



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva

Neiva, once (11) de noviembre de dos mil veinte (2020)

PROCESO : VERBAL SUMARIO
DEMANDANTE : CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DE IGUATEMI
DEMANDADO : CARLOS MANRIQUE SAAVEDRA
RADICACIÓN : 41-001-40-03-008-2015-00300-00

En atención a que el perito HERNAN SALAS PERDOMO, dio cumplimiento a lo ordenado en el desarrollo de la Audiencia del artículo 432 y 439 del Cód. de Procedimiento Civil, celebrada el pasado 5 de septiembre de 2019, procede el despacho a correrle traslado al Dictamen Pericial presentado por la parte ejecutante, por el término de tres (3) días.

Lo anterior, de conformidad con lo que establece el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil. En consecuencia, esta Agencia Judicial,

RESUELVE.-

PRIMERO: DESE TRASLADO a la parte ejecutante, por el término de tres (3) días, del Dictamen Pericial que se arrima al proceso.

Anexo.- Dictamen Pericial presentado por el Perito.

NOTIFÍQUESE.

RICARDO ALONSO ALVAREZ PADILLA
Juez.-

/Amp.-



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE NEIVA

Neiva, 12 de noviembre de 2020 en la fecha hago constar que para notificar a las partes, el contenido de la providencia anterior se fijó el estado No. 079 hoy a las SIETE de la mañana.

SECRETARIO

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE NEIVA

SECRETARÍA. _____ ayer a las CINCO de la tarde quedó ejecutoriado el auto anterior, inhábiles los días _____.

SECRETARIO



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

*Avalúos, Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios*

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

INFORME VALUACIÓN TECNICO

DICTAMEN PERICIAL, SOBRE OCUPACIÓN EN ÁREA COMUN.

CONDominio CAMPESTRE ALTOS DE IGUATEMI
CALLE 8 # 45 – 50.

CASA # 15 – INTERIOR DEL CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DE
IGUATEMI – QUIEN OCUPÓ UN ESPACIO DEL ÁREA COMUN.

MUNICIPIO DE NEIVA (HUILA - COLOMBIA)

SOLICITUD

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑA CAUSA (JUZGADO OCTAVO CIVIL
MUNICIPAL DE NEIVA.

PROCESO VERBAL SUMARIO PROPUESTO POR CONDOMINIO
CAMPESTRE ALTOS DE IGUATEMI, EN CALIDAD DE DEMANDANTE,
REPRESENTADO LEGALMENTE POR LUISA FERNANDA PASTRANA
ARDILA Y SU ABOGADO EL DOCTOR OSCAR WILLIAM ALMONACID
PEREZ CONTRA CARLOS MANRIQUE SAAVEDRA

RADICACIÓN: 41001402200820150030000

NEIVA (HUILA - COLOMBIA) - OCTUBRE DE 2020.

OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637

CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108

E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com

NEIVA – HUILA (COLOMBIA)



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

Avalúos, Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

Señor:
Juez (doctor Ricardo Alonso Álvarez Padilla.
E.S.D.

Apreciado señor Juez.

HERNAN SALAS PERDOMO, mayor de edad, identificado como aparece al pie de la firma, muy respetuosamente, estoy Presentando el informe técnico pericial sobre la ocupación de espacio de terreno en área común.

Avaluador inscrito al Registro Abierto de Avaluadores, y afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz "Asolonjas", Auxiliar de Justicia y Gerente de la Empresa Avalúo – Huila – Proyectos y Diseños Topográficos, Inscripto en la Cámara de Comercio de Neiva – Huila.

En desarrollo del dictamen pericial, es determinar que los usos de área común, son áreas del Condominio Campestre, de uso exclusivo según el reglamento interno del condominio.

Cuya descripción, características generales, aspecto judicial y económico se encuentran en el informe del dictamen pericial.

Atento a rendir cualquier tipo de aclaración en el momento que lo estime conveniente.

Cordialmente,


HERNAN SALAS PERDOMO
Registrado en el
Registro Abierto de
Avaluadores
R.A.A. - SIC: 12133149 SIC
HERNAN SALAS PERDOMO
C.C.12.133.149 DE NEIVA.
M.P. RAA - AVAL 12133149 DEL SIC.

OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637
CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108
E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com
NEIVA – HUILA (COLOMBIA)





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

Avalúos: Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de Indemnización de Perjuicios

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

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. TEL FAX: 8722637
CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108
E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com
NEIVA – HUILA (COLOMBIA)





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AYALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

Avalúos: Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de Indemnización de Perjuicios

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

I. 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.
- 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.

OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637
CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108
E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com
NEIVA – HUILA (COLOMBIA)





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

*Avalúos, Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios*

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

II. POLITICAS DEL AVALÚO Y DEL AVALUADOR.

Del avalúo:

La propiedad es evaluada, 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.

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.

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

OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637

CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108

E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com

NEIVA – HUILA (COLOMBIA)





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

*Avalúos: Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios*

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

Certifica que se llevó a cabo una investigación de todos los factores que afectan el predio, pero no divulgará 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.

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. TEL FAX: 8722637
CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108
E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com
NEIVA – HUILA (COLOMBIA)





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

Avalúos, Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

INFORME GENERAL MEMORIA EXPLICATIVA

ASUNTO:	DICTAMEN PERICIAL EN ÁREA COMUN.
SOLICITUD:	JUZGADO QUINTO PEQUEÑA CAUSAS (JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE NEIVA).
DIRECCIÓN:	CALLE 8 No 45 - 50. CASA 15.
URBANIZACIÓN, BARRIO, CONJUNTO Y CONDOMINIO:	CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DE IGUATEMI.
UBICACIÓN:	AL ORIENTE DEL MUNICIPIO DE NEIVA
MUNICIPIO:	NEIVA
DEPARTAMENTO:	HUILA
TIPO DE INMUEBLE:	VIVIENDA RESIDENCIAL* CASA INTERIOR 15.
EXPLOTACIÓN ACTUAL:	*CASA HABITACIONAL* DENTRO DEL CONDOMINIO.
PROPIETARIO:	CARLOS MANRIQUE SAAVEDRA.
TIPO DE AVALUO:	DETERMINAR ÁREA DE OCUPACIÓN EN ZONA DE ÁREA COMUN.

OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637
CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108
E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com
NEIVA – HUILA (COLOMBIA)



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

Avalúos, Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

1. REGLAMENTACIÓN URBANISTICAS

LIMITACION DEL MUNICIPIO DE NEIVA.



Límites Catastrales del Municipio de Neiva. - Establézcase los siguientes Linderos catastrales para la zona rural de Neiva. Partiendo desde la intersección entre el Municipio de Neiva y el municipio de Tello limitando con el Departamento del Caquetá en las coordenadas X = 898.065,743 – Y = 807.789,262, siguiendo en sentido occidente aguas abajo de la Quebrada Fortalecillas hasta su

OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637

CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108

E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com

NEIVA – HUILA (COLOMBIA)



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

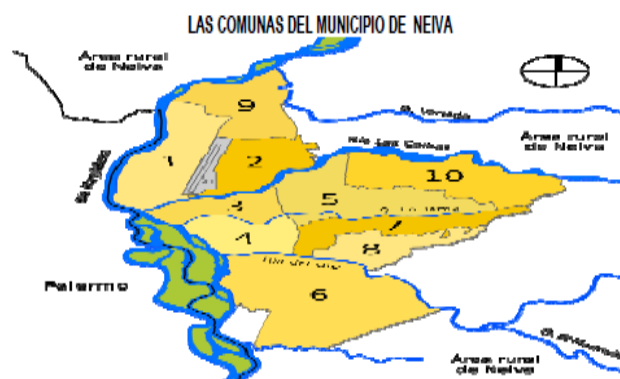
AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

Avalúos: Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de Indemnización de Perjuicios

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

desembocadura en el Río Magdalena con Coordenadas X = 871.302,209 - Y = 831.137,006, siguiendo el recorrido aguas abajo sobre el Río Magdalena hasta limitar con el Municipio de Aipe en las coordenadas X = 867.238,306 - Y = 835.732,420, siguiendo en sentido occidente hasta el límite con el Departamento del Tolima en las coordenadas X = 832.498,182 - Y = 840.148,636 siguiendo el recorrido en sentido sur limitando con el Municipio de Palermo en las coordenadas X = 830.609,273 - Y = 828.281,140, siguiendo el recorrido en sentido oriente hasta limitar con el Municipio de Rivera en las coordenadas X = 865.230,459 - Y = 808.939,185, siguiendo en dirección oriente hasta la intersección con el Departamento del Caquetá en las coordenadas X = 881.258,032 - Y = 792.807,690, siguiendo en dirección Norte hasta llegar al punto de partida, en la intersección entre el Municipio de Neiva y el Municipio de Tello, limitando con el Departamento del Caquetá en las coordenadas X = 898.065,743 - Y = 807.789,262.

- 1.1. **CARACTERISTICA DEL SECTOR:** Denominada Comuna La Floresta, Centro Oriental o Siete de la ciudad de Neiva. La Comuna 7 está localizada en el centro oriente del área urbana sobre el eje de la Calle 8 haciendo parte de la zona alta o por encima de la cota de los 500 msnm hasta los 600 msnm, es una comuna de gran proyección urbanística para estratos altos, es el sector más fresco de la ciudad; está ubicada entre las cuencas del Río del Oro y la Quebrada La Toma. Limita al norte con la Comuna 5 y la Comuna 10; al oriente con el corregimiento de Río de las Ceibas; al sur con la Comuna 8 y la Comuna 6; y al occidente con la Comuna 4. La Comuna 7 hace parte de la UPZ La Toma. La Comuna Siete la componen las unidades de gestión local, donde se encuentra el Condominio Campestre Bosques de Cantabria – donde está la casa A 04 objeto del avalúo se encuentra determinado por el eje vía de la Calle 8, de igual manera para poder adelantar el análisis de los diferentes sectores de la ciudad el acuerdo 026 de 2.009, estableció la unidad de gestión UGL, que el área de estudio se encuentra localizada dentro del llamado sector.



OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637
CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108
E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com
NEIVA – HUILA (COLOMBIA)



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

Alamos, Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

COMUNA SIETE DEL MUNICIPIO DE NEIVA, DONDE SE ENCUENTRA EL CONDOMINIO ALTOS DE
IGUATEMI.



Ubicación: La UPZ No 4, denominado La Floresta, está integrada por la Comuna Siete con un área de 1.528.697,07 M2. Se encuentra al Oriente del Municipio de Neiva – Huila. Con 47 Barrio, Urbanizaciones, Conjuntos, Edificios, Ciudadelas e Instituciones, Condominio.

1.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE EN EL SECTOR.

El sector de la comuna siete, sobre todo el corredor de la Calle Octava, donde está el Condominio Campestre Altos de Iguatemi, se convirtió objeto de transformación. Se caracteriza por la presencia de construcciones de uso mixto de comercio, condominio y conjuntos etc.

Sobre los ejes viales que se encuentra dentro del sector, sus vía están pavimentada y cementada, algunas de este sector en vía todavía destapada, pero la vía más importante del sector que es la calle 8, conduce hacia la parte oriente la edificaciones se encuentran destinadas a uso residencial, especialmente. Los inmuebles son ocupados por condominio, conjunto y comercio etc.

Entre las especificaciones constructivas y arquitectónicas que rodean esta área se tiene edificaciones con altura y volumétrica variables. Cabe destacar que en el sector se registran algunas viviendas antiguas que vienen siendo remodeladas y adecuadas para fines comerciales, generando esto una gran afluencia sobre la zona.

OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637
CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108
E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com
NEIVA – HUILA (COLOMBIA)



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

*Avances, Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios*

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

1.3. VIAS DE ACCESO.

En la zona del Oriente donde está el Condominio Campestre Altos de Iguatemi, su vía de acceso más importante es la Calle 8, cuenta con buenas condiciones de acceso debido que es el acceso al Condominio Campestre Altos de Iguatemi, es por la Calle 8, En donde se encuentra ubicado el Condominio.

1.4. INFRAESTRUCTURA.

Cuenta la zona con sus vías pavimentadas, con andenes y sardineles, y cuenta con servicios de alcantarillado, acueducto, redes eléctricas, línea telefónica, gas domiciliario, en general, con toda la infraestructura propia de la ciudad.

1.5. USO.

Para el análisis y desarrollo funcional se adoptan las Unidades de Gestión Local que están conformadas por las áreas residenciales y comerciales, las áreas de actividad económica destinadas a servicios urbanos, los equipamientos; y su articulación con el espacio público, las redes viales y las áreas de centralidades.

Para su identificación se tuvieron en cuenta las zonas homogéneas físicas Urbanas que por características similares en cuanto a Topografía, Usos del Suelo, Vías, Servicios Públicos, Estratificación socio económico de las Viviendas, tamaño del Lote, densidad poblacional, de Acuerdo número 026 de 2009, que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Neiva.

Índices de construcción, calidad de los suelos y su articulación con las zonas geoeconómicas nos permitieron definir las siguientes UGL. Las unidades de gestión local nos permiten alcanzar y tomar decisiones sobre los diversos atributos y sistemas que la conforman, con el propósito de atender las necesidades de sus habitantes, permitiéndonos reorientar el desarrollo y generando atributos urbanos suficientes en cantidad, cobertura y sus aspectos cualitativos ajustados a las características y comportamientos de la población y sus patrones culturales y de consumo. De conformidad con el acuerdo del Consejo Municipal donde se aprobó el Plan de Ordenamiento

Territorial, el uso establecido en el sector es residencial y Comercial, allí se aprecian construcciones de Vivienda Unifamiliares y Vi familiares de uno y dos Pisos etc, alguna de buena especificaciones constructivas y arquitectónicas.

1.6. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA.

Está regida por el acuerdo Municipal 026 del 2.009, por medio de la cual se aprobó el plan de ordenamiento territorial, en donde se establece un uso de actividad de tratamiento de rehabilitación.

Dentro de la Unidad de Gestión Local se determinará la localización de servicios educativos, salud, espacio público, equipamientos comunitarios como centros de acopio, centros culturales o comunales; consultando radios de influencia de acuerdo con la localización de la población, para facilitar el acceso equitativo de la

OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637

CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108

E-MAIL: avaluohuil6328@hotmail.com

NEIVA – HUILA (COLOMBIA)



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

*Avalúos: Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios*

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

población a todos los bienes y servicios y evitar las formas de exclusión que se pueden derivar de localizaciones no planeadas o ineficientes o alejadas de las zonas residenciales.

LEYES, ACUERDOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES QUE ACTUAN SOBRE EL PREDIO:

Congreso de la Republica:

Ley de reforma urbana de 1.990

Ley 9 de 1.989.

Ley 388 de 1.997.

Departamento del Huila

Plan de ordenamiento territorial. POT. departamental

Alcaldía de Neiva:

Plan de ordenamiento territorial. P.O.T. Municipal. Acuerdo 016 de 2000 y Acuerdo 026 de 2009.

NORMAS BASICAS ESPECÍFICAS. Salvo lo dispuesto en las normas básicas definidas en este decreto, se aplicaran en lo pertinente las normas básicas vigentes para el Municipio de Neiva. Debe darse cumplimiento a lo establecido en los Acuerdos 016 de 2000, 026 de 2009, en el decreto 596 de 2010 y las demás normas que apliquen, modifiquen o complementen.

El Plan Parcial de renovación urbana define para su desarrollo los siguientes indicadores urbanísticos generales, resultado de un estudio de estructura predial y edificaciones existentes:

CUADRO SINOPTICO DE NORMAS URBANISTICAS Y DE EDIFICACION POR TRATAMIENTO		
No	Descripción	Renovación
2	Cesiones Tipo B	15% Área Construida Total.
3	Frente y área mínima de lotes para uso residencial	Unifamiliar: 72 Mts. de Frente: 6 Mts. Bifamiliar: 105 Mt. frente 7 Mts. Multifamiliar y Mixto: 200 Mts. Frente 8 Mts.
4	Frente mínimo para uso comercial	3 mts.
4	Sistema de loteo	Lote Mínimo
5	Usos	Según Área Morfológica.
6	Altura	Sera el resultante de la correcta aplicación de

OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637

CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108

E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com

NEIVA – HUILA (COLOMBIA)



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

Avalúos, Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

		las normas aquí previstas (limitado por las restricciones que determine el plano de alturas establecido en el decreto mpal. 938 De 2008 y/o dpto. admón. de la aeronáutica civil en los conos de aproximación del Benito salas.	
7	Aislamientos	Por empates (PE)	
a	Posterior	1 a 3p= 3ml a partir de 2 piso; 4 a 7p = 5ml y 8 a 12p = ¼ de h	
b	Lateral	A partir del tercer piso ¼ de h.	
8	Voladizos	60% de antejardín o 60% de andén	
9	Patios	Área mínima 9 m² y lado mínimo 3.00ml	
10	estacionamiento	Según decreto 927 de 2009 de parqueaderos	
11	Índice de construcción	Será el resultante de la correcta aplicación de las normas aquí previstas. Salvo lo dispuesto para el Camellón de la 14, en el parágrafo del artículo 34 de este decreto (1.5).	
12	Índice de ocupación	De 0.50 a 0.70	
13	Condiciones ambientales	Según acuerdo 026 de 2009	

1.7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.

En el sector presenta una valorización buena, donde se encuentra el predio, su desarrollo es importante, por la infraestructura que permite este suelo y una estabilidad de valorización consolidada.

Y esto está por el acuerdo del Consejo Municipal donde se aprobó el Plan de Ordenamiento Territorial, el uso establecido en el sector es comercial, allí se aprecian construcciones de vivienda unifamiliares,

OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637

CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108

E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com

NEIVA – HUILA (COLOMBIA)





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

*Avalúos, Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios*

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

bifamiliar y multifamiliar de uno, dos, tres, cuatro, cinco etc. pisos, alguna de buena especificaciones constructivas y arquitectónicas.

1.8. ACTIVIDAD EDIFICADORA.

Los estudios inmobiliarios demuestran que esta zona tiene alta demanda de tipo comercial. A raíz de las construcciones de mejoramiento de vivienda y centro de servicios adecuado y otros, el área de influencia sufrió un cambio de actividad, el que se reflejó con la gran cantidad de inmuebles en demandas.

2. CARACTERÍSTICA FÍSICA DEL PREDIO.

2.1. USO DEL SUELO.

Los usos del suelo establecido dentro la Unidad de Gestión Local, donde se encuentra localizado el predio, tenemos diferentes usos del suelo según lo establecido en el acuerdo 026 del 2.009 de revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial.

El suelo urbano del Municipio de Neiva se encuentra estructurado para su análisis, manejo y distribución de tres formas bien definidas como son la distribución físico espacial, la distribución político administrativa y la distribución de desarrollo funcional.

2.2. COMPONENTE NATURAL.

Clima: En el sector predomina el clima cálido y muy seco (CMS), el cual se encuentra dentro de la franja latitudinal de los 0 a 500 MSNM, localizado en la zona aluvial del Río Magdalena. Los promedio de temperatura media diario son mayores a 27°C y los datos de precipitación inferiores a los 1.000 mm, lo que indica que existe un déficit de humedad durante la mayor parte del año y solo en los meses de Octubre a Diciembre se presenta algún exceso, que concuerda con uno de los periodos lluvioso y el otro se presenta entre los meses de Marzo y Mayo.

2.3. TRANSPORTE PÚBLICO.

El transporte público lo realizan diferentes empresas de automotores que comunican al sector con cualquier parte de la zona urbana de Neiva

2.4. UBICACIÓN.

El suelo urbano del Municipio de Neiva se encuentra distribuido físico espacialmente por Unidades de Planificación Zonal (UPZ), en las que se reconocen las comunas existentes y se definen así: UPZ 1 denominada La Magdalena; UPZ 2, denominada La Toma; UPZ 3 denominada Las Ceibas; UPZ 4

OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637

CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108

E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com

NEIVA – HUILA (COLOMBIA)





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

*Avances, Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios*

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

denominada Del Oro" UPZ 5, denominada Las Islas la Gaitana.

La distribución físico espacial del territorio urbano de la ciudad por intermedio de las Unidades de Planificación Zonal (UPZ) busca articular y potenciar las gestiones de las comunas actuales existentes garantizando la comunicación y descentralización a través de las zonas administrativas, que permitan complementar las unidades de gestión local para la funcionalidad del Territorio, garantizando un reparto equitativo de equipamientos en el área urbana. La localización del sector de la comuna siete (7), se determina así.

Partiendo de la intersección de la Carrera 21 con el Río del Oro se sigue por éste aguas abajo hasta el puente de la Carrera 15 y por esta vía se sigue en sentido Norte hasta la Calle 3 y de ahí se continúa en sentido oriental por esta hasta la carrera 16, se sigue por ésta en sentido norte hasta la calle 7 y de ahí continúa en sentido oriental hasta la carrera 19, continuando por esta en sentido norte hasta la calle 8 de ahí se sigue en sentido oriental hasta la carrera 24 y por esta en sentido norte hasta la quebrada La Toma, continuando por esta aguas arriba, hasta encontrar el nacimiento de la quebrada La Toma, lago existente, de ahí se continúa en sentido sur por la proyección de la carrera 52 hasta la intersección del perímetro urbano en la Hacienda Casa Blanca junto a la hondonada (conformación topográfica del terreno) hasta encontrar el cerramiento posterior del conjunto residencial Casa Blanca y Santa Paula y por este hasta la intersección de la carrera 34 con calle 8 donde comienza la hondonada de la Quebrada Santa Teresa o Zanja Honda, por esta quebrada aguas abajo hasta la intersección de la carrera 21 con calle 21 a la altura del puente sobre dicha quebrada, de ahí se sigue en sentido sur por la carrera 21 hasta encontrar la intersección del Río del Oro punto de partida.

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE DE LA CASA 15.

- 3.1. LINDEROS DE LA CASA 15 - DENTRO DEL CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DE IGUATEMI:
LOS LINDEROS DE LA CASA 15, DENTRO DEL CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DE IGUATEMI, SE ENCUENTRA EN LA ESCRITURA NUMERO 913 DE FECHA DE 2 DE ABRIL DE 2007 DE LA NOTARIA QUINTA, NUMERO DE ESCRITURA QUE EL SEÑOR CARLOS MANRIQUE SAAVEDRA COMPRO A LA SOCIEDAD AHUMADA E HIJOS & CIA.S EN .C - INVERSIONES LLANOGRANDE. SEGÚN MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 200 - 180107, EN LA ANOTACIÓN 6.

LA ESCRITURA NUMERO 2948 DE FECHA DE 21 DE DICIEMBRE DE 2004, EN LA NOTARIA QUINTA DE NEIVA, EN ESTA ESCRITURA, ESTAN LOS LINDEROS DE CADA CASA Y TAMBIEN CUENTA CON LA CONSTITUCIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORZINTAL DEL CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DE IGUATEMI, EN CADA CLAUSULA, DONDE ESTIPULA SU CUMPLIMIENTO DE SUS ÁREAS COMUNES. EN LA ESCRITURA NUMERO 59, DE FECHA DEL 20 DE ENERO DE 2005 DE LA

OFICINA: CRA 1H No 2 - 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637
CELULAR MOVIL No 310 - 33 53 496 Y 316 - 75 29 108
E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com
NEIVA - HUILA (COLOMBIA)





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

*Avalúos, Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios*

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

NOTARIA QUINTA DE NEIVA, SE HIZO UNA ACLARACIÓN EN CUANTO AL ÁREA PRIVADA Y EL NOMBRE DE PROYECTO "CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DE IGUATEMI".

DESCRIPCIÓN DE LA CASA 15. CASA DE DOS PLANTA, COMO LO DESCRIBE EN LA ESCRITURA NUMERO 913.

Unida inmobiliaria esquinera von un área de construida de 276.47 m2 y área de lote de 141.79 m2 con un coeficiente 4.26%, según certificado de tradición número 200 – 180107.

POR EL NORTE: En línea recta desde el punto 340 hasta el punto 341 en extensión de 5.20 metros, girando a la izquierda desde el punto 341 hasta el punto 342, en extensión de 2.05 metros, girando a la derecha desde el punto 342 hasta el punto 343, en extensión de 1.30 metros, girando a la derecha desde el punto 344 en extensión de 0.50 metros, girando a la izquierda desde el punto 344 hasta el punto 349 en extensión de 3.50 metros.

EL NORTE LIMITA CON LA ZONA COMUNAL DE USO GENERAL NUMERO 15.

POR EL SUR: En línea recta desde el punto 495 hasta el punto 496 en extensión de 4.00 metros, girando a la izquierda desde el punto 496 hasta el punto 497, en extensión de 0.20 metros, girando a la derecha desde el punto 497 hasta el punto 498, en extensión de 8.00 metros, girando a la izquierda el punto 498 hasta el punto 499, en extensión de 1.00 metros, girando a la derecha desde el punto 499 hasta el punto 25, en extensión de 3.00 metros.

EL SUR LIMITA, CON LA ZONA COMUN DE USO EXCLUSIVO NUMERO 15.

ORIENTE: EN LINEA RECTA DESDE EL PUNTO 495 HASTA EL PUNTO 349 EN EXTENSIÓN DE 11.30 METROS.

EL ORIENTE: LIMITA CON EL POLIDEPORTIVO, EN SALÓN COMUNAL Y ZONA DE USO COMUN.

OCCIDENTE: En línea recta desde el punto 25 hasta el punto 340 en extensión de 1.65 metros.

EL OCCIDENTE LIMITA CON LA CASA NUMERO 14 Y CON LA ZONA DE USO COMUN.

ZONA COMUNAL DE USO EXCLUSIVO NUMERO 15 – ÁREA 61.44 METROS CUADRADOS.

OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637

CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108

E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com

NEIVA – HUILA (COLOMBIA)



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

*Avalúos: Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios*

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

En línea recta desde el punto 495 hasta el punto 496 en extensión 4.00 metros, girando a la izquierda desde el punto 496 hasta el punto 497 en extensión de 0.20 metros, girando a la derecha desde el punto 497 hasta el punto 498 en extensión de 8.00 metros, girando a la izquierda el punto 498 hasta el punto 499, en extensión de 1.00 metros, girando a la derecha desde el punto 499 hasta el punto 25, en extensión de 3.00 metros. Girando a la derecha desde el punto 25 hasta el punto 500, en extensión de 19.15 metros, girando a la derecha desde el punto 500 hasta el punto 650, en extensión de 10.01 metros, girando a la derecha desde el punto 650 hasta el punto 495 en extensión de 5.80 metros.

ZONA COMUNAL DE USO GEBERAL NUMERO 15: AREA 6.91 METROS CUADRADOS.

En línea recta desde el punto 345 hasta el punto 348 en extensión 3.25 metros, girando a la derecha desde el punto 348 hasta el punto 347, en extensión de 1.62 metros, girando a la derecha desde el punto 347 hasta el punto 346, en extensión de 3.4 metros, girando a la derecha desde el punto 346 hasta el punto 345 en extensión de 2.63 metros.

4. ASPECTOS ECONOMICOS:

Del Sector:

En los pueblos y ciudades, los patrones de uso del suelo responden a varios procesos, tanto de desarrollo urbano como de retroceso. La competencia por el uso de la tierra es fuerte entre y dentro de las diferentes funciones. Por ejemplo, el espacio que se extiende en el límite de una población puede ser requerido para fines residenciales, industriales o comerciales, mientras que los negocios pueden buscar la mejor localización.

Se debe estudiar el sitio y los procesos que llevan a determinar el uso más conveniente en un espacio concreto.

Menos del 30% de la superficie de nuestro planeta es tierra.

Del sitio avaluado o terreno:

Se debe estudiar el sitio y los procesos que llevan a determinar el uso más conveniente en un espacio concreto, motivo por el cual constituye un recurso natural valioso y sometido, en muchas partes del mundo a una notable presión.

OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637

CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108

E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com

NEIVA – HUILA (COLOMBIA)





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

*Avalúos, Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios*

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

La tierra es un bien irreproducible por el hombre. Es un bien que tiene la posibilidad de ser usado por el hombre, o sea, tiene un valor de uso. Tiene la posibilidad de ser apropiada por personas. En consecuencia, es importante tener una visión correcta del uso que se le está dando a un espacio concreto y de si este es el más apropiado.

DETERMINACIÓN DEL DICTAMEN PERICIAL SOBRE ÁREA COMUN OCUPADO POR EL INMUEBLE CASA 15.

El área común, ocupado por la casa interna número 15, dentro del condominio campestre altos de Iguatemi, se observó y se midió el área ocupado, en un espacio de 11.34 metros cuadrados, el ocupada esta con la siguiente construcción - construcción abierta de dos parales en madera redonda que soporta la cubierta, el techo con material en teja colonial de asbesto de cemento, con cielo raso en madera redonda y concreto con piso en cerámica.

CONCLUSIÓN: Se observó la escritura número 2948 del 21 de diciembre de 2004 de la Notaria Quinta de Neiva, en esta escritura aparece la constitución de reglamento de propiedad horizontal, con todos sus objetivo, principios, alcance y normatividad. Donde el propietario tiene que respetar las condiciones y reglamentos de la propiedad horizontal del condominio campestre altos de Iguatemi.

Con todo respeto señor juez, las escritura que se nombran en este dictamen pericial están en el proceso, sobre todo la escritura número 2948, cumpliendo con lo determinado en la investigación.

Cordialmente,


HERNAN SALAS PERDOMO
Registrado Profesional
C.C.P.A. Nacional
R.A.A.-R.M.S. 12133149 SIC

HERNAN SALAS PERDOMO.

AVALUADOR.

OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637
CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108
E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com
NEIVA – HUILA (COLOMBIA)





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

*Avalúos: Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios*

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

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, entendiendo 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. TEL FAX: 8722637
CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108
E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com
NEIVA – HUILA (COLOMBIA)



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

*Avalúos, Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios*

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

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.

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. TEL FAX: 8722637
CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108
E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com
NEIVA – HUILA (COLOMBIA)





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

*Avalúos, Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios*

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

CONDICIONES DEL AVALUO.

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 del avaluador. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan. 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. Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; 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, certificado de libertad y tradición, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

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.

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.

La finalidad de un proceso valuatorio es dar el Valor al inmueble ya sea valor comercial, valor asegurable, valor fiscal, valor de reposición, entre otros, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto favorable o desfavorable de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual ya sea favorable o no favorable, el valor del avalúo no se afecta por dicho concepto.

OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637
CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108
E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com
NEIVA – HUILA (COLOMBIA)





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

*Avalúos, Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios*

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE LA PRUEBA PERICIAL (ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO 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.

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 "avaluohuila6328@hotmail.com".

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su

**OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637
CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108
E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com
NEIVA – HUILA (COLOMBIA)**





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

Avalúos: Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de Indemnización de Perjuicios

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

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 acápite 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.

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, Pedron Antonio
Polania Núñez y John Fredy
Cuadrado Vargas.

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

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.

OFICINA: CRA 1H No 2 - 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637
CELULAR MOVIL No 310 - 33 53 496 Y 316 - 75 29 108
E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com
NEIVA - HUILA (COLOMBIA)



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.
Miembro del Registro Abierto de Avaluadores
AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS
Avalúos, Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios
LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

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
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.

OFICINA: CRA 1H No 2 - 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637
CELULAR MOVIL No 310 - 33 53 496 Y 316 - 75 29 108
E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com
NEIVA - HUILA (COLOMBIA)





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

Avalúos: Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de Indemnización de Perjuicios

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

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: Avalúo 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 Amo 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.
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.

OFICINA: CRA 1H No 2 - 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637

CELULAR MOVIL No 310 - 33 53 496 Y 316 - 75 29 108

E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com

NEIVA - HUILA (COLOMBIA)





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AYALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

*Avalúos, Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios*

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

Materia sobre el cual versó: avalúo de inmueble.
Demandante: Diego, Mauricio, Adriana Moreno A.
Demandado: María Amo 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.

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 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: Avalúo inmueble y materiales.
Demandante: José Romney 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.

**OFICINA: CRA 1H No 2 - 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637
CELULAR MOVIL No 310 - 33 53 496 Y 316 - 75 29 108
E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com
NEIVA - HUILA (COLOMBIA)**



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

Avalúos: Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de Indemnización de Perjuicios

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

Materia sobre el cual versó: Avaluar indemnización de daño.
Demandante: Condominio Altos de Igatemi.
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.
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 Amo 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

OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637

CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108

E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com

NEIVA – HUILA (COLOMBIA)



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

Avalúos: Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

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.

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 Asolonjas.

Certificado del RAA.

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


HERNÁN SALAS PERDOMO
CALLE 100 No 2-53 BARRIO SAN PEDRO NEIVA - HUILA (COLOMBIA)

Hernán Salas Perdomo

OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637

CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108

E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com

NEIVA – HUILA (COLOMBIA)



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

Avalúos: Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

IMAGENES ESPACIO OCUPADO EN ZONA COMUN DEL CONDOMINIO
CAMPESTRE ALTOS DE IGUATEMI.



IMAGEN DEL PISO EN ZONA COMUN.



OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637
CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108
E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com
NEIVA – HUILA (COLOMBIA)



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

Avalúos: Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"

IMAGEN DE LA CUBIERTA EN ZONA COMUN.



IMAGEN CIELO RASO DE LA CUBIERTA EN ZONA COMUN



OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637
CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108
E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com
NEIVA – HUILA (COLOMBIA)



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVAUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

Alcances: Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de Indemnización de Perjuicios

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"



PIN de Validación: 80373066



https://www.raa.org.co



Corporación Autorreguladora 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) HERNÁN 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) HERNÁN SALAS PERDOMO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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.	23 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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.	23 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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. TEL FAX: 8722637

CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108

E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com

NEIVA – HUILA (COLOMBIA)





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

Avalúos, Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de Indemnización de Perjuicios

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"



PDF de Validación: 01/10/2020



01/10/2020 14:00:00



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	23 Sep 2020	Regimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	23 Sep 2020	Regimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.	23 Sep 2020	Regimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	23 Sep 2020	Regimen Académico	
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	23 Sep 2020	Regimen Académico	
Categoría 10 Semovientes y Animales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	23 Sep 2020	Regimen	

OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637

CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108

E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com

NEIVA – HUILA (COLOMBIA)





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

Avalúos: Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"



Foto de Validación: 48370000



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



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

23 Sep 2020

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.

Fecha

23 Sep 2020

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

23 Sep 2020

Regimen

Régimen Académico

Adicionalmente, ha 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

Títulos 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. TEL FAX: 8722637

CELULAR MOVIL No 310 - 33 53 496 Y 316 - 75 29 108

E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com

NEIVA - HUILA (COLOMBIA)





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

Avalúos, Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de Indemnización de Perjuicios

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"



PIN de Validación: a6990a1a



<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

a6990a1a

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Octubre del 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. TEL FAX: 8722637
CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108
E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com
NEIVA – HUILA (COLOMBIA)





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

Asesorías, Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de Indemnización de Perjuicios

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"



Rama 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 INSCRIPCION
1	BIENES INMUEBLES	201
2	BIENES MUEBLES	202
3	MAQUINARIA PESADA	206
4	AUTOMOTORES	207
5	AERONAVES	208
6	BARCOS	209
4	DE DAÑOS Y PERJUICIO	210-211-212
5	EXPERITO GANADERO	406
6	FOTOGRAFO	407
7	TOPOGRAFO	423

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 2019 (2013).

CAROLINA DUERO VARGAS
Notaria Encargada

ANGELMARIA ARTUNDUAGA CARVAJAL
Jefe Oficina Judicial

Palacio de Justicia Cra. 4 No. 6-99 Teléfono - 8710170 www.ramajudicial.gov.co



OFICINA: CRA 1H No 2 - 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637

CELULAR MOVIL No 310 - 33 53 496 Y 316 - 75 29 108

E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com

NEIVA - HUILA (COLOMBIA)





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva



HERNÁN SALAS PERDOMO.

Miembro del Registro Abierto de Avaluadores

AVALUOHUILA - PROYECTOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS

*Avalúos, Rurales, Urbanos, Maquinaria, Vehículo y Equipos, Valoración de
Indemnización de Perjuicios*

LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA "ASOLONJAS"



OFICINA: CRA 1H No 2 – 53. BARRIO SAN PEDRO. TEL FAX: 8722637
CELULAR MOVIL No 310 – 33 53 496 Y 316 – 75 29 108
E-MAIL: avaluohuila6328@hotmail.com
NEIVA – HUILA (COLOMBIA)