBAR MURIEL
Secretario



Documento firmado digitalmente por: Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares,
Certificado digital con N° de serie: 51 00 21 15 AA E8 0E D1 55 F0 9D 12 7B F4 E3 61
Emisor del certificado: Certificamara SA, Entidad de Certificación Digital Abierta autorizada por la SIC.
Página 1 de un total de 1 página (s)

CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES



E392468

CERTIFICA

Que el Arquitecto ROMULO TRONCOSO BRAVO con cédula de ciudadanía No. 14317498 de Honda, registra Matricula Profesional de Arquitectura No. 25700-14098, expedida en cumplimiento de la Resolución No. 1554 del 21 de Junio de 1984 por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura., la cual se encuentra **VIGENTE**.

El profesional no registra ANTECEDENTES ni SANCIONES VIGENTES en el ejercicio de su profesión por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 26 días del mes de Abril de 2021.

ENRIQUE URIBE BOTERO
Director Ejecutivo

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria, según lo establecido en la Ley 527 de 1999. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web
[<https://cpnaa.gov.co/verificacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital>]
y digite el siguiente código de verificación 12p2N50



SC 5502-1



Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá, D.C. - Colombia
PBX 3502700 Ext. 1101-1124

info@cpnaa.gov.co
www.cpnaa.gov.co



PIN de Validación: ab1e0a7e



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) ROMULO TRONCOSO BRAVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14317498, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14317498.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROMULO TRONCOSO BRAVO 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.	23 Mayo 2018	Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: HONDA, TOLIMA

Dirección: KR.15 #6-79

Teléfono: 3168144040

Correo Electrónico: rtrncosob@hotmail.com

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

Arquitecto - La Universidad la Gran 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) ROMULO TRONCOSO BRAVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14317498.

El(la) señor(a) ROMULO TRONCOSO BRAVO 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

Act



PIN de Validación: ab1e0a7e



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ab1e0a7e

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a7130a4b



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) ROMULO TRONCOSO BRAVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14317498, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14317498.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROMULO TRONCOSO BRAVO 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.	23 Mayo 2018	Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: HONDA, TOLIMA

Dirección: KR.15 #6-79

Teléfono: 3168144040

Correo Electrónico: rtroncosob@hotmail.com

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

Arquitecto - La Universidad la Gran 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) ROMULO TRONCOSO BRAVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14317498.

El(la) señor(a) ROMULO TRONCOSO BRAVO 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



PIN de Validación: a7130a4b



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a7130a4b

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 cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal