

## ANALISIS DEL SECTOR

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y Colombia Compra Eficiente, la Alcaldía de Ibagué procede a efectuar el presente análisis económico del sector, como parte de la etapa de planeación del proceso contractual que tiene por **OBJETO**: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS QUE ADELANTAN PROCESOS ADMINISTRATIVOS DE LA SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL.

El mismo consta de la siguiente información:

### NECESIDAD:

Que el Municipio de Ibagué, debe garantizar el normal funcionamiento de las diferentes dependencias de la Administración Central Municipal, por lo que se requiere del arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la carrera 6 N° 13-63/67 de la Ciudad de Ibagué, Correspondiente a la matrícula inmobiliaria No 350-12502 y cedula catastral N° 01-02-050-0230-00, para el desarrollo de La oficina de cobro coactivo que es la encargada del recaudo de los impuestos adeudados a favor del municipio ; lugar que se establece para la ubicación del personal en el desempeño de las actividades relacionadas al proceso administrativo de cobro coactivo en cabeza del grupo de Tesorería de la Secretaría de Hacienda Municipal , igualmente es necesario brindar oportunamente respuesta a los requerimientos peticiones, tutelas de los ciudadanos con calidad, atención humanizada, integral, con el fin de facilitar y mejorar la calidad de vida de los Ibaguerenses.

Que en la actualidad se tiene Carteras para iniciar el proceso de Cobro Coactivo, que inicia con el estudio Jurídico por parte de la Dirección de Tesorería y notificación de los mandamientos de pago, a la fecha se tiene para iniciar estudio y proceso a 6800 títulos y se deben recibir otros en los próximos seis meses (64000 títulos), con el fin de brindar espacios cómodos y de manera que se lleve un debido orden, se debe contar con la infraestructura física adecuada.

Que en las oficinas donde actualmente se realiza el proceso de cobro coactivo no cuentan con la capacidad para la custodia y desarrollo de esta actividad que es constante, no hay espacios para brindar puestos de trabajo a 94 servidores públicos, lo que implica puestos de trabajo, con equipos de cómputo, impresora, fotocopiadora, carpetas y demás implementos para el normal desarrollo de esta actividad. Es necesario precisar que el cumulo de títulos allegados solo se ha presentado este año, ya que se está recibiendo cartera de predial.

Los servicios a prestar en esta oficina son los siguientes:

Uno de los objetivos del arrendamiento de esta oficina es la ubicación del personal *que adelantará el proceso de cobro coactivo de las nuevas Carteras, así como el personal que efectúa procesos administrativos de la Secretaría de Hacienda Municipal.*

Prestar información oportuna a la ciudadanía de Ibagué, en relación al proceso de cobro coactivo de los diferentes impuestos (predial, industria y comercio, multas de tránsito, otras multas).

Igualmente, dar respuesta a los requerimientos de los ciudadanos con calidad, atención humanizada, integral, con el fin de facilitar y mejorar la calidad de vida derivado de los procesos administrativos en cabeza de la Secretaría de Hacienda Municipal.

### BIEN, OBRA O SERVICIO QUE SATISFACE LA NECESIDAD:

| SEGMENTOS | FAMILIA  | CLASE    | PRODUCTO | NOMBRE  |
|-----------|----------|----------|----------|---|
| 80000000  | 80130000 | 80131500 | 80131502 | ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES |

FUENTE <http://www.colombiacompra.gov.co/es/Clasificacion>

## ANÁLISIS DEL MERCADO

### Análisis Financiero y Económico Del Sector.

De acuerdo a los boletines publicados en la página de internet del DANE En el tercer trimestre de 2018, la actividad Servicios inmobiliarios y de alquiler de vivienda creció en 3,4% respecto al mismo trimestre de 2017. Este comportamiento se explica principalmente por el aumento en la producción de los servicios de alquiler de bienes raíces residenciales en 3,5%. Respecto al segundo trimestre de 2018, la actividad subió en 0,8%, resultado que se debe principalmente al crecimiento en la producción de los servicios de alquiler de bienes raíces residenciales en 0,4%. En lo corrido del año 2018 la rama aumentó en 3,2%, debido principalmente al crecimiento en la producción de los servicios de alquiler de bienes raíces residenciales en 3,5%.

### Análisis de la Oferta

Los mercados de la ciudad existen grandes volúmenes de metros cuadrados que entrarán los próximos tres a cinco años implicando de esta manera que la demanda en la compra y arrendamiento de bienes inmueble es creciente por lo que se están construyendo nuevos proyectos en el municipio.

Por otro lado, cabe destacar el papel preponderante y dinamizador de los inversionistas institucionales que han llevado al mercado inmobiliario corporativo a un nuevo nivel. No solo por los niveles de capital que han canalizado al sector de la construcción proveniente del ahorro público y privado, sino por los valores agregados que traen a los proyectos en los que participan.

Los administradores de estos fondos solicitan adecuaciones en los proyectos en que invierten para llevarlos a ser atractivos para estos potenciales inquilinos. Pisos falsos, sistemas de extinción de incendios, aire acondicionado, mayores alturas, mejores entradas, mayor cantidad e parqueaderos son algunas de las exigencias de los inversionistas para adquirir edificios de oficinas. De igual manera, cuando actúan de arrendadores facilitan las transacciones al ser únicos propietarios, ejecutar adecuaciones especiales, otorgar meses de gracia, dar flexibilidad legal, plazos largos, posibilidades de aumento de área a futuro, entre otros

Si bien la oferta en metros cuadrados aumenta en algunos sectores periféricos de la ciudad la oferta en metros cuadrados en arrendamiento de bienes inmuebles el sector céntrico es estable o decreciente frente a la demanda lo que implicaría un aumento considerable en los precios de los canones de arrendamiento en este sector de la Ciudad

### Análisis de la Demanda

El comportamiento de la Alcaldía de Ibagué para la contratación de arrendamiento ha sido el siguiente

| ITEM |      |      |      | 1    | 2    | 3    |
|------|------|------|------|------|------|------|
|      |      |      |      |      |      |      |
| AÑO  | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |



|                        |  |  |  |  |   |   |   |  |
|------------------------|--|--|--|--|---|---|---|--|
| No. CONTRATO           | 2306   | 986  | 2499   | 1049   | 2912  | 1048  | 315   | 093  |
| MODALIDAD DE SELECCIÓN | Contratación Directa (Ley 1150 de 2007) (1082-2015)  | Contratación Directa (Ley 1150 de 2007) (1082-2015)  | Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)  | Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)  | Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)   | Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)   | Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)   | Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)  |
| OBJETO                 | ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 4A NO.15-33,35-37 Y 39 DE LA CIUDAD DE IBAGUE, PARA EL PROCESO DE COBRO COACTIVO DE LA SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL, IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA 350-14597, FICHA CATASTRAL 01-02-0067-0025-000 | ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 1A NO. 11-89 IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA 350-39605, FICHA CATASTRAL 01-02-0030-0012-000, DE LA CIUDAD DE IBAGUE, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE COBRO COACTIVO TRANSITO DE LA SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL | CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGAJE PARA ALMACENAR LAS AYUDAS TECNICAS DE LA POBLACION EN CONDICIONES DE INCAPACIDAD EN EL MUNICIPIO DE IBAGUE | "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 19 CON CRA 3 PARA LAS DEPENDENCIAS CASA DEL CONSUMIDOR" | "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DEL EDIFICIO BANCO AGRARIO PISO CUARTO PARA LA SECRETARIA DE APOYO A LA GESTION Y ASUNTOS DE LA JUVENTUD" | "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA SECRETARIA DE TRANSITO Y TRANSPORTE DEL MUNICIPIO DE IBAGUE" | "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA SECRETARIA DE TRANSITO Y TRANSPORTE DEL MUNICIPIO DE IBAGUE" | CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA SECRETARIA DE TRANSITO Y TRANSPORTE DEL MUNICIPIO DE IBAGUE" |
| VALOR DEL CONTRATO     | \$115.440.000  | \$60.367.350,  | \$ 17.500.000  | \$48.000.000   | \$1.632.667   | \$122.575.440   | \$120.242.724   | \$111.307.392  |
| CONTRATISTA            | CONSTRUALIA DOS S.A.S  | SJ LOGISTICA TRANSPORTE Y COMERCIALIZACION S.A.S   | OMAR ARTURO HERNANDEZ RAMOS  | GESTORA URBANA DE IBAGUE   | KAPITAL.COM SOCIEDAD INMOBILIARIA SAS   | CESAR ADOLFO RAMOS  | CESAR ADOLFO RAMOS  | CESAR ADOLFO RAMOS   |
| FORMA DE PAGO          |  |  | CUATRO MENSUALIDADES VENCIDAS  | DOCE MENSUALIDADES, PREVIA CERTIFICACION   | MENSUALIDADES VENCIDAS  | DOCE MENSUALIDADES, PREVIA CERTIFICACION  | DOCE MENSUALIDADES, PREVIA CERTIFICACION DEL SUPERVISOR                                       | DOCE MENSUALIDADES, PREVIA CERTIFICACION DEL SUPERVISOR                                      |



|  | MENSUALIDADES VENCIDAS                   | MENSUALIDADES VENCIDAS |                | FICACION DEL SUPERVISOR                |                | FICACION DEL SUPERVISOR                 |                |                |
|--|--|------------------------|----------------|--|----------------|---|----------------|----------------|
| VIGENCIA DE LA CONTRATACION              | 6 meses                                  | Tres (3) Meses         | 120 DIAS       |  | 3 Meses        | 12 MESES                                | 12MESES        | 12 MESES       |
| ADICIONAL                                | ADICIONAL 01<br>\$115.440.000<br>3 MESES |                        |                | ADICIONAL 01<br>\$8.000.000<br>2 MESES |                | ADICIONAL 01<br>\$20.429.240<br>2 MESES |                |                |
| PRESUPUESTO (inversión o funcionamiento) | FUNCIONAMIENTO                           | FUNCIONAMIENTO         | FUNCIONAMIENTO | FUNCIONAMIENTO                         | FUNCIONAMIENTO | FUNCIONAMIENTO                          | FUNCIONAMIENTO | FUNCIONAMIENTO |

En general se ha podido adquirir el SERVICIO DE ARRENDAMIENTO durante vigencias anteriores por medio de la suscripción de distintos contratos de, permitiendo a la entidad hacer un uso eficiente de los recursos disponibles para tal fin, acogiendo la oferta más favorable para los intereses de la entidad y de la comunidad Ibagüera.

## ANÁLISIS COMPARATIVO EL MERCADO INMOBILIARIO

### 1. ALCANCE

El alcance de este informe está sujeto por el proceso contractual y el análisis propio de acuerdo al comportamiento macro y micro económico del sector donde se ubica el inmueble.

### 2. OBJETO CONTRACTUAL

**OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS QUE ADELANTAN PROCESOS ADMINISTRATIVOS DE LA SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL.**

### 3. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

FICHA CATASTRAL: 01-02-050-0230-00

MATRICULA INMOBILIARIA: 350-12502

ÁREA: 427m<sup>2</sup>

**CARACTERÍSTICAS:** El inmueble objeto del contrato de arrendamiento se encuentra ubicado en la carrera 6 N° 13-63/67 de la Ciudad de Ibagué, Correspondiente a la matricula inmobiliaria No 350-12502 y cedula catastral N° 01-02-050-0230-00

Inmueble ubicado estratégicamente en el centro económico, gubernamental y comercial de la ciudad, se encuentra sobre una de las principales vías de tránsito urbano, características del inmueble que lo hacen único en la zona con un excelente distribución para la prestación de servicios gubernamentales, comerciales, educativa, bancarias, de conformidad con las características de uso de suelos, por su ubicación privilegiada se puede garantizar de manera rápida, adecuada eficaz la comunicación directa y presencial en corto tiempo en promedio por diferentes medios a las diferentes dependencias de la administración municipal, entre ellas Consejo Profesional Nacional de Ingeniería, Sede Principal Territorial Del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Edificio de la Gobernación del Tolima, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, Edificio de la Alcaldía Municipal de Ibagué, Contraloría Territorial Gerencia Departamental, Procuraduría Provincial El Banco de la Republica. Palacio de Justicia, El inmueble goza de especial entorno al encontrarse aproximadamente a 300 mts de la principal zona bancaria, comercial y universitaria de la ciudad Inmueble Ubicado en la Carrera 6 No 13- 63/67, de la zona urbana del municipio de Ibagué, Barrio Pueblo



Nuevo, Comuna I ,edificio desarrollado en un (1) piso con un espacio cubierto de 427m2 con un área de recepción, zona de acceso peatonal y vehicular, oficina privada interna con baño , zona de archivo y almacén independiente, cafetería, zona de servicios generales, baños, zona de parqueo para motos sus instalaciones cuentan con un piso rígido en concreto afinado que por sus características antideslizantes permiten cumplir con las normas de seguridad exigidas para garantizar el bienestar de los usuarios , empleados y contratistas , cuenta con una red eléctrica y red de voz y datos para más de cuarenta estaciones de trabajo, igualmente permite garantizar una seguridad apropiada ya que cuenta con un cerramiento perimetral en estructura tradicional , una cubierta general en sistema de teja terno acústica con caída a cuatro aguas ,canaletas y bajantes ,sistema de manejo temperatura ambiente con ventilación mecánica mediante extractores industriales ,iluminación tipo led, dos oficinas internas con puertas metálicas ,tres (3) baños, zona de parqueo para veinte (20) motos ,incluye por parte del contratista la cancelación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de residuos sólidos internet Wifi de 30 megas

El Edificio ubicado en la carrera 6 N° 13-63/67 de la Ciudad de Ibagué cuenta con:

Red estructurada de datos con capacidad para cuarenta (40) estaciones de trabajo, con cableado eléctrico de red en categoría 6 con soporte de energía por medio de UPS de 60 kv de acuerdo a normas retie.

Tres (3) servidores físicos ,3T de disco SATA procesador 8 Cores y 96 RAM, y Windows Server Datacenter.

Treinta y Siete (37) Computadores (CPU, Monitor Tipo led, teclado, mouse.) 30 computadores con procesador Intel core i3, y siete (7) computadores con procesador Intel core i5, cuentan todas las estaciones con un software soportado en u8n sistema Windows 7 stand 64 bits rental rights español y office 2017 enterprise.

Una (1) impresora multifuncional de alta capacidad, monocromática la cual incluye de manera permanente soporte técnico y recarga y de tóner.

Sistema de monitoreo con sensor de movimiento en puerta principal de acceso y vigilancia electrónica con compañía de seguridad privada Aguialarmas.

#### Análisis Legal

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con el artículo 2° de la ley 1150 de 2007 y su Decreto 1082 de 2015. Se adelantará la presente contratación por la modalidad de Contratación Directa (Ley 1150 de 2007).

  
**JUAN VICENTE ESPINOSA REYES**  
Secretario de Hacienda Municipal

Proyecto:





Alcaldía Municipal  
**Ibagué**  
NIT. 800113389-7



| IMPACTO           | VALORACION DEL RIESGO |             |          |                 | ¿A QUIEN SE LE ASIGNA? |                 |                      |             | TRATAMIENTO CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS |                  |                      |                   | IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO                     |  |              |         |                       |                  |
|-------------------|-----------------------|-------------|----------|-----------------|------------------------|-----------------|----------------------|-------------|---|------------------|----------------------|-------------------|---|--|--------------|---------|-----------------------|------------------|
|                   | CATEGORIA             |             |          |                 | CATEGORIA              |                 |                      |             | CATEGORIA                                 |                  |                      |                   | CATEGORIA   |  |              |         |                       |                  |
| 1. INSIGNIFICANTE | 2. MENOR              | 3. MODERADO | 4. MAYOR | 5. CATASTROFICO | 6. RIESGO ALTO         | 5. RIESGO MEDIO | 2, 3 Y 4 RIESGO BAJO | CONTRATISTA | ENTIDAD                                   | Evitar el Riesgo | Transferir el Riesgo | Aceptar el Riesgo | Reducir la probabilidad de la ocurrencia del evento | Reducir las consecuencias o el impacto del Riesgo a través de planes de contingencia | PROBABILIDAD | IMPACTO | VALORACION DEL RIESGO | EVITAR EL RIESGO |
|                   | X                     |             |          |                 |                        |                 | X                    | X           |   |                  |                      | X                 |   |  | 2            | 2       | 4                     |                  |



Alcaldía Municipal  
**Ibagué**  
 NIT. 800113389-7



| AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO SECRETARÍA EJECUTORA | PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO | FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO | FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO       | MONITOREO Y REVISIÓN DE LA ENTIDAD             |
|---|--|--|--|--|
| SI  |  |  |  | COMO   |
|   | DIRECTOR DE RECURSO FISICOS                        | ACTA DE INICIO                                 | FINALIZACION DE LA EJECUCIÓN POR PARTE DEL CONTRATISTA | ACTAS PARCIALES DE ENTREGA SATISFACCIÓN OBJETO |
|   |  |  |  | CUÁNDO   |
|   |  |  |  | INICIAR  |

  
**JUAN VICENTE ESPINOSA REYES**  
 Secretario de Hacienda Municipal





**Propiedad  
Raíz Colombia**  
INMOBILIARIA

22 AÑOS

**INFORME DE AVALÚO TÉCNICO  
BAJO ESTANDARES NIIF**

**BODEGA**

**CARRERA 6 No. 13 - 63/67  
BARRIO PUEBLO NUEVO  
IBAGUÉ, TOLIMA**

**SOLICITANTE:**

**LEON GRAFICAS LIMITADA**

**IBAGUÉ, 11 DE OCTUBRE DE 2018**

461

22 Años



**Propiedad Raíz Colombia**  
INMOBILIARIA

**AVALÚO COMERCIAL ACTIVOS (MAQUINARIA Y EQUIPO)**

**PROPOSITO DEL AVALUO**

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología de las Normas Internacionales de Valoración (IVSC) y de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en especial la norma IFRS 13 versión 2014, por lo tanto a continuación se presentan los siguientes enfoques y algunas definiciones aplicables a esta valoración de activos que conforman el grupo de Maquinaria y Equipos, activos de similar naturaleza y uso en las operaciones específicas de la Empresa León Graficas.

**ENFOQUE DE MERCADO**

Es la técnica de valoración que utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran Activos, Pasivos o grupos similares comparables observables del mercado inmobiliario.

**ENFOQUE DE INGRESOS**

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable de los activos que conforman el grupo de Maquinaria y Equipos de la Empresa León Graficas, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo activo, o activos semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del activo objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**ENFOQUE DE COSTOS**

Es la técnica de valoración que refleja el importe que se requeriría en el momento presente para sustituir la capacidad de servicio de un activo a menudo conocido como costo de reposición corriente.

**MAYOR Y MEJOR USO**

Es el uso de un activo no financiero por participantes del mercado que maximizaría el valor del activo o del grupo de activos y pasivos en el que se utilizaría dicho activo. La entidad determina que el máximo y mejor uso de los activos es su uso presente y que cada activo proporcionará el valor máximo para los participantes de mercado a través de su uso en combinación con otros activos (Es decir, activos complementarios). No existe evidencia que sugiera que el uso presente de los activos no es su máximo y mejor uso; según las verificaciones realizadas sobre los activos de la empresa, y al tratarse de activos especializados para la actividad litográfica, no se evidencia una alternativa mejor que sugiera que la utilización actual de los activos obtención de beneficios económicos para la entidad, no sea su máximo y mejor uso, esto toda vez que esta es la forma en que se obtienen beneficios, y generando por ende un mayor valor en el mercado.



Para que se posibilite el máximo y mejor uso de los activos objeto de valoración se establece que los activos son:

- Físicamente posibles, puesto que cumplen con las características físicas que tendrían en cuenta los participantes del mercado para determinar el precio:
  - Capacidad
  - Estado de operación y mantenimiento
  - Tecnología
- Legalmente permisible, puesto que León Gráficas Limitada, es la propietaria de los bienes objeto de esta valoración y está legalmente constituida, cuenta con la propiedad de los mismos, así como con los permisos físicos y legales para su usufructo.
- Financieramente factible, León Gráficas Limitada, los activos objeto de valoración participan en el proceso de producción y en la administración de la misma, en una empresa rentable y posicionada en el mercado de la Litografía, por lo tanto, sus activos operan bajo condiciones financieras favorables.

Es importante aclarar que los participantes del mercado podrían estar interesados en un activo en particular o en grupos de éstos con el objeto de insertarlos en los procesos productivos similares, para prestar servicios y generar ingresos, por ende, es poco probable que tengan en cuenta uso alternativo o distinto del activo o del grupo de activos.

#### NORMAS NIIF

Las Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF (IFRS por sus siglas en inglés) son un conjunto de normas internacionales de contabilidad promulgadas por el International Accounting Standards Board (IASB), que establecen los requisitos de reconocimiento, medición, presentación e Información a revelar que se refieren a las transacciones y hechos económicos que afectan a una empresa y que se reflejan en los estados financieros.

#### PARTICIPANTES DEL MERCADO

Compradores y vendedores en el mercado principal (o más ventajoso) del activo o pasivo, que tienen todas las características siguientes:

- (a) Son independientes unos de otros, es decir, no son partes relacionadas como se definen en la NIC 24, aunque el precio de una transacción entre partes relacionadas puede utilizarse como un dato de entrada para una medición del valor razonable si la entidad tiene evidencia de que la transacción se realizó en condiciones de mercado.
- (b) Están debidamente informados, tienen una comprensión razonable del activo o pasivo y la transacción, y utilizan toda la información disponible, incluyendo información que puede obtenerse a través de esfuerzos con la diligencia debida que son los usuales y habituales.



(c) Son capaces de realizar una transacción para el activo o pasivo.

(d) Tienen voluntad de realizar una transacción con el activo o pasivo, es decir, están motivados, pero no forzados u obligados de otra forma a hacerlo.

**VALOR RAZONABLE**

El precio que recibirá por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Según el IVSC, define como "La cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente un activo entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones".

**VIGENCIA DEL AVALUO**

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

**1.- GENERALIDADES DE LA SOLICITUD**

|   |  |
|---|--|
| CLASE DE AVALUO                             | Comercial  |
| TIPO DE ACTIVO                              | Bodega   |
| DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DE LOS ACTIVOS | Inmueble para la actividad litográfica.              |
| RAZON SOCIAL SOLICITANTE                    | León Gráficas Limitada.                              |
| NIT   | 809.012.539-4  |
| DIRECCIÓN                                   | Carrera 6 No.13 - 63/67                              |
| BARRIO                                      | Pablo Nuevo  |
| MUNICIPIO                                   | Ibagué   |
| DEPARTAMENTO                                | Tolima   |
| OBJETO VALORACIÓN                           | Fines contables enmarcado en Normas NIIF 13 - NIC 16 |
| FECHA DE VISITA                             | 8 de octubre de 2018                                 |
| FECHA DE INFORME                            | 11 de octubre de 2018                                |
| RESPONSABLE DE LA VISITA                    | Juan Ernesto Sánchez Barreto                         |
| ATENDIDO POR                                | Lorena Montaya                                       |



**HIPOTESIS DE VALUACION**

Para valuación de los bienes, se establecieron las siguientes hipótesis, teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes evaluados.

Los bienes son valuados como activos independientes, in situ (instalados en el lugar) y como parte de la empresa en marcha, teniendo en cuenta que, este tipo de activos son de uso exclusivo para la actividad y que este carácter general en un mercado común, nacional e internacional.

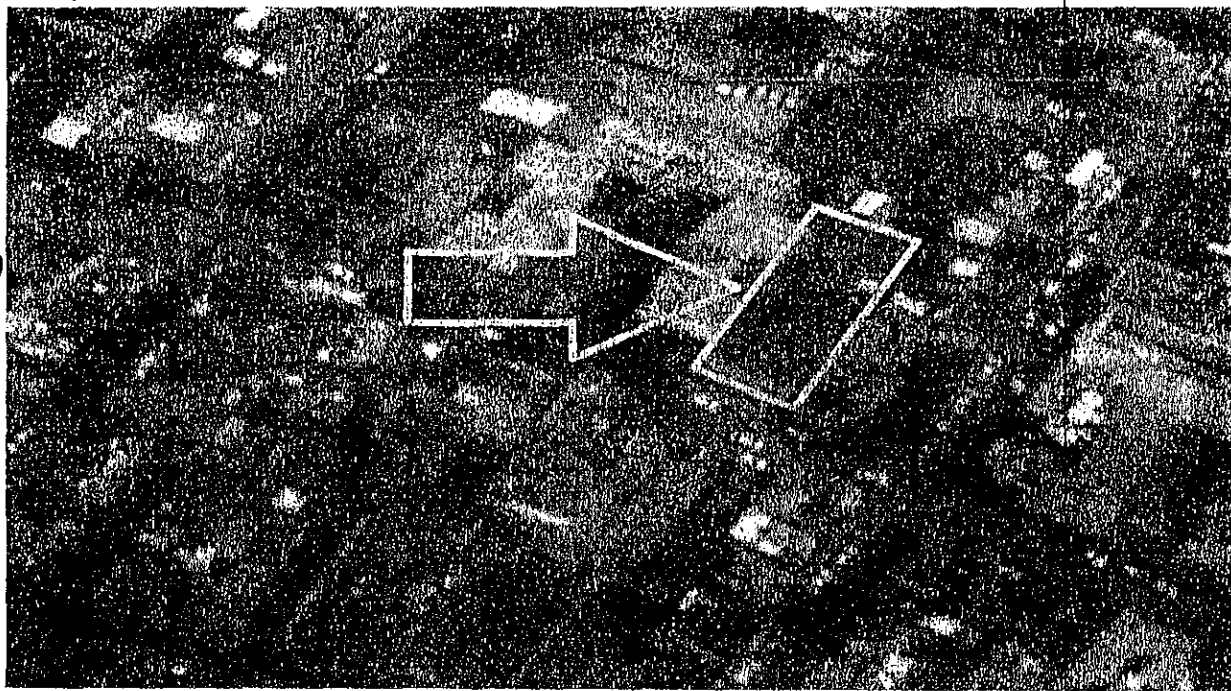
La vida útil de los equipos y tecnología aplicada, difiere ostensiblemente de acuerdo a las características de los mismos, en algunos casos sobrepasando la vida útil promedio considerablemente, debido a la calidad de las máquinas evaluadas.

Existen características identificables y generales que los participantes de mercado utilizarían para fijar los valores de los activos del tipo correspondiente a los del objeto de valoración.

**2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN**

Certificado de tradición del 17 de septiembre de 2018.

**3. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR**





|   |   |
|---|---|
| <b>DELIMITACIÓN</b>                             | <b>Norte</b> : Barrio Pablo Sexto.<br><b>Oriente</b> : Barrio Interlaken.<br><b>Sur</b> : Barrio Centro.<br><b>Occidente</b> : Barrio Belencito.  |
| <b>USOS PREDOMINANTES</b>                       | Zona de actividad Comercial y de Servicios, Comercio básico.  |
| <b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>                       | Alcantarillado: Si. Un abonado a la red de Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A. E.S.P.<br>Acueducto: Si. Un abonado a la red de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A. E.S.P.<br>Energía Eléctrica: Si. Un abonado a la red de Compañía Energética del Tolima Eherentolima S.A. E.S.P.<br>Gas: Si. Un abonado a la red de Alcanos de Colombia S.A.<br>Recolección de Basuras: Si. Un abonado a la empresa Ciudad Limpia S.A. E.S.P.<br>Alumbrado Público: Si. Un abonado al Infibague. |
| <b>VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR</b> | El sector cuenta con corredores viales importantes como: Avenidas 5ª, 8ª, 15 y Calle 10, corredores estructurantes, importantes de la ciudad de Ibagué, que mejoran la movilidad vial del sector, vías asfaltadas en buen estado de conservación.   |
| <b>INFRAESTRUCTURA URBANA</b>                   | El sector correspondiente al Centro de la Ciudad, posee bodegas, locales comerciales y comercio básico, en medianas superficies destinadas para el comercio y servicios.  |
| <b>SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO</b>          | Sobre las Avenidas 5ª, 8ª, 15 y Calle 10, circulan rutas de buses urbanos que garantizan el buen servicio durante las horas del día y parte de la noche.<br>Cubrimiento: Conecta con la gran mayoría de sectores de la ciudad de manera rápida y ágil.<br>Frecuencia: De manera permanente por conectividad.  |
| <b>VALORIZACIÓN</b>                             | Las perspectivas de valorización del sector en la actualidad son buenas, dado el comportamiento del mercado Inmobiliario especial en el sector.   |



#### 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De conformidad al Decreto 1000 - 823 del 23 de diciembre de 2014, por el cual se adopta a la revisión y ajuste, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué.

Uso: Zona de actividad Central.

Tratamiento: Consolidación Por Estabilización.

#### 5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

##### 5.1. LOCALIZACIÓN



##### 5.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

|                      |   |
|----------------------|---|
| UBICACIÓN            | Carrera 6ª. No. 13-63/67 Barrio Pueblo Nuevo de la Ciudad de Ibagué, Tolima.<br>En la división territorial de la zona urbana del Municipio de Ibagué, está incorporado a la comuna No. 1, sector Noroccidental de la Ciudad, zona centro del Municipio de Ibagué. |
| TOPOGRAFIA Y RELIEVE | Plana.  |



|   |   |
|---|---|
| <b>SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS</b> | Alcantarillado: Si. Un abonado a la red de Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A. E.S.P.<br>Acueducto: Si. Un abonado a la red de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A. E.S.P.<br>Energía Eléctrica: Si. Un abonado a la red de Compañía Energética del Tolima Enertolima S.A. E.S.P.<br>Gas: No posee este servicio.<br>Recolección de Basuras: Si. Un abonado a la empresa Ciudad Limpia S.A. E.S.P.<br>Alumbrado Público: Si. Un abonado al Infibague. |
|---|---|

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>ACTIVIDAD ECONOMICA</b>        | Zona de actividad comercial, residencial e institucional.<br>Actualmente existe una marcada predominancia de predios de uso comercial, donde un porcentaje cercano al 60% corresponde a comercio, 35% residencial y 5% Institucional.  |
| <b>CONDICIONES CLIMATOLOGICAS</b> | <b>ALTITUD PROMEDIO:</b> 1.250 m.s.n.m.<br><b>TEMPERATURA:</b> 27 grados centígrados promedio.<br><b>PISO TÉRMICO:</b> Cálido.<br><b>PRECIPITACIÓN:</b> 1.800 – 2.000 mm/año<br><b>REGIMEN DE LLUVIAS:</b> Marzo, abril, Mayo, septiembre y octubre.<br><b>MESES DE VERANO:</b> Enero, Febrero, Marzo, Julio, Agosto, Diciembre. |

### 5.3. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>ÁREAS</b>            | 427.00 M2  |
| <b>LINDEROS</b>         | <b>Por el Oriente,</b> Con solar de Manuel García hoy de Isafas Sánchez.<br><b>Por el Norte,</b> Con solar de Modesto Trujillo, lindando hoy con propiedad de Julio Enciso.<br><b>Por el Occidente,</b> Con solar de Polania Cárdenas hoy con casa y solar de los herederos de Aurelio Fuentes.<br><b>Por el Sur,</b> Carrera 6ª. De por medio con solar de los herederos de Julian Amaya. |
| <b>NUMERO DE PISOS</b>  | 1  |
| <b>VETUSTEZ</b>         | 18 años  |
| <b>VIDA UTIL TOTAL</b>  | 70 años  |
| <b>VIDA UTIL (NIIF)</b> | 52 años  |





|  |  |
|--|--|
| <b>ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN</b> | <b>CIMENTACIÓN:</b> Zapatas y vigas corridas en concreto.<br><b>ESTRUCTURA:</b> Columnas en concreto en muros en ladrillo prensado.<br><b>CUBIERTA GENERAL:</b> Teja de zinc tipo canaleta sobre estructura metálica.<br><b>FACHADAS:</b> Muros lucidos con pañete y pintura de vinilo.<br><b>MUROS INTERIORES:</b> Ladrillo tolete pañetado parcialmente y pintado con pintura de vinilo.<br><b>PISOS:</b> Concreto afinado.<br><b>PUERTAS INTERIORES:</b> Metálicas.<br><b>BAÑOS:</b> Muros lucidos con tableta de cerámica con sus respectivos aparatos sanitarios. |
|--|--|

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>DISTRIBUCIÓN INTERNA</b>   | Bodega principal, oficinas, almacén y baños.  |
| <b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b> | De conformidad con la vista de inspección física efectuada al predio, se constató que el predio posee un buen estado en su construcción en general, debido al mantenimiento correctivo y preventivo en sus instalaciones, lo que se ve reflejado en el valor comercial de las mismas. |

#### 5.4. INFORMACIÓN JURÍDICA

|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>PROPIETARIO</b>                          | León Gráficas Limitada       |
| <b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>               | 350-12502.                   |
| <b>FICHA CATASTRAL</b>                      | 01-02-0050-0230-000.         |
| <b>GRAVAMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO</b> | No presenta ningún gravamen. |

#### 6. METODO DE AVALÚO

Se consideraron los enfoques valuatorios contenidos en las normas internacionales de información financiera NIIF o IFRS 13, dado como se relaciona a continuación:

De conformidad a los diferentes enfoques contenidos en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF13 ó IFRS 13 que menciona: "Una entidad utilizará las técnicas de valoración que sean apropiadas a las circunstancias y sobre las cuales existan datos suficientes disponibles para medir el valor razonable, maximizando el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizando el uso de datos de entrada no observables".



Por lo anterior se elige como enfoque de valoración El Enfoque de Mercado, Método de Comparación o de Mercadeo, técnica de valoración que utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran Activos, Pasivos o grupos similares comparables observables del mercado inmobiliario.

Para el caso de las construcciones del predio objeto del presente avalúo, se tuvo en cuenta el enfoque de costos, que busca establecer el valor comercial de las edificaciones, a partir de estimar el costo de la reposición de las mismas a nuevo, usando materiales de construcción con similares características y calculando la depreciación acumulada al presente estudio. Por efectos de encargo valuatorio se estimará la vida útil NIF, que se obtiene de restar la vida útil total estimada de la edad actual del activo y discriminar el valor de terreno y sus construcciones que posee el predio.

**7. ASPECTO ECONOMICO**

|   |   |
|---|---|
| <b>COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA</b> | <p>El sector donde se encuentra la bodega objeto de avalúo, es un sector de características especiales, dada la particularidad normativa, de ser considerada una zona de actividad comercial de la ciudad.</p> <p>Todo ello implica que los índices inmobiliarios de la tierra en el sector, han estado en la media del mercado inmobiliario de la ciudad, dado su componente comercial, debido a una moderada oferta y balanceada demanda, lo que ha incidido en la valorización, comercialización y desarrollo conforme a la actividad económica del mismo, reflejando un buen nivel en el mercado inmobiliario de la zona.</p> |
| <b>PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN</b>             | <p>El inmueble se encuentra ubicado en un sector estratégico de la zona noroccidental de la ciudad de Ibagué, sector con expectativas de desarrollo, debido al mercado inmobiliario de la zona, lo que genera un constante aumento en la valorización del predio.</p> <p>Como concepto general podemos afirmar, que es una bodega atractiva dentro de su rango comercial, dada su ubicación, condiciones físicas y características económicas, dado su equipamiento comunal, tamaño, conformación frente-fondo, altura, acceso sobre vía principal.</p>   |

**8. INVESTIGACION ECONOMICA**

La investigación económica se realizó según la jerarquía de los datos, utilizando la técnica de valoración más apropiada a las circunstancias y sobre las cuales exista datos suficientes disponibles para medir el valor razonable maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables, como se muestra a continuación:



22 Años

**8.1. DATOS OBSERVABLES NIVEL 1:**

Los datos de entrada de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos, ofertas de bienes en mercados activos; considerados iguales si tienen las mismas condiciones de ubicación, áreas, normas, servicios públicos, entre otros, a los que se puede acceder en la fecha de la medición.

Un precio cotizado en un mercado activo proporciona la evidencia más fiable del valor razonable, y se utilizará sin ajuste para medir el valor razonable siempre que esté disponible.

**8.2. DATOS OBSERVABLES NIVEL 2:**

Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente, ofertas de bienes similares o comparables diferentes a los precios cotizados, en el Nivel 1 y que son observables para este caso, a los que se puede acceder en la fecha de la medición.

Los ajustes a los datos de entrada de Nivel 2 variarán dependiendo de factores específicos del activo o pasivo. Esos factores incluyen los siguientes:

La condición y localización del activo; la medida en que los datos de entrada están relacionados con las partidas que son comparables al activo o pasivo; y el volumen o nivel de actividad en los mercados dentro de los cuales se observan los datos de entrada.

**8.3. DATOS NO OBSERVABLES NIVEL 3:**

Los datos de entrada de Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

Los datos de entrada no observables se utilizarán para medir el valor razonable en la medida en que esos datos de entrada observables relevantes no estén disponibles, teniendo en cuenta, de ese modo, situaciones en las que existe poca, si alguna, actividad de mercado para el activo o pasivo en la fecha de la medición.

**9. JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE:**

De acuerdo con la IFRS 13, la jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1), y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel 3).

Para el caso de la bodega, el ajuste de los datos de entrada (nivel 2) se realiza con otros datos de entrada también observables y disponibles para los actores del mercado (también nivel 2), por lo tanto, la Jerarquía del Valor Razonable para el presente avaluó es del Nivel 2. Así mismo se tuvo en cuenta el cálculo de valor de depreciación total de las construcciones, utilizando el método de depreciación de Fitto y Corvini, estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y estado de conservación, partiendo de la vida útil, descontándole el tiempo de uso del inmueble, por lo tanto, se valorará la vida útil estimada de las construcciones.



22 Años

Para el caso de la maquinaria y equipo, el ajuste de los datos de entrada (nivel 3) se realiza con otros datos de entrada no observables y disponibles para los actores del mercado (también nivel 3), por lo tanto, la Jerarquía del Valor Razonable para el presente avalúo es del Nivel 3. Así mismo se tuvo en cuenta el cálculo de valor de depreciación total de los activos de conformidad al porcentaje de la vida y estado de conservación, partiendo de la vida útil estimada por el evaluador de conformidad a el estado de conservación y mantenimiento de la maquinaria y equipos, descontándole el tiempo de uso de los mismos, por lo tanto, se valorará la vida útil estimada de los equipos y maquinaria.

**METODOLOGIA VALUATORIA BODEGA**

| HOMOGENIZACIÓN. VENTA PREDIOS ADYACENTES SECTOR ZONA CENTRO        |              |                  |        |               |           |               |           |                  |              |
|--|--------------|------------------|--------|---------------|-----------|---------------|-----------|------------------|--------------|
| INMUEBLE A AVALUAR, CRA # No.13-63767 PUEBLO NUEVO, IBAGUÉ, TOLIMA |              |                  |        |               |           |               |           |                  |              |
| Teléfono   | Valor M2     | Valor venta      | Fuente | Factor Fuente | Tamaño M2 | Factor Tamaño | Ubicación | Factor Ubicación | Resultados   |
| 3209130507   | \$ 1.969.365 | 800.000.000,00   | Oferta | 1,00          | 457,00    | 1,00          | Buena     | 0,90             | \$ 1.772.429 |
| 3176476315   | \$ 1.851.852 | 800.000.000,00   | Oferta | 1,00          | 432,00    | 1,00          | Buena     | 0,90             | \$ 1.666.667 |
| 3173685275   | \$ 2.400.000 | 1.200.000.000,00 | Oferta | 1,00          | 500,00    | 1,00          | Buena     | 0,80             | \$ 1.920.000 |

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Promedio           | 1.766.365 |
| Desv. Standar      | 127.240   |
| Coef. De Variación | 7,12%     |

| ORDEN ENCUESTAS  | TERRENO |
|--|---------|
| Flavio José Lugo, Lonja de Propiedad Raíz del Tolima       | 960.000 |
| César Augusto Quintero, Lonja de Propiedad Raíz del Tolima | 960.000 |
| José Gildardo Palma, Lonja de Propiedad Raíz del Tolima    | 930.000 |
| Enrique Neira, Lonja de Propiedad Raíz del Tolima          | 930.000 |
| Peter Parra, Registro Nacional de Avaluadores              | 920.000 |
| DESVIACIÓN ESTANDAR  | 18.708  |
| LIMITE SUPERIOR  | 958.708 |
| MEDIA ARIMETICA  | 940.000 |
| LIMITE INFERIOR  | 921.292 |
| COEF. VARIACIÓN  | 1,99%   |
| COEF. ASIMETRIA  | 0,2700  |
| VALORES ADOPTADOS  | 940.000 |

| CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGUN FITO Y CORVINI |      |           |                   |                        |              |                  |                  |             |                |
|---|------|-----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|-------------|----------------|
| ITEM  | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACION | DEPRECIACION | VALOR REPOSICION | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
| Bodega  | 18   | 70        | 25,71%            | 3                      | 21,34%       | \$ 1.230.000     | \$385.480        | \$844.520   | \$ 840.000     |

**10. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE**

| DESCRIPCIÓN                  | AREA/M2 | VALOR/M2 | VALOR TOTAL        |
|------------------------------|---------|----------|--------------------|
| LOTE DE TERRENO              | 427,00  | 940.000  | 401.380.000        |
| BODEGA                       | 427,00  | 840.000  | 358.680.000        |
| <b>VALOR RAZONABLE TOTAL</b> |         |          | <b>760.060.000</b> |



Hechas las consideraciones anteriores el valor razonable del inmueble es **SETECIENTOS SESENTA MILLONES SESENTA MIL PESOS./ (\$760.060.000).**

**CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO**

Para efectos de la conformación del valor del predio avaluado S & S Propiedad Raíz Colombia Ltda., entre otros criterios, ha tenido en cuenta avalúos recientes y las transacciones en el sector a que homogéneamente pertenece el predio.

Ubicación particular y estratégica del predio en la ciudad, accesibilidad de servicios públicos.

S & S Propiedad Raíz Colombia Ltda., no tiene en cuenta aspecto de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbre activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo, haya informado específicamente de tal situación, para que sea considerada en él.

**CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD**

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

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

3.- Certifico que el evaluador no tiene ningún Interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

4.- Certifico que al evaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.

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

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

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

8.- Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.



22 Años

- 9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 10.- Certifico que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.
- 11.- Certifico que el evaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.
- 12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.
- 13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.
- 14.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.
- 15.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO

R.N.A. 1.345

Octubre de 2018

VIGENCIA

FECHA DEL INFORME: 11 de octubre de 2018

ANEXOS:



**Propiedad  
Raíz Colombia**  
INMOBILIARIA

22 Años

# **AFILIACIÓN GREMIAL Y PROFESIONAL**



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS N° URB-0482



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO  
C.C. 93376278

R.N.A. 1345

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

| ALCANCE          | NORMA   | ESQUEMA  |
|------------------|---|--|
| Inmuebles Urbano | 210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. | EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano |
|                  | 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.           |  |

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO  
DIRECTOR EJECUTIVO  
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/10/2016  
Fecha de vencimiento: 31/10/2020

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservada del R.N.A.  
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web [www.rna.org.co](http://www.rna.org.co)  
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/R/02  
Versión: 2

Página 1 de 1

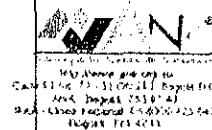


150/TC 17024 2012  
14-011-008





PIN de Validación: 6Ea50b065



**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) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93376278, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-93376278.

Al momento de expedición de este certificado al registro del señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales

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 vigente hasta el 31 de Octubre de 2020.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Octubre de 2020.

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

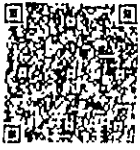
**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Dirección: CR 5 37 BIS 19 LC 206 EDF FONTAINEBLEAU  
Teléfono: 3108563787  
Correo Electrónico: gerencia@arriendosyventasibague.com

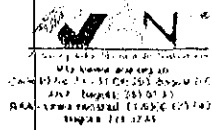
Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93376278.

El(la) señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO 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.



Código de Validación: b6a90b05



PIN DE VALIDACIÓN

b6a90b05

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 seis (06) días del mes de Septiembre del 2018 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA  
NR. ROD113519 B



FEDELONJAS

EL SUSCRITO DIRECTOR EJECUTIVO

CERTIFICA:

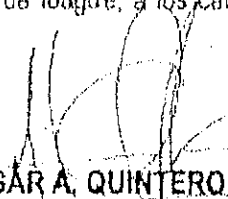
Que el señor **JUAN ERNESTO SANCHEZ**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. **93.376.278** de Ibagué, es miembro activo de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA afiliada a "FEDELONJAS", desde marzo de 1997.

Que Durante su permanencia en la Corporación ha participado como miembro de la Junta Directiva, destacándose en el Gremio por su idoneidad, sentido de pertenencia y amplia experiencia en la actividad inmobiliaria.

Que el Señor **JUAN ERNESTO SANCHEZ** se encuentra inscrito en el R.N.A -- Registro Nacional de Avaluadores con la Credencial No. 1345 en las especialidades de Avalúos Urbanos y Rurales.

Que en este tiempo como miembro afiliado, independiente y sin vínculo laboral, ha brindado su apoyo técnico en la elaboración de trabajos valuatorios Urbanos, Rurales, por intermedio de la Corporación para diferentes entidades públicas y privadas

La presente se expide a solicitud del interesado en la ciudad de Ibagué, a los catorce (14) días del mes de febrero de Dos Mil Dieciocho (2018).

  
**CESAR A. QUINTERO VARÓN**  
Director Ejecutivo