

Señor(a)
JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ.
E. S. D.

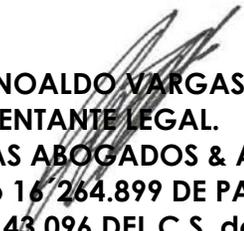
Proceso EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL

Demandante BBVA
Demandados ALVARO ZULUAGA MARTINEZ.
Radicado 73001310300620170029500.

En mi calidad de apoderado de la entidad demandante dentro del referido proceso, dentro del término de ley, me permito aportar al despacho avalúo del inmueble óbice de la presente acción, por valor **DE DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$258´262.800).**

Se adjunta el avalúo en **DIECISIETE (17)** folios.

Cordialmente,



ARQUINOALDO VARGAS MENA.
REPRESENTANTE LEGAL.
VARGAS ABOGADOS & ASOCIADOS S.A.S
CC. No 16´264.899 DE PALMIRA-VALLE
T.P. No 43.096 DEL C.S. de la J.

IDLV.

S.A.S

Q

R

A

V

A



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

Nombre de la Firma TINSA

INFORMACIÓN BÁSICA

Nombre Solicitante	ALVARO ZULUAGA MARTINEZ		
Tipo Identificación	CC	Número de Identificación	14220430
Fecha Avalúo	2021-11-09	Fecha Corrección	2021-11-09
Departamento	TOLIMA	Sector	URBANO
Dirección	KR 7 #38 -63 AP 101 MZ D LT 11 AP 101		
Conjunto/Edificio	ED MAURO DEL CO CAMPESTRE LOS CAMBULOS	Ciudad	IBAGUE
Consecutivo Entidad	170230	Barrio	CAMBULOS
Línea de vivienda	VIVIENDA	Solicitud para	LINEA REMATE
Tipo	APARTAMENTO	Uso	VIVIENDA
Clase	MULTIFAMILIAR		
Tipo Vivienda	NO VIS		
Tipo de Inmueble	APARTAMENTO		
Ubicación	MEDIANERA		

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Altura	N/A	Número de pisos	5	Número de Sótanos	0
Año Construcción	2014	Vetustez (Años)	7	Estado de Construcción	USADA (U)
Terminado	Si	En obra	No	Remodelado	No
Estado Conservación	BUENO			Avance de obra(%)	0
Baño Social	1	Baño Priv.	1	Local	0
Total Garajes	0			Cubierto	0
Sencillo	0	Descubierto	0	Privado	0
Iluminación	BUENO			Cocina	1
Ventilación	BUENO			Bahía Comunal	0
Estudio	0	Sala	1	Oficina	0
Comedor	1	Estar Hab	0	Baño Serv.	0
Habitaciones	3	Cuarto Serv	0	Patio Int	0
Z. Verde Priv.	0	Sometido a Prop. Hor.	Si	Núm. Edificios/Casas	1
Ubicación Inmueble	INTERIOR	Conj. o Agrup. Cerrada	N/A	Total Unidades	12
Zon. Mat. Inmobiliaria	350-				
M. Inmob. Principal 1	00215058	M. Inmob. GJ 1	null	M. Inmob. GJ 4	
M. Inmob. Principal 2		M. Inmob. GJ 2		M. Inmob. GJ 5	
M. Inmob. Principal 3		M. Inmob. GJ 3		M. Inmob. DP 1	
				M. Inmob. DP 2	
Núm. Escritura	1765	Núm. Notaría	7	Ciudad de Notaría	IBAGUE
Fecha Expedición Escritura	2015-07-25				

INFORMACIÓN SECTOR Y MERCADO

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

Perspectivas de Valorización

La incertidumbre y parn economico derivado del escenario global por la pandemia del COVID-19, ha desencadenado una volatilidad del mercado, enfrentndonos de esta manera aun futuro incierto en trminos de valorizacin de las propiedades.

Actualidad Edificadora

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

Comportamiento Oferta y Demanda

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

Tiempo Esperado Comercialización (En meses) 8

DOTACIÓN COMUNAL

Portería Si	Salón Comunal No	Aire Acond. Central No	Club house No
Juego Niños No	Bicicletero No	Eq. Presión Cons Si	Z. Verdes No
Citófono Si	Bomba Eyectora No	Tanque Agua Si	Gj. Visitantes No
Cancha Mult. No	Shut Basuras No	Cancha Squash No	Gimnasio No
Golfito No	Piscina No	Planta Elect. No	
Ascensor No	Núm. Ascens. 0		
Otros No aplica.			

NORMATIVIDAD

Norma Uso (¿Cumple?) Si

Usos

Permitidos Residencial.

Condicionados Los establecidos en el reglamento de propiedad horizontal.

No permitidos Los establecidos en el reglamento de propiedad horizontal.

NORMA EDIFICABILIDAD (¿cumple?) N/A

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

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

Licencia N/A

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

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

OBSERVACIONES

- Observación Habitabilidad:** Se desconoce estado interno del inmueble ya que no se tuvo acceso. Se estima que cuente con servicios publicos con sus respectivos medidores de acuerdo al sector.
- Observación Edificabilidad:** Se desconoce condiciones de habitabilidad ya que no se obtuvo acceso al inmueble. Apartamento 101 con area privada de 103,72 m2. El estudio se hace con base a documentos suministrados.
- Observación Uso Inmueble:** El inmueble es de uso residencial en vivienda multifamiliar. Cumple con la normatividad vigente.
- Observación Riesgos Amenazas:** No aplica.

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

LIQUIDACIÓN AVALÚO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
AREA PRIVADA	103.72	\$2.490.000	\$258.262.800
Valor Total Avalúo			\$258.262.800
Valor Asegurable			\$206.610.240

DICTAMEN

Favorable Con Observaciones

Observaciones Dictamen

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

aplica para: Linea Dacin en pago o Remate.

Perito Avaluador MARIA DEL PILAR CARVAJAL GALLEGO
CC / NIT 38257513
Registro R.A.A 38257513
Fecha 2021-11-09

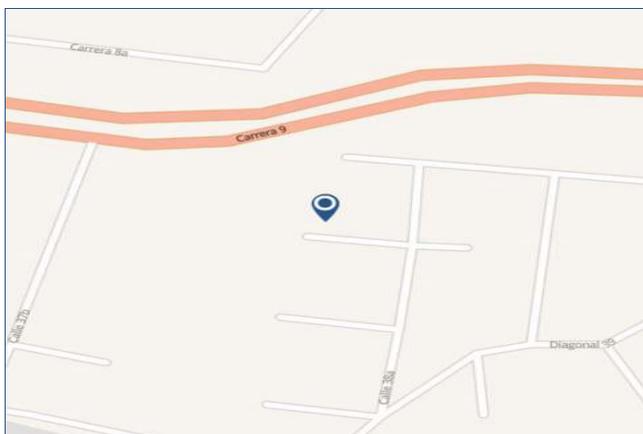


Firma

FOTO PRINCIPAL


Latitud 4.44064

Longitud -75.21441


OBSERVACIONES DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD

Las áreas valoradas y linderos fueron tomadas de la escritura pública suministrada. Para efectos del presente avalúo se liquidarán las áreas privadas que legalmente existan y se encuentren debidamente registradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

INFORMACIÓN GENERAL

Tipo de proyecto	No aplica
Vigilancia privada	Tiene
Total unidades de vivienda	12
Valor de administración	Tiene
Mensualidad	\$0,00
Total cupos de parqueo	0
Tipo de garaje	
Coefficiente de copropiedad	0.0000 %
Coefficiente AP/AC	1.00

CONSTRUCCIÓN

Área privada	103.72 m ²
Área construida	103.72 m ²
Área libre	0.00 m ²
Tipo de área libre	
Área catastral	
Área medida en la inspección	103.72 m ²

ÁREA VALORADA	103.72 m²
----------------------	-----------------------------

■ COMPARABLES DE INMUEBLES EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN VENTA

Investigación de comparables

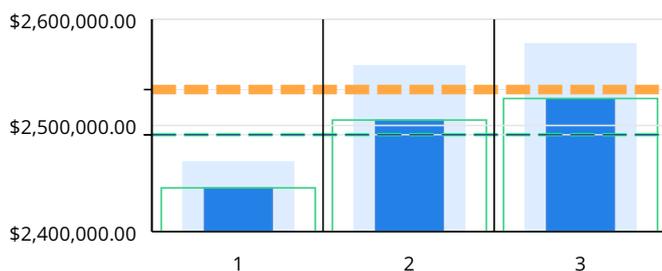
#	DIRECCIÓN	TIPO DE ÁREA	ÁREA M ²	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	KR 7 # 38 - 63 AP IBAGUE, TOLIMA	Privada	90.00	\$240.000.000,00	01800115252
2	KR 7 # 38 - 63 AP IBAGUE, TOLIMA	Privada	79.00	\$220.000.000,00	01800115252
3	KR 7 # 38 - 63 AP IBAGUE, TOLIMA	Privada	90.00	\$250.000.000,00	01800115252

#	VALOR ADMÓN.	ÁREA LIBRE M ²	GARAJES	PISO O NIVEL	EDAD (AÑOS)	VALOR UNITARIO GARAJE	VALOR UNITARIO ADMÓN. (\$/M ²)
1	\$0,00	0.00	1	2	6	\$18.000.000,00	\$0,00
2	\$0,00	0.00	1	3	6	\$18.000.000,00	\$0,00
3	\$0,00	0.00	1	2	6	\$18.000.000,00	\$0,00

SUJETO	0.00	0	1	7
---------------	------	---	---	---

Análisis de los factores

#	VALOR (\$/M ²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	UBIC.	FAC	EDIF.	FNE	FED	UBI/PI	SUP.	FRE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
1	\$2.466.666,67	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	0.99	\$2.442.000,00	\$2.442.000,00
2	\$2.556.962,03	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	0.98	\$2.505.822,79	\$2.505.822,79
3	\$2.577.777,78	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	0.98	\$2.526.222,22	\$2.526.222,22

Resultado de valores


	VALOR (\$/M ²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
MÍNIMO	\$2.466.666,67	\$2.442.000,00	\$2.442.000,00
MEDIA	\$2.533.802,16	\$2.491.348,34	\$2.491.348,34
MÁXIMO	\$2.577.777,78	\$2.526.222,22	\$2.526.222,22
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$48.226,58	\$35.874,58	\$35.874,58
DISPERSIÓN	2.33%	1.76%	1.76%
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	1.90%	1.44%	1.44%


■ DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

Las ofertas corresponden a apartamentos localizados en el mismo sector del inmueble objeto de avalúo. Se adopta el valor del dato de la media del estudio en razón a la simetría de las ofertas con respecto al inmueble avaluado. Cada oferta registra un descuento de acuerdo a los términos de negociación.

■ CROQUIS



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



SALA



COMEDOR



COCINA



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

BAÑO PRIVADO



ALCOBAS



ALCOBAS



ZONA DE ROPAS



CONTADOR DE AGUA



CONTADOR DE LUZ

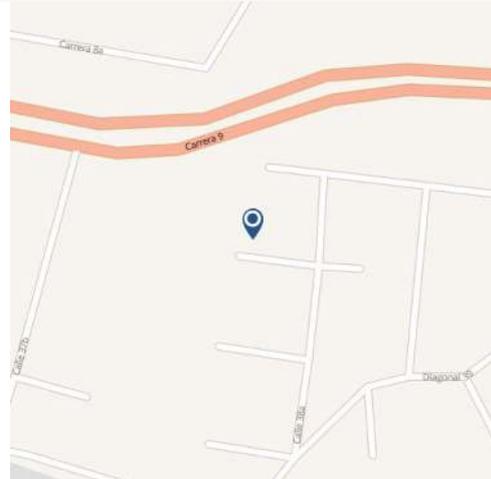


■ REPORTE FOTOGRÁFICO

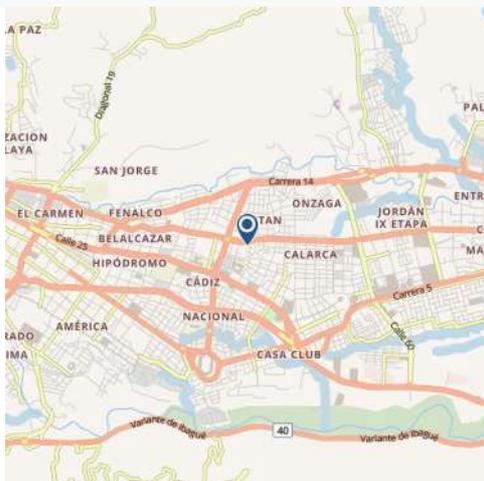
CONTADOR DE GAS



CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN



CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



FACHADA.



FACHADA.



NOMENCLATURA



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

FACHADA.



FACHADA.



FACHADA.



FACHADA.



BAÑO SOCIAL



NOMENCLATURA



■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

CT APARTAMENTO

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbolondepago.gov.co/certificado/



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210623967644346197

Nro Matrícula: 350-215058

Pagina 1 TURNO: 2021-350-1-63541

Impreso el 23 de Junio de 2021 a las 12:38:34 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE

FECHA APERTURA: 04-09-2014 RADICACIÓN: 2014-350-6-17296 CON: ESCRITURA DE: 25-08-2014

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 101 con area de 103.72 M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1985, 2014/08/25, NOTARIA CUARTO IBAGUE.
Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

EP APARTAMENTO

APARTAMENTO CIENTO UNO (101).- Con un área privada total de 103.72 M2, que consta de una (1) sala, un(1) comedor, una(1) cocina, tres (3) alcobas y dos (2) baños y se alindera así: NORTE, a partir del punto 1 al punto 2 en línea quebrada de 4.70, 0.15, 0.60, 0.15, 2.20, 0.15, 0.60, 0.15, 4.80 con estructura y muro común de por medio con zona común libre del mismo predio; ORIENTE, a partir del punto 2 al punto 3, en línea quebrada de 0.45 m, 0.15, 4.10, 0.15, 0.60, 0.15, 3.25, 0.15, 0.45 con muro común de por medio con zona común libre del mismo predio; SUR, a partir del punto 3 al punto 4 en línea quebrada de 4.85 m, 0.45, 0.15, 3.55, 0.15, 0.30, 3.15, 0.30, 0.15, 3.25, 0.15, 0.75, 4.90 con muro común de por medio con escalera común y zona común construida de la edificación; OCCIDENTE, a partir del punto 4 al punto 11 en línea quebrada de 0.45, 0.15, 3.25, 0.15, 0.60, 0.15, 4.10, 0.15, 0.45 con muro común de por medio con

■ DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley 1673 de 2013).

Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. (Ley 1673 de 2013).

Valor: Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02).

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. (Resolución 620 de 2008, IGAC).

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración. El anterior monto es estimado de manera aproximada.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

■ RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

La firma, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

■ CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su periodo de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

El valor concluido presenta un alto grado de incertidumbre ya que la demanda de bienes inmuebles se encuentra paralizada y, por lo tanto, las transacciones de los mismos, razón por la cual, se recomienda efectuar un nuevo análisis de valor, una vez el mercado inmobiliario presente una tendencia.

El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.

El fin del presente informe no comprende un levantamiento arquitectónico o topográfico de la propiedad.

Los informes elaborados por la firma Tinsa Colombia estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el equipo técnico idóneo, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos por la normatividad vigente en materia valuatoria.

Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociadas con el bien.

La firma exige su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes.

Dependiendo de la forma de la discriminación de las áreas en el avalúo, se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal según la vida útil consumida de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que, aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Para el desarrollo del presente informe se acude al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación.

■ METODOLOGÍA VALUATORIA

Enfoque o Método de Comparación de Mercado. Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas internacionales de valuación, IVS).

Enfoque o método de capitalización de rentas. Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

Enfoque o método del costo. Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustitutivo de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).



PIN de Validación: bbe90b2d



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MARIA DEL PILAR CARVAJAL GALLEGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 38257513, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-38257513.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIA DEL PILAR CARVAJAL GALLEGO 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. 	10 Mar 2017	Régimen de Transición	
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. 	10 Mar 2017	Régimen de Transición	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	20 Ene 2020	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	20 Ene 2020	Régimen Académico	



PIN de Validación: bbe90b2d



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	20 Ene 2020	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores Avances de obras 	20 Ene 2020	Régimen Académico	
	17 Sep 2018	Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
<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. 	20 Ene 2020	Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<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. 	20 Ene 2020	Régimen Académico	
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	20 Ene 2020	Régimen Académico	
Categoría 10 Semovientes y Animales			



PIN de Validación: bbe90b2d



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



Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	20 Ene 2020	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	20 Ene 2020	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	20 Ene 2020	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance <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. 	20 Ene 2020	Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0375, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 31 de Marzo de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0246, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 31 de Marzo de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: CALLE 80 #- 10-04. CS 1 MZ I, CONJUNTO LADERA-CAMPIÑA



PIN de Validación: bbe90b2d



Teléfono: 315-3203697

Correo Electrónico: pilaravaluos@yahoo.es

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional
Arquitecta - Universidad de la Salle.

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) MARIA DEL PILAR CARVAJAL GALLEGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 38257513.

El(la) señor(a) MARIA DEL PILAR CARVAJAL GALLEGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

bbe90b2d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

73001310300620170029500 AVALUO / BVA CONTRA ALAVARO ZULUAGA MARTINEZ

ARQUINOALDO VARGAS MENA <quinovar@afineltda.com>

Vie 10/12/2021 3:17 PM

Para: Juzgado 06 Civil Circuito - Tolima - Ibagué <j06cctoiba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: asesor2@afineltda.com <asesor2@afineltda.com>

buen dia;

adjunto remito avaluo comercial del inmueble embargado y secuestrado dentro del proceso de la referencia.

ARQUINOALDO VARGAS MENA

Abogado

Mail: quinovar@afineltda.com

Cel: 3102434343 – 2611935 – 2614744

Cra 3 · 15 – 17 Piso 3 Edificio Banco Agrario

Ibagué - Tolima



Daniela Lopez Vargas.