

**JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
SAN LUIS – TOLIMA**

**PROCESO:
RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: FRANCISCO EDUARDO GALEANO GEMADE
DEMANDADO: JAIRO GEMADE GOMEZ.
RADICACION: 2021-00014**

**PERITO
ALEXANDER ARÉVALO RIVERA
C.C No 93.385.092 DE IBAGUÉ
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
RAA No AVAL-93385092**

Doctora:
CAROLINA ANDREA ANGARITA IBARBUEN
Juzgado Primero Promiscuo Municipal
San Luis-Tolima
E. S. D

Respetada Doctora:

ALEXANDER AREVALO RIVERA, identificado como aparece al pie de mi firma,
obrando como perito Avaluador, procedo a rendir el experticio solicitado.

Cordialmente,

Alexander Arevalo R.
93385092

ALEXANDER AREVALO RIVERA
C.C. N° 93385092.
RAA. AVAL- 93385092.

AVALÚO COMERCIAL RURAL (MEJORAS)



VISTA PARCIAL DE LA CASA.

Alexander Arévalo Rivera. arevaloalexander@gmail.com

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA. AVAL 93385092.

Inmuebles Urbanos-Inmuebles Rurales-Recursos Naturales Y Suelos De Protección-Obras De Infraestructura-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos Y Maquinaria Móvil-Maquinaria Y Equipos Especiales-Semovientes Y Animales-Activos Operacionales Y Establecimientos De Comercio- Intangibles e Intangibles Especiales.
Cel 304-2103382

TABLA DE CONTENIDO

- 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL**
- 2. INFORMACIÓN CATASTRAL**
- 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**
- 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA**
- 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
- 6. DESCRIPCIÓN DE LAS MEJORAS**
- 7. MÉTODO DE AVALÚO**
- 8. CONSIDERACIONES GENERALES**
- 9. RESULTADO DEL AVALUO**
- 10. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTES:** Juzgado Primero Promiscuo Municipal San Luis-Tolima
- 1.2. DESTINATARIO DEL AVALÚO:** Juzgado Primero Promiscuo Municipal San Luis-Tolima
- 1.3. OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:** Calcular el valor comercial de las mejoras encontradas en los predios antes mencionados en el presente avalúo dicho valor incluye: casa de habitación junto con remodelaciones y ramadas y mejoras representadas en cultivos de limón, mango y otros. Esta valoración se hace sobre la base del valor de mercado de los bienes en un mercado abierto.
- 1.4. TIPO DE AVALÚO:** Comercial rural (mejoras)
- 1.5. DEPARTAMENTO:** Tolima.
- 1.6. MUNICIPIO:** San Luis
- 1.7. VEREDA:** Luisa García.
- 1.8. NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA:** Santa Rosa y El Recreo
- 1.9. DESTINACIÓN ACTUAL:** Agropecuario.
- 1.10. FECHA DE VISITA:** La visita de inspección ocular se realizó el 24 de agosto de 2021. Con acompañamiento desde el Municipio de San Luis del señor Francisco Eduardo Galeano Gemade y el señor Jairo Gemade Gómez quien se encontraba en el predio al momento de la visita.
- 1.11. FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:** 27 de agosto 2021
- 1.12. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:** El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura).

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.13. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN: (CARÁCTER DE DEPENDENCIA): El Avaluador declara que: No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de la valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

El Avaluador 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 Avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura).

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

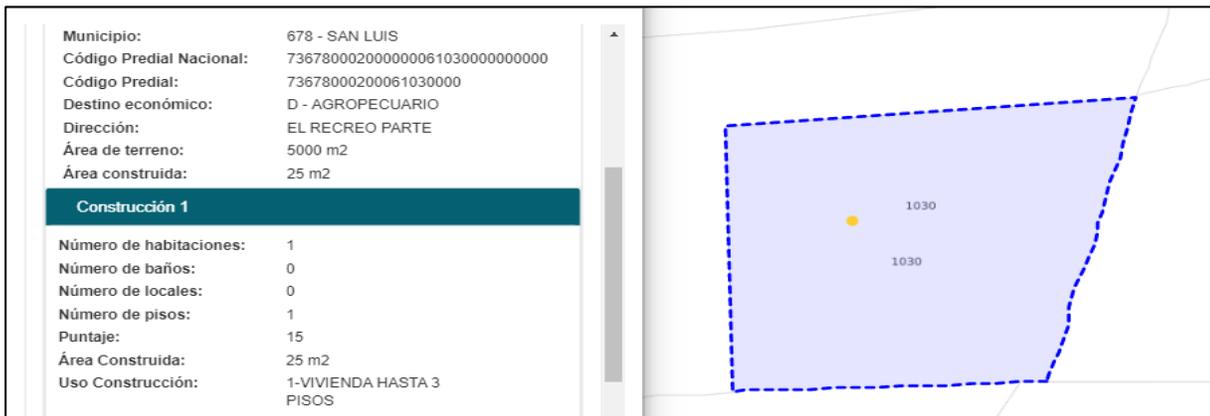
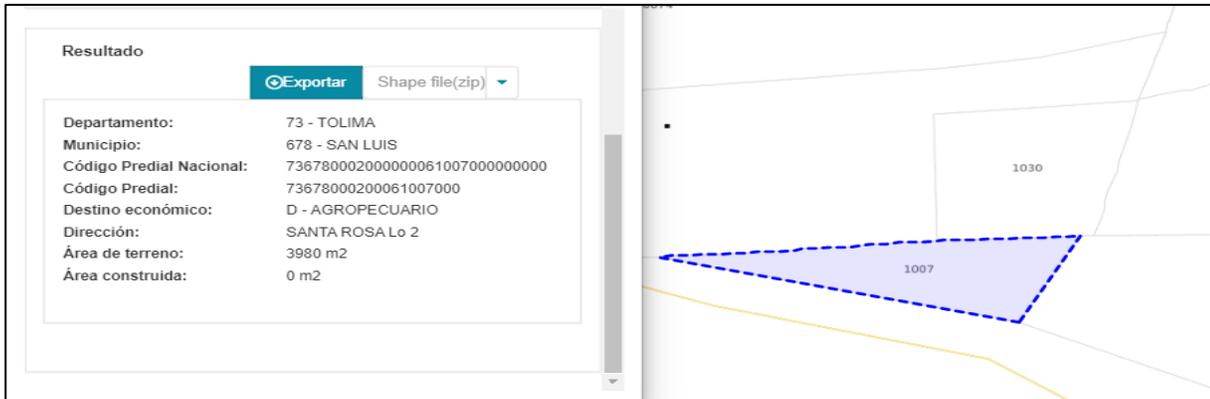
1.14. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuator sin el consentimiento escrito del mismo.

1.15. VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. **Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año**, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del inmueble y de los cultivos así se traten de cultivos permanentes. teniéndose en cuenta los manejos fitosanitarios y agronómicos de los mismos.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

2.1. **CÓDIGOS CATASTRALES:** 73678000200061007000 y 73678000200061030000

2.2. **DIRECCIÓN:** Municipio de San Luis, Vereda Luisa García.



Fuente: geoportal del IGAC.

Según información encontrada en el Geoportal del IGAC, el predio denominado Santa Rosa tiene un área de 3.980 m² y el predio denominado El Recreo tiene un área de 5.000 m². Que son las mismas áreas relacionadas en las facturas de impuesto predial aportadas al avalúo.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

- Facturas de impuesto predial No 3.229 y 3243 expedidos por el Municipio de San Luis. (Aportados)

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 PROPIETARIO: Galeano Gemade Francisco Eduardo.

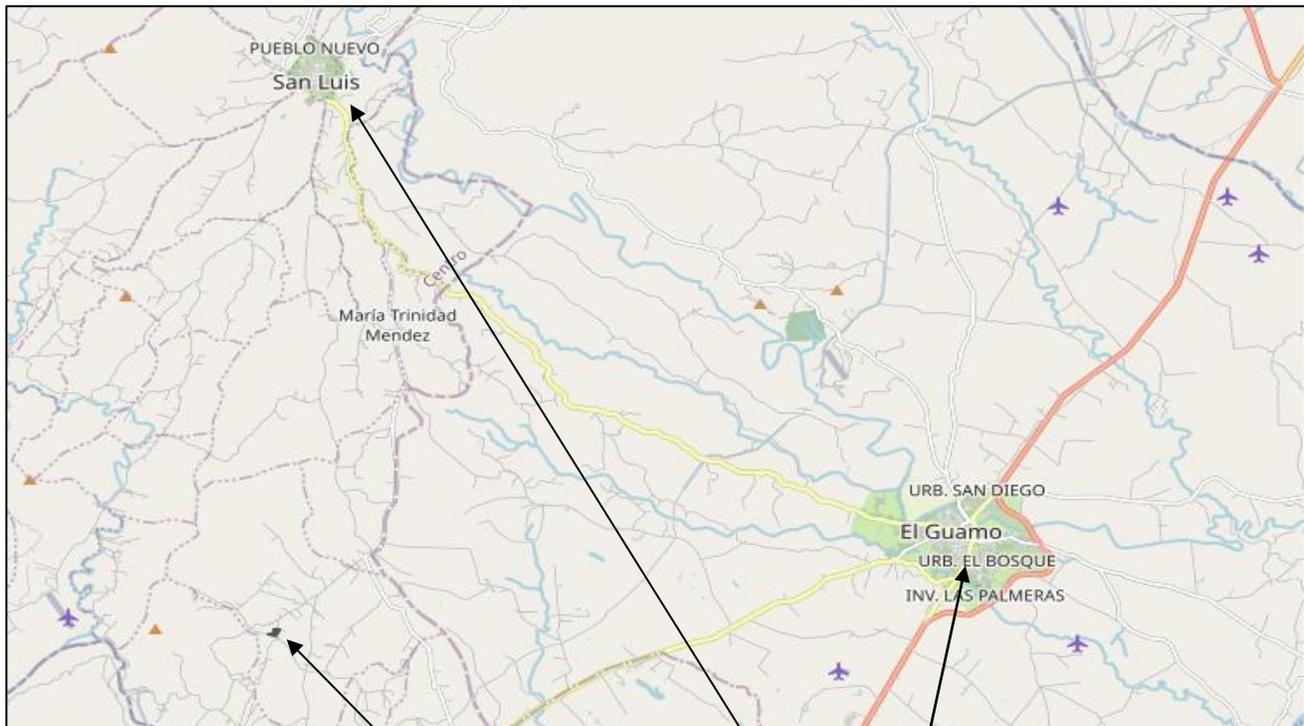
4.2 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS: **NO SON MATERIA DEL AVALÚO.**

EL AVALÚO NO ES UN ESTUDIO DE TÍTULOS NI DE TRADICIÓN

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. COMO ACCEDER AL PREDIO

Partiendo del municipio de San Luis por vía pavimentada en buen estado que comunica con el municipio del Guamo hasta el kilómetro 4.8, desvío a mano derecha por vía veredal destapada en buen estado por 12 kilómetros aproximadamente cruzando la escuela veredal y hasta llegar a los predios. Tiempo recorrido: 25 minutos.



Fuente: Google Maps

Ubicación del predio y mejoras- Municipio de San Luis- Municipio Del Guamo

6. DESCRIPCIÓN DE LAS MEJORAS

6.1 CONSTRUCCIONES Y ANEXOS.

A continuación, se detallan las mejoras encontradas en la visita correspondientes a construcciones y anexos como Ramadas y construcciones anexas.

Item	Descripción y características de la mejora o remodelación	Edad	Vida Útil	Estado de Conservación	Valor Reposición	Valor Depreciación	Valor Adoptado	Fuente Consultada Valor A Nuevo
1	REMODELACION de habitación de 5.0 m X 5.0 m y 2.8 m de altura, se tiene en cuenta como mejoras el pañete, pintura, ornamentación en puerta y ventanas con vidrios.	15	70	3,0	\$ 70.000	\$20.129	\$ 50.000	Precio conseguido con profesionales de la construcción teniendo en cuenta trabajo a todo costo: materiales y mano de obra.
2	Habitación de 4.0 m x 5.0 m sin columnas ni vigas de soporte, paredes en bloque sin pañete ni pintura y pañetadas por fuera, cubierta en zinc con cerchas de madera y piso en cemento alisado.	5	70	3,5	\$ 494.708	\$176.877	\$ 320.000	Catalogo De Presupuestos Para Tipologías Constructivas IGAC-ESTRUCTURA EN MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC Y PISO EN CEMENTO AFINADO
3	REMODELACION de área de sanitario y ducha de 3.0 m X 1.40 se tiene en cuenta como mejora enchape de pisos y paredes, batería sanitaria y lavamanos con pedestal.	4	70	1,0	\$ 200.000	\$6.028	\$ 195.000	Precio conseguido con profesionales de la construcción teniendo en cuenta trabajo a todo costo: materiales y mano de obra.
4	Cocina de 3.0 m X 1.9 m con paredes pañetadas por dentro y fuera, lavaplatos en acero inoxidable con estufa de 4 puestos, pared frontal enchapada, piso en cemento, cubierta en zinc, puerta de acceso metálica y ventana en perfil de aluminio y vidrio.	1	70	1,5	\$ 414.722	\$3.112	\$ 410.000	Catalogo De Presupuestos Para Tipologías Constructivas IGAC-COCINA CIMENTACIÓN CONCRETO, MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL, PISO CONCRETO, CUBIERTA TEJA ZINC.
5	Ramada frente a casa de habitación de 9.0 m X 3.0 m, piso en cemento alisado, cubierta en zinc y postes de soporte en madera.	5	30	4,0	\$ 162.975	\$93.167	\$ 70.000	Catalogo De Presupuestos Para Tipologías Constructivas IGAC- ENRAMADA MADERA, CUBIERTA TEJA ZINC, PISO CONCRETO
6	Ramada parte posterior de la casa de 5.0 m X 3.0 m, piso en cemento alisado, cubierta en zinc y postes de soporte en madera	10	30	4,0	\$ 162.975	\$102.809	\$ 60.000	Catalogo De Presupuestos Para Tipologías Constructivas IGAC- ENRAMADA MADERA, CUBIERTA TEJA ZINC, PISO CONCRETO
7	Ramada donde funciona la cocina provisional de 3.0 m X 3.2 m-paredes y techo en tejas de zinc, piso en cemento rustico, postes de soporte en madera.	10	30	4,5	\$ 162.975	\$131.580	\$ 30.000	Catalogo De Presupuestos Para Tipologías Constructivas IGAC- ENRAMADA MADERA, CUBIERTA TEJA ZINC, PISO CONCRETO
8	Ramada donde se encuentra el horno de barro de 3.0 m X 3.0 piso en tierra, cubierta en teja de zinc con postes de madera y muro de aislamiento de 6 hiladas.	10	30	4,5	\$ 95.570	\$77.160	\$ 20.000	Catalogo De Presupuestos Para Tipologías Constructivas IGAC- ENRAMADA MADERA, CUBIERTA TEJA ZINC, PISO TIERRA
9	INSTALACION DE PISO en área de cancha de tejo y comedor provisional en piso de cemento rustico de 12,0 m X 4,50 m	4	50	4,0	\$ 34.708	\$18.949	\$ 15.000	Precio conseguido en internet: http://www.colombia.generadordeprecios.info/espacios_urbanos/Firmes_y_pisos_urbanos/Bases_y_subbases/De_concreto/Base_de_concreto.html

Fuente: Elaboración propia.

6.2 CULTIVOS PERMANENTES Y SEMI PERMANENTES

A continuación, se detallan los cultivos encontrados en los predios el día de la visita y que se catalogan como mejoras correspondientes a cultivos y elementos permanentes y semi permanentes con cantidades y edades aproximadas.

No	CULTIVO	EDAD-AÑOS	CANTIDAD
1	LIMON	10	250
2	AGUACATE	10	11
3	GUANABANO	8	7
4	NARANJO	5	4
5	MANGO	10	2
6	NISPERO	2	1
7	TECA	10	4
8	IGUAZO	10	14
9	PLATANO		120

Fuente: Elaboración propia.

7. MÉTODOS DE AVALÚO:

Para la determinación de valor comercial de las mejoras, remodelaciones y cultivos se utiliza los métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. *Es el método que busca establecer el valor comercial de las construcciones en el bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.*

Artículo 2º. Parágrafo. - *Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.*

Depreciación. *Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las*

construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.

*Para los valores de la construcciones y ramadas se tomará como valor de reposición por metro cuadrado el valor a estimar de acuerdo al costo total de la construcción a precios de hoy, para lo cual se adoptó el valor del **CATALOGO DE PRESUPUESTOS PARA TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DEL IGAC, Primera edición Enero- Junio 2018, Construcciones Rurales valores y trayéndolo a valor presente teniendo en cuenta los índices de precios de vivienda nueva suministrados por el DANE. 2018: 2.84% y 2019: 4.38%, para las remodelaciones se tendrá en cuenta como valor de reposición el suministrado en cotizaciones hechas a personas dedicadas a realizar remodelaciones y construcciones y para el piso instalado en comedor provisional se tomará el precio encontrado en la pagina de internet www.colombia.generadordeprecios.info***

Este método se utiliza para hallar el valor de las construcciones y remodelaciones hallados en los predios Santa Rosa y El Recreo.

RESULTADO DEL AVALÚO COMERCIAL MEJORAS Y REMODELACIONES			
DETALLE	CANT M2	VALOR UNITARIO \$ M2	SUBTOTAL
Item No 1	56,00	50.000,00	\$ 2.800.000,00
Item No 2	20,00	320.000,00	\$ 6.400.000,00
Item No 3	4,20	195.000,00	\$ 819.000,00
Item No 4	5,70	410.000,00	\$ 2.337.000,00
Item No 5	27,00	70.000,00	\$ 1.890.000,00
Item No 6	15,00	60.000,00	\$ 900.000,00
Item No 7	9,60	30.000,00	\$ 288.000,00
Item No 8	9	20.000,00	\$ 180.000,00
Item No 9	54,00	15.000,00	\$ 810.000,00
VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS CORESPONDIENTES A CONSTRUCCIONES Y REMODELACIONES			\$ 16.424.000,00

Fuente: Elaboración propia.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO- ENCUESTA: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor de los cultivos teniendo como referencia los valores comerciales utilizados por evaluadores certificados en avalúos rurales, teniendo en cuenta, estado fitosanitario, edad, etapa productiva y comercialización de los cultivos a evaluar. Dichos valores se obtienen de tabla valores adoptada por La Lonja De Evaluadores Del Tolima, La Corporación de Evaluadores CORPOAVAL LONJA SAS y evaluadores certificados inscritos en el Registro Abierto De Evaluadores con registro RAA vigente, teniendo en cuenta las etapas de desarrollo, producción y decadencia de cada cultivo valorado y además su estado fitosanitario. Los valores de dicha tabla corresponden al año 2018 a los cuales se les aplica el índice de precios al consumidor para tener valores del 2021.

Este método se utilizará para hallar el valor de los cultivos hallados en los predios Santa Rosa y El Recreo.

No	CULTIVO	EDAD-AÑOS	CANTIDAD	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA			VALORES TOTALES
				BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	POR CULTIVO
1	LIMON	10	250	\$ 8.580	\$ 5.148	\$ 2.574	\$ 28.600	\$ 17.160	\$ 8.580	\$ 14.300	\$ 8.580	\$ 4.290	\$ 7.150.000,00
2	AGUACATE	10	11	\$ 72.600	\$ 43.560	\$ 21.780	\$ 242.000	\$ 145.200	\$ 72.600	\$ 121.000	\$ 72.600	\$ 36.300	\$ 2.662.000,00
3	GUANABANO	8	7	\$ 82.500	\$ 49.500	\$ 24.750	\$ 275.000	\$ 165.000	\$ 82.500	\$ 137.500	\$ 82.500	\$ 41.250	\$ 1.155.000,00
4	NARANJO	5	4	\$ 59.400	\$ 35.640	\$ 17.820	\$ 198.000	\$ 118.800	\$ 59.400	\$ 99.000	\$ 59.400	\$ 29.700	\$ 475.200,00
5	MANGO	10	2	\$ 69.840	\$ 41.904	\$ 20.952	\$ 232.800	\$ 139.680	\$ 69.840	\$ 116.400	\$ 69.840	\$ 34.920	\$ 279.360,00
6	NISPERO	2	1	\$ 19.800	\$ 11.880	\$ 5.940	\$ 66.000	\$ 39.600	\$ 19.800	\$ 33.000	\$ 19.800	\$ 9.900	\$ 19.800,00
7	TECA	10	4	\$ 33.000	\$ 19.800	\$ 9.900	\$ 110.000	\$ 66.000	\$ 33.000	\$ 55.000	\$ 33.000	\$ 16.500	\$ 264.000,00
8	IGUAZO	10	14	\$ 33.000	\$ 19.800	\$ 9.900	\$ 110.000	\$ 66.000	\$ 33.000	\$ 55.000	\$ 33.000	\$ 16.500	\$ 1.540.000,00
9	PLATANO		120	\$ 10.560	\$ 6.336	\$ 3.168	\$ 35.200	\$ 21.120	\$ 10.560	\$ 17.600	\$ 10.560	\$ 5.280	\$ 2.534.400,00
VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS REPRESENTADAS EN CULTIVOS PERMANENTES Y SEMI PERMANENTES TABLA 2018												\$ 16.079.760,00	
VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS REPRESENTADAS EN CULTIVOS PERMANENTES Y SEMI PERMANENTES AÑO 2021												\$ 16.959.512,61	

Fuente: Elaboración propia.

8. CONSIDERACIONES GENERALES:

Para determinar el justiprecio de las mejoras construidas y los cultivos se utilizó el Método de reposición y el de Comparación de Mercado-encuesta. En la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor para calcular precios de metro cuadrado y de valores de cultivos teniendo en cuenta además los siguientes aspectos:

- Uso del suelo.
- Las mejoras y adecuaciones realizadas al inmueble.
- El inmueble indicado y mostrado por parte de los propietarios y/o Poseedores y/o Solicitante.
- El movimiento del mercado inmobiliario en el área de influencia del avalúo, que es medianamente dinámico.
- Las áreas dadas del predio tanto del terreno como del anexo constructivo.
- Las edades dadas a las mejoras por las personas que acompañaron la visita.
- Se consideraron factores de ubicación, destino económico y grado de explotación.
- Las condiciones viales, tanto del sector como del predio.
- El valor comercial asignado corresponde a las características actuales del predio y no se prevén circunstancias futuras que puedan afectar el mercado inmobiliario de la zona.
- No se tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna clase, tales como titulación o asuntos de carácter legal.
- El valor comercial asignado es para una venta en corto tiempo y de contado o en términos razonablemente equivalentes por el cual un comprador y un vendedor estarían dispuestos a comprar y a vender actuando libres de presiones y de financiación.

- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante y/o partes involucradas al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para el presente estudio, por tanto, el evaluador no se responsabiliza de situaciones que no pudieren ser verificables en su debido momento.

Bajo las anteriores condiciones y consideraciones se continuó de manera integral, los análisis hacia las investigaciones para la posterior obtención del valor final.

9. RESULTADO DEL AVALÚO:

TOTAL AVALÚO COMERCIAL MEJORAS, REMODELACIONES Y CULTIVOS	
DETALLE	SUBTOTAL
1. MEJORAS	
1.1 CONSTRUCCIONES MEJORAS Y REMODELACIONES	\$ 16.424.000,00
1.2 CULTIVOS PERMANENTES Y SEMI PERMANENTES	\$ 16.959.512,61
VALOR TOTAL	\$ 33.383.512,61
TOTAL AVALÚO COMERCIAL MEJORAS Y CULTIVOS	SON: TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS DOCE PESOS CON SESENTA Y UN CENTAVOS.

Fuente: Elaboración propia.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 “Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo”).
- Ley 388 de 1997. Conocida como “Ley de Desarrollo Territorial”. Decreto 1420 de 1998. “Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales”.

- Resolución 620 de 2008 IGAC. “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuetion Standars Comitte. 2005, 2007, 2011.
- Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012.

Se declara que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador a realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

SON: TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS DOCE PESOS CON SESENTA Y UN CENTAVOS. (\$33.383.512,61)

Alexander Arevalo R.
93385092

**ALEXANDER AREVALO RIVERA.
R.A.A. AVAL-93385092**

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO.



ITEM 1. REMODELACION



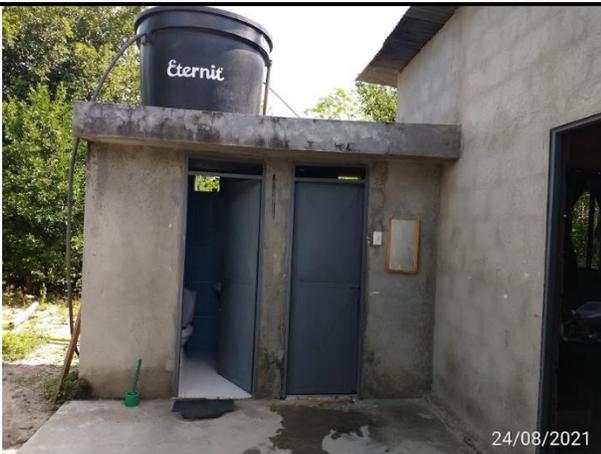
ITEM 1. REMODELACION



ITEM 2.



ITEM 2.



ITEM 3. REMODELACION



ITEM 3. REMODELACION



ITEM 3. REMODELACION



ITEM 4.



ITEM 4.



ITEM 5.



ITEM 5.



ITEM 6.



ITEM 7.



ITEM 7.



ITEM 8.



ITEM 8.



ITEM 9.



ITEM 9.



ARBOLES DE LIMON



ARBOL NÍSPERO



PLATANO



ARBOLES DE LIMON



ARBOL DE MANGO



ARBOL DE IGUÁ



ARBOLES DE LIMON Y PLATANO



ARBOLES DE AGUACATE



PARTE POSTERIOR DE LA CASA



VISTA PARCIAL DE LA CASA



VISTA FRONTAL DE LA CASA



ENTRADA AL PREDIO

Impuesto Predial y Complementarios Referencia: 1181003229

Municipio: **MUNICIPIO DE SAN LUIS** Nit: 890700842

Ficha: 000200060993000 731090002000609 Pago Desde: 201201
 Propietario: GALEANO GEMADE FRANCISCO-ED 000011324203 Hasta: 201812
 Direccion: EL RECREO EL RECREO EL RECREO

Factura: **3,229** Area: Ha: 0 Mts: 5,000 Construid: 0 Avaluo: Ultimo Pago: 201812
 Llave: Matricula: 000000000000 Estrato: 1 2,018 15/02/2011
 3,338 Facturacion: 01/02/2018 Debe Desde: 201201 593,000.00 4 124

Concepto	Año	Impuesto	Desc.3	% De
IMPTO. PREDIAL UNIFI	Año Actual	1.780		356 20
IMPTO. PREDIAL UNIFI	Años Anteriores	10.036		0 0
CORTOLIMA	Año Actual	890		0 0
CORTOLIMA	Años Anteriores	5.018		0 0

Concepto	Año	Interes.3	Rebaja.3	Udario
IMPTO. PREDIAL UNIFI	Año Actual	0	46	100
IMPTO. PREDIAL UNIFI	Años Anteriores	10.894	0	0
CORTOLIMA	Año Actual	0	24	100
CORTOLIMA	Años Anteriores	5.432	0	0

Forma de Pago	Marque	Pago Hasta	Total a Pagar	Marque
Efectivo		28/02/2018	33.696	
Cod Banco	Num. Cuenta Cheque			

Pague sus Impuestos Oportunamente Contribuya con el Desarrollo del Municipio
 "JUNTOS HAREMOS EL CAMBIO"

Nota: Cuando es pago con cheque no lo podra hacer utilizando cheques de otras plazas.
 Se puede hacer el pago utilizando solo un medio de pago. No en forma mixta

PROCESADO
 CAJA 01 01 FEB. 2018 6653

Impuesto Predial y Complementarios Referencia: 1181003243

Municipio: **MUNICIPIO DE SAN LUIS** Nit: 890700842

Ficha: 000200061007000 731090002000610 Pago Desde: 201201
 Propietario: GALEANO GEMADE FRANCISCO-ED 000011324203 Hasta: 201812
 Direccion: SANTA ROSA Lo 2 SANTA ROSA SANTA ROSA

Factura: **3,243** Area: Ha: 0 Mts: 3,980 Construid: 0 Avaluo: Ultimo Pago: 201812
 Llave: Matricula: 000000000000 Estrato: 1 2,018 15/02/2011
 3,352 Facturacion: 01/02/2018 Debe Desde: 201201 473,000.00 3 692

Concepto	Año	Impuesto	Desc.3	% De
IMPTO. PREDIAL UNIFI	Año Actual	1.420		284 20
IMPTO. PREDIAL UNIFI	Años Anteriores	7.992		0 0
CORTOLIMA	Año Actual	710		0 0
CORTOLIMA	Años Anteriores	3.996		0 0

Concepto	Año	Interes.3	Rebaja.3	Udario
IMPTO. PREDIAL UNIFI	Año Actual	0	36	100
IMPTO. PREDIAL UNIFI	Años Anteriores	8.712	0	0
CORTOLIMA	Año Actual	0	16	100
CORTOLIMA	Años Anteriores	4.344	0	0

Forma de Pago	Marque	Pago Hasta	Total a Pagar	Marque
Efectivo		28/02/2018	26.890	
Cod Banco	Num. Cuenta Cheque			

Pague sus Impuestos Oportunamente Contribuya con el Desarrollo del Municipio
 "JUNTOS HAREMOS EL CAMBIO"

Nota: Cuando es pago con cheque no lo podra hacer utilizando cheques de otras plazas.
 Se puede hacer el pago utilizando solo un medio de pago. No en forma mixta

PROCESADO
 CAJA 01 01 FEB. 2018 6653

FACTURAS DE IMPUESTO PREDIAL

A quien corresponda,
E.S.D.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto;

- 1. Alexander Arévalo Rivera**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 93.385.092 de Ibagué, Administrador De Empresas, egresado y titulado en la Universidad Del Tolima, en el año 1999, con tarjeta profesional 126535 expedida por el Concejo profesional De Administración De Empresas; Técnico en normas de competencia laborales en Avalúos, en el año 2018; Auxiliar de Justicia, con vigencia del 01 de abril de 2019 hasta marzo 31 de 2021; actualmente inscrito en el Registro Abierto Avaluadores – RAA AVAL-93385092 de la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, con la siguientes categorías:

Categoría 1 - Inmuebles Urbanos

Categoría 2 - Inmuebles Rurales

Categoría 3 - Recursos Naturales y Suelos De Protección

Categoría 4 - Obras de Infraestructura

Categoría 6 - Inmuebles Especiales

Categoría 7 - Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Categoría 8 - Maquinaria Y Equipos Especiales

Categoría 10 - Semovientes y Animales

Categoría 11 - Activos Operacionales Y Establecimientos De Comercio

Categoría 12 - Intangibles

Categoría 13- Intangibles Especiales

Otorgadas según, Régimen Académico Artículo 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013 y reglamentada en el Decreto 556 del 2014.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito Valuador y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto;

2. Para efectos de Notificaciones mi dirección es Manzana A Casa 27 Andalucía Real, Ibagué-Tolima. mi correo electrónico es arevaloalexander@gmail.com , y mi teléfono de contacto es 304-2103382

3. **Técnico en Avalúos:**

Certificado de Aptitud Ocupacional de **Técnico Laboral por Competencias en: AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES**, del Instituto de Educación para el Trabajo y el desarrollo Humano TECNI – INCAS, con duración Total de 820 Horas de formación presencial, de fecha 28 de enero de 2018, en la ciudad de Armenia.

Taller Virtual “Intangibles Especiales: Servidumbre e Indemnización al Patrimonio” Seagrario. Palmira – Valle del Cauca – Mayo 4 al 8 de 2020 – 15 Horas.

Taller Virtual “Valoración de Cultivos de Café, Caña de Azúcar, Guanábana y Cacao” Seagrario. Palmira – Valle del Cauca – Mayo 12 al 20 de 2020 – 21 Horas.

Taller Virtual “QGIS para Avaluadores, Prediadores Catastrales y Planeadores del Territorio” Seagrario. Palmira – Valle del Cauca – Mayo 11 al 27 de 2020 – 30 Horas.

Taller Virtual “Catastro Multiproposito” Seagrario. Palmira – Valle del Cauca – Junio 08 al 25 de 2020 – 20 Horas.

Diplomado “En Avalúos de Bienes Inmuebles Maquinaria y Equipos” Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI – INCAS. Armenia (Quindío) – Diciembre 30 de 2017 – 120 Horas.

Diplomado “En Avalúos de Sistemas de Producción Rural” Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI – INCAS. Armenia (Quindío) – Noviembre 18 de 2017 – 120 Horas.

Diplomado “En Avalúos de Bienes Inmuebles Rurales” Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI – INCAS. Armenia (Quindío) – Octubre 14 de 2017 – 120 Horas.

Diplomado “En Avalúos de Bienes Inmuebles Especiales” Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI – INCAS. Armenia (Quindío) – Agosto 30 de 2017 – 120 Horas.

Diplomado “En Avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos” Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI – INCAS. Armenia (Quindío) – Julio 5 de 2017 – 120 Horas.

Diplomado “Fundamentos Básicos en Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles” Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI – INCAS. Armenia (Quindío) – Abril 22 de 2017 – 120 Horas.

Diplomado “Valoración De Bienes Ambientales Y Recursos Naturales” Instituto Técnico de Administración Y Salud. INCATEC, Barranquilla (Atlántico) – Abril de 2020 – 160 Horas.

Diplomado “Valoración De Empresas (activos) E Intangibles” Instituto Técnico de Administración Y Salud. INCATEC, Barranquilla (Atlántico) – Abril de 2020 – 160 Horas.

Diplomado “Avalúos De Intangibles Especiales” Instituto Técnico de Administración Y Salud. INCATEC, Barranquilla (Atlántico) – Abril de 2020 – 160 Horas.

4. A la fecha no he adelantado ningún Tipo de Publicación e Investigación con referencia a los peritajes, por lo cual no anexo ningún tipo de documento.

5. Durante los últimos 2 años se han adelantado los siguientes Peritajes:

Juzgado o Despacho Judicial	Las parte(s)	Clase de Proceso	Fecha
Once Civil Municipal– Ibagué Tolima Radicación No. 2018- 0572	De: Fredy Mora Y Otros Contra: Luz Marina Garzón	Reivindicatorio	Mayo 2019
Juzgado Quinto Civil Municipal de Ibagué - Tolima Radicación No. 2017- 0022	De: Edgar Devia Tafur Y Otros Contra: Nery Devia Tafur	Proceso Verbal De Pertenencia	Mayo 2019
Juzgado Promiscuo Municipal-Alvarado Tolima Radicación No.2018-0064	De: William Moncada Lombana A: Felipe García Y Otros.	Proceso Verbal de Pertenencia	Mayo 2019
Juzgado Primero Civil Del Circuito Ibagué- Tolima Radicación No.2019- 00125	De: Oscar Augusto Gallo A: Margarita Ivette Gallo	Proceso Divisorio	Mayo 2019
Juzgado Promiscuo Municipal-Cajamarca Tolima Radicación No 2018- 00113	De: Ana Victoria Rincón Y Otros A: Juvenal De Jesús Henao	Reivindicatorio	Junio 2019
Juzgado Primero De Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple Radicación:2016-01455	De: Blanca Parra De Guerrero A: Pio quinto Silva Cardozo Y Otros	Proceso Verbal de Pertenencia	Junio 2019

Juzgado Promiscuo Municipal-Cajamarca Tolima Radicación No 2017-0297	De: German Osorio Reinoso A: María Lucia Osorio y demás personas inciertas e indeterminadas	Proceso Ordinario De Pertenencia	Julio 2019
Juzgado Primero Promiscuo Municipal-Rovira Tolima Radicación No 2018-00198	De: Carlos Javier Guzmán López A: María Angélica López	Proceso Divisorio De Venta Común.	Junio 2019
Juzgado Tercero Promiscuo Municipal-Líbano Tolima Radicación: 2018-00139	De: Contactar SAS. A: Gustavo Santos Ortiz	Embargo	Julio 2019
Juzgado Promiscuo Municipal-Cajamarca Tolima Radicación No 2015-0173	De: Raúl Salgado Lasso. A: Ema Lasso De Salgado y demás personas indeterminadas	Proceso Ordinario De Pertenencia	Julio 2019
Juzgado Noveno Civil Municipal de Ibagué	De: Banco De Bogotá A: Gloria Porras De Rojas	Embargo	Julio 2019
Juzgado Quinto Civil Municipal de Ibagué	De: Banco BBVA A: Alejandra Bejarano Patiño	Embargo	Agosto 2019
Juzgado Promiscuo Municipal-Cajamarca Tolima Radicación No 2016-0042	De: José Sein García y Otros A: María Ligia Arango	Sucesión Doble e Intestada	Agosto 2019
Juzgado Primero Civil Del Circuito	De: Dorotea Laserna Y Otros	Proceso Divisorio	Sept 2019

ALEXANDER ARÉVALO RIVERA
AVALUADOR CERTIFICADO
ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
AVALUADOR - RAA. No. AVAL-93385092

Radicación No 2014-0175	A: Juan Mario Laserna Jaramillo		
Juzgado Segundo promiscuo Municipal De La Dorada. Radicación No 2015-0179	De: Edilberto Navas Ruiz. A: Liliana María Fernández Sánchez	Proceso Ejecutivo	Oct 2019
Juzgado Primero promiscuo Municipal De San Luis Radicación No 2017-0063	De: Ruth Saavedra A: Janer Saavedra y otros	Reivindicatorio	Sept 2020
Juzgado Civil Del Circuito De Ibagué-Reperto	Omaira Herrera y Otros	Proceso Divisorio	Nov 2020
Juzgado Promiscuo Municipal-Cajamarca Tolima Radicación No 2018-0253	De: Silvestre Rodríguez A: personas inciertas e indeterminadas	Proceso Ordinario De Pertenencia	Dic 2020
Juzgado Civil Del Circuito De Ibagué-Reperto	De: Cristóbal Serrano A: Latin American Capital Corp S.A	Dictamen pericial daño emergente y lucro cesante	Feb 2021
Juzgado Civil Del Circuito De Ibagué-Reperto	De: Nelson Devia A: Latin American Capital Corp S. A	Dictamen pericial daño emergente y lucro cesante	Feb 2021
Juzgado Civil Del Circuito De Ibagué-Reperto	Claudia Del Pilar Trujillo y Otros	Proceso Divisorio	Mayo 2021
Juzgado Primero promiscuo Municipal De San Luis Radicación No 2017-0063	De: Ruth Saavedra A: Janer Saavedra y otros	Calculo Frutos Civiles	Junio 2021

Juzgado Civil Del Circuito De Ibagué- Reparto	Heriberto Franco Rodas Y Otros	Proceso Divisorio	Junio 2021
---	-----------------------------------	----------------------	---------------

6. Manifiesto que no he sido designado en procesos anteriores con las partes de este proceso.
7. Afirmo que no me encuentro en curso en ninguno de los causales previstos en el Artículo 50 del Código General del Proceso.
8. Declaro que las experiencias realizadas con sus respectivos exámenes y los métodos de investigación utilizados en anteriores procesos todos han sido sobre el mismo tema avalúos de inmuebles. **Resolución 620 del IGAC.**
9. Así mismo, informo que los exámenes y métodos utilizados e investigados en procesos anteriores han sido del mismo tenor y son los que efectúo en mi regular profesión. **Resolución 620 del IGAC.**

Alexander Arévalo R.
93385092

ALEXANDER ARÉVALO RIVERA
C.C. 93385092 de Ibagué
Perito Avaluador RAA 93385092.



PIN de Validación: addf0a5f



<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) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93385092, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-93385092.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	16 Mar 2018	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	16 Mar 2018	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal 	19 Mar 2019	Régimen Académico	
<ul style="list-style-type: none"> Minas , Yacimientos y explotaciones minerales , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables , Daños ambientales 	22 Ene 2021	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar 	19 Mar 2019	Régimen Académico	



<ul style="list-style-type: none">• Puentes , Túneles	22 Ene 2021	Régimen Académico
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<p>Fecha</p> 16 Mar 2018	<p>Regimen</p> Régimen Académico
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	<p>Fecha</p> 16 Mar 2018	<p>Regimen</p> Régimen Académico
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	<p>Fecha</p> 19 Mar 2019	<p>Regimen</p> Régimen Académico
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	<p>Fecha</p> 19 Mar 2019	<p>Regimen</p> Régimen Académico
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	<p>Fecha</p> 19 Mar 2019	<p>Regimen</p> Régimen Académico
<p>Categoría 12 Intangibles</p>		



PIN de Validación: addf0a5f



Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> • Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Derechos deportivos , Espectro radioeléctrico • Nombres comerciales , Fondo de comercio , Prima comercial , Otros similares 	22 Ene 2021	Régimen Académico
	19 Mar 2019	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	22 Ene 2021	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: MANZANA A, CASA 27, ANDALUCIA REAL

Teléfono: 3042103382

Correo Electrónico: arevaloalexander@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Administrador de empresas - Universidad del Tolima

Especialista en gerencia de mercadeo - Escuela de Administración de Negocios EAN

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) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93385092.

EI(la) señor(a) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA 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: addf0a5f



PIN DE VALIDACIÓN

addf0a5f

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 diecinueve (19) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal