

129

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE
Ibagué, Dos (2) de diciembre de dos Mil veintiuno (2.021).

REF: Proceso Ejecutivo Hipotecario de INVERSIONES B & B SA
contra ROSA ELISA MEDINA RAMIREZ
Rad. 73001-40-03-001-2018-00542-00.

Con respecto al avalúo presentado por el apoderado de la parte actora y recibido por correo electrónico con que cuenta esta instancia judicial que se encuentra incorporado dentro del proceso de la referencia, córrase traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días, para los fines pertinentes. (Art. 444 del C.G.P.)

Téngase por revocada la sustitución del poder a la Dra. LIDA ESPERANZA RODRIGUEZ, continúa como apoderado el Dr. ALEJANDRO BOTERO VERA.

NOTIFIQUESE,

La Juez,


MARIA HILDA VARGAS LOPEZ

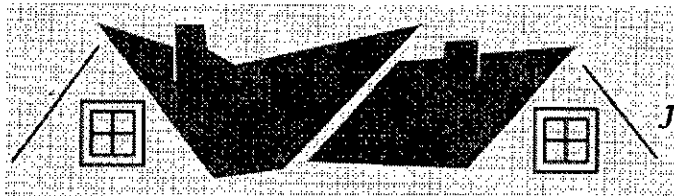
110

2018-542

alejandro botero <alejandrobotero84@hotmail.com>

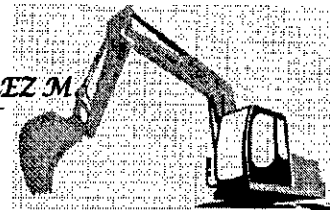
Lun 29/11/2021 10:59

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Tolima - Ibagué <j01cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co>



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

JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



111

Señor(a)
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ
Ciudad

Referencia: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DE INVERSIONES B&B S.A. Contra ROSA ELISA MEDINA RAMIREZ Radicación 73001400300 **120180054200**

Atendiendo lo solicitado por el apoderado actor Doctor Alejandro Botero Vera, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.110.507.934, T.P. 306.664 del C. de J. para presentar el avalúo comercial del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 357-10103 de la oficina de Instrumentos Públicos del Espinal – Tolima, cedula catastral No. 01-01-0176-0017-000.

I. PERFIL PROFESIONAL

JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ, residente en la ciudad de Ibagué, identificado como aparece al pie de mi firma obrando en calidad de perito debidamente Inscrito en la CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV con vigencia a partir del 20 de Septiembre de 2021 hasta el 19 de Septiembre de 2022, se me ha asignado el número de Avaluador - AVAL19129440, con registro según RESOLUCIÓN No.00354 de Agosto 30 de 2019 por el cual se efectúa la inscripción en el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA, me permito atender lo solicitado por el apoderado actor, para realizar la inspección al bien inmueble ubicado en la manzana D casa 17 de la urbanización la MAGDALENA hace parte de las cuatro comunas con las que cuenta el Espinal, para la Urbanización la Magdalena le asignaron la comuna uno (1) conforme a POT. Del Espinal Tolima.

IDONEIDAD

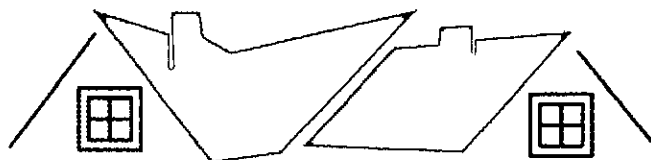
Con mi formación académica como perito a valuator en diferentes procesos conforme al Artículo 226 del C.G. del P. No he actuado como Perito en procesos distintos al que nos ocupa de las partes en litigio como demandantes ni como demandados.

I. INTRODUCCION

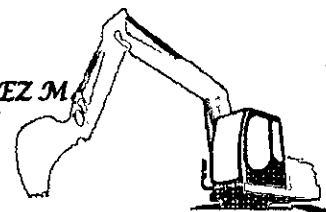
AVALÚO: Es la determinación del valor de un bien, mediante el análisis de factores que intervienen en la conformación del valor, el uso de técnicas analíticas y discernimiento profesional.

El presente avalúo fue realizado objetivamente, a la fecha del año dos mil veinti y uno (2021) con observación directa de cada uno de los detalles del mismo, incluyendo, además, la descripción del

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



JUANROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



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

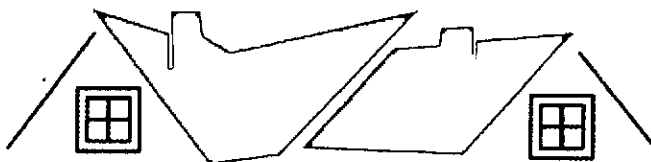
inmueble, la opinión de los Avaluadores sobre las condiciones en que se encuentra la propiedad y su valor probable en un mercado abierto.

Este es el bien inmueble ubicado en la manzana D casa 17 de la urbanización la MAGDALENA hace parte de las cuatro comunas con las que cuenta el Espinal, para la Urbanización la Magdalena le asignaron la comuna uno (1) conforme a POT. Del Espinal Tolima, este es el registro fotográfico se aprecia su parte interna

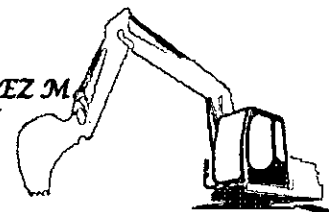


El avalúo señalado, es el valor expresado en dinero, que corresponde al valor del bien inmueble de uso para vivienda familiar, tal como está la distribución de la primera planta, cuenta con un garaje una sala – comedor, tres habitaciones, con una cocina, una alberca lavadero, los baños en dos módulos, uno de ellos con unidad sanitaria el otro con el espacio para la ducha, un patio sin cubierta, con una escalera en ferro concreto que nos conduce a la segunda planta, con una baranda de protección metálica llena de herrumbre en mal estado, ofrece peligro, esta parte construida al fondo del lote, consta de dos espacios como para cuartos un baño con sus puntos

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



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



112

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

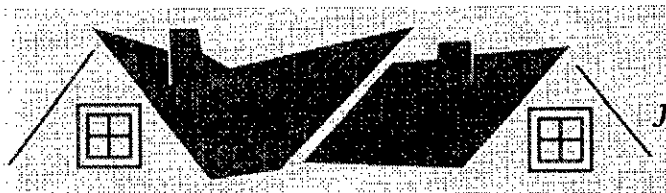
hidráulicos y sanitarios, la construcción con bloque de arcilla cocida H4, con una placa entre piso en ferro concreto con una cubierta en esta parte a un agua, cielo raso con amachimbre tanto el primer piso como la segunda planta sin repelle con bloques a la vista, la carpintería metálica en mal estado llena de herrumbre, anejo el registro fotográfico.



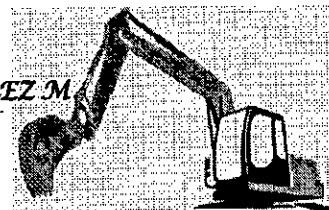
En esta segunda planta tienen encerrado un perro raza pitbull, tal como se aprecia. Es importante anotar que puede existir una diferencia entre el valor del avalúo y el valor real de una eventual operación de compra-venta. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio nos lleva al "**VALOR OBJETIVO**" del inmueble, en el "**VALOR DE NEGOCIACION**" intervienen otros elementos subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la necesidad del comprador, la urgencia económica del vendedor, los plazos establecidos para el pago, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble, el desarrollo de proyectos que se vayan a realizar sobre el terreno y los que se tengan en la zona, etc., factores estos que distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor de lo valuado y lo vendido.

II. AVALÚO BIEN INMUEBLE URBANO

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



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



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

SOLICITUD

Atendiendo lo solicitado por el apoderado actor

A continuación, presento el Avalúo del bien inmueble, *consta de dos niveles*, en el primer nivel, para vivienda familiar, el segundo nivel en obra negra al fondo del predio, donde habita un perro de raza pitbull, bien ubicado en la manzana D casa 17 de la zona- B- de la urbanización la MAGDALENA en el municipio del Espinal – Tolima; de la comuna uno (1).

Registrado bajo la matrícula inmobiliaria número 357-10103 y ficha catastral No.01-01-0176-0017-000

Área de Actividad

Para vivienda familiar-

Usos del suelo:

MIXTO VIVIENDA Y COMERCIAL, comercio minorista

III LINDEROS ESPECIALES

URBANIZACION LA MAGDALENA, LOTE 17 MANZANA D , DE LA ZONA B, PRIMER SECTOR, con un área de terreno, de 105.mts2, y área construida de 45 mts2 y cuyos linderos son: **POR EL NORTE:** en extensión de 7 metros con el lote número 8 de la misma manzana y urbanización, **POR EL SUR:** en extensión 7 metros, con la calle de por medio de la urbanización, que linda con la manzana C, de la zona B primer sector: **POR EL ORIENTE,** en extensión de 15 metros con el lote número 16 de la misma manzana y urbanización y **POR EL OCCIDENTE:** en extensión de 15 metros con el lote número 18 de la misma manzana le corresponde la matrícula inmobiliaria número 357-10103 y la ficha catastral numero 01-01-0176-0017-000.

IV SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO

Procesamiento estadístico de las ofertas para determinar el valor comercial del bien inmueble:

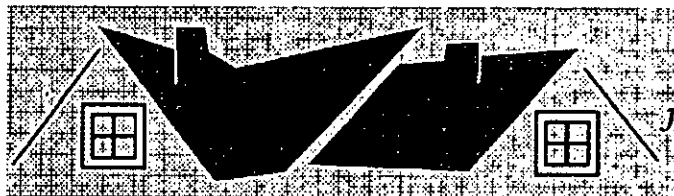
1.9. Servicios Públicos:

- Acueducto	Si Con acometida
- Alcantarillado	Si Con acometida,
- Energía Eléctrica	Si Con acometida, de CELSIA
- Red Telefónica	Si Sin acometida
- Andenes	No Tiene
- Sardineles	No Tiene
- Calzada	Si Vía terciaria en regular estado

V. DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN SUMINISTRADA

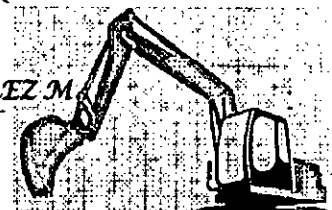
- Resumen de la documentación aportada para la pericia

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



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

JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



413

- Certificado de tradición y libertad, Matricula Inmobiliaria No 357-10103 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Municipio de Espinal, Fecha de impresión del 12 de noviembre de 2013 a las 07:45:15 a.m.
- Escritura pública No. 1266 del cinco (5) de Noviembre de dos mil trece (2.013), Notaria Segunda del Circulo Notarial de Espinal- Tolima, hipoteca de ROSA ELISA MEDINA RAMIREZ, C.C. 20.342.444 a INVERSIONES B&B S.A. NIT. 809.008.583 - 3

VI DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

Certificado catastral 6641-595737-16426-0, expedido para el Juzgado a los seis (6) días del mes de marzo de 2020

FECHA DE VISITA: viernes, noviembre 19 del 2021 a las 3:00 p.m.

FECHA DEL INFORME: noviembre 23 de 2021

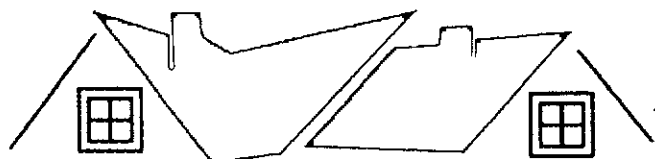
VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el artículo 6 del Decreto 1139 de junio 30 de 1995 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando las características endógenas y exógenas del inmueble se mantengan.

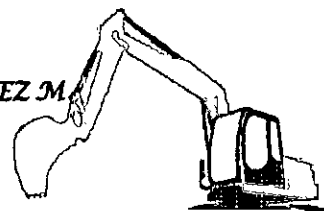
2 INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL

	SEGÚN TÍTULOS Y FOLIO	SEGÚN CATASTRO
DEPARTAMENTO:	Tolima	Tolima
MUNICIPIO:	Espinal	Espinal
Urbanización:	La Magdalena	La Magdalena
PROPIETARIO:	ROSA ELISA MEDINA RAMIREZ	C. C, No. 20.342.444
MATRICULA INMOBILIARIA:	357 - 10103	357 - 10103
NÚMERO CATASTRAL:	01-01-0176-0017-000	01-01-0176-0017-000
AVALUO CATASTRAL:	\$75.295.000	\$75.295.000
TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	1266 del 5 de Noviembre del 2013	1266 del 5 de Noviembre del 2013
OBSERVACIONES:	Esta información nos permite observar la correspondencia de los títulos, con los datos de catastro	

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



JUANROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



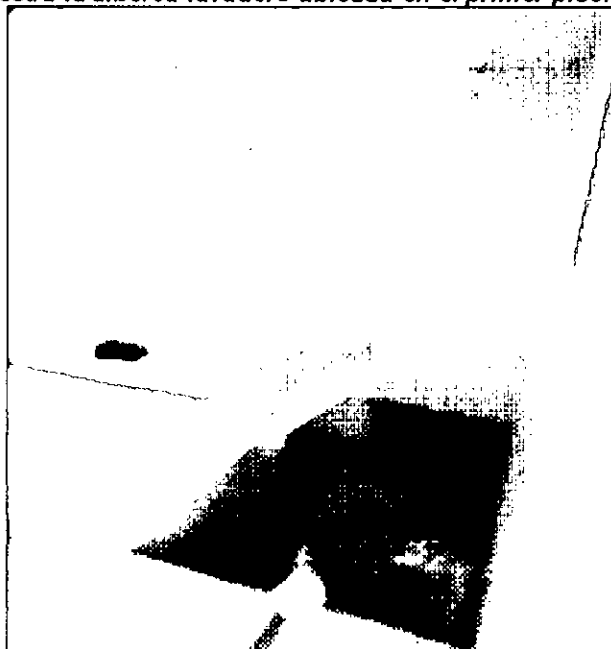
*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

Nota: La información jurídica consignada en el presente trabajo Pericial, no corresponde a un estudio formal de los títulos.

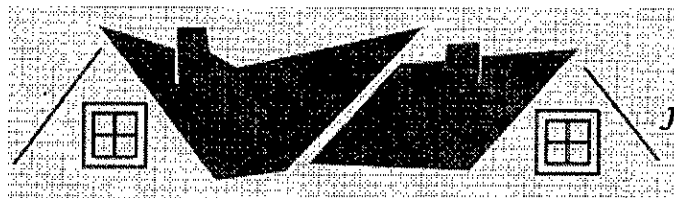
Toma fotográfica de una de las habitaciones del primer piso.



Este registro nos muestra la alberca lavadero ubicada en el primer piso.

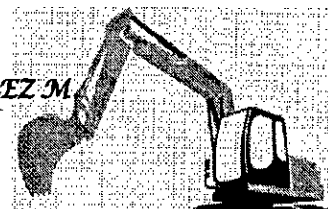


Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



Registro Abierto de Avaluadores R.A.A
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



11A

VII. NORMAS URBANAS

LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE DE LA URBANIZACIÓN LA MAGDALENA EN EL MUNICIPIO DEL ESPINAL

Según el Acuerdo 006 del 1 de Abril de dos mil Diecinueve (2.019):

ACUERDA

Artículo 1º. Objeto. El objeto del presente Acuerdo es completar y desarrollar el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Espinal, estableciendo el procedimiento para la revisión, ajuste o modificación de las normas urbanísticas del PBOT.

Artículo 2º. Normas Estructurales. Para la revisión, ajuste o modificación de estas normas urbanísticas se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

- a) *El proyecto de revisión, ajuste y modificación de alguna o algunas de las normas urbanísticas estructurales, deberá ser presentado por el Secretario de Planeación e Infraestructura al Consejo de Gobierno para su conocimiento, estudio y análisis; instancia en la cual deberá levantar un acta como constancia del trámite y en ella se establecerán las observaciones pertinentes. El acta deberá ser legalizada en los tres (3) días siguientes de la celebración del Consejo de Gobierno.*
- b) *Una vez consolidado el documento se someterá a consideración del Consejo Territorial de Planeación, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones del caso, dentro de los ocho (8) días siguientes a la socialización del proyecto de modificación.*
- c) *Una vez recibido el concepto por parte del Consejo territorial de Planeación, el proyecto de Acuerdo será presentado por el alcalde al Consejo municipal dentro de los cinco (5) días siguientes. Para la presentación de esta iniciativa el alcalde deberá acogerse al reglamento interno del concejo para la radicación y presentación de los proyectos de Acuerdo. En el evento que el Concejo estuviere en receso, el alcalde deberá convocarlo a sesiones extraordinarias. El concejo Municipal, tendrá hasta treinta (30) días para su adopción.*

Parágrafo 1º....

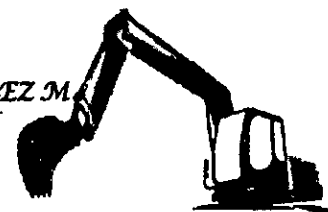
Parágrafo 2º. Las normas urbanísticas de que trata el numeral 5.3.1.5 del presente Acuerdo, solo serán objeto de modificación cuando se presente la revisión general del plan. Los ajustes en el marco del proceso serán realizados por la Secretaria de Planeación. Infraestructura y medio ambiente.

VIII DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

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



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluator Profesional



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

Se trata de un lote de terreno en el construida una casa de vivienda familiar de dos niveles, el primer piso cuenta con garaje, sala – comedor, tres habitaciones, dos módulos para los baños uno de ellos esta la unidad sanitaria en el otro la ducha, una alberca lavadero, un patio descubierto, de allí arranca una escalera en ferro concreto, con una baranda metálica de protección la cual se encuentra en mal estado llena de herrumbre, llegando a una placa entrepiso maciza en ferro concreto, allí se encuentran dos cuartos un baño con sus puntos hidráulicos y sanitarios, construido en bloque de arcilla cocida H4 sin repelle “sin pañete” las puertas y las ventanas llenas de herrumbre, hoy este espacio es utilizado para pemotar un perro de raza pitbull, la propiedad se encuentra en regular estado de uso y conservación, sus pisos son mixtos, la parte del garaje en cerámica o restante en baldosín de cemento y la segunda planta en mortero rustico y en obra negra.

Teniendo en cuenta las condiciones del predio se utilizó el método comparativo para darle cumplimiento a la **RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 de Septiembre 2008)** “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **LEY 388 DE 1997**” establece que las construcciones que no tiene ninguna clase de estructura, que sus paredes o muros se consideran de carga su vida útil es de setenta años; los inmuebles que tienen antisísmica y con su estructura su vida útil es de cien años, ahora bien el predio objeto de avalúo, para la fecha del avalúo el predio tiene treinta y seis (36) años su vetustez, quedándole vida útil de sesenta y cuatro (64) años.

Estos inmuebles nos sirven como referencia para sacar el promedio del valor que le podemos asignar al predio objeto de avalúo, con la siguiente consideración, que estos se encuentran en condiciones distintas en cuanto a su construcción en general en comparación con el bien a avaluar, para lo cual utilizaremos el método FITTO Y CORVINI.



\$290.000.000 cor
280m² - 7ha. - 4ba. - 1pa.
La Magdalena - Espinal

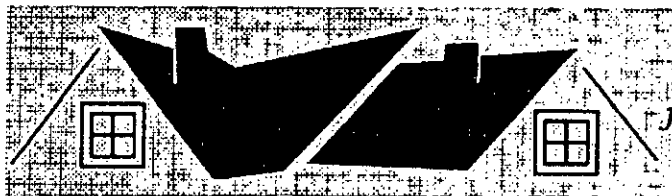
 Casa en Venta
Anuncio por el autor



\$260.000.000 cor
252m² - 7ha. - 4ba. - 1pa.
Urb. Manizales la Magdalena 2do sector - Espinal

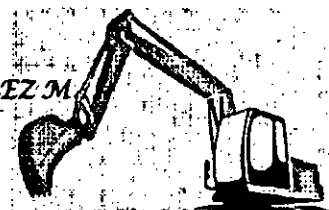
 Casa en Venta
Anuncio por el autor

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



Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



115

El valor de los predios para realizar el método comparativo nos arroja un total de quinientos cincuenta millos de pesos (\$550.000.000), el promedio por metro cuadrado es de millón treinta y seis mil setecientos quince pesos (\$1.036.715).

CUADRO VALORES EDIFICACIONES - DEPRECIACION												
	Descripción	Vida Útil	Fecha const.	Edad aprox.	X	Estado (*)	Vida reman.	Porc. a deprec. (y)	Costo de reposición	Valor unitario con deprec.	Área const.	Valor total
		Años	Año	Años	%	Clase	Años	%	\$/m ²	\$/m ²	m ²	\$
Casa de 2 niveles	Bien en el Espinal urbanización La MAGDALENA	100	1.985	36	3	3,5	64	38:15	800.000	494.800	139.00	68.777.200.00
Total construcciones y anexo												68.777.200.00

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

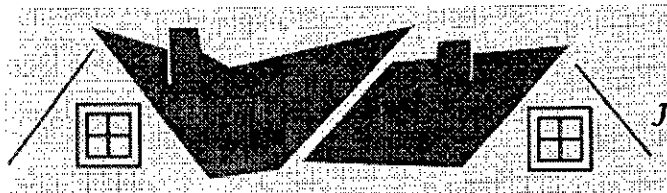
DEPRECIACION - ECUACIONES DE FITTO Y CORVINI			
CLASES	FORMULA	Nota: Como la parte construida dentro del lote de terreno tiene dos pisos, con una vetustez de Treinta y seis años de estar planadas las mejoras, el mantenimiento es mínimo su estado es Muy regular, sus pisos son en baldosín de cemento, la construcción de la segunda planta está En obra negra la carpintería metálica está llena de humedad, la escalera está en obra negra La baranda de protección está a punto de colapsar, el mesón de la cocina tiene una situación crítica en la parte donde tiene instalado el lavaplatos	
4	$Y=0,0050 (X)(X)+0,5001(X)-0,0071$		
3,5	$Y=0,0050 (X)(X)+0,4998(X)+0,0262$		
		Clases y estado del Inmueble	
		Casa de Dos niveles N	En términos generales está en regular estado las mejoras allí encontradas por Ello se utiliza su depreciación con la aplicación de FITTO Y CORVINI

IX CÁLCULOS

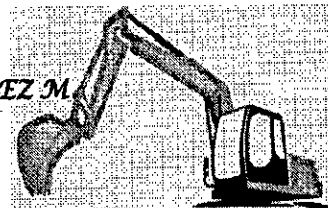
VALOR DEL TERRENO y LAS MEJORAS CONSTRUIDAS

Descripción	Área Mts ²	Valor por metro ²	Valor Total
Área del Terreno	105.00mts ²	\$ 600.000.00	\$ 63.000.000.00
Área Construida	139.00mts ²	\$ 494.800.00	\$ 68.772.200.00
TOTAL AVALUÓ			\$131.772.200.00

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



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



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

TOTAL, AVALUÓ: CIENTO TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS (\$131.772.200.00)

DEFINICIONES.

Atendiendo lo solicitado por el apoderado actor se realizó el avalúo teniendo en cuenta el estado de las mejoras y la ubicación, su vetustez, su vida útil, del valor del predio avaluado.

OBSERVACIONES REFERENTES A LA INSPECCIÓN

El estado de conservación del bien inmueble, se tomó en base a la inspección visual realizada, por lo que pudiera presentarse vicios ocultos que pasaron inadvertidos sin dolor ni mala fe, no se asume ninguna responsabilidad por su estado.

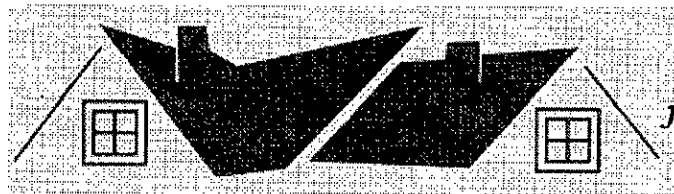
No fue observada la existencia de materiales o sustancias peligrosas en la propiedad, que podrían afectar el valor del terreno. No se asume responsabilidad ya que no estamos calificados para detectar estos problemas en caso de existir.

X. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

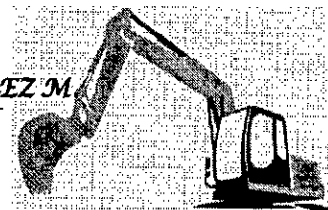
- 1.- Con base a los resultados obtenidos en la visita al inmueble que se localiza en la zona urbana de la comuna uno (1) de la urbanización LA MAGDALENA municipio de Espinal del Departamento del Tolima.
- 2.- Los análisis, opiniones y conclusiones reportados, están limitados sólo por las suposiciones y condiciones limitantes mencionadas en la sección de consideraciones previas a la experticia, y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
- 3.- Dentro de los costos que se llegaren a ser adoptados para la construcción de mejoras, se incluyen planos, honorarios de construcción, interventoría, estudios, costos de seguros, servicios públicos y costos financieros en que se incurrirían para desarrollar un proyecto similar a los allí ya construidos.
- 4.- No tengo interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe y no tengo interés personal o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
- 5.- De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contando desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble objeto de la pericia no sufran cambios significativos, así como tampoco se presente variaciones representativas de las condiciones del bien inmueble.

XI. CONCLUSION

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



JUANROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



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

1.- Su ubicación e identificación

R.= predio urbano ubicado en la manzana D casa 17 de la urbanización LA MAGDALENA de la comuna uno (1) del municipio de Espinal. Identificado con Matricula Inmobiliaria No 357-10103 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Espinal - Tolima y Registro Catastral No. 01-01-0176-0017-000.

2.- Linderos, Cabida Superficial, Área Construida

R. = URBANIZACION LA MAGDALENA, LOTE 17 MANZANA D ; DE LA ZONA B, PRIMER SECTOR, con un área de terreno, de 105.00mts², y área construida de 139.00 mts² y cuyos linderos son: POR EL NORTE: en extensión de 7 metros con el lote número 8 de la misma manzana y urbanización, POR EL SUR: en extensión 7 metros, con la calle de por medio de la urbanización, que linda con la manzana C, de la zona B primer sector: POR EL ORIENTE, en extensión de 15 metros con el lote número 16 de la misma manzana y urbanización y POR EL OCCIDENTE: en extensión de 15 metros con el lote número 18 de la misma manzana le corresponde la matricula inmobiliaria número 357-10103 y la ficha catastral número 01-01-0176-0017-000.

3. Determinación Física del Bien Avaluado

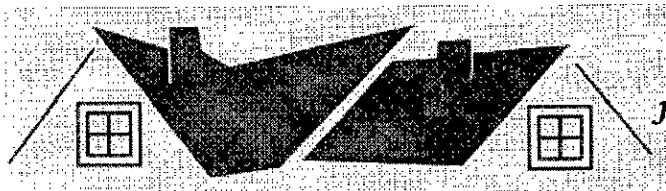
R.= El avalúo señalado, es el valor expresado en dinero, que corresponde al valor del bien inmueble de uso para vivienda familiar, tal como está la distribución de la primera planta, cuenta con un garaje una sala – comedor, tres habitaciones, con una cocina, una alberca lavadero, los baños en dos módulos, uno de ellos con unidad sanitaria el otro con el espacio para la ducha, un patio sin cubierta, con una escalera en ferro concreto que nos conduce a la segunda planta, con una baranda de protección metálica llena de herrumbre en mal estado, ofrece peligro, esta parte construida al fondo del lote, consta de dos espacios como para cuartos un baño con sus puntos hidráulicos y sanitarios, la construcción con bloque de arcilla cocida H4, con una placa entre piso en ferro concreto con una cubierta en esta parte a un agua, cielo raso con amachimbre tanto el primer piso como la segunda planta sin repelle con bloques a la vista, la carpintería metálica en mal estado llena de herrumbre.

4.-Determinar EL VALOR COMERCIAL CON EL METODO COMPARATIVO

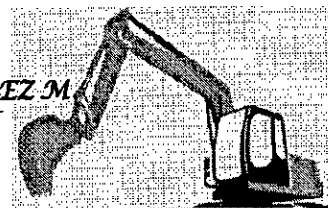
R.= Teniendo en cuenta las condiciones del predio se utilizó el método de Investigación de la época, para darle cumplimiento a la **RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 de septiembre 2008)** "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **LEY 388 DE 1997**"

Descripción	Área Mts ²	Valor por metro ²	Valor Total
-------------	-----------------------	------------------------------	-------------

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



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



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

Área del Terreno	105.00mts2	\$ 600.000.00	\$ 63.000.000.00
Área Construida	139.00mts2	\$ 494.800.00	\$ 68.772.200.00
TOTAL AVALUÓ			\$131.772.200.00

TOTAL, AVALUÓ: CIENTO TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS (\$131.772.200.00)

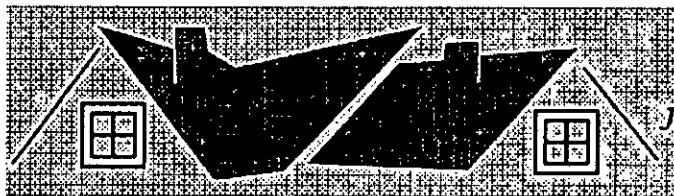
XII. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

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

XIII. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

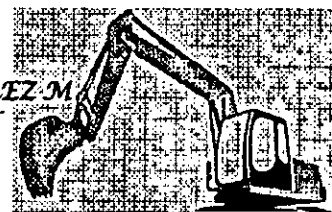
- 1.- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el estado del bien inmueble, consistente a sus mejoras, su vida útil, la vetustez acabados
- 2.- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, de la CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV y de acuerdo a los parámetros de la Ley 1673 del año 2013 y lo Reglamentado por la SIC.
- 3.- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuator alcanza a conocer.

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



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

JUAN ROBERTO SUÁREZ M.
Avaluador Profesional



117

4.- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.

5.- El perito no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.

6.- Los honorarios del perito no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.

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

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

9.- El perito ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación. Anejo al presente informe, certificación, de la RAA, de la cedula de ciudadanía.

De esta manera le he dado cumplimiento a lo solicitado por el apoderado de la parte actora.

Quedo atento a lo que disponga el juzgado de conocimiento.

Cordialmente,

JUAN ROBERTO SUÁREZ MARTÍNEZ

C. C. No. 19.129.440 de Bogotá D.C.

Registro Nacional de Avaluadores. Aval 19129440

Firma escaneada según Decreto Legislativo 491 del 28 de marzo de 2020

Del Ministerio de Justicia y del derecho

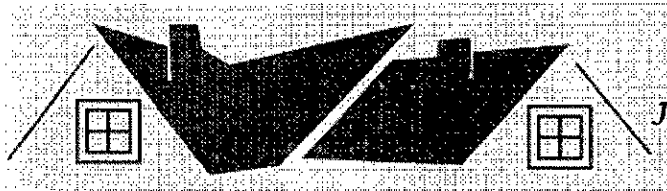
Señor(a)

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ

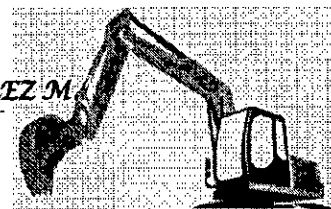
Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



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

Ciudad

Referencia: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DE INVERSIONES B&B S.A. Contra ROSA ELISA MEDINA RAMIREZ Radicación 73001400300120180054200

Atendiendo lo solicitado por el apoderado actor Doctor Alejandro Botero Vera, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.110.507.934, T.P. 306.664 del C. de J. para presentar el avalúo comercial del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 357-10103 de la oficina de Instrumentos Públicos del Espinal – Tolima, cedula catastral No. 01-01-0176-0017-000.

PERFIL PROFESIONAL

JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ, residente en la ciudad de Ibagué, identificado como aparece al pie de mi firma obrando en calidad de perito debidamente Inscrito en la CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV con vigencia a partir del 20 de Septiembre de 2021 hasta el 19 de Septiembre de 2022, se me ha asignado el número de avaluador - AVAL19129440, con registro según RESOLUCIÓN No.00354 de Agosto 30 de 2019 por el cual se efectúa la inscripción en el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA, me permito atender lo solicitado por el apoderado actor, para realizar la inspección al bien inmueble ubicado en la manzana D casa 17 de la urbanización la MAGDALENA hace parte de las cuatro comunas con las que cuenta el Espinal, para la Urbanización la Magdalena le asignaron la comuna uno (1) conforme a POT. Del Espinal Tolima. A continuación, presento algunos trabajos como perito durante los últimos años, en las diferentes modalidades, a este avalúo adjunto mi reconocimiento y certificación de la RAA y la ERA a la cual estoy afiliado, teniendo en cuenta que solo existen dos ERAS en Colombia autorizadas por la SIC, conforme a la Ley 1673 de 2013 y la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC que son: ANAV, ANA

IDONEIDAD

Con mi formación académica como perito a valuator en diferentes procesos conforme al Artículo 226 del C.G. del P. No he actuado como Perito en procesos distintos al que nos ocupa de las partes en litigio como demandantes ni como demandados.

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

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

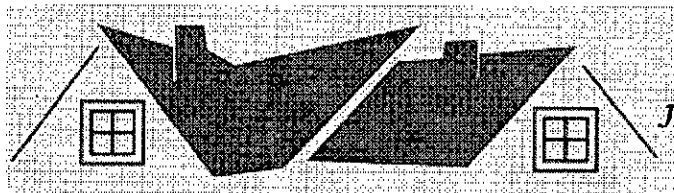
Ciudad Ibagué,

Junio 04 de 2.009

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

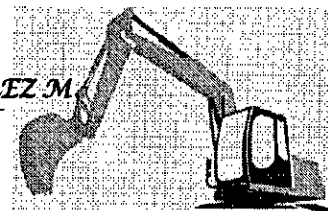
Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



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

JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



118

CONTRIBUYENTE GAS CONDOR S.A. E.S.P.
NIT. NIT. 860.042.268-4
RADICADO NÚMERO 502-0009

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

Ciudad Ibagué, Agosto 03 de 2.005
CONTRIBUYENTE CASAÑEDA PINZON GUILLERMO
NIT. 14.233.463
RADICADO NÚMERO 502-24

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

Ciudad Ibagué, Agosto 02 de 2.007
CONTRIBUYENTE LUIS ENRIQUE SANDOVAL.
RADICADO NÚMERO Expediente 200201455

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

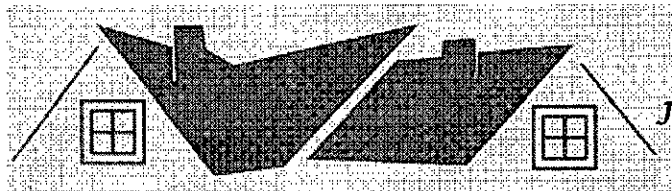
Ciudad Ibagué, Septiembre 20 de 2.007
CONTRIBUYENTE CAMILODCALDERON.
RADICADO NÚMERO 236-026

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

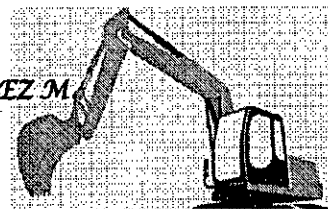
Ciudad Ibagué, Julio 17 de 2.009
CONTRIBUYENTE PINTUVIDRIOS LTDA
NIT. 890.700.413-4
RADICADO NÚMERO DEL ACTO 243-015

Señor
Juez Doce Civil Municipal de Ibagué –Tolima
Ciudad

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



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



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

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

Señora

JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Ibagué

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

Señora

JUEZ PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE PURIFICACIÓN - TOLIMA

E. S. D.

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

Señor

JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ

Ciudad

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

Doctor

GERMAN OLAYA RODRIGUEZ

Ciudad

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

Señor

JUEZ QUINTO DE FAMILIA DE IBAGUÉ

E. S. D.

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

Señor

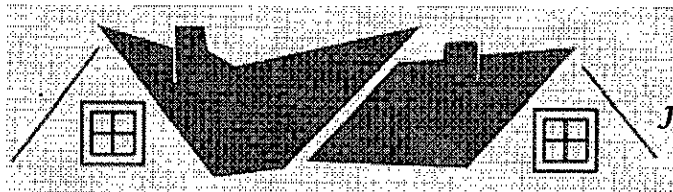
JUEZ QUINTO DE FAMILIA DE IBAGUÉ

E. S. D.

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

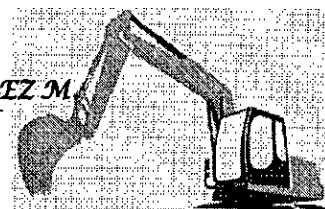
Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



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

JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



119

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

Señor
JUEZ DOCE CIVIL MUNICIPAL
Ibagué

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

Señora
JUEZ NOVENA CIVIL MUNICIPAL
Ciudad

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

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Ibagué

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

Doctor
JUAN GILBERTO OVALLE TELLEZ
Juez Primero Civil Del Circuito de Ibagué
Ciudad

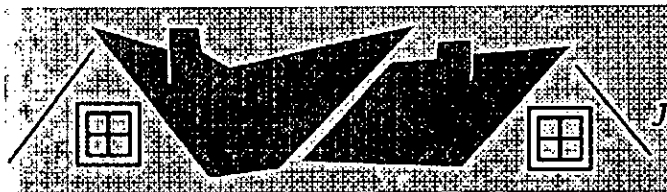
Referencia: Ordinario de PERTENENCIA de JOSE HERMES NAVARRO contra RAMON ESTUPIÑAN FUENTES y demás personas Indeterminadas e Inciertas radicación No. 2.005-00153-00

Señor
JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
Ibagué

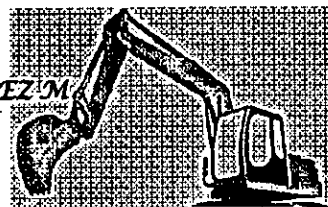
REF: Proceso Ejecutivo de HERNAN GARZON PRIETO contra SANDRA ZULUAGA y MARCO ANTONIO SANCHEZ RADICACIÓN No, 2.006 -00258-00

Señores
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE
Ciudad

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



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



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

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

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Ibagué

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

Señores
JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
Ibagué - Tolima

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

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

De esta manera le he dado cumplimiento a lo solicitado por el apoderado de la parte actora.

Quedo atento a lo que el despacho necesite, en cuanto a la ampliación o aclaración del trabajo pericial

Cordialmente,

JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ
C. C. No. 19.129.440 de Bogotá D.C.
Registro Nacional de Avaluadores
Aval 19129440

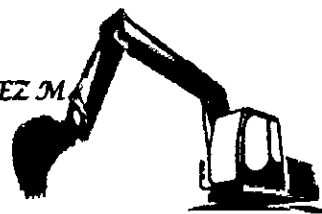
Firma escaneada según Decreto Legislativo 491 del 28 de marzo de 2020
Del Ministerio de Justicia y del derecho

**A CONTINUACIÓN PRESENTO EL ALBUM FOTOGRAFICO DE LOS ACABADOS DEL BIEN
OBJETO DE AVALUÓ**

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



JUANROBERTO SUAREZ M
Avaluador Profesional



120

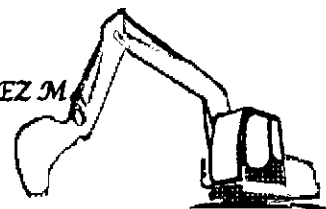
*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*



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



JUANROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



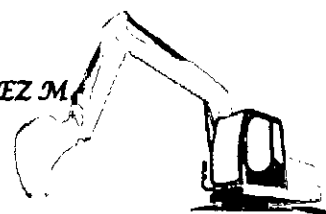
*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*



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



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional

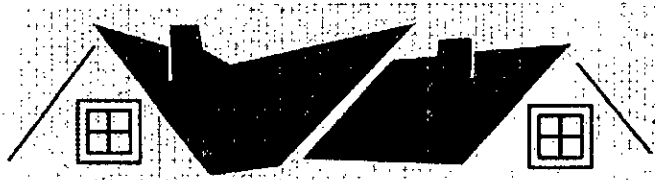


121

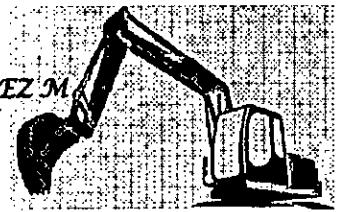
Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.



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



JUANROBERTOSUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

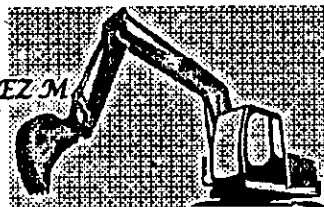


Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com

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

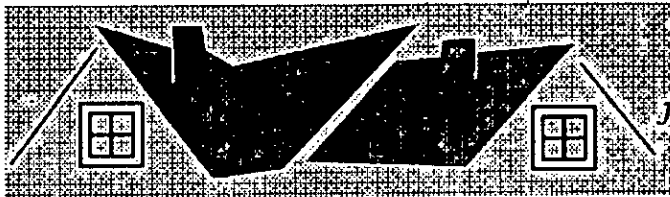


Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV

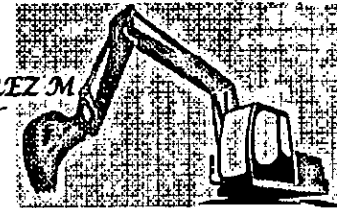


Categoría 6 Inmuebles Especiales.	Alcance	Fecha	Regimen
Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	02 Sep 2019	Regimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	Alcance	Fecha	Regimen
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, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	02 Sep 2019	Regimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales	Alcance	Fecha	Regimen
Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	02 Sep 2019	Regimen Académico	
Categoría 10 Semovientes y Animales	Alcance	Fecha	Regimen
Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	02 Sep 2019	Regimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio	Alcance	Fecha	Regimen
Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	26 Nov 2020	Regimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			

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



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



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



PIN de validación: 87c60a0b



• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	26 Nov 2020	Régimen Académico
Categoría: 13 Intangibles Especiales		
Alcance: • 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.	Fecha: 26 Nov 2020	Régimen: Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013:
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA
Dirección: ARKALUCIA MANZANA P.CASA 10
Teléfono: 3168212487
Correo Electrónico: juanrobertosuarezm@outlook.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) o Inmuebles Urbanos
Rurales y Especiales: Techn-Incas.
Técnico en Avalúos: Incatec

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

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

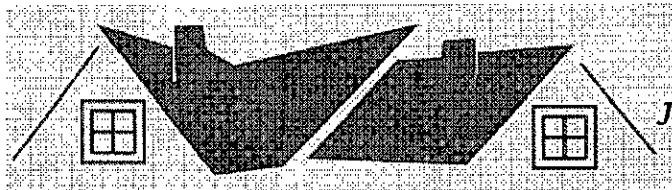
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado, se le asignó el siguiente código de QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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.



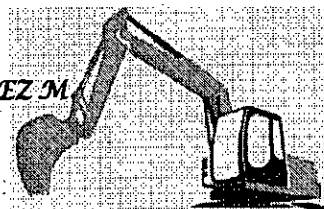
PIN DE VALIDACIÓN:

87c60a0b

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



JUANROBERTO SUAREZ M
Avaluador Profesional



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



RAA - Registro Abierto de Avaluadores



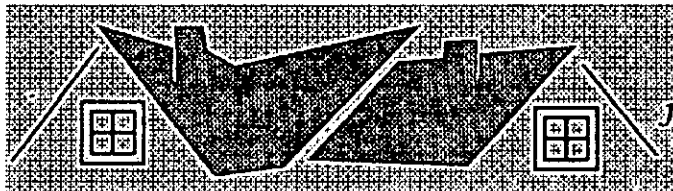
RAA - Registro Abierto de Avaluadores



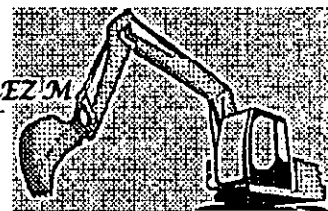
El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los treinta (30) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

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

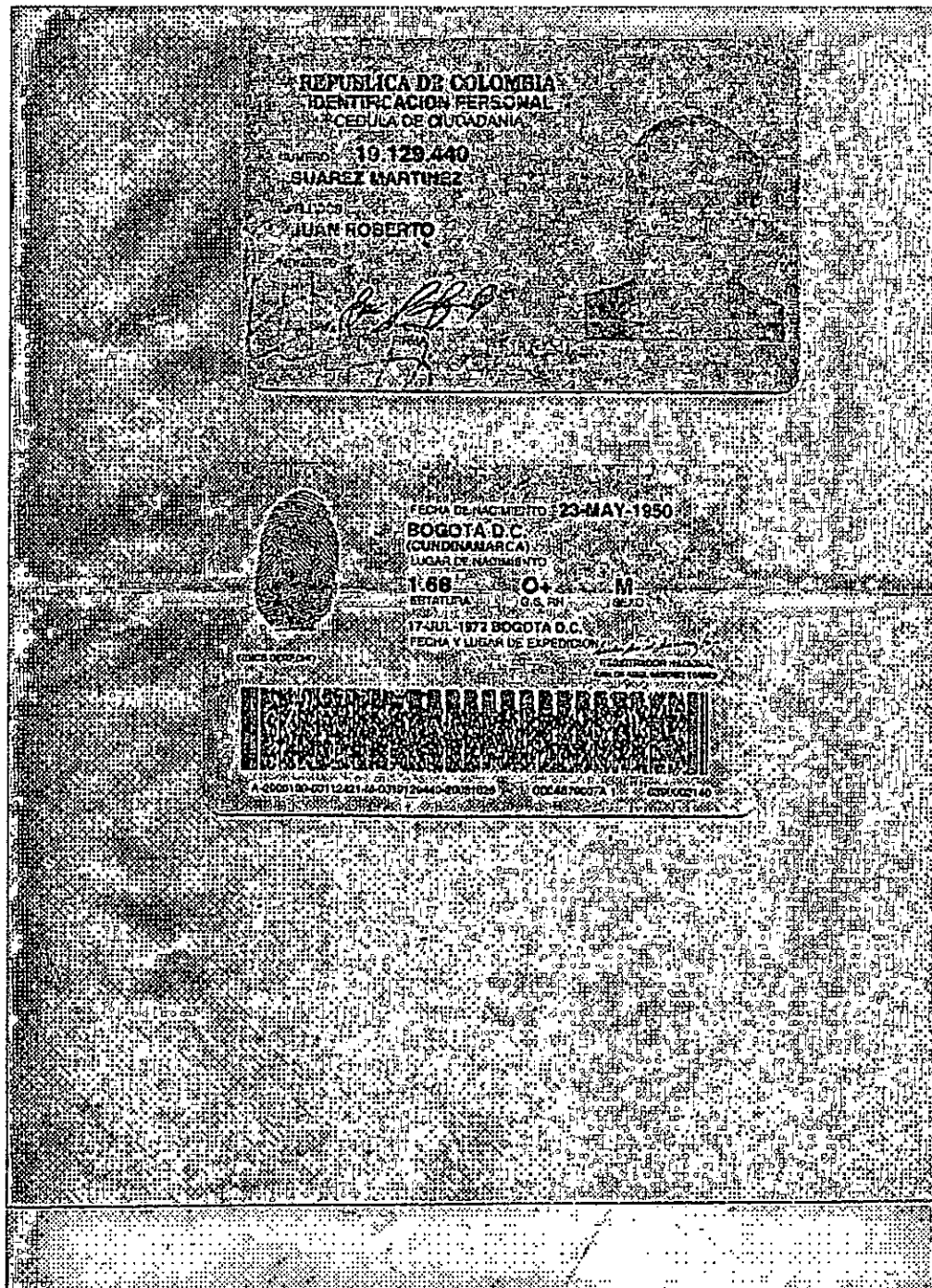


JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional

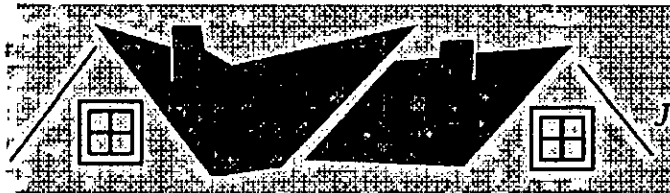


127

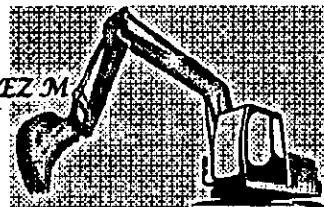
Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.



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



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



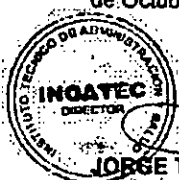
Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.



**ACTA DE CLAUSURA DE PROGRAMAS Y CERTIFICACIÓN DE APTITUD
OCUPACIONAL POR COMPETENCIAS EN TÉCNICO EN AVALUOS
No 01 DEL 30 DE OCTUBRE DE 2020**

En la ciudad de Malambo (Atlántico), a los Treinta (30) días del mes de Octubre de 2020, en el Salón de Eventos de INCATEC, en ceremonia virtual, siendo las siete (7:00 P.M.) de la noche, se reunieron los suscritos Director General, Doctor JORGE TAMAYO ARGUELLES y el Directora Académica, Señora KATHYA CENETH DIAZ MENDOZA del INSTITUTO TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN Y SALUD – INCATEC y demás invitados especiales, con el fin de formalizar en ceremonia de clausura de programas la culminación de estudios de (la) estudiante Juan Roberto Suarez Martínez, identificado(a) con la cédula No 19.129.440 expedida en Bogotá D.C., quién llenó todos los requisitos que el Reglamento Pedagógico estipula para optar al Certificado de Aptitud Ocupacional Como Técnico Laboral por Competencias en **TÉCNICO EN AVALUOS**, Registro de Programa según Resolución 00453 del 11 de diciembre de 2019, expedida por la secretaria de educación municipal de Malambo (Atl.) con una intensidad de 1300 Horas, el Director General tomó el juramento reglamentario e hizo entrega del correspondiente certificado y la presente acta debidamente firmados, sellados y registrados en el folio No 0104B del libro de certificaciones No 01

Es fiel copia tomada del original debidamente firmada por el Director General y la Directora Académica. Dada en Malambo (Atlántico) a los Treinta (30) días del mes de Octubre de 2020.



JORGE TAMAYO ARGUELLES
Director General

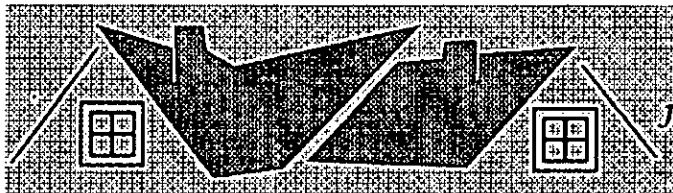
KATHYA CENETH DIAZ MENDOZA
Directora Académica



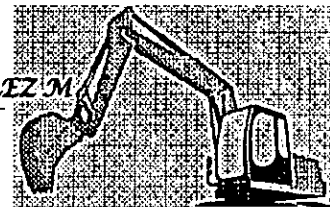
Escuela de Administración, Educación y Tecnología: Calle 57 N° 43 - 78 - Barranquilla - TEL: 333 5006
Escuela de Salud: Carrera 46 N° 60 - 41 - Barranquilla - TEL: 360 2875 - 368 5151 - 301 278 4793
Escuela de Cosmetología y Belleza: Calle 64 N° 50 - 79 - Barranquilla - TEL: 349 2963 - 317 6566096
Escuela INCATEC Malambo: Calle 7 N° 16 - 24 - Malambo - TEL: 384 3264 - 311 6975022

www.incatec.edu.co

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



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



125

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

CORPOLONJAS DE COLOMBIA

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matriculas de la
CORPORACION COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS
"CORPOLONJAS DE COLOMBIA"

CERTIFICA QUE:

JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ
C.C. 19.129.440

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS DE COLOMBIA Bogotá D.C. comprobándose su idoneidad como Perito Avaluador Profesional utilizando metodologías bajo Las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" para las diferentes aplicaciones Internacionales de Valoración de Estados Financieros con fines de Préstamos y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en las siguientes áreas:

INMUEBLES URBANOS, AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
INMUEBLES RURALES, AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)
AVALUOS ESPECIALES

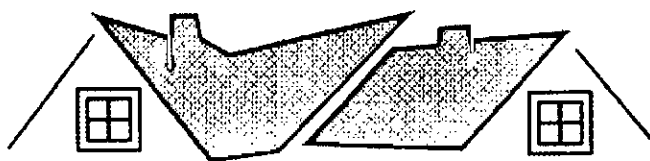
Certifica además que es Miembro Activo de esta Entidad Gremial desde el año 2009 y le fue otorgado el Registro-Matricula No. R.N.A/C.C-08-1988 que respalda esta determinación con vigencia hasta el día 15 de Diciembre de 2017, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales y especiales en general a nivel Nacional.

Se expide en Bogotá, D.C. a los 17 días del mes de Marzo de 2017.

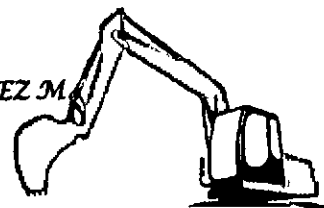
Patricia Gonzalez Guio
PATRICIA GONZALEZ GUIO
Gerente Administrativo
Junta Directiva

SEDE NACIONAL: Carrera 53 No. 103B - 42, Of. 508 - Edificio Grupo 7 - Torre 2 - B / Pasadeno - PBX: 480 5950 - Fax: 480 7449
Celular: 310 571 1800 - 300 785 5044 - 315 315 4305 - Bogotá, D.C. - Colombia
www.corpolonjasdecolombia.com - E-mail: corpolonjasdecolombia@yahoo.es

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



JUANROBERTO SUAREZ M
Avaluador Profesional



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



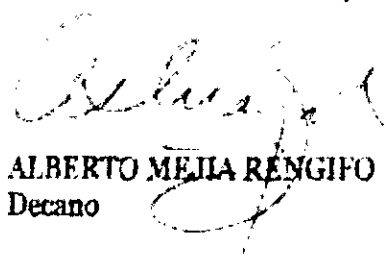
**LA FACULTAD DE TECNOLOGIAS
DE LA
UNIVERSIDAD DEL TOLIMA**

PROGRAMA DE DIBUJO ARQUITECTÓNICO Y DE INGENIERIA

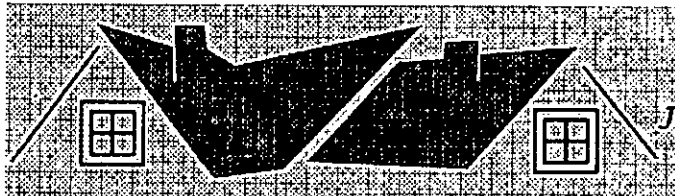
Certifica que:

JUANROBERTO SUAREZ MARTINEZ
c.c. 19.129.440 de Bogotá

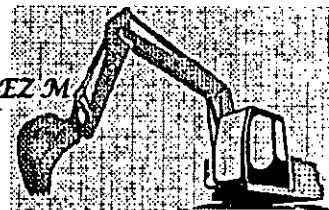
Participó en el curso de **Avalúos de Bienes Raíces** con una intensidad
de 60 horas, realizado en la ciudad de Ibagué.


ALBERTO MEJIA RENGIFO
Decano

Ibagué, Junio de 2003

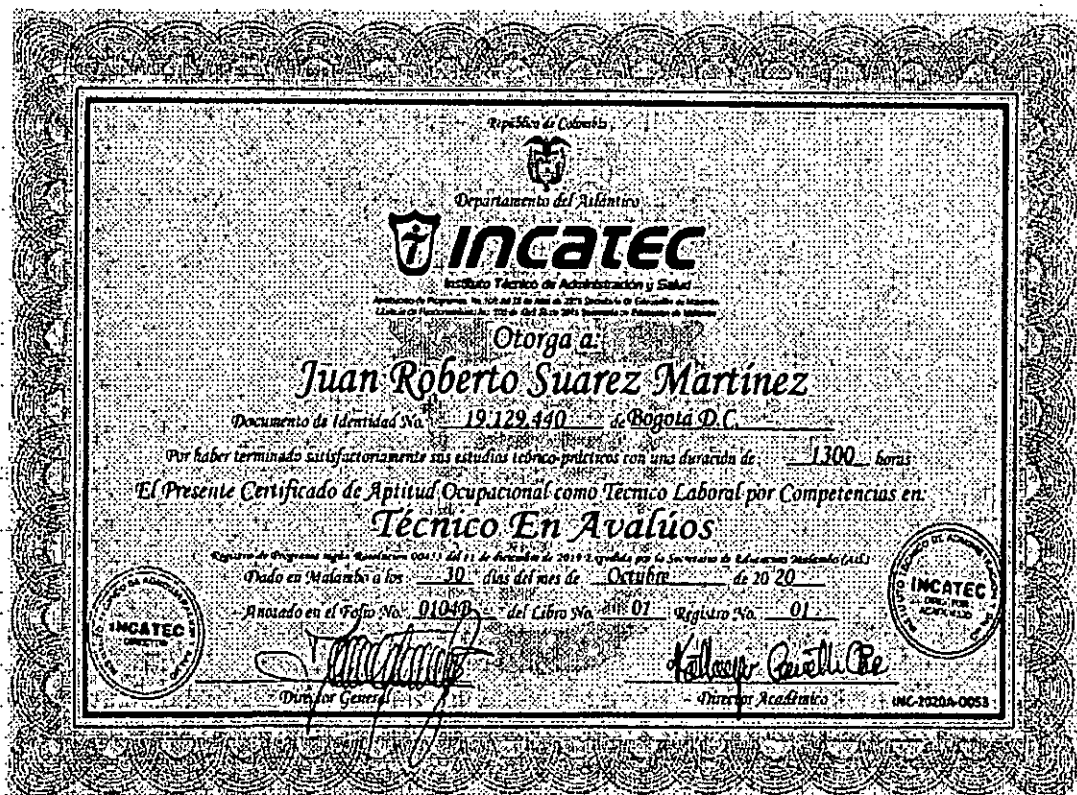


JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



126

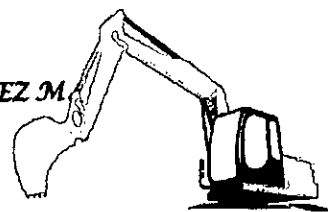
Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.



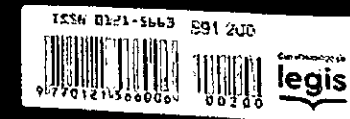
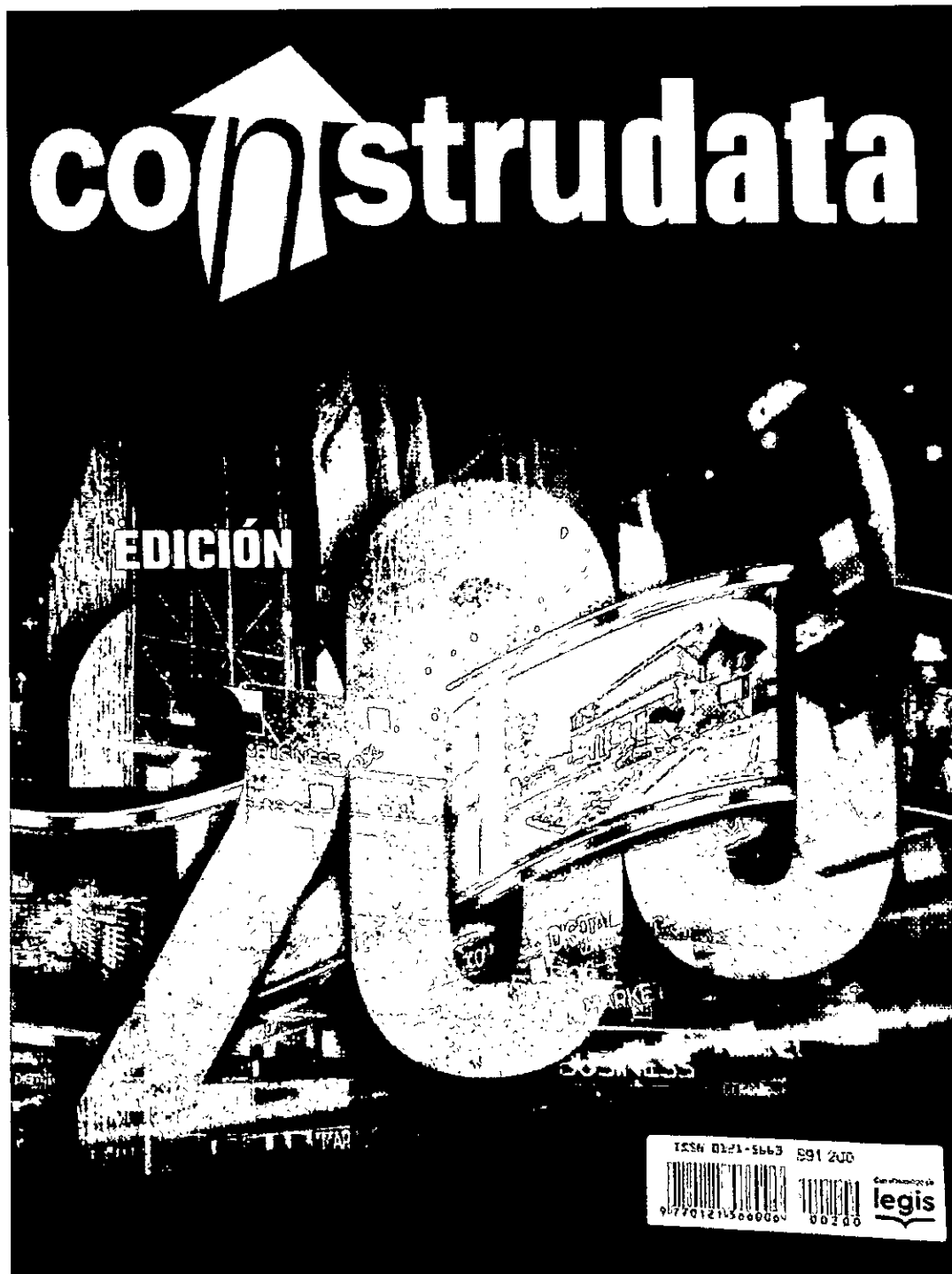
Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia - Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUANROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



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

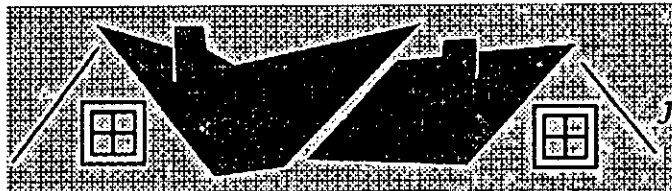


CUENTA DE COBRO No.047

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

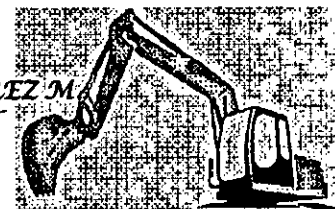
Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



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

JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



127

INVERSIONES B&B S. A.
NIT No. 809.008.583-3

DEBE A:

JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ
NIT. No. 19.129.440-2

LA SUMA DE.....\$800.000.00

Por concepto de honorarios como perito dentro del Proceso Ejecutivo Hipotecario que adelanta INVERSIONES B&B S.A. NIT. 809.008.583 - 3 Contra, ROSA ELISA MEDINA RAMIREZ, C.C. 20.342.444. Proceso que cursa en el Juzgado Primero Civil Municipal de Ibagué con Radicación No. 73001400300120180054200. Se realizó el **avaluó** comercial del bien inmueble, ubicado en la manzana D casa 17 de la Urbanización LA MAGDALENA de municipio del Espinal - Tolima, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 357-10103 de la oficina de Instrumentos Públicos del Espinal - Tolima, cedula catastral No. 01-01-0176-0017-000.

Nota: Los honorarios acordados para realizar el trabajo pericial fueron cancelados la parte actora

SON: OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA

Ibagué, noviembre 23 de 2.021

Cordialmente,

JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ
C. C. No. 19.129.440 de Bogotá D.C.
Registro Nacional de Avaluadores
Aval 19129440

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

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

122

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE.

Referencia: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO.

Demandante: **INVERSIONES BYB S.A**

Demandado: **ROSA ELISA MEDINA RAMIREZ**

Radicado: 2018-542

Asunto: sustitución de poder.

ALEJANDRO BOTERO VERA identificado como aparezco al pie de mi firma, me dirijo muy comedidamente a su despacho con el fin de radicar la sustitución de poder hecha a mi favor, tal y como consta en la sustitución de poder aportado junto con este escrito, formado y autenticado por la anterior apoderada Dra. LIDA ESPERAZA RODRIGUEZ.

Por lo tanto, sírvase señor juez reconocerme personería jurídica, para los efectos de este mandato.

Cualquier respuesta puede ser enviada a esta dirección electrónica, o comunicarse al 3158670291

Se suscribe

ALEJANDRO BOTERO VERA

C.C. 1.110.507.934

TP. 306664

Apoderado del demandante