



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

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

Correo electrónico: [cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Neiva, veintiséis (26) de noviembre de dos mil veinte (2020)

DEMANDANTE: CONDOMINIO EDIFICIO COVADONGA

DEMANDADO: HERNANDO LARA SOTO Y OTROS

RADICADO: 41-001-40-03-006-2009-00838-00

Del avalúo comercial presentado por la parte ejecutante mediante escrito que antecede, y de conformidad con lo previsto en el Artículo 444 - Numeral 2 del Código General del Proceso, córrase traslado a la parte ejecutada, por el término de diez (10) días.

**NOTIFIQUESE**

**JUAN PABLO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ  
JUEZ**

J.S.E.S.

Neiva, 15 de octubre de 2020

Señores

**JUEZ (A) TERCERO (3) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS  
MÚLTIPLES DE NEIVA HUILA**

E. S. D.

**RADICADO:** 41-001-40-03-006-2009-00838-00.

**DEMANDANTE:** Condominio Edificio Covadonga.

**DEMANDADO:** Hernando Lara Soto Y Otros.

**ASUNTO:** Allego documentación requerida.

**RICHARD MAURICIO GIL RUIZ**, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como apoderado judicial de **Condominio Edificio Covadonga**, demandante dentro del proceso de la referencia, me permito allegar el informe de valuación correspondiente al valor de mercado del bien inmueble ubicado en la Carrera 2 N° 8 – 05 del Barrio El Centro de la ciudad de Neiva y liquidación de las cuotas de administración adeudadas por **HERNANDO SOTO LARA Y OTROS**, con el fin de actualizar el crédito.

Aunado a lo anterior, solicito respetuosamente se fije fecha de audiencia de remate para seguir con el normal trámite del proceso.

Anexo, liquidación de cuotas de administración e informe valuación técnico de uso local comercial.

No siendo más el objeto de la presente misiva, firma;

Atentamente,



**RICHARD MAURICIO GIL RUIZ**  
C.C. No. 94.538.289 de Cali-Valle  
T.P. No. 202.349 del C.S.J.





**HERNÁN SALAS PERDOMO.**

*Miembro del Registro Abierto de Avaluadores*

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

**INFORME VALUACION TECNICO  
DE USO LOCAL COMERCIAL.**

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**

**CARRERA 2 No 8 - 05. LOCAL No 2155.**

**SEGUNDO NIVEL**

**CENTRO COMERCIAL POPULAR LOS  
COMUNEROS**

**BARRIO EL CENTRO - NEIVA - HUILA.**

**PROPIETARIO:**

**SARA EMILCEN PERDOMO DE LARA**

**C.C.No 36.151.524**

**SOLICITANTE DEL AVALUO**

**CONDominio EDIFICIO COVADONGA**

**NIT: 8130001162-4.**

**AVALUADOR**

**HERNAN SALAS PERDOMO**

**R. A. A. – AVAL 12133149 (SIC).**

**FECHA DE LA VALUACIÓN**

**13 DE OCTUBRE DE 2020.**

*OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.*

*MOVIL: No 316 – 75 29 108*

*E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)*

*NEIVA – HUILA (COLOMBIA).*



**HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

Neiva, 13 de octubre de 2020.

Señores.

**Condominio Edificio Covadonga.**

Neiva - Huila

Apreciados señores:

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estoy enviando el informe de valuación correspondiente al valor de mercado del bien inmueble propiedad de SARA EMILCE PERDOMO DE LARA, del Local 2155, ubicado en la Carrera 2 N° 8 – 05 del Barrio El Centro de la ciudad de Neiva departamento del Huila.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento, bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Atentamente,

**HERNAN SALAS PERDOMO**  
AVALUADOR PROFESIONAL  
LONJA INMOBILIARIA NACIONAL  
R.A.A - AVAL 12133149 SIC

**HERNAN SALAS PERDOMO.**  
**Avaluador Ponente.**

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



**HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LOJIA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

## **INTRODUCCIÓN.**

La valoración de bienes inmuebles en Colombia, tiene diferentes finalidades de tipo público o privado; existe el avalúo catastral, el cual es calculado de forma masiva, este avalúo principalmente tiene fines fiscales; también está el avalúo comercial, el cual es calculado de forma puntual, cuyo objetivo es saber cuál es el valor más probable, por el que un bien inmueble puede transarse en el mercado (Artículo 2 del Decreto 1420 1998); el avalúo comercial es usado principalmente para fines de asegurabilidad, hipotecas, compra y venta de bienes inmuebles, entre otros; en la parte pública, los avalúos comerciales se calculan principalmente para predios afectados por proyectos de obras de infraestructura, parcial o totalmente, dependiendo del área afectada del bien inmueble por la respectiva obra de infraestructura.

Para la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles, se realiza con base en una investigación y estudio el cual se centra especialmente en el predio y su entorno; los métodos valuatorios, son utilizados dependiendo de la naturaleza del bien inmueble, dependiendo sus características físicas y normativas; dado a que existen predios de diferentes tipos, como lo son: predios urbanos, predios rurales, predios ubicados en zonas de expansión urbana, sub urbana de acuerdo a cada plan de ordenamiento territorial de cada municipio como lo indica la ley 388 del 18 de julio de 1997; estas connotaciones generan cambios en valores por unidad de área de terreno; además también se debe tener en cuenta que existen predios en propiedad horizontal y no propiedad horizontal, siendo la propiedad horizontal una forma especial de dominio, reglamentada para Colombia (Ley 675 de 2001). Los métodos valuatorios más utilizados en Colombia son: método de comparación de mercado, método de costo de reposición, método de potencial de desarrollo o técnica residual, método de renta y métodos complementarios de depreciación para las construcciones por su uso o desgaste; estos Métodos se utilizan dependiendo de las características propias del bien inmueble objeto de estudio, en su aspecto físico, jurídico y normativo (Resolución 620 del 2008); en Colombia la actividad valuatoria está debidamente reglamentada, desde las técnicas valuatorias más usadas y la debida reglamentación para los que ejercen esta actividad valuatoria a nivel Nacional (Ley 1673 de 2013).

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



**HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

## **USOS Y BENEFICIOS DEL AVALÚO.**

### **AVALUAR:**

Conjunto de procesos estadísticos, analíticos y de síntesis que permiten establecer el precio de un bien específico y determinado.

### **AVALÚO PERITAZGO:**

Es el resultado de un proceso de acercamiento a una realidad concreta en un momento determinado y en una sociedad específica, y que en términos operativos puede entenderse como:

El más probable precio en que cualquier comprador y cualquier vendedor estarían dispuestos a transar un bien mueble, expresado en unidades monetarias, y en donde tanto comprador como vendedor conocen los atributos y limitaciones físicas y jurídicas que posee el bien.

### **USOS:**

Asesorar en la toma de decisiones inmobiliarias.

Establecer el justo precio y la justa renta o canon de arrendamiento.

Establecer bases reales en casos de englobes o desenglobes.

Financiar u obtener créditos.

Obtener seguros y protecciones.

Obtener garantías hipotecarias.

Decidir sobre su compra o venta basadas en su rentabilidad.

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## **HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

Analizar su posible valorización.

Estimar el valor de la propiedad, la sección a expropiar o de la parte restante en caso de declaratoria de utilidad pública.

Evaluar perjuicios cuando las hubiere.

Calcular impuestos de renta, catastrales o patrimoniales.

Determinar particiones herenciales.

Estudiar proyectos urbanísticos o de construcción.

Elaborar inventarios de activos.

Convenir un arreglo en dación de pago.

Facilitar la disolución de sociedades.

### **POLITICAS DEL AVALÚO Y DEL AVALUADOR.**

#### **Del avalúo:**

La propiedad es avaluada, sobre la base de ser poseída por unos propietarios responsables.

El valor del avalúo en un momento dado es único, cualquiera que sea los fines de sus propietarios o los intereses del ordenador, o sea que no existen valores diferentes para una misma propiedad.

El avalúo tiene validez para un periodo corto de tiempo y refleja el valor de la propiedad en la fecha específica. El valor es una cualidad inherente al objeto, que le permite cambiarse por otro, no solo en dinero y es el resultado de sus componentes principales que inciden en el precio ya sean favorables o desfavorables.

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## **HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

El precio representa la expresión monetaria del valor y se da como un estimativo imparcial, sobre la naturaleza, calidad, utilidad específica y aspectos especiales de la propiedad raíz, sin tener en cuenta aspectos de orden jurídico o legal.

El valor que se trata de dar es el valor extrínseco o valor de mercado que es el que viene de afuera y es convencional, no se dará el valor intrínseco que se diferencia del convencional por que se tiene o se le da, o es dado por los propietarios obligatoriamente.

Este valor interesara a los vecinos dado que probablemente afectara el valor de sus propiedades.

Cualquier ítem, que no esté permanentemente adherido al inmueble, es propiedad personal y no es considerado en el avalúo.

El valor del avalúo no es necesariamente el precio de venta más alto posible de conseguir. La propiedad raíz siempre se adquiere anticipando sus futuros beneficios, ya sea para generar ingresos o activos apreciables. La tierra no es un activo depreciable, la construcción y las mejoras sí.

El estimado del valor, típicamente será escogido dentro de un rango de valores que identifican la mayoría de los factores que contribuyen al valor.

Predecir el precio, es indicar de antemano con base en la observación, experiencia o razones científicas; es una mezcla de arte y ciencia. Como tal es impreciso pero resulta razonable cuando es avalado por la lógica.

No existen parámetros que califiquen las diferentes reacciones que producen los bienes raíces en las personas y que los inducen a vender o a comprar un bien, lo cual contribuye en mucho a la incertidumbre.

El precio no es fijado por el evaluador, se llega a él, a través de la evidencia, el análisis y la información.

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## **HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

El precio será el valor expresado en dinero, que un propietario estaría dispuesto a recibir y un comprador a pagar por un inmueble, como justo y equitativo, de acuerdo con su localización y características generales, actuando ambas partes libres de todo apremio, necesidad o urgencia y se dará para una operación de contado o con arreglo a términos equiparables al contado.

### **Del Perito Avaluador:**

El avaluador o sus asociados no tienen interés alguno comercial o personal, ni presente ni futuro, sobre la propiedad evaluada.

Certifica que se llevó a cabo una investigación de todos los factores que afectan el predio, pero no divulgara la información a que ha tenido acceso, para evitar perjuicios al solicitante o a terceros.

El avaluador es claro y consciente de que parte muy sustancial de las riquezas de las personas, asociaciones o estados está constituida por bienes raíces y aprecia la magnitud de sus implicaciones, en las decisiones posteriores.

Se consultan las estadísticas propias y de entidades gremiales públicas y privadas concernientes a la propiedad raíz y no se retiene ninguna información importante que influya en el avalúo.

No existen prejuicios con respecto a las materias en cuestión de este reporte de avalúo, ni las conclusiones estarán influenciadas por los honorarios que se reciben.

El avaluador no es responsable por las áreas de partida citadas o propuestas, las cuales deberán ser confirmadas por un levantamiento de áreas o topográfico.

Los valores separados de tierra y construcción, no pueden ser utilizados para determinar cualquier otro avalúo, lo cual desautoriza totalmente el avaluador.

En lo mejor del conocimiento y convencimiento del avaluador, el contenido del reporte de avalúo es verdadero y correcto.

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



**HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

La determinación del uso óptimo y el avalúo en sí, se deben a juicio del avaluador, lo cual representa una opinión no un hecho específico que expresa exclusivamente la opinión del avaluador.

En este informe se ha asumido que la propiedad ha sido o será ofrecida en venta o transacción durante un periodo prudencial y que tanto vendedor como comprador conocen: Los posibles usos que pueden darse a la propiedad, las normas gubernamentales que puedan afectarla, que esta se encuentra libre de gravámenes y actúan sin que se ejerza ninguna presión sobre ellos, para llevar a cabo la transacción.

La capacidad y conocimiento para identificar la mayoría de los factores que contribuyen y cómo influyen estos sobre el valor de la propiedad, es la parte que le permite credibilidad al avaluador para estimarlo.

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



**HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LOMJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

## **1. MEMORIA DESCRIPTIVA.**

### **1.1. CLASE DE AVALÚO:**

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de un predio urbano destinado al local comercial No 2155, segundo nivel.

### **1.2. DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO:**

El Valor de Mercado se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

### **1.3. PROPÓSITO DEL AVALÚO:**

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

### **1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:**

El avalúo es solicitado por el condominio edificio covadonga.

### **1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:**

El avalúo es destinado al interesado.

### **1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACIÓN:**

Constitución del valor comercial.

### **1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALÚA:**

El inmueble avaluado es un local comercial No 2155, en el segundo nivel, primer piso B, del centro comercial popular los comuneros, el Local está ocupado actualmente.

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## **HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**Lonja Inmobiliaria Nacional de Avaluadores Profesionales**

### **1.8. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL MUEBLE:**

El uso actual del inmueble es comercial (Local Comercial).

### **1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLES (LOCAL 2155):**

El inmueble es de propiedad de la señora SARA EMILCE PERDOMO DE LARA.

### **1.10. DIRECCIÓN DE LOS INMUEBLES:**

Carrera 2 N° 8 – 05. Local No 2155.

1.10.1. **URBANIZACIÓN:** Centro.

1.10.2. **MUNICIPIO/CIUDAD:** Neiva.

1.10.3. **DEPARTAMENTO:** Huila.

### **1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE:**

El inmueble avaluado se encuentra en el sector centro de la ciudad de Neiva.

### **1.12. VECINDARIO INMEDIATO:**

Sector netamente comercial, supermercados populares, almacenes de venta de insumos pecuarios, venta de dotaciones industriales, confecciones y comercio popular.

### **1.13. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA:**

Sector completamente consolidado, construcciones de casas antiguas adaptadas para negocio, dos cuadras de parque principal de la ciudad, a cuatro cuadras del corazón financiero y gubernamental de la ciudad y del departamento."

### **1.14. VÍAS DE ACCESO:**

1.14.1. **VÍAS PRINCIPALES:** Como vías principales se cuenta con la carrera 2 y la calle 8.

1.14.2. **VÍAS SECUNDARIAS:** El sector posee vías pavimentadas en asfalto en buen estado de conservación, como las calles 8 y 9 así como las carreras 1H y 2.

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## **HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LOMJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

### **1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DE LA ZONA:**

El sector posee andenes y sardineles en concreto, arborización y zonas verdes en buen estado de conservación.

### **1.15. SERVICIOS PÚBLICOS DE LA ZONA:**

El sector posee todos los servicios públicos básicos tales como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gasoducto, telefonía fija y móvil de todos los operadores del mercado.

### **1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:**

El sector posee servicio de transporte público colectivo urbano de la ciudad de Neiva, con excelente frecuencia y diversidad de rutas que conducen a cualquier otro sitio o barrio de la ciudad.

### **1.17. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA:**

El sector es comercial con estrato socioeconómico.

## **2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO**

Se nos suministraron copias de la escritura, certificado de tradición y certificado predial

PROPIETARIA:	SARA EMILCE PERDOMO DE LARA.
--------------	------------------------------

## **3. ASPECTO JURÍDICO.**

PROPIETARIA:	SARA EMILCE PERDOMO DE LARA.
ESCRITURA PUBLICA #	1316. de fecha de 2 de abril de 1998.
NOTARIA	Tercera del Circulo de Neiva
MATRICULA INMOBILIARIA #	200 – 130629.
CEDULA CATASTRAL #	410010103000000740901900000902.

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## **HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

### **4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA.**

#### **4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL CUERPO:**

Mediante el acuerdo 026 de Septiembre de 2009, se adopta el plan de ordenamiento territorial para el municipio de Neiva, se le asigna al sector donde se encuentra el inmueble avaluado es área comercial, tratamiento renovación urbana, con las siguientes características:

USO PRINCIPAL:	CZG1 Comercio zonal grupo 1
USO COMPATIBLE:	CH Comercio Hotelero, CL comercio local COG1 COG2 comercio oficinas grupo 1y 2
USO CONDICIONADO:	DL dotación local, DZ dotacional zonal DRG1 Dotacional regional grupo 1, C RECR comercio Recreativo.
USO PROHIBIDO:	Los establecimientos de comercio destinados al Expendio exclusivo de perecederos, abarrotes, Hierbas medicinales, harinas cárnicos y similares, Deben establecerse en Merca Neiva y surabastos.

### **5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO.**

#### **5.1. LINDEROS Y DIMENSIONES:**

Los linderos del Local No 2155.

Situado en el segundo nivel, piso 1B, linda por arriba con losa común que lo separa del tercer nivel piso C, por abajo con losa común que lo separa del primer nivel piso 1A.

POR EL NORTE: Con muro y reja común que lo separa del local 2156.

POR EL SUR: Con muro y reja común que lo separa del local No 2154.

POR EL ORIENTE: Con circulación exterior, paralela a andén, desde plazoleta de acceso carrera 2 por la Calle 8.

POR EL OCCIDENTE: Con muro y reja común que lo separa del local No 2139.

#### **5.2 AREA DEL TERRENO.**

El área del terreno del Local No 2155, el área fue sacada del certificado de predial,

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



**HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LOMJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

de área de 7.00 M2.

## **6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.**

**6.1. NÚMEROS DE NIVELES:** 1 pisos.

**6.2. VIDA ÚTIL:** 100 AÑOS.

**6.3. EDAD APROXIMADA:** 22 años.

**6.4. VIDA REMANENTE:** 78 años.

### **6.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:**

Construcción usada en buen estado de conservación.

### **6.6 ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:**

Acabados medios de buena calidad en buen estado de conservación.

### **6.7. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:**

Construcción de local comerciales es un local pequeño.

### **6.8. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:**

El local No 2155, posee los servicios de energía eléctrica.

### **6.9 SERVICIOS COMUNALES:**

El centro comercial popular los comuneros posee servicios comunales de parque de ciudad.

### **6.10. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:**

#### **a).ARMAZON:**

Cimentación:	Concreto reforzado.
Estructura:	Concreto reforzado.
Muros:	Ladrillo hueco de arcilla.
Cubierta:	Placa en concreto.

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## **HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

### **b). REVESTIMIENTO Y ACABADOS:**

Escalera: En concreto en el centro comercial y piso en mármol.  
Muros: Bloque a la vista.  
Pisos: Mármol.  
Pisos Local: Mármol.

### **c). CARPINTERÍA:**

Puertas exteriores: En lamina de aluminio (vidrio) en el local.  
Puertas interiores: No posee.  
Ventanería: No posee.

### **d). ACABADOS DE BAÑOS:**

Pisos: No posee.  
Muros: No posee.  
Mesón-lavamanos: No posee.  
Muebles: No posee.  
Sanitarios: No posee.  
Divisiones: No posee.  
Accesorios: No posee.

Los baños son comuneros en centro comercial los comuneros.

### **6.11. AREA DE LA CONSTRUCCION:**

Área privada de construcción: 17.1550 M2.

## **7. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.**

### **7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:**

El sector no posee riesgo aparente por problemas de estabilidad del suelo, riesgo bajo.

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## **HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

### **7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:**

Sector comercial clase media – alta con beneficio ambiental por la buena arborización del entorno.

### **7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:**

No se observaron servidumbres, cesiones ni afectaciones viales.

### **7.4. SEGURIDAD:**

El sector no presenta problemática por inseguridad.

### **7.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:**

Sector comercial que no presenta problemas socioeconómicos directa o indirectamente.

## **8. ASPECTO ECONÓMICO.**

### **8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:**

Sector desarrollado, no se observaron desarrollos constructivos nuevos en la zona.

### **8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTAD Y DEMANDA)**

El inmueble está ubicado en el centro comercial popular los comuneros en el sector del centro de la ciudad de Neiva, orientado este sector principalmente a comercio, muy cerca del micro centro de la ciudad, haciendo que este sector sea de muy buena demanda.

#### **8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:**

Muestras encontradas 5 para cada tipología constructiva.

### **8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:**

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble en estudio, se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

La ubicación del centro comercial popular los comuneros sobre vía principal.

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## **HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

Está dentro de un sector consolidado, con buena valorización.

La prestación de los servicios públicos es buena.

La topografía plana, el uso comercial, acorde al sector, disponibilidad de comercio compatible en el sector.

El buen estado del inmueble, su ubicación en el primer piso es bueno, porque su ingreso es por la carrera 2 con octava, con buen flujo de ciudadanía y entrada principal del centro comercial.

### **8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:**

Con buenos parqueadero para clientes.

## **9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)**

Inmueble destinado a actividad comercial, en concordancia con el uso permitido en el centro comercial los comuneros de acuerdo a su uso.

## **10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO**

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble en estudio, se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

La ubicación del local dentro del centro comercial popular los comuneros, centro comercial sobre vía principal y secundario.

Está dentro de un sector consolidado, con buena valorización.

La prestación de los servicios públicos es buena.

La topografía plana, el uso residencial, acorde al sector, disponibilidad de comercio Compatible en el sector.

El buen estado del inmueble, su ubicación en el primer piso es bueno, porque su ingreso es por la carrera 2 con octava, con buen flujo de ciudadanía y entrada principal del centro comercial.

## **11. TÉCNICAS DE VALUACIÓN**

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## **HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

**11.1. Enfoque de comparación de ventas:** El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

**11.2. Enfoque del costo:** Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

**11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):** Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

**11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:** Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

## **12. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO**

**Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## **HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

Método del costo de reposición:

Se trata de reconstruir a precios de hoy con materiales similares en cuanto a calidad y precio, la misma edificación que se está evaluando.

Aplicando factores de detrimento como son la vetustez, obsolescencia de diseño o de uso, estado de conservación y depreciación.

Para la aplicación del precio de un inmueble aplicando este método de avalúo es necesario tener en cuenta que el perito debe conocer la condición bajo la cual se construyó la edificación que debe avaluar, para poder determinar los elementos que debe tener en cuenta en él.

A continuación se enumeran los capítulos que en función de cada construcción se deben tener en cuenta:

1. Preliminares. 2 cimientos. 3 desagües e instalaciones subterráneas. 4 mampostería.
2. Estructura en concreto. 6 cubierta. 7 pisos. 8. Enchapes de pisos o muros. 9. instalaciones hidráulicas. 10. Instalaciones eléctricas. 11. Carpintería en madera o metálica. 12. Aparatos sanitarios. 13. Cerrajería. 14. Vidrios. 15. Equipos especiales.
3. Deben adicionarse los costos indirectos, y gastos generales.
4. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se deben investigar los respectivos precios en el municipio en el cual se encuentra ubicado el inmueble. Al valor total se debe afectar por el (A.I.U) en donde: A= Administración, I= Imprevistos, U= Utilidades.
5. Al valor total encontrado es al cual se debe aplicar la depreciación o sea sin incluir el valor del terreno.
6. Depreciación: Es la pérdida de valor causada por deterioro y obsolescencia.
7. Edad de la construcción.
8. La calculo en 24 años aproximadamente.
9. Estado de conservación: Excelente.

### **12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):**

Para el cálculo del valor más probable se aplicó el Método de Mercado, siendo el más acertado, debido a que se tienen datos reales de valores de predios en el sector.

### **13. MEMORIAS DE CÁLCULO.**

Como método comparativo de mercado, encontramos los siguientes datos, los cuales fueron encontrados en ofertas de inmuebles en el sector encontrados en las

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## **HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONGIA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

páginas de internet de las inmobiliarias de la región. Prudentemente se tomo como referencia en valor del local encontrado, por estar dentro de un centro comercial de P.H.

Métodos de costos de Reposición menos demérito por vetustez estado de conservación para las oficinas, según las tablas de depreciación de FITTO & CORVINI, tomando como base los valores promedio para el tipo de construcción en estudio, donde tenemos:

Edad:	22 años
Expectativas de vida:	100 años
Porcentaje de vida:	22%
Conservación:	2.5
Depreciación:	2042%
Costo de reposición:	\$3.800.000
Valor depreciado:	\$775.960.
Valor asumido para en avalúo:	\$3.024.040.
Valor ajustado:	\$3.000.000.

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES DENTRO DEL CENTRO COMERCIAL LOS COMUNEROS, SE HICIERON EN EL MISMO NIVEL -SEGUNDO NIVEL – PRIMER PISO 1B.

FUENTE DE INVESTIGACIÓN	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE O UBICACIÓN	VALOR VENTA	INFORMACIÓN	MOVIL O TELEFONO.	M2. DEL INMUEBLE	RESULTADO DEL VALOR POR M2.
1-Inmobilia Buritica		\$200.000.000	Los Comuneros Local 2380. Valor del local \$200.000.000. Área del local 64 m2.	316 - 5286933	64. M2.	\$3.125.000.
2- Directo		\$28.000.000.	Los comuneros – local 2195.	320 - 2126040	12.00 M2.	\$2.333.333.
3- Directo.		\$30.000.000	Local en los comuneros – local No 2030	315 - 8828837	8.00. M2	\$3.750.000
					sumatoria	9.208.333.

Promedio	3.069.444.
Desviación Standar	579.684
Variación	1.89%
Limite Superior	\$3.649.128
Limite Inferior	\$2.489.760

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## **HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

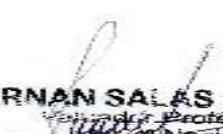
**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

### **14. VALOR DE MERCADO.**

<b>AVALUO COMERCIAL - VALOR DE MERCADO LOCAL No 2155. CENTRO COMERCIAL POPULAR LOS COMUNEROS NEIVA – HUILA</b>			
<b>ITEM</b>	<b>AREA M<sup>2</sup></b>	<b>VR. UNITARIO M<sup>2</sup></b>	<b>SUB-TOTAL</b>
AREA LOTE	7.00	\$2.000.000.	\$14.000.000
AREA CONSTRUCCIÓN.	17.1550	\$1.600.000	\$27.448.000
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$41.448.000</b>

**SON: CUARENTA Y UN MILLON CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS MCTE.**

CORDIALMENTE,

  
**HERNAN SALAS PERDOMO**  
Valuador Profesional  
Lonja Nacional  
R.A.A - AVAL. 12133149 - SIC

HERNAN SALAS PERDOMO.  
C.C. No 12.133.149.  
T.P. No MI – 0913 - Asolonjas.  
R.A.A - AVAL. 12133149 (SIC).

- **VIGENCIA DEL AVALUO:** El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación ( Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1.998)
- Dentro de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado. (Parágrafo único, del Art. 12 del Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998).

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



**HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

## **CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres, y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



**HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación, los alcances y definiciones de la misma, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

### **DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.**

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

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

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión y la buena fe.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## **HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

### **INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE LA PRUEBA PERICIAL (ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO). CERTIFICACIONES Y JURAMENTOS**

De conformidad con lo establecido en el Código General del Proceso, bajo la gravedad de juramento informo que los conceptos aquí emitidos, son independientes y corresponden a mi (nuestra) real convicción profesional; además, manifiesto (amos) que:

El dictamen es acompañado de los documentos y herramientas de alta precisión cuyos resultados sirven de fundamento al mismo, lo cual es visible en cada una de las generalidades del presente dictamen.

De acuerdo con los requisitos exigidos en el capítulo VI, artículo 226 del código general del proceso.

HERNAN SALAS PERDOMO, Identificado con la cedula No 12.133.149 de Neiva. Manifiesto bajo juramento que el concepto emitido en este dictamen es independiente y obedece a mi ejercicio como profesional evaluador, para la cual declaro.

El evaluador deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del evaluador.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

#### **1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.**

**Depende de los avalúos que se elaboran, pueden ser el evaluador acompañado con otros evaluadores, topógrafo, ingenieros civiles, industriales, calculista, agrónomo, agrícola y arquitectos y otras profesiones, que va acompañado con el evaluador.**

Avaluador. HERNAN SALAS PERDOMO., con cedula No 12.133.149.

El dictamen es acompañado de los documentos y herramientas de alta precisión cuyos resultados sirven de fundamento al mismo, lo cual es visible en cada una de las generalidades del presente dictamen.

#### **2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del evaluador.**

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## **HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

Mi residencial y oficina es en la Carrera 1 H No 2 – 53, del Barrio San Pedro de la ciudad de Neiva – Huila (Colombia), mi móvil es 316 - 7529108. Mi correo electrónico del Email es “avaluohuila6328hotmail.com”.

**3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.**

En el dictamen se expresan de forma clara, precisa, exhaustiva y detallada los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, en los acápites denominados “Generalidades”.

En la documentación presentada me identificado como evaluador profesional, como perito evaluador de una larga experiencia en los temas de avalúo y se determina idóneo. Con estudios realizado de avalúos de urbano, rural, especiales, indemnizaciones, Servidumbre, Maquinaria, Equipos, Automotores, Medio Ambiente, Daños Perjuicio, Intangible, Tangible, Normas NIIF.

En la experticia se encuentran los fundamentos técnicos o científicos de las conclusiones, debidamente explicados.

**4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.**

A) Radicado Proceso: 2014 – 00515  
Despacho o Destinatario Juzgado: Quinto de familia de Neiva.  
Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.

B) Radicado Proceso: 2013 – 645  
Despacho o Destinatario Juzgado: Octavo Civil Municipal  
Neiva.

Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.

Materia sobre el cual versó: Avaluar inmueble adquisición de dominio.

Demandante: Paola Núñez Chávez.

Demandado: Wilmer, Vanessa, Pedro  
Antonio

Fredy Polania Núñez y John

Cuadrado Vargas.

C) Radicado Proceso: 2015 – 00508  
Despacho o Destinatario Juzgado: Octavo Civil Municipal Neiva.  
Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## **HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

D) Radicado Proceso: 2015 – 137.  
Despacho o Destinatario Juzgado: Quinto de Familia de Neiva.  
Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.

E) Radicado Proceso: 2016 - 00089  
Despacho o Destinatario Juzgado: Sexto Civil Municipal Neiva.  
Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.  
Materia sobre el cual versó: Avaluar inmueble de posesión.  
Demandante: Mauricio Alexis Quintero y otra.  
Demandado: José Horacio Giraldo Aristizábal.

F) Radicado Proceso: 2013 - 00078  
Despacho o Destinatario Juzgado: Primero Administrativo Oral.  
Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.

G) Radicado Proceso: 2013 – 00095.  
Despacho o Destinatario Juzgado: Primero Administrativo Oral.  
Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.

H) Radicado Proceso: 2018 – 00268.  
Despacho o Destinatario Juzgado: Segundo Civil del Circuito Neiva  
Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.

I) Radicado Proceso: 2007 – 00211.  
Despacho o Destinatario Juzgado: Tercero Civil del Circuito Neiva  
Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.

J) Radicado Proceso: 2015 – 00008.  
Despacho o Destinatario Juzgado: Tercero Civil del Circuito Neiva  
Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.  
Materia sobre el cual versó: División Material.

K) Radicado Proceso: 2015 - 766.  
Despacho o Destinatario Juzgado: Noveno Civil Municipal de Neiva  
Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.  
Materia sobre el cual versó: Avaluar indemnización de daño.  
Demandante: Condominio Altos de Iguatemi.  
Demandado: Inmobiliaria Yaluma.

LL) Radicado Proceso: 2014 - 00150.  
Despacho o Destinatario Juzgado: Quinto Civil del Circuito de Neiva

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## **HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.

Materia sobre el cual versó:

Avaluar Posesión.

Demandante:

Conjunto Residencial San Silvestre.

Demandado:

Samuel Ramiro Garzón Castañeda.

M) Radicado Proceso:

2016 - 00479.

Despacho o Destinatario Juzgado:

Quinto de Familia de Neiva

Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.

Materia sobre el cual versó:

Avaluar Bienes Inmuebles.

Demandante:

Teresa Manquillo de Tovar.

P. Interdicto:

Interdicción Judicial.

Carlos Enrique Tovar.

N) Radicado Proceso:

2014 – 000199.

Despacho o Destinatario Juzgado:

Único Promiscuo Municipal de Rivera

Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.

Materia sobre el cual versó:

Saneamiento ley 1561.

Demandante:

Nacienceno Mosquera Ibarra.

Demandado:

Rogerio Diaz Tovar.

Ñ) Radicado Proceso:

2019 – 263.

Despacho o Destinatario Juzgado:

Juzgado Cuarto Civil Municipal de Neiva

Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.

Materia sobre el cual versó:

Avaluó inmueble y materiales.

Demandante:

José Ronney Gaitán Peña y otro.

Demandado:

Maritza Gaitán Peña y otra.

O) Radicado Proceso:

2017 - 00113.

Despacho o Destinatario Juzgado:

Juzgado Cuarto Civil Municipal de Neiva

Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.

Materia sobre el cual versó:

Daño y materiales.

Demandante:

Jeison Berney González y otra.

Demandado:

Cristian Andrés Barreiro.

P) Radicado Proceso:

2018 - 203.

Despacho o Destinatario Juzgado:

Juzgado Séptimo Civil Municipal de Neiva

Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.

Materia sobre el cual versó:

avalúo de inmueble.

Demandante:

Diego, Mauricio, Adriana Moreno A.

Demandado:

María Arno bis Silva Tello.

Q) Radicado Proceso:

2018 - 00235.

Despacho o Destinatario Juzgado:

Único Promiscuo Municipal de Aipe

Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.

Materia sobre el cual versó:

avalúo del Inmueble.

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## **HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

Demandante: Edna Margarita Paladines Leyton.  
Demandado: Joselito Conde Tovar.

R) Radicado Proceso: 2018 - 203.  
Despacho o Destinatario Juzgado: Juzgado Séptimo Civil Municipal de Neiva  
Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.  
Materia sobre el cual versó: avalúo de inmueble.  
Demandante: Diego, Mauricio, Adriana Moreno A.  
Demandado: María Arno bis Silva Tello.

S) Radicado Proceso: 2016 - 00310.  
Despacho o Destinatario Juzgado: Primero de Familia de Neiva  
Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.  
Materia sobre el cual versó: Avaluar Bien Inmueble.  
Demandante: Sindy Marcela Escobar Alarcón.  
Demandado: Carlos Alberto Torres Alcalá.

T) Fiscalía Primero Local de Neiva.  
Ref. Indemnización de Perjuicios. Imputado al señor: Johan Alexander  
Rincón Luna.  
Rad: 410016000716201600604.

U) Fiscalía veinte de Neiva.  
ref. indemnización de perjuicios. imputados a los señores:  
Edilberto  
Villalobos castro, Leonel Perdomo Cardozo y óscar Javier arcos  
Anacona.  
rad: 416156000598201600192.

V) Juez Sexto Penal Municipal de Neiva.

ref. indemnización de perjuicios. imputado al señor: Andrés Felipe Cuellar, con el número de cedula de ciudadanía 1.075.300.436.  
víctima: la señora Ana Cecilia Rojas Perdomo.  
rad: 410017000716201403074.  
delito: hurto calificado agravado.

**5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos**

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## **HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

1) Radicado Proceso: 2019 – 263.  
Despacho o Destinatario Juzgado: Juzgado Cuarto Civil Municipal de Neiva  
Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.  
Materia sobre el cual versó: Avaluó inmueble y materiales.  
Demandante: José Ronney Gaitán Peña y otro.  
Demandado: Maritza Gaitán Peña y otra.

2) Radicado Proceso: 2016 - 00479.  
Despacho o Destinatario Juzgado: Quinto de Familia de Neiva  
Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.  
Materia sobre el cual versó: Avaluar Bienes Inmuebles.  
Demandante: Teresa Manquillo de Tovar.  
P. Interdicto: Interdicción Judicial.  
Carlos Enrique Tovar.

3) Radicado Proceso: 2015 - 766.  
Despacho o Destinatario Juzgado: Noveno Civil Municipal de Neiva  
Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.  
Materia sobre el cual versó: Avaluar indemnización de daño.  
Demandante: Condominio Altos de Iguatemi.  
Demandado: Inmobiliaria Yaluma.

4) Radicado Proceso: 2015 - 766.  
Despacho o Destinatario Juzgado: Noveno Civil Municipal de Neiva  
Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.  
Materia sobre el cual versó: Avaluar indemnización de daño.  
Demandante: Condominio Altos de Iguatemi.  
Demandado: Inmobiliaria Yaluma.

5) Radicado Proceso: 2017 - 00113.  
Despacho o Destinatario Juzgado: Juzgado Cuarto Civil Municipal de Neiva  
Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.  
Materia sobre el cual versó: Daño y materiales.  
Demandante: Jeison Berney González y otra.  
Demandado: Cristian Andrés Barreiro.

6) Radicado Proceso: 2016 - 00089  
Despacho o Destinatario Juzgado: Sexto Civil Municipal Neiva.  
Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.  
Materia sobre el cual versó: Avaluar inmueble de posesión.

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## **HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

Demandante: Mauricio Alexis Quintero y otra.  
Demandado: José Horacio Giraldo Aristizábal.

7) Radicado Proceso: 2018 - 203.  
Despacho o Destinatario Juzgado: Juzgado Séptimo Civil Municipal de Neiva  
Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.  
Materia sobre el cual versó: avalúo de inmueble.  
Demandante: Diego, Mauricio, Adriana Moreno A.  
Demandado: María Arno bis Silva Tello.

8) Radicado Proceso: 2018 - 00235.  
Despacho o Destinatario Juzgado: Único Promiscuo Municipal de Aipe  
Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.  
Materia sobre el cual versó: avalúo del Inmueble.  
Demandante: Edna Margarita Paladines Leyton.  
Demandado: Joselito Conde Tovar.

9) Radicado Proceso: 2016 - 00310.  
Despacho o Destinatario Juzgado: Primero de Familia de Neiva  
Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.  
Materia sobre el cual versó: Avaluar Bien Inmueble.  
Demandante: Sindy Marcela Escobar Alarcón.  
Demandado: Carlos Alberto Torres Alcalá.

10) Radicado Proceso: 2018 - 00268.  
Despacho o Destinatario Juzgado: Segundo Civil del Circuito Neiva  
Dictamen pericial solicitado por el juez o las partes.  
Materia sobre el cual versó: Avaluar Bien Inmueble.

### **6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.**

No he sido designado como Peritos en procesos anteriores o en curso, por la parte solicitante.

### **7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.**

No estoy incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad a las que se refiere el Código General del Proceso.

### **8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.**

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## **HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

En cuanto a la relación de documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen, que le sirven de fundamento son los relativos a la identidad jurídica del inmueble y son aportados por la parte solicitante en la demanda.

Cada avalúo tiene su metodología, para aplicar en los diferentes dictámenes periciales, su mejor forma es la investigación y de ahí se llega a los métodos para aplicar y si hay que aclarar o complementar de acuerdo a juicio del juez o las partes.

**9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.**

No utilizo métodos diferentes a lo usado en otros procesos.

**10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elabora.**

Certificado de estudios de avalúos, que se aportan.

Certificado de Auxiliar de Justicia.

Certificado LINAP.

Certificado de la cámara de comercio, como evaluador y gerente de la empresa.

Avaluador Ponente.

  
**HERNAN SALAS PERDOMO**  
Profesional  
Asociación Nacional  
C.C. No. 12.133.149 - SIC

**Hernán Salas Perdomo**

C.C. No. 12.133.149 de Neiva (H)

Avaluador. Lonja Asolonjas

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



**HERNÁN SALAS PERDOMO.**  
**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**  
**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**  
**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

IMAGEN FACHADA DEL CENTRO COMERCIAL POPULAR LOS COMUNEROS.



IMAGEN INTERIOR DEL LOCAL No 2155.



**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**  
**MOVIL: No 316 – 75 29 108**  
**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**  
**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



**HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LOLJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

IMAGEN PLAZOLETA CENTRAL DEL CENTRO COMERCIAL LOS COMUNEROS.



IMAGEN DE LA CARRERA 2,



**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONGIA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**



DOM de Valuador: 26204862



<http://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) HERNAN SALAS PERDOMO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12133149, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-12133149.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HERNAN SALAS PERDOMO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
• 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.	01 Jun 2018	Régimen de Transición	
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
• Tenencias 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.	23 Sep 2020	Régimen Académico	
<b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b>			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
• 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 de los ambientales.	23 Sep 2020	Régimen Académico	
<b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b>			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	23 Sep 2020	Régimen Académico	

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**



2017 Tecnología 48220366



<http://www.raa.gov.co>



<b>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos</b>		
<b>Alcance</b> • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	<b>Fecha</b> 23 Sep 2020	<b>Régimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>		
<b>Alcance</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<b>Fecha</b> 23 Sep 2020	<b>Régimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b>		
<b>Alcance</b> • 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: Microcomputadoras, 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, campers, camiones, buses, tractores camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motociclos, cuatrimotos, tricicletas y similares.	<b>Fecha</b> 23 Sep 2020	<b>Régimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</b>		
<b>Alcance</b> • Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	<b>Fecha</b> 23 Sep 2020	<b>Régimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimonial y Similares</b>		
<b>Alcance</b> • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	<b>Fecha</b> 23 Sep 2020	<b>Régimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 10 Semovientes y Animales</b>		
<b>Alcance</b> • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	<b>Fecha</b> 23 Sep 2020	<b>Régimen</b> Régimen

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



## **HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**Lonja Inmobiliaria Nacional de Avaluadores Profesionales**



PH: 78 Vaidatopias a5d-F320t



			Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	23 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima criminal y otros similares.	23 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	23 Sep 2020	Régimen Académico	

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 26 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: NEIVA, HUILA

Dirección: CARRERA 1H NO. 2 - 53

Teléfono: 3167529108

Correo Electrónico: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



**HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

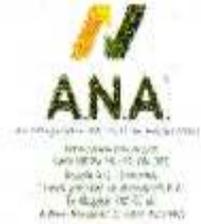
**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**



PIN de validación: a63709ea



<http://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) HERNAN SALAS PERDOMO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12133149.

El(la) señor(a) HERNAN SALAS PERDOMO 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**

**a63709ea**

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 veinticuatro (24) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



# HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**



Ramo Judicial del Poder Público  
Consejo Superior de la Judicatura  
Sala Administrativa  
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial  
Neiva - Huila

**EL SUSCRITO JEFE DE LA OFICINA JUDICIAL DE NEIVA**

### HACE CONSTAR

Que EL Señor HERNAN SALAS PERDOMO, identificado con cedula de ciudadanía número 12.133.149 se encuentra inscrito desde 1996 y vigente como Auxiliar de Justicia, en el periodo comprendido del 2013 hasta el 2018. En los siguientes periodos:

ITEM	ESPECIALIDAD	CODIGO DE INSCRIPCIÓN
1	BIENES INMUEBLES	201
2	BIENES MUEBLES	202
3	MAQUINARIA PESADA	208
4	AUTOMOTORES	207
5	AERONAVES	206
6	BARCOS	205
4	DE DAÑOS Y PERJUICIO	210.211.212
5	EXPERITO GANADERO	406
6	FOTOGRAFO	407
7	TOPOGRAFO	403

La anterior certificación se entrega de manera provisional, como formato de licencia mientras esta oficina expide el carnet o licencia de funcionamiento para el periodo anteriormente mencionado.

Dada en Neiva, a los treinta (30) días del mes de Septiembre de dos mil trece (2013).

**ANGELMARIA ARTUNDUAGA CARVAJAL**  
Jefe Oficina Judicial

Palacio de Justicia Cra. 4 No. 6-99 Teléfono - 8710170 [www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)



**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



**HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



**HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

**República de Colombia**



**En su nombre**

**La Corporación Tecnológica Empresarial**

Debidamente autorizada por la Secretaría de Educación de Bogotá,  
Según Licencia de Funcionamiento N° 11-0418 de Diciembre de 2018

**Teniendo en cuenta que**

**Hernán Salas Perdomo**

*C.C. N° 12.122.149*

Cumplió con los requisitos académicos exigidos por la Ley y la Institución  
de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano según  
Resolución de Progamta N° 110507 de 2019  
le otorga el Certificado de Aptitud Ocupacional como

**Técnico Laboral por Competencias en  
Avalúos**

*Martha Patricia Niño*

*C.C. 27290728*

*Representante Legal*

Bogotá, 31 de agosto de 2020

*Registro de Certificaciones N° 15. Acta N° 045 Folio N° 047*

El presente Diploma no requiere autenticación de firmas en Registro de Secretarías de Educación,  
según Decreto 921 del 9 de Mayo de 1994 y 2160 del 5 de Diciembre de 1995 de la Presidencia de la República.

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



**HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: [avaluohuila6328@hotmail.com](mailto:avaluohuila6328@hotmail.com)**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**



**HERNÁN SALAS PERDOMO.**

**Miembro del Registro Abierto de Avaluadores**

**AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS**

**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES**



*Acta Individual de Grado*  
**CORPORACIÓN EDUCATIVA  
TÉCNICA Y EMPRESARIAL  
KAIZEN**

LIC. FUNCIONAMIENTO NO. 0020  
AGOSTO DE 2003 - SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DE VILLAVICENCIO

Comprobada la situación legal y Académica de cada uno de los estudiantes que cumaron y aprobaron los estudios correspondientes al nivel de educación técnica se procedió a otorgar el título de:

**TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN  
AUXILIAR DE AVALÚOS Y LIQUIDACIÓN**

Al graduando cuyos nombres, apellidos y número de documento de identidad se relacionan a continuación:

**HERNÁN SALAS PERDOMO**  
C.C. NO. 12.133.149 DE NEIVA (HUILA)

En la ciudad de Villavicencio el día doce (12) del mes de Septiembre de 2020, se reunieron con el fin de formalizar la graduación de los estudiantes del programa técnico, los señores Rector y Secretario de la CORPORACIÓN EDUCATIVA TÉCNICA Y EMPRESARIAL KAIZEN, institución aprobada hasta nueva visita en el nivel de educación Técnica y Empresarial y autorizada para otorgar el título de **TECNICO POR COMPETENCIA LABORAL EN AUXILIAR DE AVALÚOS Y LIQUIDACIÓN**, según Resoluciones No. 3135 de Septiembre de 2019, cumpliendo con una intensidad de 1.265 horas.

Es fiel copia tomada del acta original General No. 5 del día doce (12) de Septiembre de 2020 que consta de 93 estudiantes que comienza con el nombre de **ABRIL CUY ISRAEL** y termina con el nombre de **JUAN JOSÉ ZORRILLA DÍAZ**.

Dado en Villavicencio (Meta) a los doce (12) días del mes de Septiembre de 2020.

**Rector (a)**  
Zulay T. Sosa T.  
C.C. 40.442.302 de Villavicencio

**Secretario (a)**  
Anderson Salcedo Valle  
C. C. No. 1.983.466.653 de Cúcuta

Este es requisito reglamentario según Decreto 250 de 2001 del 6 de Mayo de 2004  
Expedido por el Ministerio de Educación Superior a 21 de Julio de 2004 y el 3 de Diciembre de 1990  
de la Dirección de la República

*Diploma No.* **65**

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO.**

**MOVIL: No 316 – 75 29 108**

**E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com**

**NEIVA – HUILA (COLOMBIA).**