



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE NEIVA
HUILA**

**Palacio de Justicia Oficina 909 teléfono 8711321
cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Neiva (H), dos (2) de junio del dos mil veintitrés (2023)

Proceso	: EJECUTIVO SINGULAR
Demandante	: BANCO BBVA COLOMBIA S.A.
Demandado	: LAUREANO MOSQUERA RODRIGUEZ
Radicado	: 2016-268

Del avalúo comercial del inmueble cautelado dentro de las presentes diligencias, presentado por el apoderado judicial de la parte demandante, de conformidad con lo previsto en el artículo 444 núm. 2º del Código General del Proceso, córrase traslado a la parte demandada, por el término de diez (10) días.

NOTIFÍQUESE,


JUAN PABLO RODRIGUEZ SANCHEZ
JUEZ

**Aporto actualización de avalúo comercial / Demandante: BBVA COLOMBIA SA /
Demandado: Laureano Mosquera Rodriguez / Rad. 41001402200620160026800**

Arnoldo Tamayo Zúñiga <artazu10@hotmail.com>

Jue 18/05/2023 11:49 AM

Para: Juzgado 03 Pequeñas Causas Competencias Multiples - Huila - Neiva
<cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

LAUREANO MOSQUERA RODRIGUEZ y Otro. - Avalúo Comercial.pdf;

Buen día,

Cordial Saludo

Me permito solicitar amablemente, sea incorporado y se dé trámite al memorial que adjunto en este correo, mediante el cual aporto la actualización del avalúo comercial del proceso de la referencia y solicito se le dé el trámite correspondiente.

Rogamos se nos envíe acuse de recibido.

Agradecemos su colaboración y quedamos atentos a sus comentarios.

Cordialmente,

ARNOLDO TAMAYO ZUÑIGA

Abogado

Carrera 8 No. 8 -16

Tel. 8721164 - 315 878 69 66

Neiva (H)

ITA

Señor

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE

Neiva – Huila

Ref.: **Proceso Ejecutivo**

Demandante: **BANCO BBVA COLOMBIA S.A.**

Demandados: **LAUREANO MOSQUERA RODRIGUEZ y Otro.**

Rad. **41001402200620160026800**

Como apoderado de la parte actora en el proceso de la referencia, de manera comedida me dirijo a su despacho para aportarle:

- El Certificado del impuesto predial del Apartamento 201, ubicado en la CALLE 18 B # 34 A-50 "EDIFICACION MOSQUERA", expedido por la Secretaria de Hacienda Municipal de Neiva (H), el cual certifica que el avalúo incrementado en un 50 % del inmueble asciende a la suma de \$55.629.000 M /CTE. El cual considero que no reflejan el valor comercial de los mismos, motivo por el cual adjunto el avalúo comercial por la suma de \$ 158.331.600,0 M/CTE, realizado por el perito FABIO SALAZAR RAMIREZ y que si refleja el valor comercial total del inmueble.

Lo anterior conforme a lo dispuesto por el artículo 444 del C.G.P.

Atentamente,



ARNOLDO TAMAYO ZÚÑIGA

C.C. No. 7.698.056 Neiva.

T.P. No. 99.461 del C.S.J.

Correo electrónico: artazu10@hotmail.com

INFORME DE AVALÚO

V.04

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	AECSA S.A.			
NIT / C.C CLIENTE	N.I.T		8300597185	
DIRECCIÓN	CALLE 18 B # 34 A-50 "EDIFICACION MOSQUERA" APARTAMENTO 201			
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Urbano	ESTRATO	4	
BARRIO	LA ORQUIDEA			
CIUDAD	NEIVA		COD DANE	41001
DEPARTAMENTO	HUILA			
PROPOSITO DEL AVALÚO	TRANSACCION COMERCIAL DE VENTA			
TIPO DE AVALÚO	VALOR COMERCIAL			
VALUADOR	FABIO SALAZAR RAMIREZ			
IDENTIFICACIÓN	12.113.552			

ANTECEDENTES

FINALIDAD	Originación
CONSECUTIVO	230308086
FECHA DE VISITA	4 de abril de 2023
FECHA DE INFORME	5 de abril de 2023
ENTIDAD	Particular

EDAD (AÑOS)	13
REMODELADO	Si
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LAUREANO MOSQUERA RODRIGUEZ Y OTRO		
NUM. ESCRITURA	379	NUM. NOTARIA	2
		FECHA	28/02/2013
CIUDAD ESCRITURA	NEIVA	DEPARTAMENTO	HUILA
CEDULA CATASTRAL	SIN INFORMACION		
CHIP	NO APLICA		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Tiene	Nº LICENCIA	SIN INFORMACIÓN
R.P.H	Aplica	CONJUNTO	EDIFICACION MOSQUERA
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene		
VALOR IMPUESTO PREDIAL	Sin información		
VIGILANCIA PRIVADA	No Tiene		
COEFICIENTE PRINCIPAL	56,67%		

M. INMOB.	APARTAMENTO	Nº	200-224604
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	

FOTO PRINCIPAL



DESCRIPCIÓN GENERAL

DESCRIPCIÓN: El inmueble objeto de avalúo corresponde a un apartamento ubicado en el piso 2, apartamento 201 que hace parte de la "EDIFICACION MOSQUERA", ubicado en el barrio Las Catleas del municipio de Neiva Huila.

ASPECTO JURÍDICO: Según certificado de tradición 200-224604 Impreso el 30 de Noviembre de 2022 y la ESCRITURA 996 DEL 21-05-2013 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA el inmueble cuenta con un área de 86.52 m2 distribuida en un nivel.

Nota 1: En visita se midió un total de 108.2 m2 descontando vació de 5 m2. más el Mezzanine de 9.45 m2 para un total de 117.65 m2 aproximadamente. Aparentemente se realizó una ampliación en la parte posterior del inmueble, más el altillo o Mezzanine, ya que éste no se encuentra relacionado en documentos jurídicos.

Nota 2: El presente avalúo no constituye un estudio de títulos.

ASPECTO FÍSICO: Se encuentra distribuida de la siguiente manera: 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 3 alcobas, 1 baño privado, 1 baño social, 1 patio, 2 balcones y 1 mezzanine

ASPECTO NORMATIVO: Conforme al Plan de ordenamiento territorial del municipio de Neiva huila. El predio objeto de estudio se encuentra en clase de suelo urbano, no se registran datos de edificabilidad al tratarse de un bien bajo propiedad horizontal.

Nota 3: Se liquidan las áreas declaradas del Certificado de Tradición y escritura pública al tratarse de un bien sometido al régimen de propiedad horizontal.

ASPECTO ECONÓMICO: Para llegar a la estimación del valor comercial se desarrolla el método de comparación de mercado.

VALOR COMERCIAL

\$ COP

\$

158.331.600,0

Valor en Letras

CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE

NOMBRES Y FIRMAS

FABIO SALAZAR RAMIREZ Perito Actuante Tinsa Colombia C.C. 12113552 R.A.A. AVAL - 12113552	TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) Ltda. NIT: 900.042.668-4 RNA J-013 (Fedelonja - SCdA) S.I.C. 05108900

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACION DE AREA P.H.

Topografía	Plana		
Área de actividad	Residencial		
Uso principal	Residencial		
Tipo de proyecto	Estrato Medio sin ascensor		
Total unidades	2		
Garajes	No Tiene		
Tipo de Garaje			
Coef. API/AC	1,00		

CONSTRUCCION

Área privada	86,52 m²		
Área construida	86,52 m²		
Área libre			
Área Catastral			
Área medida en la inspeccion	117,65 m²		
Area valorada	86,52 m²		

Unidades desocupadas	No Aplica
Vacancia	-

OBSERVACIONES

Las áreas fueron tomadas de los documentos suministrados. El inmueble se encuentra sometido a propiedad horizontal por lo que se liquidan las áreas privadas declaradas en títulos. Medidas realizadas en visita se deben considerar como aproximadas.

Amenaza por inundación	NO	Otro tipo de amenaza	NO
Amenaza por remoción en masa	NO		

SECTOR

Tipo de Zona	RESIDENCIAL	Estado de seguridad, orden público o emergencia social	Normal
Uso predominante	Vivienda Unifamiliar		
Demanda / interés	Media		

Nivel de equipamiento		Distancias aprox. mt	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Comercial	Suficiente	500 o más	Andenes	No tiene
Escolar	Suficiente	500 o más	Sardineles	No tiene
Asistencial	Suficiente	500 o más	Acueducto	Tiene
Estacionamientos	Suficiente	0 - 100	Alcantarillado	Tiene
Áreas verdes	Suficiente	0 - 100	Energía Eléctrica	Tiene
Zonas recreativas	Suficiente	0 - 100	Telefonía	No tiene
Transporte público	NO	Tipo	Gas Natural	Tiene

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS:

En general para el sector se accede por la Calle 19 vía en sentido oriente - occidente, eje vial principal de la ciudad, vías pavimentadas en concreto asfáltico, con andenes y sardineles en buen estado, con buenas especificaciones técnicas

Carácter Vía de Acceso	Principal	Pavimentada	Si	Estado de conservación	Bueno
------------------------	-----------	-------------	----	------------------------	-------

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Estructura	Tradicional
Avance (En construcción)	100%	Estado	Bueno
Estado de conservación	Bueno		
Nº de Pisos	2		
Nº de Sótanos			
Vida Util	100		
Vida Remanente	87		
Altura (m)	0-3 metros		

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

La estructura se encuentra en aparente buen estado estado de conservación. Mediante el presente informe no se realizan estudios estructurales.

DEPENDENCIAS

Dependencias	Sala	1	Estudio		Alcobas	3	Otros	Deposito	
	Comedor	1		Estar Hab.		Baño privado		Local	
	Cocina	1		Alcob. De Serv.		Terraza			
	Zona de ropas	1		Baño de Serv.		Jardín		Bodega	
	Patio Interior			Baño social	1	Balcon	2	Oficina	
Garajes	Total Garajes		Uso Exclusivo		Sencillo				
	Cubierto			Privado		Doble			
	Descubierto			Bahía Comunal		Servidumbre			

COMENTARIOS DEPENDENCIAS:

El inmueble se encuentra distribuido en: sala, comedor, cocina, 3 alcobas, 1 baño privado, 1 baño social, 1 patio, 2 balcones y un mezzanine

EDIFICACIÓN - ACABADOS

RECINTO	ACABADOS PISOS	ACABADOS MUROS	CALIDAD	ESTADO
SALA	Otro	Pintura	Normal	Bueno
COMEDOR	Otro	Pintura	Normal	Bueno
COCINA	Otro	Cerámica	Normal	Bueno
ALCOBAS	Otro	Pintura	Normal	Bueno
BAÑO SOCIAL	Otro	Cerámica	Normal	Bueno
BAÑO PRIVADO	Otro	Cerámica	Normal	Bueno

COMENTARIOS ACABADOS:

La calidad de los acabados es normal, pisos en tableta y parades con vinilo, cocina y baños con enchape en cerámica.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	☐	Bicicletero	☐	Bomba Eyec.	☐	Club House	☐	Salon de juegos	☐
Ascensor	☐	Cancha Squash	☐	Planta Elec.	☐	Guardería	☐	Golfito	☐
Tanque de agua	☐	Vigilancia 24H	☐	Gimnasio	☐	Cancha Multiuso	☐	Eq. Presión	☐
CCTV	☐	Teatrino	☐	Turco	☐	Piscina	☐	Garaje visitantes	☐
Sauna	☐	Calefacción	☐	Citofonia	☐	Zona verde	☐	Terraza comunal	☐
Salón Comunal	☐	A.A. Central	☐	Shut Basuras	☐	BBQ	☐	Garaje residentes	☐

Cantidad de parquaderos de la copropiedad		Categoría de Oficina	
---	--	----------------------	--

OTROS:

Carece de dotación comunal ya que se trata de un apartamento en propiedad horizontal ubicado en un inmueble o edificio tipo casa.

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Certificado de Tradición 200-224604 Impreso el 30 de Noviembre de 2022 y la ESCRITURA 996 DEL 21-05-2013 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA

Perspectivas de Valorización	Buenas
------------------------------	--------

MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

EST. 1 COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA

Ubicación		Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$/m²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$	
								Ubic.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi	Sup.					
1	APTO PISO2	6017868754	2	95,00	Constru.	1	17	S	S	S	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	\$ 12.000.000	\$ 1.919.579	\$ 200.000.000	
2	CALLE 25 34C- 58	6018630404	2	88,19	Constru.	1	12	S	S	S	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	\$ 12.000.000	\$ 1.847.829	\$ 180.000.000	
3	CARRERA 21 No. 6-57	3104888552	2	73,58	Constru.	1	17	S	S	S	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	\$ 12.000.000	\$ 2.148.818	\$ 175.000.000	
4	KR 2 # 26 - 02	3123222055	7	90,00	Constru.	1	8	S	S	S	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	\$ 12.000.000	\$ 1.918.444	\$ 190.000.000	
Piso y area del sujeto:			3	86,52		0	13	PROMEDIO							\$ 12.000.000	\$ 1.958.667	\$ 186.250.000		

Leyenda:
P: Peor
NP: Notoriamente Peor
MP: Mucho Peor

S: Similar
SP: Sensiblemente Peor
SM: Sensiblemente Mejor

M: Mejor
MM: Mucho Mejor
NM: Notoriamente Mejor

Ubic.: Conservación
Acab.: Acabados
Edific.: Edificación

Sup: Superficie

Promedio m2 HOM.	\$ 1.958.667
Promedio m2	\$ 2.019.245
Media Aritmética	\$ 1.958.667
Desviación Estánd.	131.134
Coef. De Variación	6,70%
Límite inferior	\$ 1.827.534
Límite Superior	\$ 2.089.801

EST. 2 COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA

	Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$/m²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$
								Ubic.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi	Sup.			
Piso y area del sujeto:			2	65,00			14	PROMEDIO									

Tasa aplicada.= 5,00% E.A.
0,41% M.V.

Renta Bruta MENSUAL (R.B.M.)
Deducciones
Renta Neta MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]
Renta Neta Anual (R.N.A.) [R.N.M. x 12]
Capitalizando la Renta Neta Anual (R.N.A.) al 5,00% resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de
Valor m2 HOM. SIN Garaje
Valor m2 HOM. SIN Garaje Renta
Desviación Estándar
Coeficiente de Variación

LINKS DE CONSULTA / CONTACTO	
Est. 1 Ref. No. 1	https://www.nestoria.com.co/adform/0000004130073636635587644?search_terms=avenida-buganviles&page=1&pos=1&pt=2&ot=1&req_sgmt=REVTS1RPUDI87U0VSUDs=&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=563fb2ff-a58a-435b-aff8-220b59aadfe3
Est. 1 Ref. No. 2	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/oriente/neiva/7914669
Est. 1 Ref. No. 3	https://felixtrujillofalla.com/detalle-inmueble/?id=459-5645
Est. 1 Ref. No. 4	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/los-dujos/neiva/10031793
Est. 1 Ref. No. 5	
Est. 1 Ref. No. 6	
Est. 2 Ref. No. 1	
Est. 2 Ref. No. 2	
Est. 2 Ref. No. 3	
Est. 2 Ref. No. 4	
Est. 2 Ref. No. 5	
Est. 2 Ref. No. 6	

EXPLICACIÓN ESTUDIO (S) DE MERCADO Y DEFINICIÓN DE VALOR

Se han utilizado inmuebles comparables con la vivienda valuada en superficie, edad, situación, distribución, entorno, etc., procurando que sean del mismo sector o sectores semejantes. Teniendo en cuenta que en general el inmueble objeto de estudio cuenta con acabados inferiores en calidad o conservación respecto a la mayoría de las ofertas, se adopta para la liquidación del informe de avalúo el límite inferior establecido por el estudio de mercado.

METODOLOGIAS DE VALUACIÓN

Método **Físico, Directo** o enfoque de **COSTOS**, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la Depreciación atribuida a los factores de **Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia** observados.
Método de **Capitalización de Rentas** o enfoque de **INGRESOS**, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.
Método **Comparativo** o de **MERCADO**, es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado ó de venta de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).

REFERENCIAS DE MERCADO

Referencia		1	
		Apartamento ubicado al oriente de la ciudad, estrato 4, área de 95m2 , consta de sala comedor amplia, cocina integral, tres habitaciones la principal con baño, cuarto auxiliar con baño, patio de ropas , baño social, garaje control remoto, citofono.	
		\$ 200.000.000	
APTO PISO2			
Fuente: r_terms=avenida-buganviles&page=1&pos=1&pt=2&ot=1&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U			
Referencia		2	
		El apartamento consta de sala con balcón, sala de estar, comedor, cocina integral, estudio, dos habitaciones con closet, habitación principal con baño privado, zona de lavandería, baño auxiliar, cuarto útil	
		\$ 180.000.000	
CALLE 25 34C- 58			
Fuente: https://www.fincaraiz.com.co/inmuelle/apartamento-en-venta/oriente/neiva/7914669			
Referencia		3	
		APTO 201, Área 73.52 M2, Parqueadero privado cubierto, el apartamento consta de sala-comedor, cocina integral, tres habitaciones con closet, habitación principal con baño privado, zona de lavandería, baño social, pisos en retal de mármol. Es propiedad horizontal	
		\$ 175.000.000	
CARRERA 21 No. 6-57			
Fuente: https://felixtrujillofalia.com/detalle-inmueble/?id=459-5645			
Referencia		4	
		El apartamento tiene 3 habitaciones con closet y 2 con aire y la principal con baño privado y encontronazo, comedor, cocina integral, patio, baño social, parqueadero privado, balcón	
		\$ 190.000.000	
KR 2 # 26 - 02			
Fuente: https://www.fincaraiz.com.co/inmuelle/apartamento-en-venta/los-dujos/neiva/10031793			
Referencia			
Fuente:			
Referencia			
Fuente:			

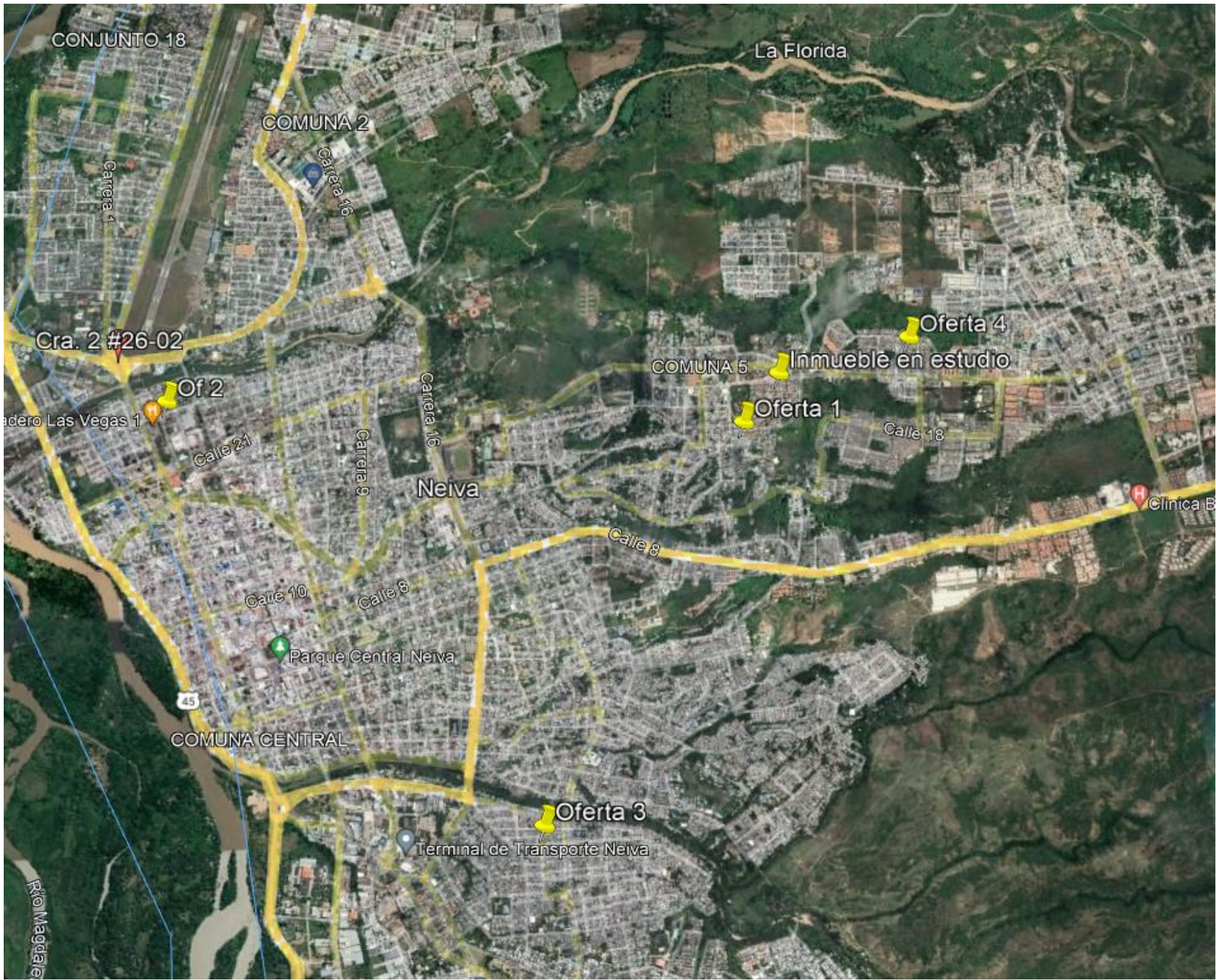
SALVEDADES

El enfoque de mercado provee una indicación de valor mediante la comparación del activo con activos idénticos o comparables (esto es similares) para los cuales se dispone de información de precio.

Cuando la información comparable de mercado no se relaciona con el exacto o sustancialmente el mismo activo, el valuador debe desarrollar una análisis comparativo de las similitudes y diferencias cualitativas y cuantitativas entre los activos comparables y el activo sujeto. Con frecuencia será necesario hacer ajustes con base en este análisis comparativo. Estos ajustes deben ser razonables y los valuadores deben documentar las razones que dan lugar a los ajustes y como fueron cuantificados.

Fuente. IVSC 2020

PLANO DE UBICACIÓN OFERTAS



CUADRO DE VALORACIÓN

Terreno	Descripción	Unidad	Área	\$ / m2	Valor \$
Subtotal Terreno			-		\$ 0,00

			Unidad	Área	\$ / m2	Valor \$
Edificaciones	Descripción	Estructura				
Apartamento		Tradicional	m²	86,52	\$ 1.830.000,00	\$ 158.331.600,00
Subtotal Edificaciones				86,52		\$ 158.331.600,00

		Unidad	Área	\$ Global	Valor \$
GJ / DP / Otros	Información adicional				
Subtotal					\$ 0,00

Fecha:	4/04/2023	TOTAL COMERCIAL	\$ 158.331.600,00
Valor Integral Sobre Construcción		\$ 1.830.000,00	
Tiempo Esperado de Comercialización (meses)		10 meses	

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

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

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **TINSA**. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

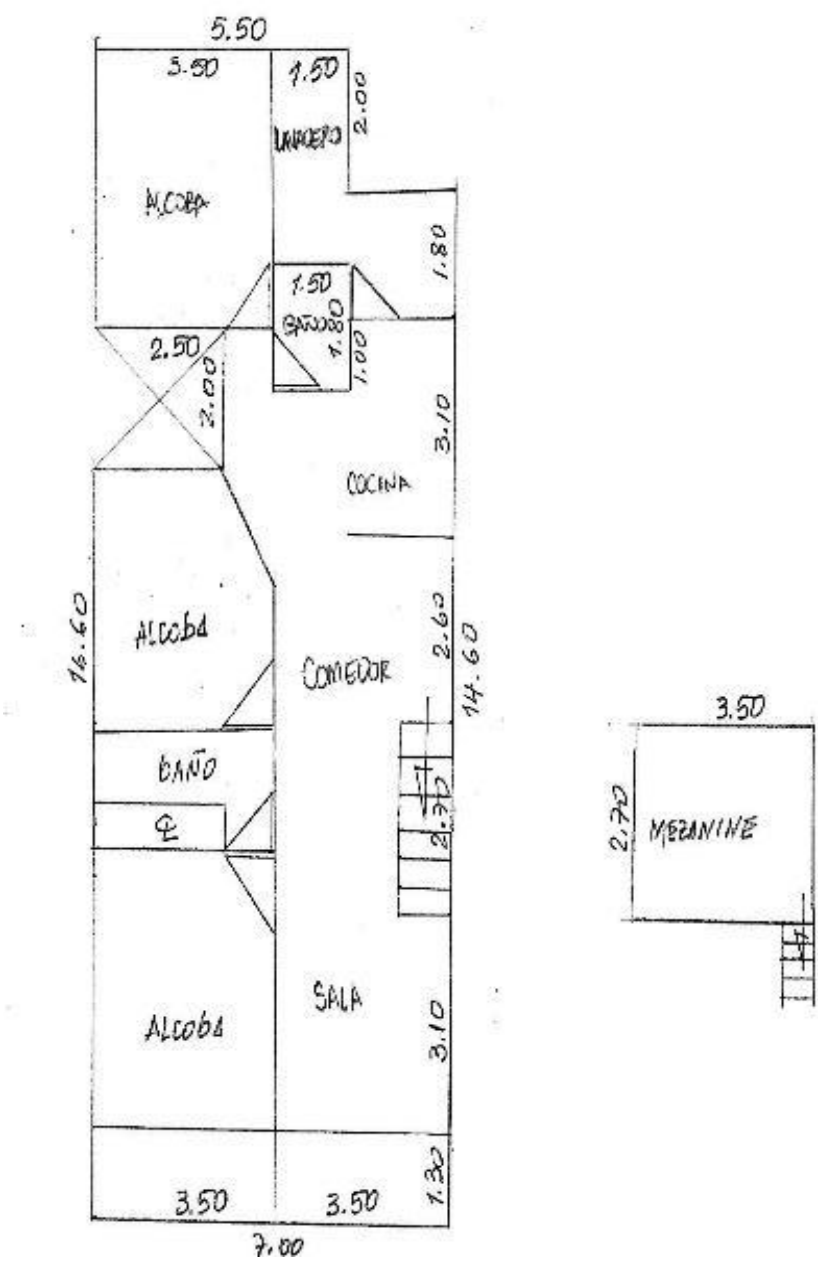
La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado. Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

COORDENADAS	Latitud	2,939647340	Longitud	-75,2650032943858
-------------	---------	-------------	----------	-------------------

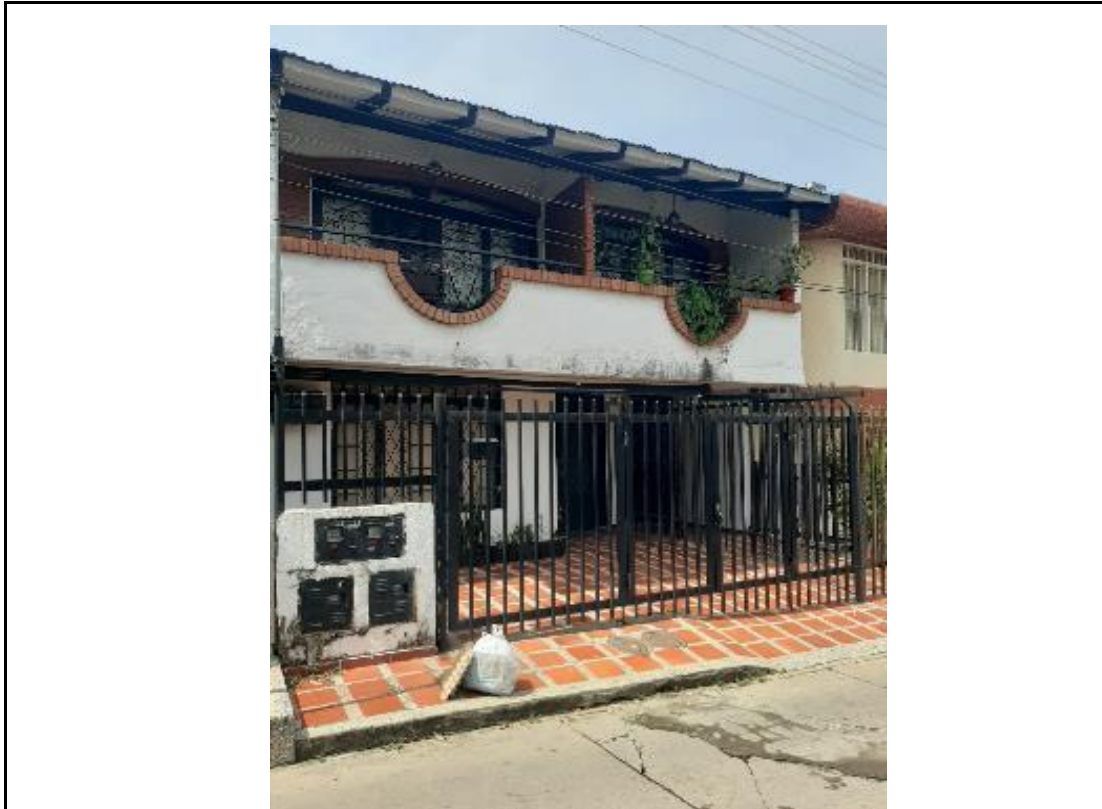
PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



CROQUIS



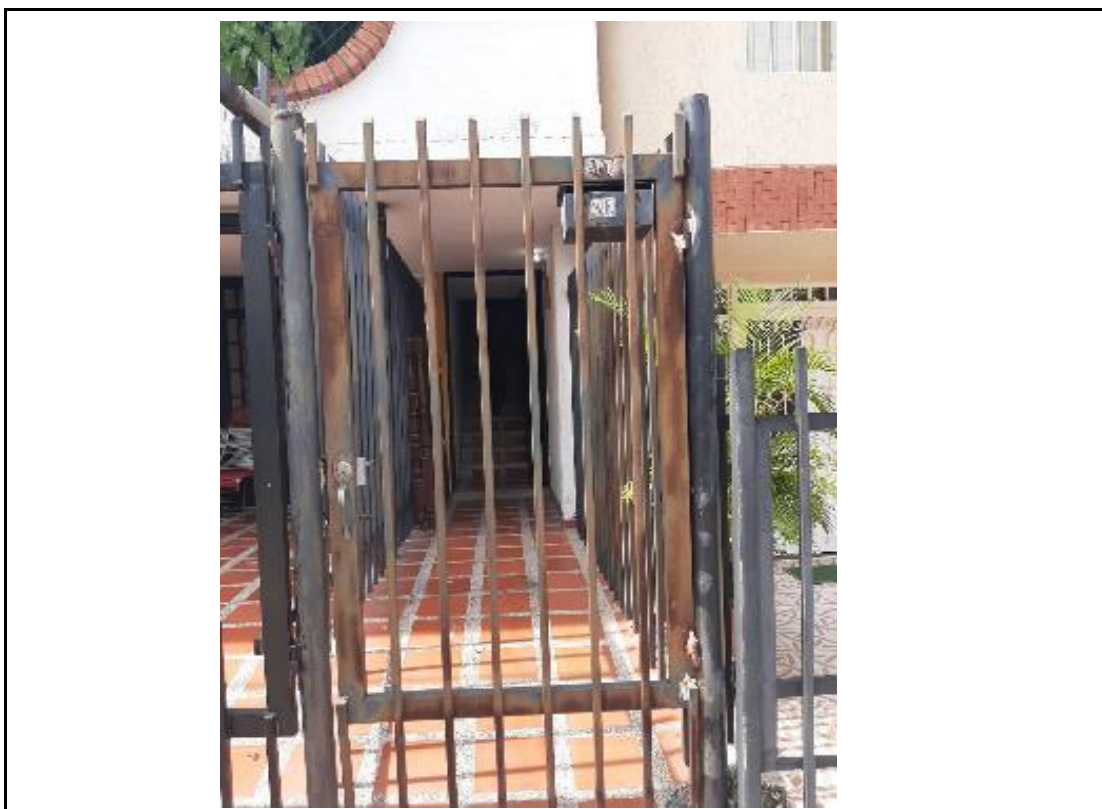
FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



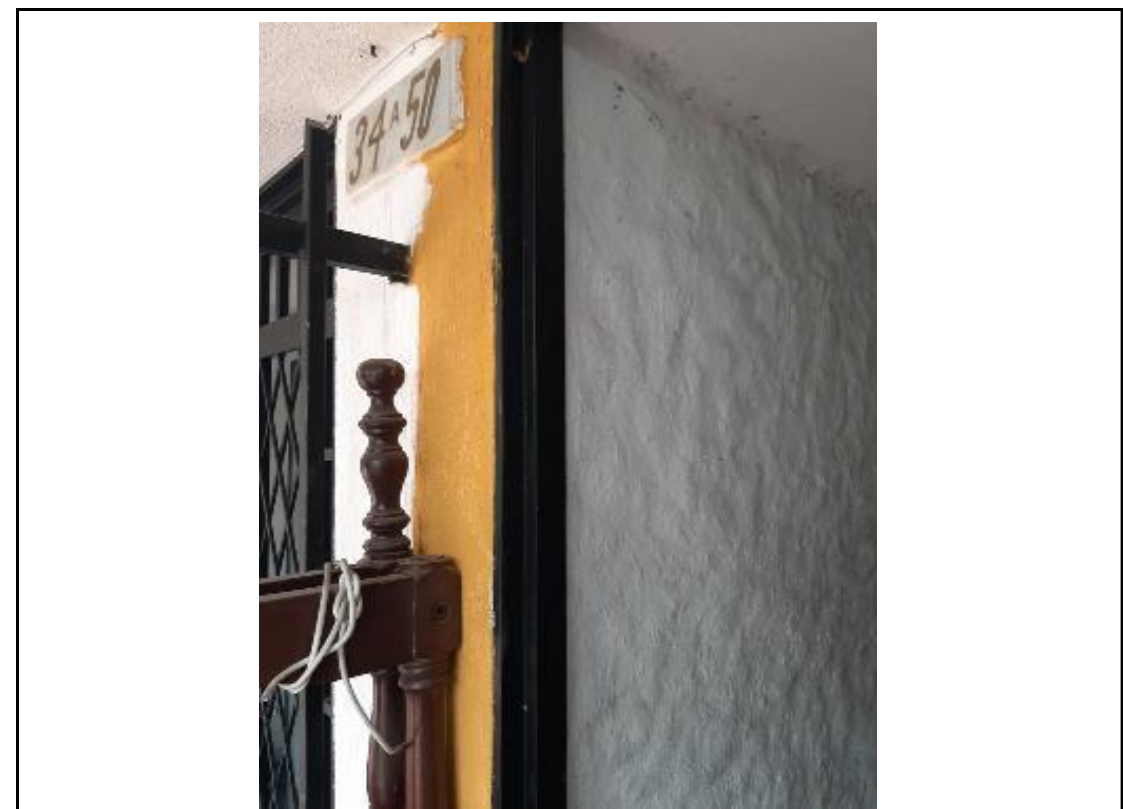
FACHADA



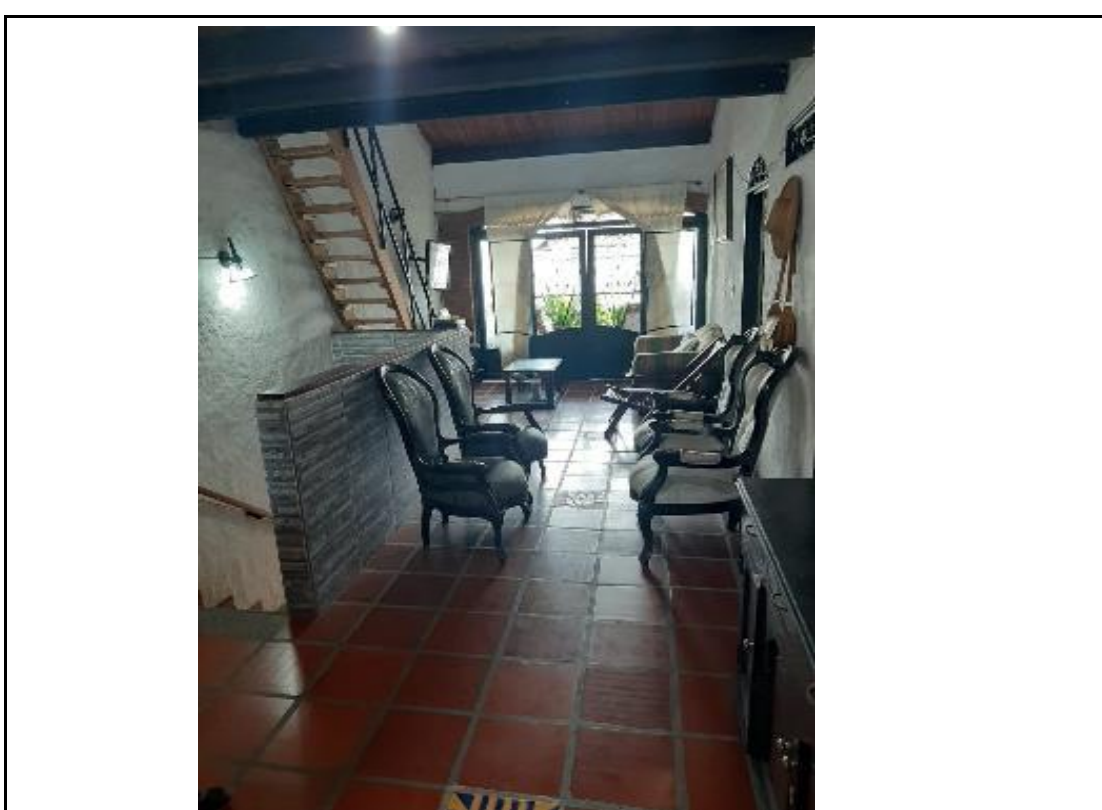
ENTORNO



INGRESO



NOMENCLATURA



SALA



COCINA

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



COMEDOR



ALCOBA



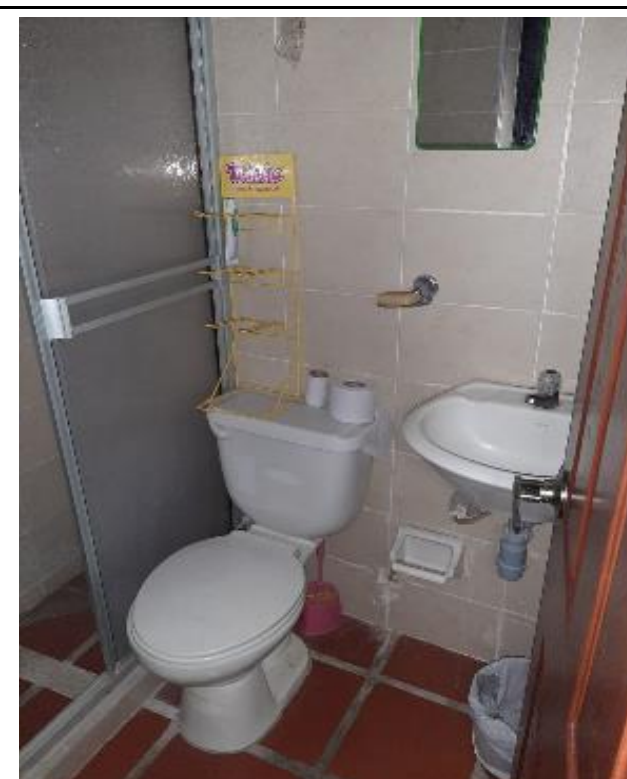
ALCOBA



ALCOBA

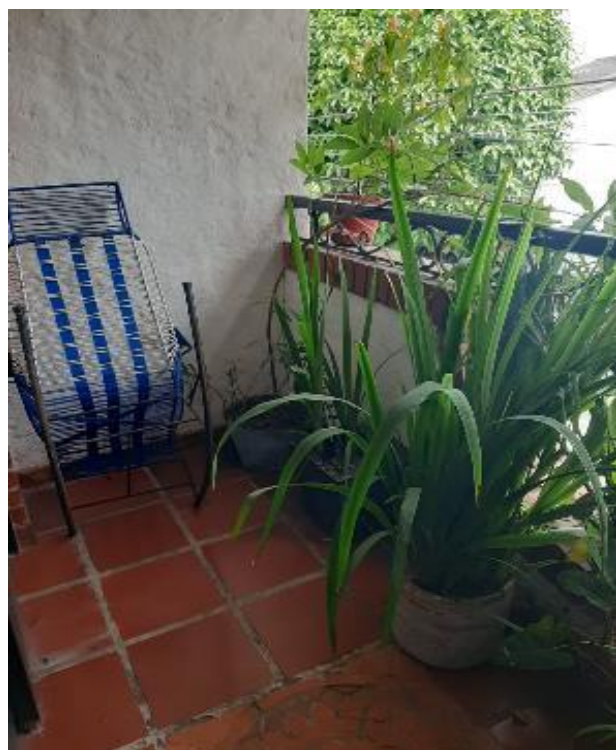


BAÑO PRIVADO



BAÑO SOCIAL

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



BALCON



BALCON



ZONA DE ROPAS



ACCESO AL ALTILLO



ALTILLO



MEDIDOR DE ENERGIA

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



MEDIDOR DE GAS



MEDIDOR DE AGUA



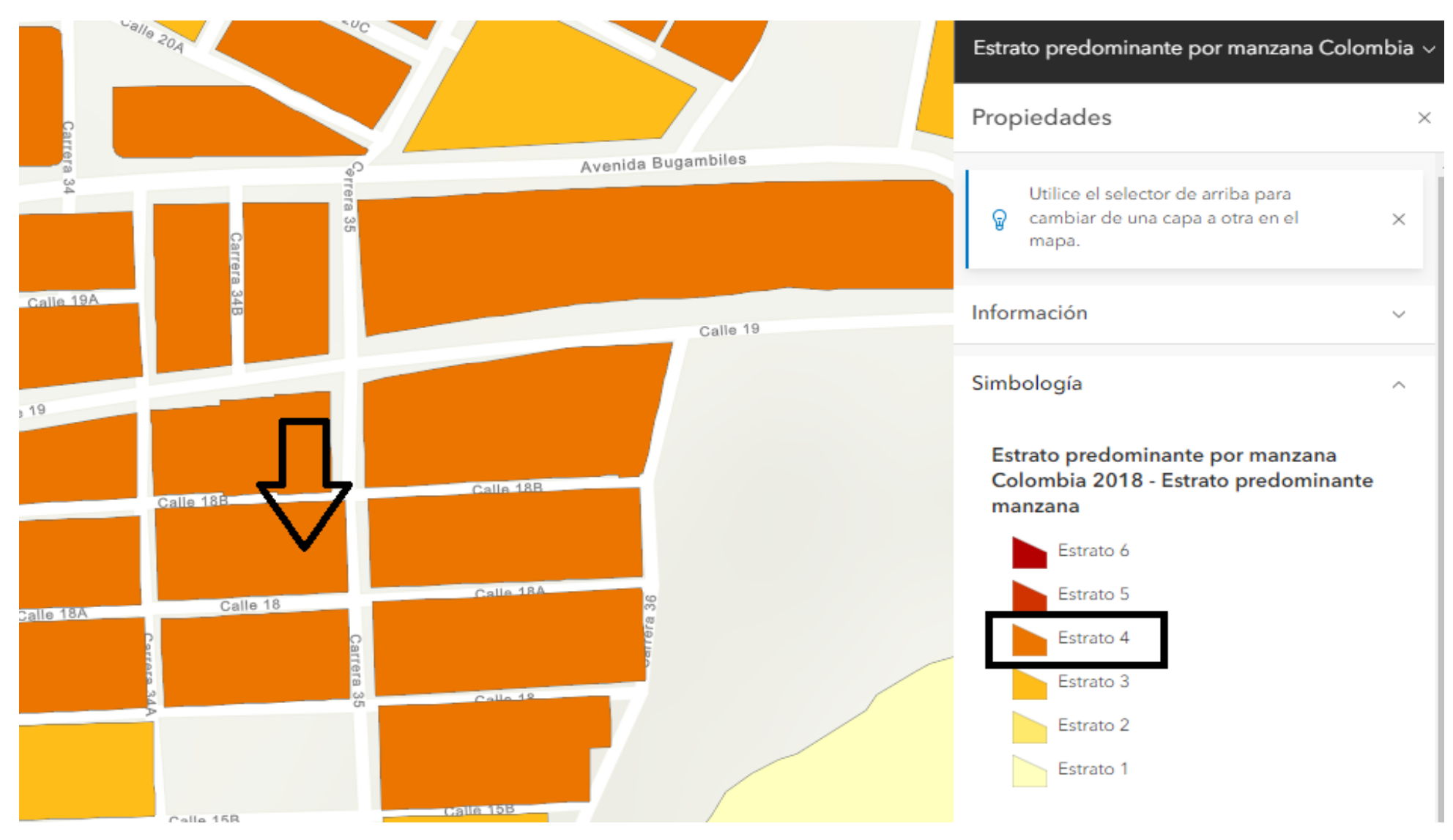
OTROS

ANEXOS

DATOS DEL INMUEBLE

principal en Bogotá D.C., sobre el siguiente inmueble: -----
APARTAMENTO 201, el cual se localiza en la parte derecha de la EDIFICACION MOSQUERA, con un área construida aproximada de 86.52 M2, con un porcentaje de participación del 56.67% ubicado en la calle 18 B número 34 A-50 de la ciudad de Neiva, departamento del Huila, la cual consta de un solo nivel distinguido así:
Segundo piso: sala – comedor – cocina - 2 baños – 3 alcobas, determinada por los siguientes linderos especiales:-----
Partiendo del punto 1 localizado en el norte del apartamento se sigue en línea discontinua en dirección occidental en longitud 1.80 mts hasta el punto 2, linda con fachada común al medio de la calle – 18b. Del punto 2 se accede por las escaleras al segundo piso al punto 3 linda con predio privado y muro común al medio. Del punto 3 se sigue en línea discontinua en dirección oriental en longitud 6.15 metros hasta el punto 4, linda con fachada común al medio calle 18b. Del punto 4 se sigue en línea discontinua en dirección sur en longitud de 11.55 metros hasta el punto 5 linda con predio privado y muro común al medio. Del punto 5 se sigue en línea discontinua

ESTRATO





PIN de Validación: b1680ab6



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) **FABIO SALAZAR RAMIREZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12113552, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-12113552.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1680ab6



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
22 Ago 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
14 Feb 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1680ab6



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b1680ab6



Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
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 de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0587, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0387, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0069, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: NEIVA, HUILA

Dirección: CARRERA 8 NO 10 - 56 OF 302

Teléfono: 3143820270

Correo Electrónico: fabiosalazar06@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Civil - Universidad del Cauca.



PIN de Validación: b1680ab6



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



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) FABIO SALAZAR RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12113552.

El(la) señor(a) FABIO SALAZAR RAMIREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b1680ab6

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal