



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## ***Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples***

Palacio de Justicia de Neiva, Carrera 4 No. 6 – 99, Oficina 806, Teléfono 8711449 [www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)

Neiva, catorce (14) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

**PROCESO** : EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MÍNIMA CUANTÍA  
**DEMANDANTE** : VERONICA POLANCO ARDILA  
**DEMANDADO** : PEDRO ENRIQUE PUENTES ORTIZ Y  
ROSAYRA ELENA ARRIETA HERNANDEZ  
**RADICACIÓN** : 41-001-40-22-008-2018-00108-00

En atención al escrito que eleva el apoderado judicial de la parte ejecutante, téngase en cuenta el Certificado Catastral Nacional del inmueble embargado dentro del proceso de la referencia, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi de Neiva, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 444 del Código General del Proceso, el cual, tal como lo manifiesta el profesional del derecho, no resulta ser idóneo para establecer el verdadero avalúo del inmueble objeto de cautela dentro de este litigio.

Por lo anterior, tal como lo peticona la parte actora a través de su apoderado, procede el despacho a correrle traslado al AVALUO COMERCIAL que presenta, del inmueble embargado y secuestrado, ubicado en el Municipio de Neiva, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 200-56159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, por el término de tres (3) días, a los ejecutados, de conformidad con lo que establece el artículo 444 del Código General del Proceso.

En consecuencia, esta Agencia Judicial,

### **DISPONE.-**

**PRIMERO: DESE TRASLADO** a la parte ejecutada, por el término de tres (3) días, del Avalúo Comercial que presenta el apoderado de la actora, del bien inmueble embargado y secuestrado que se arrima al proceso.

**Anexo.** Avalúo Comercial actualizado presentado por la parte actora.

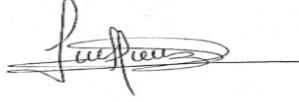
**NOTIFÍQUESE.**

**RICARDO ALONSO ALVAREZ PADILLA**  
Juez.-

/Amp.-

**JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE NEIVA**

Neiva, 15 de octubre de 2021 en la fecha hago constar que para notificar a las partes, el contenido de la providencia anterior se fijó el estado No. 065 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

Neiva, 9 de marzo del 2020.

Doctor:

**DUBERNEY VÁSQUEZ CASTIBLANCO.**

Neiva- Huila

**REFERENCIA:** Avalúo valor razonable del inmueble ubicado en la calle 20 B No. 39 – 23 Urbanización Los Guadales en el municipio de Neiva (H); para ser tenido en cuenta en transacciones Comerciales y/o Judiciales, matrícula inmobiliaria No. 200-56159, con cedula catastral No. 4100101080000186002900000000 Ant. 41001010801860029000 (01-08-186-0029-000); cuyo propietario es PEDRO ENRIQUE PUENTES ORTIZ. Dentro del Pproceso Ejecutivo Singular Propuesto por VERÓNICA POLANCO ARDILA contra PEDRO ENRIQUE PUENTES ORTIZ Y OTRO; El cual se adelanta en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Neiva (H), RAD: 2.018 – 0108 -00

**ASUNTO:** Entrega Avalúo comercial del inmueble ubicado en la calle 20 B No. 39 – 23 Urbanización Los Guadales en Neiva (H).

**HENNIO JAEL ROA TRUJILLO**, mayor de edad, vecino de Neiva, identificado con la cedula de ciudadanía No. 12.129.835 de Neiva, Administrador de Empresas de profesión y en calidad de Perito Avaluador inscrito en la lista oficial de Auxiliares de la Justicia desde el año 2.002 a la fecha en la ciudad de Neiva, con residencia en la carrera 13 N° 5-24 barrio Altico, teléfono 317-7328030, inscrito en la **CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS "CORPOLONJAS DE COLOMBIA"** desde el 31 de agosto del 2.005, R.N.A./CC – 18 - 568, con registro Abierto de Avaluadores ante la RAA No. **AVAL-12129835**, sometido a la autorregulación de la "ANAV.", donde manifiestan que ileno todos los requisitos para los avaluadores en el país; en mi condición de Perito Avaluador con todo respeto y de acuerdo a lo solicitado presento a usted, el avalúo comercial del bien inmueble; cuyo propietario es **INGENIARCO S.A.S.**; ubicado en la ubicado en calle 20 B No. 39 – 23 Urbanización Los Guadales en el municipio de Neiva (H), el cual arrojo la siguiente suma de dinero: **CIENTO SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS (\$106.397.172.00) MONEDA CORRIENTE**; solicitado por el Dr. **DUBERNEY VÁSQUEZ CASTIBLANCO**, se encuentra resumido en los siguientes términos:

**RESÚMEN DEL VALOR COMERCIAL DE TODA LA PROPIEDAD MATRICULA No.200-56159**

Analizados los factores expuestos anteriormente, se adoptaron los siguientes valores:

| <b>VALOR COMERCIAL DEL LOTE:</b> |                                |                        |
|----------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| <b>AREA M<sup>2</sup>:</b>       | <b>VALOR M<sup>2</sup> \$:</b> | <b>VALOR TOTAL \$:</b> |
| 106,65                           | 620.000                        | \$66.123.000.00        |

| <b>VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:</b> |                            |  |                         |
|--|----------------------------|--|-------------------------|
| <b>DEPENDENCIA:</b>                        | <b>ÁREA M<sup>2</sup>:</b> | <b>V/ M<sup>2</sup> \$ DEPRECIADO:</b> | <b>V/ TOTAL \$:</b>     |
| INMUEBLE DE UNO (1) PISO: TODO TERMINADO.  | 81,00                      | 497.212                                | \$40.274.172.00         |
| <b>TOTAL AVALUO (LOTE + CONSTRUCCION):</b> |                            |  | <b>\$106.397.172.00</b> |

En los anteriores términos dejo rendido el dictamen encomendado y dejo constancia que no me asiste ninguna inhabilidad, ni interés personal en el anterior informe y que el dictamen está basado en mi ética, imparcialidad, idoneidad y responsabilidad, como también en los documentos y en la información suministrada; significando al Señor Abogado, mi disponibilidad y atención ante complementaciones o aclaraciones y ante futuros requerimientos de igual o similar naturaleza.

Cordialmente,



**HENNIO JAEL ROA TRUJILLO**

C.C. No. 12.129.835 de Neiva

Profesional Universitario- Administrador de Empresas

Perito Avaluador Profesional de la lista oficial de Auxiliares de la Justicia

R.N. A/C C-18 -568 de Corpolonjas de Colombia

R.A.A. – AVAL-12129835 Autorregulador Nacional de Avaluadores ANAV.

**AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO UBICADO EN EL  
MUNICIPIO DE NEIVA (HUILA), CON MATRICULA INMOBILIARIA  
No.200-56159.**

***DIRECCIÓN: CALLE 20 B No. 39 – 23 URBANIZACION LOS GUADUALES  
DE LA CIUDAD DE NEIVA- HUILA.***

**PROPIETARIO: PEDRO ENRIQUE PUENTES ORTIZ.**

**PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR**

**JUZGADO: QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MENOR CUANTIA DE NEIVA**

**DEMANDANTE: VERÓNICA POLANCO ARDILA**

**DEMANDADOS: PEDRO ENRIQUE PUENTES ORTIZ Y OTRO.**

**RADICACION: No. 2.018 – 00108-00**

**APODERADO : Dr. DUBERNEY VASQUEZ CASTIBLANCO**

**PERITO : HENNIO JAEL ROA TRUJILLO**

**NEIVA, MARZO DE 2.020**

Administrador de Empresas

Tecnólogo en Gestión Comercial y de Negocios

Auxiliar de la justicia, perito evaluador

Afiliado CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUORES –ANAV, AVAL-12129835,

Lonja de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" R. N. A/C. C-18-568

Neiva, 9 de marzo del 2020.

Señor:

JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE NEIVA (H).

E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTÍA  
DEMANDANTE: VERÓNICA POLANCO ARDILA  
DEMANDADO: PEDRO ENRIQUE PUENTES ORTIZ Y ROSAYRA ELENA ARRIETA H.  
APODERADO: Dr. DUBERNEY VASQUEZ CASTIBLANCO.  
RADICACION: 2018 - 00108 – 00

ASUNTO: Avalúo valor razonable del inmueble ubicado en la calle 20 B No. 39 – 23 Urbanización Los Guadales en el municipio de Neiva (H); para ser tenido en cuenta en transacciones Comerciales y/o Judiciales, matrícula inmobiliaria No. 200-56159, con cedula catastral No. 410010108000001860029000000000 Ant. 41001010801860029000 (01-08-186-0029-000); cuyo propietario es PEDRO ENRIQUE PUENTES ORTIZ; dentro del proceso de la referencia.

HENNIO JAEI ROA TRUJILLO, mayor de edad, vecino de Neiva, identificado con la cedula de ciudadanía No. 12.129.835 de Neiva, en mi calidad de perito Evaluador e inscrito en la lista oficial de auxiliares de la justicia desde el año 2.002 a la fecha en la ciudad de Neiva, Administrador de Empresas de profesión, con residencia en la carrera 13 N° 5-24 barrio Altico, teléfono 317-7328030, inscrito en la CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" desde el 31 de agosto del 2.005, R.N.A./CC – 18 – 568 el cual se encuentra vigente, me encuentro en trámite para que me entreguen el registro ante la RAA No. 12129835; en mi condición de Perito Evaluador con todo respeto y de acuerdo a lo solicitado presento a usted, el avalúo comercial del bien inmueble, cuyo propietario es el señor PEDRO ENRIQUE PUENTES ORTIZ; ubicado en la calle 20 B No. 39 – 23 Urbanización Los Guadales en el municipio de Neiva (H); con todo respeto presento el avalúo solicitado y que detallare de la siguiente manera:

En atención como lo dispone el Artículo 226 del Código General del Proceso, al final del informe se encuentra toda la información al respecto con su experiencia del perito en el proceso de la referencia.

La metodología utilizada por el suscrito PERITO, en estos procesos de avalúo de predio semi-urbano en el Municipio de Neiva (H), consiste en identificar, ubicar geográficamente el predio por su nomenclatura, numero catastral actual, folio, constatar las construcciones y mejoras existentes dentro del predio, ocupación, destino y explotación económica, vías de acceso y estado de conservación actual del inmueble, se realizan registros fotográficos como evidencias de lo existente dentro del predio, se verifican las dimensiones del predio como construcciones existentes para determinar las áreas, consulta de la de la página web [geoportal.igac.gov.co](http://geoportal.igac.gov.co) del predio objeto de litio se realiza el respectivo impresiones y alinderación del predio en imagen satelital de google Earth; para la determinación del avalúo comercial solicitado del bien inmueble objeto de litigio, según los hechos de la demanda. Predio identificado con matrícula inmobiliaria folio N° 200-56159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, con número catastral anterior No. 41001010801860029000 (01-08-186-0029-000), con área de terreno 106.55 M<sup>2</sup> según los documentos de adquisición, Municipio de Neiva (Huila), además consultada la información catastral disponible al público de la página web [geoportal.igac.gpv.co](http://geoportal.igac.gpv.co), del predio con número catastral N°. 410010108000001860029000000000 hoy día actualizado ante la oficina de catastro seccional Huila, documentos que se anexan al dictamen pericial; al igual que revisado los documentos existentes aportados por el Dr. DUBERNEY VASQUEZ CASTIBLANCO el interesado en este

proceso; Revisado los documentos públicos folio N° 200-56159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, Escritura Pública N° 1.837 del 29 de julio de 2.002 otorgada en la Notaria Tercera del Circulo de Neiva Huila, registrada en la anotación N° 08 con fecha 2/08/2.002 y demás documentos aportados por los interesados.

El día 2 de marzo del año 2.020 el perito **HENNIO JAEL ROA TRUJILLO** y el interesado y quien suministro los medios de transporte para el desplazamiento del perito al predio ubicado en la la calle 20 B No. 39 – 23 Urbanización Los Guadales en el municipio de Neiva (H), una vez verificado y constatado la ubicación del predio objeto de avalúo y mediante las herramientas disponibles al público de la página web [www.geoportal.igac.gov.co](http://www.geoportal.igac.gov.co) y google Earht de imágenes satelital, se procedió hacer el reconocimiento para su identificación, verificación y constatación de mejoras existentes, ocupaciones de la mismas del inmueble, se toma punto de georeferenciación mediante GPS Status, verificación de linderos actuales, se elabora impresiones información catastral consultada, registro fotográfico de lo observado del uso y explotación económica del predio objeto de avalúo.

El perito manifiesta que no se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas para rendir dictámenes de tipo de avalúos son los métodos utilizados teniendo en cuenta la Resolución Número 620 de 23 Septiembre 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; son los utilizados en otros procesos presentados a otros Juzgados. Una vez realizado lo anterior, se procede al desarrolla del informe pericial encomendado por la parte que van adelantar dicho proceso mediante apoderado, se proceda a valuar el bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-56159 consistente predio urbano ubicado en la la calle 20 B No. 39 – 23 Urbanización Los Guadales en el municipio de Neiva (H).

En mi condición de Perito Evaluador con todo respeto y de acuerdo a su solicitud presento a usted, el avalúo comercial del inmueble de propiedad de **PEDRO ENRIQUE PUENTES ORTIZ**, bien objeto de este proceso, ubicado en la la calle 20 B No. 39 – 23 Urbanización Los Guadales en el municipio de Neiva (H), con Matrícula No.200-56159; como Perito Evaluador con todo respeto y de acuerdo a su solicitud presento a usted, el avalúo comercial solicitado:

#### DESARROLLO DEL DICTAMEN:

#### **1. CALIFICACIÓN PARA AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 20B No. 39 – 23 URBANIZACION LOS GUADUALES EN EL MUNICIPIO DE NEIVA (H, (PREDIO URBANO)**

El día 2/03/2.020 se visitó el predio: urbano ubicado en la la calle 20 B No. 39 – 23 Urbanización Los Guadales en el municipio de Neiva (H), donde fui atendido por la señora Marcela Correa Trujillo quien habita el inmueble en calidad de arrendataria y me hizo el acompañamiento por todo el inmueble para observar todas y cada una de las características y el estado de conservación, por lo tanto procedí a realizar el correspondiente avalúo, se procede a rendir el dictamen pericial avalúo solicitado y que detallare de la siguiente manera:

**QUIEN LO SOLICITO:** El Dr. **DUBERNEY VASQUEZ CASTIBLANCO**, quien es la parte demandante en el proceso ejecutivo propuesto por **VERÓNICA POLANCO ARDILA** contra **PEDRO ENRIQUE PUENTES ORTIZ**, el cual se adelanta en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Neiva (H).

## CONTENIDO

### I. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 2.1. TIPO DE PROPIEDAD
- 1.2 DIRECCION
- 1.3 BARRIO
- 1.4 PROPIETARIOS
- 1.5 PREDIO
- 1.6 ESTRATO
- 1.7 SOLICITANTE (S) DEL AVALUO
- 1.8 DESTINOS DEL AVALUO

### II. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

- 2.1 Dirección
- 2.2 Municipio
- 2.3 Proceso judicial
- 2.4 Código Predial Nuevo
- 2.5 Código Predial Anterior
- 2.6 Matricula inmobiliaria
- 2.7 Uso por Norma
- 2.8 Uso actual del predio
- 2.9 Título de propiedad
- 2.10 Linderos
- 2.11 Precio de compra del inmueble
- 2.12 Fecha de compra
- 2.13 Antecedentes del bien inmueble
- 2.14 Título de tenencia
- 2.15 Tipo de Avalúo
- 2.16 Fecha de visita
- 2.17 Fecha de informe
- 2.18 Atendió la visita
- 2.19 Avalúo catastral
- 2.20 Gravámenes
- 2.21 UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL MUNICIPIO
- 2.22 UBICACIÓN AEROFOTOGRAFICAMENTE DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO
- 2.23 UBICACIÓN GEOGRÁFICAMENTE DEL PREDIO DENTRO DE LA URBANIZACION
- 2.24 UBICACIÓN GEOGRAFICAMENTE DEL PREDIO DENTRO DE LA MANZANA.
- 2.25 ÁREA DE TERRENO
- 2.26 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN

### III. INFORMACION CATASTRAL BÁSICA

- 3.1 Tipo de inmueble
- 3.2 Destinación actual
- 3.3 Sector
- 3.4 Predio
- 3.5 Manzana
- 3.6 Zonificación Planeación Municipal
- 3.7 Descripción general del sector y reglamentación urbanística

### IV. INFORMACION GENERAL

- 4.0 OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALUO
- 4.1 BASE DE LA VALORACIÓN
- 4.2 VALOR DEL MERCADO

- 4.3 PROPOSITO DEL AVALUO
- 4.4 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO
- 4.5. LINDEROS Y ÁREAS

#### **V. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR**

- 5.1 NORMA LEGAL DE USO
- 5.2 LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 5.3 DESARROLLO
- 5.4 VÍAS DE ACCESO
- 5.5 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR
- 5.6 USO DEL SECTOR
- 5.7 ESTRATO
- 5.8 REGLAMENTACION URBANISTICA
- 5.9 IMPACTO AMBIENTAL
- 5.10 COMENTARIOS GENERALES
- 5.11 TRANPORTE PUBLICO
- 5.12 PERSPECTIVAS DE VALORACION
- 5.13 UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL MUNICIPIO
- 5.14 CREDENCIALES DEL PERITO
- 5.15 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR
- 5.16 DECLARACION DE NO VINCULACION CON SOLICITANTE DE LA VALUACIO
- 5.16.1CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME
- 5.16.2VIGENCIA DEL AVALUO
- 5.16.3LOCALIZACIÓN
- 5.16.4PRINCIPALES VIAS DE ACCESO
- 5.16.5PLANO DE LAS PRINCIPALES VIAS DE ACCESO
- 5.17 IMPACTO AMBIENTAL
- 5.18 FRENTE DE LA PROPIEDAD
- 5.19 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA
- 5.19.1VIAS
- 5.19.2ANDENES
- 5.19.3SARDINELES
- 5.19.4ALUMBRADO PÚBLICO
- 5.19.5REDES DE SERVICIOS PUBLICOS

#### **VI. ASPECTOS JURÍDICOS**

##### **VII. TITULACIÓN Y TRADICIÓN**

- 7.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS
- 7.2. DOCUMENTO(S) DE ADQUISICIÓN
- 7.3. MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S)
- 7.4. CEDULA(S) CATASTRAL(ES)
- 7.5. DATOS CATASTRALES 2.020

##### **VIII. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL O DISTRITAL VIGENTE AL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO EN RELACIÓN CON LA ZONA Y EL INMUEBLE**

- 8.1. LA NORMA DE USO Y EDIFICABILIDAD PARA LA DIRECCIÓN CARRERA 13 No. 21-03  
NORMAS APLICABLES.
- 8.2. ZONA DE RESERVA VIAL
- 8.3. ZONA DE AMENAZA
- 8.4. ÁREA DE RONDAS DE RÍO Y ZMPA
- 8.5. EFECTOS PLUSVALÍA

##### **IX. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE**

- 9.1 LOTE URBANO

- 9.1.1 INMUEBLE URBANO
- 9.1.2 USO DEL INMUEBLE
- 9.1.3 UBICACIÓN Y FORMA
  - 9.1.3.1 VARIABLES ENDÓGENAS
  - 9.1.3.2 VARIABLES EXÓGENAS
- 9.2 TIPO DE EDIFICACIONES, ALTURA Y USOS PREDOMINANTES
  - 9.2.1 LINDEROS DEL BARRIO DENTRO LA COMUNA 4 O CENTRAL
  - 9.2.2 PLANO DEL BARRIO CATASTRAL
  - 9.2.3 TOPOGRAFÍA DEL SECTOR
- 9.3. SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO
- 9.4. SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO
- 9.5 INMUEBLES ALEDAÑOS
- 9.6. LINDEROS DEL TERRENO
  - 9.6.1 ESTRATO SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR
    - 9.6.1.1 PLANO DE LA COMUNA DE LA QUE HACE PARTE BARRIO MARTIRES
- 9.7 AMOBLAMIENTO URBANO Y SU ESTADO
  - 9.7.1 MAPA DE LA COMUNA 4
- 9.8 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO
  - 9.8.1 PLANO DEL TERRENO
  - 9.8.2 UBICACIÓN EN LA MANZANA
  - 9.8.3 TOPOGRAFIA
  - 9.8.4 CERRAMIENTOS
  - 9.8.5 FORMA
  - 9.8.6 ÁREA DEL TERRENO
  - 9.8.7 RELACIÓN FRENTE-FONDO
  - 9.8.8 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN
    - 9.8.8.1 DISEÑOS CONSTRUCTIVOS

**X. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN**

- 10.1 ÁREA DE LA(S) EDIFICACIÓN(ES)
- 10.2 NÚMERO DE NIVELES O PISOS
- 10.3 VETUSTEZ O EDAD
- 10.4 REMODELACIONES O AMPLIACIONES
  - 10.4.1 CONFORMACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE PERTENENCIA
  - 10.4.2. Construcción
- 10.5 ESTADO DE TERMINACIÓN
- 10.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN
- 10.7 SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO
- 10.8 VETUSTEZ
  - 10.9.1. Tiempo de construcción
  - 10.9.2. Mantenimiento General

**XI. DESCRIPCION DEL INMUEBLE**

- 11.1 Distribución
- 11.2 Investigaciones
- 11.3 CUADRO DE AREAS

**XII. ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE**

- 12.1 COMERCIALIZADAD
- 12.2 RENTABILIDAD ACTUAL:
- 12.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:
- 12.4 ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:
- 12.5 FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:
- 12.6 ADMINISTRACIÓN
  - 12.6.1 Tipo
- 12.7 VIAS
  - 12.7.1. Frente del predio
  - 12.7.2 Proximidad a vía arteria
  - 12.7.3 Ruta de buses

- 12.7.4 Distancia al centro
- 12.7.5 Proximidad a centros comerciales
- 12.8 INFORMACIÓN ADICIONAL Y COMENTARIOS

**XIII. INVESTIGACIÓN DEL MERCADO**

**XIV. MÉTODO(S) VALUATORIO(S) UTILIZADOS**

- 14.1 CRITERIOS DEL AVALUÓ
- 14.2 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:
- 14.3. Método de la Reposición

**XV. MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)**

- 15.1 FACTOR DE NEGOCIACIÓN
- 15.2 VALORES ADOPTADOS Y RESULTADO DEL AVALUO
  - 15.2.1 VALOR DEL TERRENO
  - 15.2.2 VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN
  - 15.2.3 VALOR DE LA CONSTRUCCION CON DEPRECIACION
  - 15.2.4 VALOR DE LA CONSTRUCCION EN MATERIAL

**XVI. AVALÚO COMERCIAL DE LA PROPIEDAD CON MATRICULA No.**

**XVII. CONSIDERACIONES ESPECIALES**

- 17.1 FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:
- 17.2 FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:
- 17.3 CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE

**XVIII. PROMEDIO(S) DEL AVALÚO**

- 18.1 PROMEDIO POR M<sup>2</sup> DE LOTE
- 18.2 PROMEDIO POR M<sup>2</sup> DE TODA LA CONSTRUCCIÓN

**XIX. NUESTRO AVALÚO NO PUEDE ANALIZARSE INDIVIDUALMENTE; DEBE CONSIDERARSE COMO UN TODO**

**XX OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS**

**XXI DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

**XXII. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO**

**XXIII. CERTIFICACION DE LOS AVALUOS**

**XXIV. VIGENCIA DEL AVALUO**

**XXV ANEXOS**

**RESEÑA FOTOGRAFICA**

**I. MEMORIA DESCRIPTIVA****1.1 TIPO DE PROPIEDAD**

Casa de uno (1) piso residencial, todo terminado y habitado.

**1.2 DIRECCION**

Calle 20 B No. 39 – 23 Urbanización Los Guadales en el municipio de Neiva (Hj).

**1.3 BARRIO**

Ubicado en la urbanización los Guadales en la ciudad de Neiva (H).

**1.4 PROPIETARIOS**

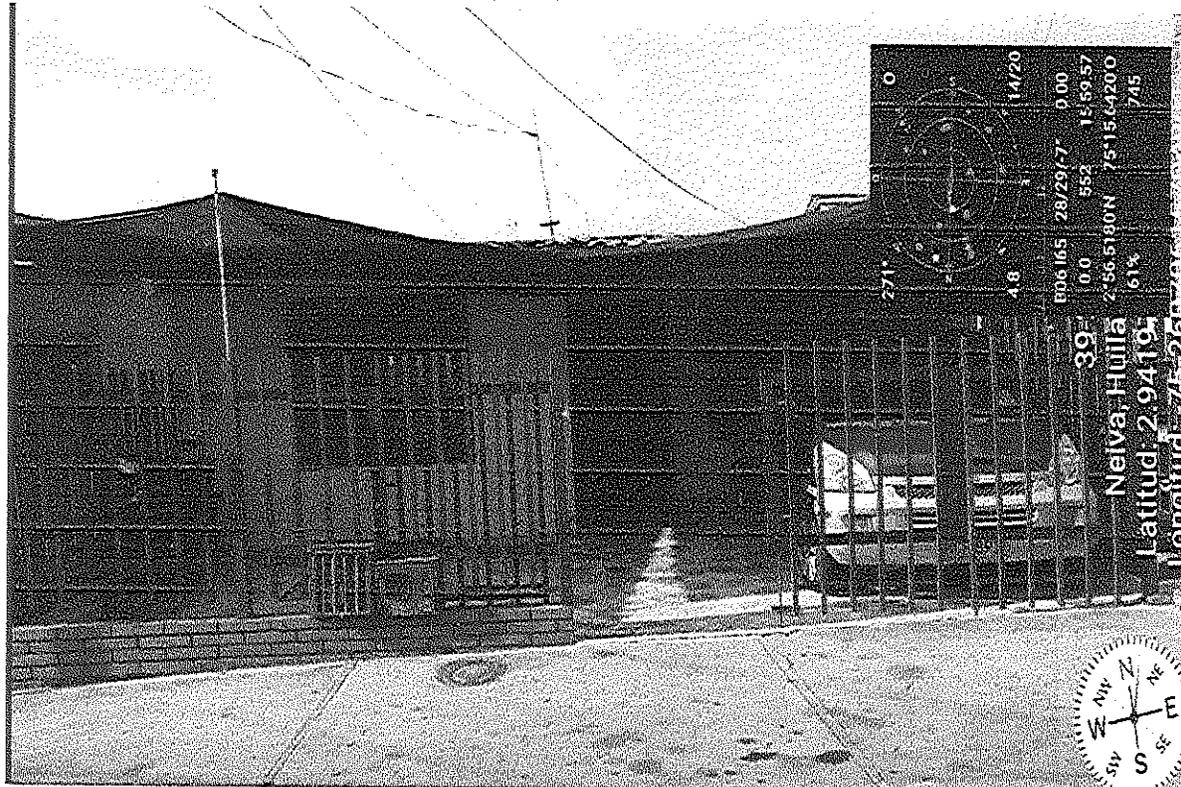
Pedro Enrique Puentes Ortiz.

**1.5 Información Catastral:** Con el número nuevo **410010108000001860029000000000**

Antr. **41001010801860029000 (01-08-186-0029-000)** Instituto Geográfico Agustín Codazzi seccional Huila.

**1.6. Matricula inmobiliaria:** 200–56159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva Huila.**1.7. Precio de Compra del Inmueble:** \$00.000.000

**1.8. Antecedentes del bien inmueble:** El predio objeto de avalúo de acuerdo a la revisión minuciosa juiciosa y detallada del folio de matrícula inmobiliaria N°200-59159, registra como propietario a Pedro Enrique Puentes Ortiz, anteriormente fue de Ofelia Ortiz Medina.

**VISTA FRONTAL DE LA PROPIEDAD AVALUADA****1.9 PREDIO**

Urbano

**1.10 ESTRATO**

Dos (2) el inmueble avaluado y en el sector también hay tres (3).

**1.11 SOLICITANTE (S) DEL AVALUO**

Dr. Duberney Vásquez Castiblanco.

**1.12 DESTINOS DEL AVALUO**

Para la comprar los derechos litigiosos del inmueble.

**1.13 TÍTULO DE TENENCIA**

Propiedad

**1.14 TITULO DE PROPIEDAD**

Escritura

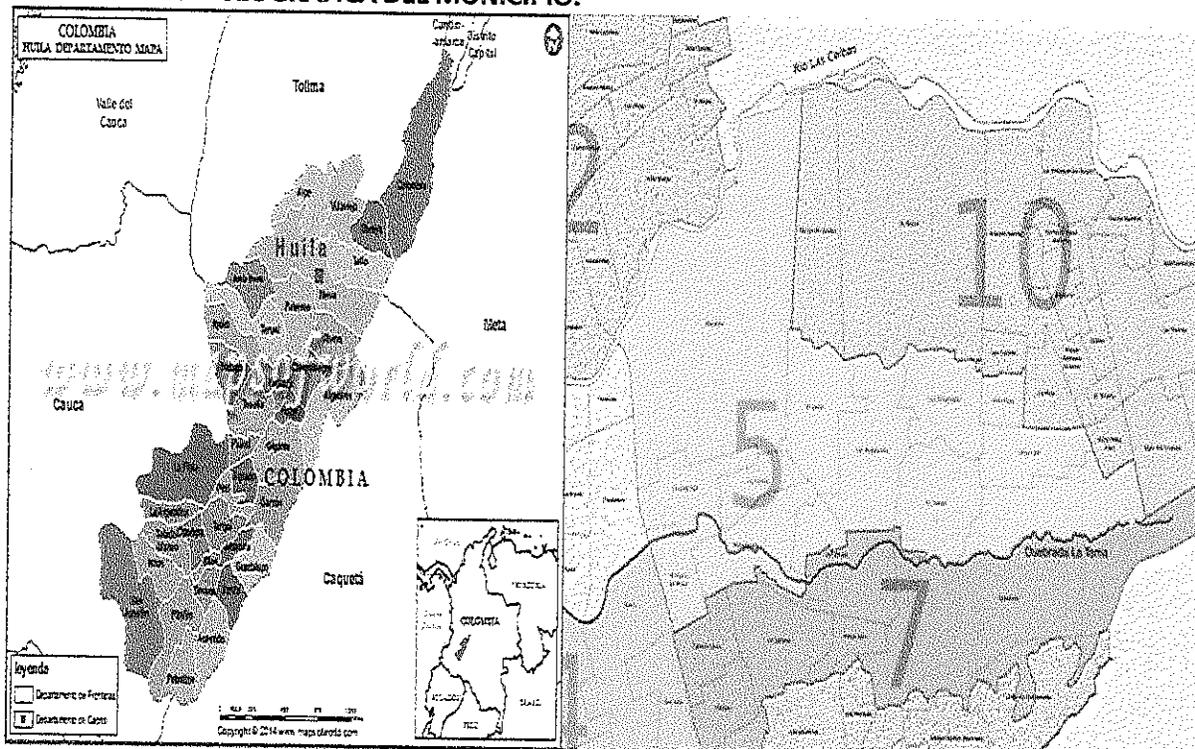
**1.15 ESCRITURA**

No. 1.837 del 29 de julio de 2.002 de la Notaria Tercera de Neiva.

**II. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE URBANO.**

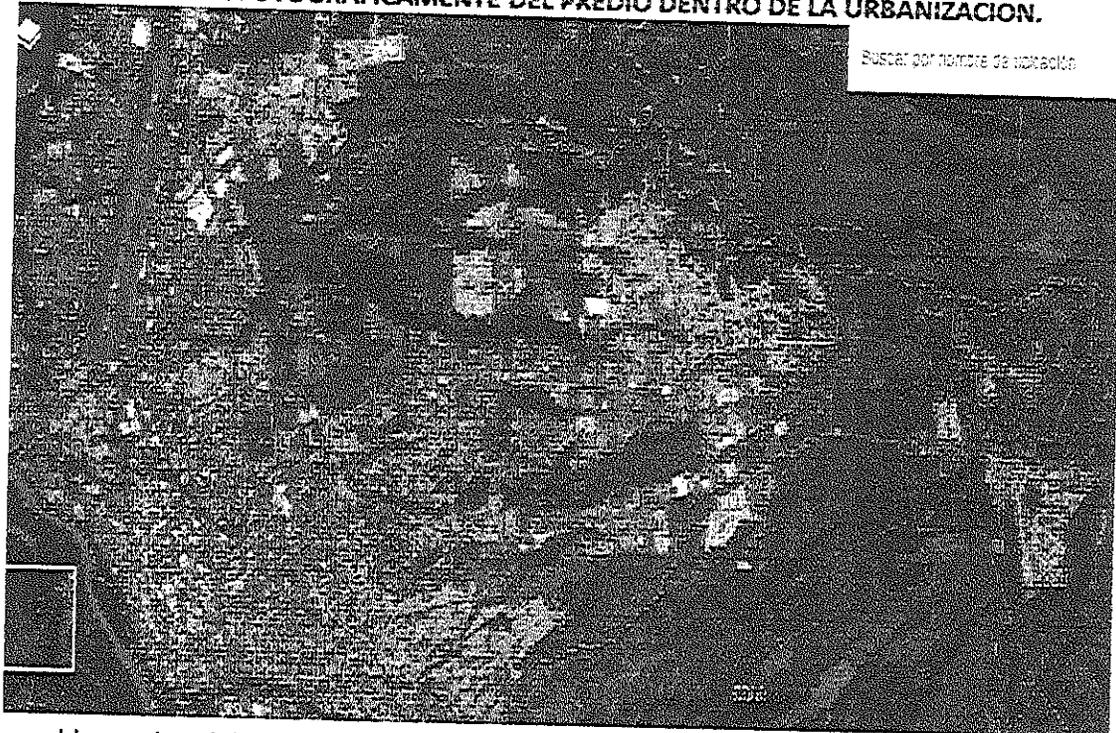
- 2.1. **Dirección:** Calle 20 B No. 39 – 23 Urbanización Los Guadales en el municipio de Neiva (H).
- 2.2. **Municipio:** Neiva – Huila.
- 2.3. **Proceso judicial:** Ejecutivo propuesto por **VERÓNICA POLANCO ARDILA** contra **PEDRO ENRIQUE PUENTES ORTIZ**, el cual se adelanta en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Neiva (H).
- 2.4. **Código predial nuevo:** 410010108000001860029000000000 Instituto Geográfico Agustín Codazzi seccional Huila.
- 2.5. **Código predial Anterior:** 41001010801860029000 (01-08-186-0029-000) Instituto Geográfico Agustín Codazzi seccional Huila.
- 2.6. **Uso por Norma:** Catastralmente el destino es vivienda hasta tres (3) pisos.
- 2.7. **Uso actual del predio:** Al momento de la visita de inspección al inmueble se encuentra arrendado, el uso del suelo es para vivienda.
- 2.8. **Linderos:** Especificados en Escritura Pública N° 1.837 del 29 de julio de 2.002 de la Notaria Tercera de Neiva, registrada en la anotación N° 018 con fecha 02/08/2.002 y constatados en terreno.
- 2.9. **TIPO DE AVALÚO**  
Comercial
- 2.10. **FECHA DE VISITA**  
Marzo 2 de 2.020, Practicada por el Perito Avaluador y Asesor Inmobiliario: HENNIO JAEL ROA TRUJILLO.
- 2.11. **FECHA DE INFORME**  
Marzo 9 de 2.020, Realizado por el Perito Avaluador y Asesor Inmobiliario: HENNIO JAEL ROA TRUJILLO.
- 2.12. **ATENDIO LA VISITA**  
La señora Alexandra Mendoza Trujillo, arrendataria del inmueble.
- 2.13. **AVALUO CATASTRAL**  
\$ 00.000.00
- 2.14. **GRAVAMENES**  
Proceso ejecutivo propuesto por **VERÓNICA POLANCO ARDILA** contra **PEDRO ENRIQUE PUENTES ORTIZ**, el cual se adelanta en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Neiva (H).

**NOTA:** Este análisis no corresponde a un estudio de títulos.

**2.15 UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL MUNICIPIO.**

El inmueble motivo del peritaje está ubicado en el sector oriental de la ciudad de Neiva (H), con nomenclatura urbana actual Calle 20 B No. 39 – 23, Urbanización Los Guadales en la ciudad de Neiva (H), corresponde al departamento del Huila y que se identifica dentro de la carta catastral urbano.

**2.16 UBICACIÓN AEROFOTOGRAFICAMENTE DEL PREDIO DENTRO DE LA URBANIZACION.**



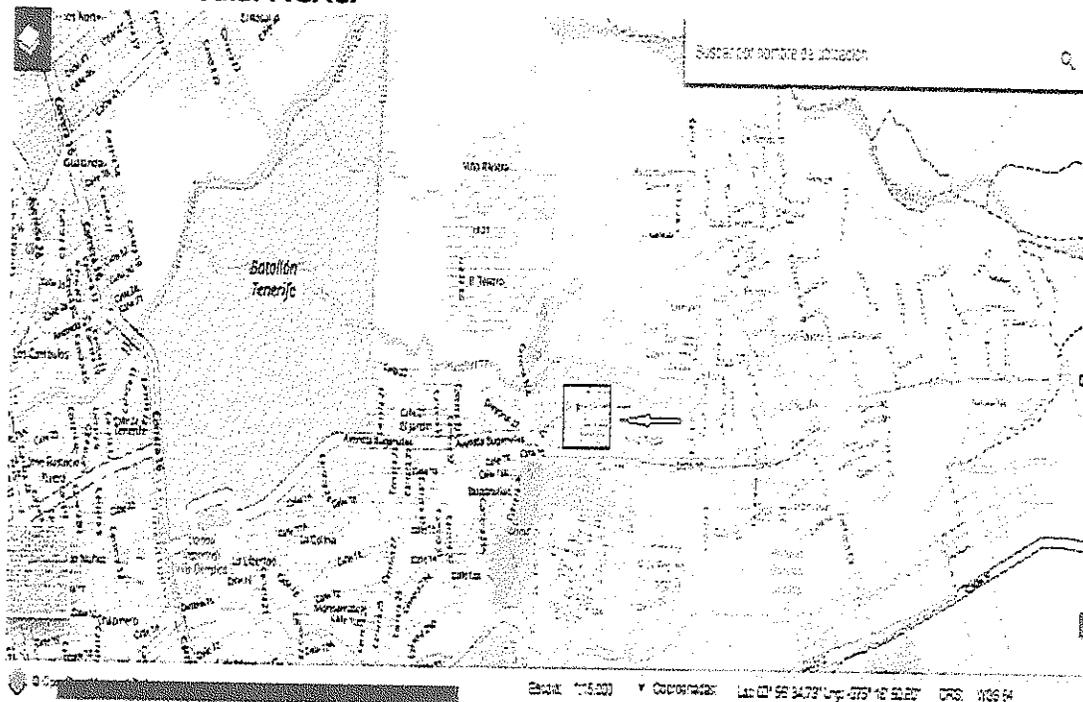
El inmueble motivo del peritaje está ubicado en el sector oriental de la ciudad de Neiva (H), con nomenclatura urbana actual Calle 20 B No. 39 – 23, Urbanización Los Guadales en la ciudad de Neiva (H), corresponde al departamento del Huila y que se identifica dentro de la carta catastral urbano.

**2.17 UBICACIÓN GEOGRÁFICAMENTE DEL PREDIO DENTRO DE LA URBANIZACION.**



CONSULTA DE LA PAGINA WEB GEOPORTALIGAC.GOV.CO DE INFORMACION CATASTRAL Y UBICACION GEOGRAFICA DEL PREDIO URBANO IDENTIFICADO CON EL FOLIO N° 200-56159, NÚMERO CATASTRAL ACTUAL 410010108000001860029000000000 Ant. 41001010801860029000 (01-08-186-0029-000), NOMENCLATURA CALLE 20 B No. 39-23, URBANIZACION LOS GUADUALES, EN EL MUNICIPIO DE NEIVA (H), AREA DE TERRENO 106.65 M2, AREA CONSTRUIDA 81.00 M<sup>2</sup>, DEL MUNICIPIO DE NEIVA HUILA.

Según Manzana Predial : IGAC.



CONSULTA DE LA PAGINA WEB GEOPORTAL.IGAC.GOV.CO DE INFORMACION CATASTRAL Y UBICACION GEOGRAFICA DEL PREDIO URBANO IDENTIFICADO CON EL FOLIO N° 200-56159, NÚMERO CATASTRAL ACTUAL 410010108000001860029000000000 Ant. 41001010801860029000 (01-08-186-0029-000), NOMENCLATURA CALLE 20 B No. 39-23, URBANIZACION LOS GUADUALES, EN EL MUNICIPIO DE NEIVA (H), AREA DE TERRENO 106.65 M2, AREA CONSTRUIDA 81.00 M<sup>2</sup>, DEL MUNICIPIO DE NEIVA HUILA.



CONSULTA DE LA PAGINA WEB GEOPORTAL.IGAC.GOV.CO DE INFORMACION CATASTRAL Y UBICACION GEOGRAFICA DEL PREDIO URBANO IDENTIFICADO CON EL FOLIO N° 200-56159, NÚMERO CATASTRAL ACTUAL 410010108000001860029000000000 Ant. 41001010801860029000 (01-08-186-0029-000), NOMENCLATURA CALLE 20 B No. 39-23, URBANIZACION LOS GUADUALES, EN EL MUNICIPIO DE NEIVA (H), AREA DE TERRENO 106.65 M2, AREA CONSTRUIDA 81.00 M<sup>2</sup>, DEL MUNICIPIO DE NEIVA HUILA.

2.18 ÁREA DE TERRENO  
106.65 M<sup>2</sup>

2.19 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN  
81.00 M<sup>2</sup>.

**III. INFORMACION CATASTRAL BÁSICA**

- 3.1. **Tipo de inmueble:** Casa de uno (1) piso residencial. El inmueble todo terminado y habitado.
- 3.2. **Destinación actual:** Habitacional.
- 3.3. **Sector:** 08
- 3.4. **Zonificación Planeación Municipal:** Estrato 2 y en la zona del inmueble hay 3.
- 3.5. **Descripción general del sector y reglamentación urbanística:** El sector donde se localiza el predio 410010108000001860029000000000 Ant. 41001010801860029000 (01-08-186-0029-000), se ubica en el sector 5, Urbanización Los Guadales, con desarrollo urbanísticos mixto de vivienda y comercio del municipio de Neiva Huila, fachada del predio ubicada sobre la vía calle 20B con construcciones, tienen un carácter excepcional porque conciernen a la totalidad del inmueble, el sector cuenta con buena infraestructura de servicios públicos con la capacidad de cubrir los servicios básicos. Según acuerdo N° 026 de 2009 por medio de la cual se revisa y ajusta el acuerdo 016 de 2000 que adopta el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE NEIVA.

**IV. INFORMACION GENERAL****4.0 OBJETO O PROPOSITO DEL AVALUO**

Calcular el valor comercial de la propiedad descrita en el presente avalúo.

**4.1 BASE DE LA VALORACIÓN**

Esta valuación se hace sobre la base del Valor de Mercado de los bienes en un Mercado abierto.

**4.2 VALOR DEL MERCADO**

Es 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.

**4.3 PROPOSITO DEL AVALUO.-**

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

**4.4 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO.-**

- Escritura pública No. 1.837 del 29 julio de 2.002 de la notaría 3 del Círculo de Neiva.
- Copia de Matrícula Inmobiliaria 200-56159.
- Copia del recibo del impuesto predial.
- Certificado Catastral Nacional del IGAC.
- Información catastral del predio urbano de Neiva identificado con el numero Nro. 410010108000001860029000000000 Ant. 41001010801860029000 (01-08-186-0029-000) correspondiente al inmueble ubicado en la calle 20 B No. 39-23, urbanización Los Guadales de la ciudad Neiva (H).

**4.5. LINDEROS Y ÁREAS:**

El predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 200-56159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, con número catastral N° 410010108000001860029000000000 Ant. 41001010801860029000 (01-08-186-0029-000) de la oficina del Instituto Geográfico Agustín Codazzi Seccional Huila, predio ubicado en la calle 20 B No. 39-23, urbanización Los Guadales de la ciudad Neiva (H), registra un área de terreno 106.65 metros cuadrados, área de construcción 81.00 M<sup>2</sup>, según la escritura Pública N° 1.837 del 29 de julio de 2.002 otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Neiva Huila, determina los siguientes linderos:

**LINDEROS DEL TERRENO:**

El inmueble construido sobre un lote de terreno de 106.65 M<sup>2</sup>, ubicado en la ciudad de Neiva, Departamento del Huila, distinguido con el No. 39-23 de la calle 20 B, alinderado así:

**LINDEROS ESPECIFICOS DEL PREDIO CASA DE UNO (1) PISO:**

**NORTE:** En extensión de 6.45 metros, con el lote No. 4, hoy con casa construida.

**SUR:** En extensión de 6.45 metros, con la calle 20 B.

**ORIENTE:** En una longitud de 17.00 metros, con el lote No. 28 hoy con casa construida.

**OCCIDENTE:** En una longitud de 17.00 metros, con el lote No. 30 hoy con casa construida.

**FUENTE:** Área tomada de la escritura pública No. 1.837 del 29 de diciembre de 2.002 de la Notaria Tercera del Circulo de Neiva (Huila); con matrícula No. 200-56159 del certificado de Tradición de la Oficina de Instrumentos Públicos de Neiva, con cédula catastral No. 4100101080000186002900000000 Ant. 41001010801860029000 (01-08-186-0029-000) y constada por el perito en la visita al predio y por el acompañante.

**V CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR**

**5.1 CREDENCIALES DEL PERITO.-**

- Diploma con certificación del contenido programático de INTITUTO TECNI-INCAS En estudio y trámite para acreditación en el R.A.A..
- Certificación del registro vigente de la Lonjas y Registros “CORPOLONJAS DE COLOMBIA”.
- Título Universitario Administrador de Empresas.
- Tecnólogo en Gestión Comercial y Negocios.
- Seminario de Avalúos 2.005, dictado por Corporación Colombiana de Lonjas Y registros “CORPOLONJAS DE COLOMBIA”.
- Seminario de integral de Avalúos 2.008, dictado por Corporación Colombiana de Lonjas Y registros “CORPOLONJAS DE COLOMBIA”.
- Seminario de integral de Avalúos 2.012, dictado por Corporación Colombiana de Lonjas Y registros “CORPOLONJAS DE COLOMBIA”.

**5.2 RESONSABILIDAD DEL AVALUADOR.-**

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad evaluada o el título legal de la misma (escritura).

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

**5.3 DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA.-**

El Avaluador declara que:

No existe 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.

El Avaluador 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 Avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial es un dictamen pericial con la para la venta del inmueble. Por lo tanto no incluye la asistencia por parte del evaluador al juzgado o tribunal (Art. 228) y al no ser una prueba pericial, cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.



Cootranshuila, Flotahuila, Contrasneiva y Autobuses que prestan el servicio de Colectivo hacia los distintos barrios por los principales corredores viales de la ciudad, que permiten llegar sin inconvenientes al predio. Actualmente se están desarrollando por parte del gobierno departamental y Municipal en la organización de un sistema de transporte Integrado de Transporte Público (SETP)" que mejoren la movilidad y transporte de los habitantes de la ciudad de Neiva.

#### 5.4 NORMA LEGAL DE USO

Según el Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante el Acuerdo No. 026 de Julio 31 de 2.009, el uso permitido en el sector es el de Actividad Múltiple, Institucional, Comercial y de vivienda. La vivienda puede ser unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares en altura, con servicios de comercio complementario Grupo A tipo 1 y 2, o sea, para la venta de bienes y servicios correspondientes a la vivienda. El comercio puede ser de Tipo 2 y 3 con algunas restricciones contempladas en la norma.

#### 5.5 LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El inmueble objeto del avalúo, se localiza al Oriente de la ciudad de Neiva, sector que tuvo un gran potencial de desarrollo urbanístico en viviendas de interés social, ahora es un sector ya consolidado y estable. Su acceso se hace a través de la avenida Bugarviles calle 19, carrera 39 y calle 20B del Centro hacia el Oriente, vía que conduce hacia diferentes barrios del sector de la ciudad y otros en desarrollo. Su entorno es de condiciones similares de vivienda, en Manzanas abiertas con el equipamiento suficiente.

#### 5.6 DESARROLLO

El desarrollo del sector es normal, es decir, que para su urbanismo y construcción contó con las respectivas licencias y permisos legales, el entorno es similar casas de un piso y dos. El tiempo de ejecución del proyecto se realizó hace aproximadamente 30 años, fue una de las primeras urbanizaciones que jalonaron el desarrollo de este sector.

#### 5.7 VÍAS DE ACCESO

Avenida Bugarviles calle 19, carrera 39, calle 20B, hasta llegar al inmueble, único acceso a barrios como: Bugarviles, la Orquídea, el Jardín, el Vergel, Villa Café y Villa Regina, AltaVista, los Guadales.

El tipo de vías planteadas en el sector son vehiculares y peatonales pavimentadas y en concreto en buen estado, parqueaderos comunales.

#### 5.8 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR

El sector con todas las redes de servicios públicos básicos:

- Acueducto
- Alcantarillado
- Energía Eléctrica Y complementarios:
- Teléfono
- T.V. Cable
- Recolección de basuras
- Gaseoducto

Sus vías de acceso debidamente pavimentadas y en concreto en buen estado, siendo el servicio de transporte público atendido por colectivos y taxis.

#### 5.9 USO DEL SECTOR

Uso principal es residencial, con sus usos complementarios, comercio, institucional, recreacional, y otros equipamientos.

#### 5.10 ESTRATO

Dos (2) el inmueble, en el sector hay tres 3.

**5.11 REGLAMENTACION URBANISTICA**

Según el POT esta área es zona residencial que conserva la imagen urbana tradicional.

**5.12 IMPACTO AMBIENTAL**

Contaminación del medio ambiente por el humo cuando queman las malezas y el ruido por diferentes tipos de vehículos.

**4.13 FRENTE DE LA PROPIEDAD**

El inmueble casa de uno ( ) piso tiene frente sobre la calle 20B.

**5.14 FRAESTRUCTURA URBANISTICA.-****5.14.1 VIAS**

En buen estado

**5.14.2 ANDENES**

En buen estado

**5.14.3 SARDINELES.**

En buen estado.

**5.14.4 ALUMBRADO PUBLICO.**

Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.

**5.14.5 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS.**

El sector cuenta con una buena infraestructura de servicios públicos.

**5.14.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION.**

Normales, pese al estancamiento de todo el Sistema Económico Nacional, es decir, puede variar entre un 3 y 6% anual.

**5.14.7 COMENTARIOS GENERALES.-**

Zona con área de Actividad Residencial General; La seguridad depende Estación del CAI de las Palmas y el que hay en el mismo barrio, complementada con numerosas empresas de vigilancia privada. El sector se ha desarrollado básicamente como una zona residencial que cuenta con buenas obras de infraestructura pública y de servicios públicos. El comercio juega papel preponderante en la cotidianidad del sector, pasando desde el comercio informal hasta el especializado en el corredor comercial de la avenida Buganviles (calle 19) y carrera 39 y diagonal 20. La actividad Institucional y de Servicios es importante, contando con Universidades de fácil acceso en la ciudad.

**VI. ASPECTOS JURÍDICOS**

**No son materia del Avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición**

**VII. TITULACIÓN Y TRADICIÓN****7.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS**

- Escritura(s) u otros documento(s) de adquisición: Si.
- Certificado(s) de Tradición y Libertad: Si. Fecha: 13/02/2018.
- Recibo(s) del Impuesto Predial: Si. Fecha: 3-03-2020.
- Certificación Catastral: Si.
- Licencias(s) de Construcción: No

**7.2. DOCUMENTO(S) DE ADQUISICIÓN**

Escritura No. 1.837 del 29/07/2.002. Notaría tercera de Neiva.

**6.3. MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S).**

200- 56159

**6.4. CEDULA(S) CATASTRAL(ES).**

4100101080000186002900000000 Ant. 41001010801860029000 (01-08-186-0029-000),

**6.5. DATOS CATASTRALES 2.020.**

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| DIRECCIÓN CATASTRAL 2020: | Calle 20 B No. 39-23 |
| AVALÚO CATASTRAL 2020:    | 00.000.000           |

|  |                       |
|--|-----------------------|
| DESTINO HACENDARIO 2020:                               | Residenciales Urbanos |
| TARIFA (POR MIL) 2020:                                 | 7.5                   |
| % EXENCIÓN 2020:                                       | %                     |
| VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 2020:                       | 00.000                |
| DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 2020:             | 00.000                |
| VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 2020:                      | 0.000.000             |
| ÁREA DE TERRENO (M <sup>2</sup> ) 2020:                | 106.65 M <sup>2</sup> |
| ÁREA DE CONSTRUCCIÓN TERMINADA (M <sup>2</sup> ) 2020: | 81.00 M <sup>2</sup>  |

## **VII. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL O DISTRITAL VIGENTE AL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO EN RELACIÓN CON LA ZONA Y EL INMUEBLE.**

### **7.1. LA NORMA DE USO Y EDIFICABILIDAD PARA LA DIRECCIÓN CALLE 20B No. 39-23**

#### **NORMAS APLICABLES:**

- Decreto 325 de 1992 (mayo 29) "Por medio del cual se dictan disposiciones generales sobre los usos urbanos, las condiciones de su funcionamiento en los establecimientos, la clasificación de las actividades según los distintos grupos y clases de usos".
- Decreto 735 de 1993 (22 de noviembre) "Por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento General de Actualización en las Áreas Urbanas y se dictan otras disposiciones".
- El POT para el Municipio de Neiva, fue ajustado mediante Acuerdo 026 de 2.009

**ÁREA DE ACTIVIDAD:** RG-Residencial General y Comercial con restricciones de la zona.

#### **TRATAMIENTO:**

**A-Actualización:** Cumple la finalidad de regular la transformación de áreas urbanizadas para hacer posible la densificación racional y la adaptación de sus estructuras físicas y de sus usos a las nuevas necesidades de la ciudad. Los terrenos que se someten a este tratamiento tienen la posibilidad de ser edificados y las edificaciones, la de ser adecuadas, ampliadas, modificadas o demolidas totalmente para ser reemplazadas por nuevas construcciones.

#### **VOLUMETRÍA: 3**

Ver Reglamentación Urbanística Vigente Detallada.

- DECRETO 1420 de 1998 (julio 24) "por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos."

Artículo 14º.- Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este Decreto, así como las lonjas y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.

### **7.2. ZONA DE RESERVA VIAL.**

El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial

### **7.3. ZONA DE AMENAZA.**

El predio no se encuentra en zona de amenaza por inundación y no se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

### **7.4. ÁREA DE RONDAS DE RÍO Y ZMPA.**

El predio no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.

### **7.5. EFECTOS PLUSVALÍA**

El predio de la referencia se encuentra localizado en la UPZ No. 5 PNM- LA TOMA. No obstante lo anterior, si el predio se encuentra localizado en un sector normativo con Tratamiento de Desarrollo o es sujeto a formulación de Plan Parcial, deberá regirse por los términos establecidos en los Decretos 327 de 2004 y 436 de 2006, respectivamente.

## **VIII. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE**

### **8.1 LOTE URBANO**

#### **8.1.1 INMUEBLE URBANO**

El inmueble objeto del avalúo, es una casa de uno (1) piso, se encuentra arrendada. Viviendas en serie y manzana cerradas, en regular estado de conservación.

**8.1.2 USO DEL INMUEBLE**

El predio se encuentra desarrollado. Cumple con la normatividad actual, son de tipo residencial.

**8.1.3 UBICACIÓN Y FORMA**

Predio es una casa de uno (1) piso, se encuentran arrendado, familiar, forma regular, ubicado sobre la calle 20 B No. 39-23, urbanización Los Guadales de la ciudad Neiva (H), con vías a su alrededor vehiculares en concreto asfáltico en buen estado, Urbanización Los Guadales en la ciudad de Neiva.

Ubicado en la urbanización Los Guadales en la ciudad de Neiva, está ubicado en la Comuna 5, al oriente de la ciudad.

En la parte interna del barrio se desarrolla actividad de tipo Residencial, también se observa algunos establecimientos de comercio como: el supermercado Popular, Olímpica, Justo y Bueno, en el barrio de tipo vecinal.

Las construcciones antiguas se caracterizan por guardar los diseños y estructuras originales, en general son construcciones con regular estado de conservación y sistemas constructivos de buen nivel, con estado de conservación bueno.

**8.1.3.1 VARIABLES ENDÓGENAS**

- Ubicación lote : Lote medianero, ubicado en zona residencial calle 20B No. 39 - 23 urbanización Los Guadales.
- Área Lote : 106.65 M2
- Frente : 6.45 mts
- Fondo : 17.00 mts.
- Relación frente Fondo: 0.37
- Forma Geométrica : Rectangular.
- Configuración : Regular.
- Topografía : Plana.

**8.1.3.2 VARIABLES EXÓGENAS.**

- **Localización y emplazamiento Urbano**

El inmueble objeto del presente estudio, se encuentra ubicado en la calle 20B No. 39-23, en la urbanización Los Guadales en la ciudad de Neiva, emplazado en el sector 08, manzana catastral No. 0186, cedula catastral 410010108000001860029000000000 Ant. 41001010801860029000 (01-08-186-0029-000), la cual posee todas las obras de urbanismo.

- **Uso del Suelo**

El uso actual de Inmueble es residencial, dentro del barrio comercio con restricciones.

- **Entorno**

El entorno está constituido por edificaciones tipo tradicional de uno, dos pisos, conjuntos cerrados con edificaciones de hasta cinco pisos en bloques de apartamentos, Colegios de Básica Secundaria, algunos lotes sin construir, universidad Antonio Nariño.

**8.2 TIPO DE EDIFICACIONES, ALTURA Y USOS PREDOMINANTES**

- Predominan las viviendas de uno a tres pisos de altura, todas ellas con antejardín.
- En el sector encontramos algunos locales comerciales y casa-oficina.
- Se observan algunos predios en propiedad horizontal.
- La norma dice vivienda hasta 3 pisos

**8.2.1 LINDEROS DEL BARRIO DENTRO LA COMUNA 5:**

NORTE: con la Comuna 2 y el corregimiento de Fortalecillas.

SUR: con la Comuna 7.

ORIENTE: con la Comuna 10.

OCCIDENTE: comuna 4 y 3.

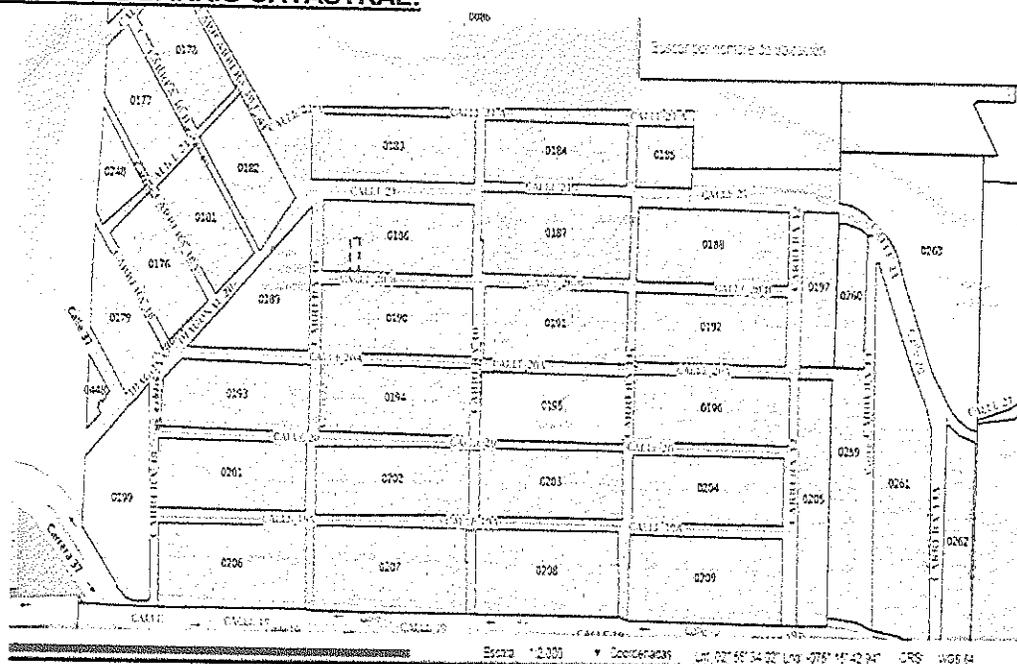
**LIMITES DE LA COMUNA 5 O ORIENTAL:**

Partiendo de la intersección de la carrera 16 con el Río Las Ceibas a la altura del puente del Batallón Tenerife, se sigue aguas arriba por el Río Las Ceibas hasta el eje de proyección de la Carrera 26, se sigue por esta en sentido sur hasta encontrar la Quebrada Avichente, se sigue por esta quebrada aguas arriba hasta la carrera 45 de la Urbanización La Rioja, de ahí se continúa en sentido sur por la carrera 45 hasta encontrar el eje de la calle 19 vía a las Palmas y por ésta se sigue en sentido Oriental hasta la carrera 49 del Barrio Víctor Félix Díaz I etapa, por ésta se sigue en sentido sur hasta la calle 16, lindero posterior de este barrio, de ahí se continúa en sentido oriental hasta la carrera 52, por esta se sigue en sentido sur hasta el punto del nacedero

Afiliado CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUORES –ANAV, AVAL-12129835,  
Lonja de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" R. N. A/C. C-18-568

la Toma (Lago existente), de ahí se continúa aguas abajo hasta la intersección de la carrera 24, de ahí se sigue por esta carrera en sentido sur hasta encontrar la calle 8, se sigue por ésta en sentido occidental hasta la carrera 19, se sigue por ésta en sentido sur hasta la calle 7, de ahí se sigue en sentido occidental hasta encontrar la carrera 16, luego por esta carrera en sentido norte hasta el Río Las Ceibas a la altura del puente Batallón Tenerife punto de partida de esta comuna.

#### 6.12 PLANO DEL BARRIO CATASTRAL:



#### 8.2.2 TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

El terreno del sector cuenta con una topografía plana y estable

#### 8.3. SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO.

##### REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS:

Sí. Buen estado.

- Acueducto.
- Alcantarillado.
- Recolección de Basuras
- Gas Domiciliario
- Energía Eléctrica.

##### REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS:

Sí. Buen estado.

- Alumbrado Público.
- Teléfono.
- Recolección de basuras.

#### 8.4. SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO

El predio cuenta con los siguientes servicios públicos:

- Acueducto
- Alcantarillado
- Energía Eléctrica
- Gas
- Recolección de basuras
- Alumbrado publico

Todos, con sus respectivas acometidas y contadores, en uso porque esta habitado.

#### 8.5 INMUEBLES ALEDAÑOS

Como inmuebles importantes encontramos: Iglesia de el señor de Divina Misericordia, Supermercado Macru, supermercado Peña, Centro Médico de la Carmen Emilia Ospina, un CAI, el Batallón Tenerife, Universidad Antonio Nariño. Internamente encontramos, Viviendas con comercio variado tales como tiendas, cigarrerías, expendio de bebidas refrescantes, comidas rápidas y farmacias; contando igualmente con escuelas y colegios públicos y privados, Colegio del Bienestar Social.

##### En los barrios aledaños se destacan:

- Batallón Tenerife y Novena Brigada.
- Clínica salud cop, Clínica Uros, Clínica de Fracturas

- Policía Nacional
- Sedes del bienestar familiar
- Estaciones de servicio
- Estadio de Fútbol Guillermo Plazas Alcid.

**En los barrios aledaños se destacan:**

- Salud: Hospital y centros de atención de la Carmen Emilia Ospina.
- Policía Nacional
- Estación de servicio.
  - Centros zonal ICBF.
  - Colegios privados y públicos.
  - Biblioteca Pública que implemento el SENA con el Municipio Vive.
  - Centro de atención ambulatoria.
  - Parques internos de cada barrio.

**En el barrio y en barrios aledaños, también encontramos:**

- Sedes de bancos y/o cajeros Automáticos.
- Concesionarios.
- Servitecas.
- Estaciones de servicio.
- Minimercados.
- Supermercados.
- Restaurantes.
- Cafeterías y/o panaderías.
- Almacenes de ropa y calzado.
- Misceláneas y/o papelerías.
- Droguerías.
- Lavanderías.
- Peluquerías, entre otros.

**Salud**

- Hospital de la Carmen Emilia Ospina sede las Palmas

**Cultura**

- Biblioteca Pública en los puntos Vive max
- Biblioteca Publica Departamental

**Educación**

- Universidad Antonio Nariño.
- Cuenta con Colegios entre públicos y privados.
- El Colegio Colombo Ingles.
- Universidad CUN.

**8.6. LINDEROS DEL TERRENO**

Según la ficha catastral y documentos:

El predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 200-56159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, con número catastral N° 41001010800000186002900000000000 Ant. 41001010801860029000 (01-08-186-0029-000) de la oficina del Instituto Geográfico Agustín Codazzi Seccional Huila, predio ubicado en la calle 20B No. 39-23, en la urbanización Los Guadales en la ciudad de Neiva, registra un área de terreno 106.65 metros cuadrados, área de construcción 81.00 M<sup>2</sup>, la escritura Pública N° 1.837 del 29 de julio de 2.002 otorgada en la Notaria tercera del Circulo de Neiva Huila, determina los siguientes linderos:

**LINDEROS DEL TERRENO:**

El inmueble se encuentra en la urbanización Los Guadales, construido sobre un lote de terreno de 106.65 M<sup>2</sup>, ubicado en la ciudad de Neiva, Departamento del Huila, distinguido con el No. 39-23 de la calle 20B, alinderado así:

**LINDEROS ESPECIFICOS DEL PREDIO CASA DE UNO (1) PISO:**

**NORTE:** En extensión de 6.45 metros, con el lote No. 4, hoy con casa construida.

**SUR:** En extensión de 6.45 metros, con la calle 20 B.

**ORIENTE:** En una longitud de 17.00 metros, con el lote No. 28 hoy con casa construida.

**OCCIDENTE:** En una longitud de 17.00 metros, con el lote No. 30 hoy con casa

construida.

**FUENTE:** Área tomada de la escritura pública No. 1.837 del 29 de diciembre de 2.002 de la Notaria Tercera del Circulo de Neiva (Huila); con matricula No. 200-56159 del certificado de Tradición de la Oficina de Instrumentos Públicos de Neiva, con cédula catastral No. 410010108000001860029000000000 Ant. 41001010801860029000 (01-08-186-0029-000) y constada por el perito en la visita al predio y por el acompañante.

Los linderos específicos del referido inmueble se encuentran definidos en la escritura pública Nro. 1.837 del 29 de julio de 2.002 de la Notaria Tercera del Circulo de Neiva (Huila). El inmueble casa de habitación de un piso, se ingresa por el costado sur sobre la calle 20B; está compuesto por: Antejardín con reja metálica, para su ingreso puerta de una habra en lamina de hierro y con sus vidrios donde encontramos Sala, Comedor, hall de circulación, tres (3) habitaciones todas con puerta en madera entamborada con laca, cocina con su mesón en concreto al igual que el entrepaño, con lavaplatos en acero inoxidable con granito pulido, con enchape, los muros se encuentran enchapados, una (1) batería sanitaria con sanitario y ducha con división en acrílico y marco en aluminio, muros y pisos enchapados en cerámica, la puerta de acceso al baño en madera, se accede al patio interior a través de una puerta metálica donde encontramos la zona de lavandería con su lavadero y alberca, con enchape, con tanque de almacenamiento de agua plástico, todo encerado con muros en bloque de arcilla sin pañete, pisos en cemento rustico; Los pisos de la casa en retal de mármol, el patio en cemento rustico; paredes en ladrillo hueco de arcilla, con pañete y con pintura, en regular estado. Todo en regular estado de conservación y con regulares acabados.

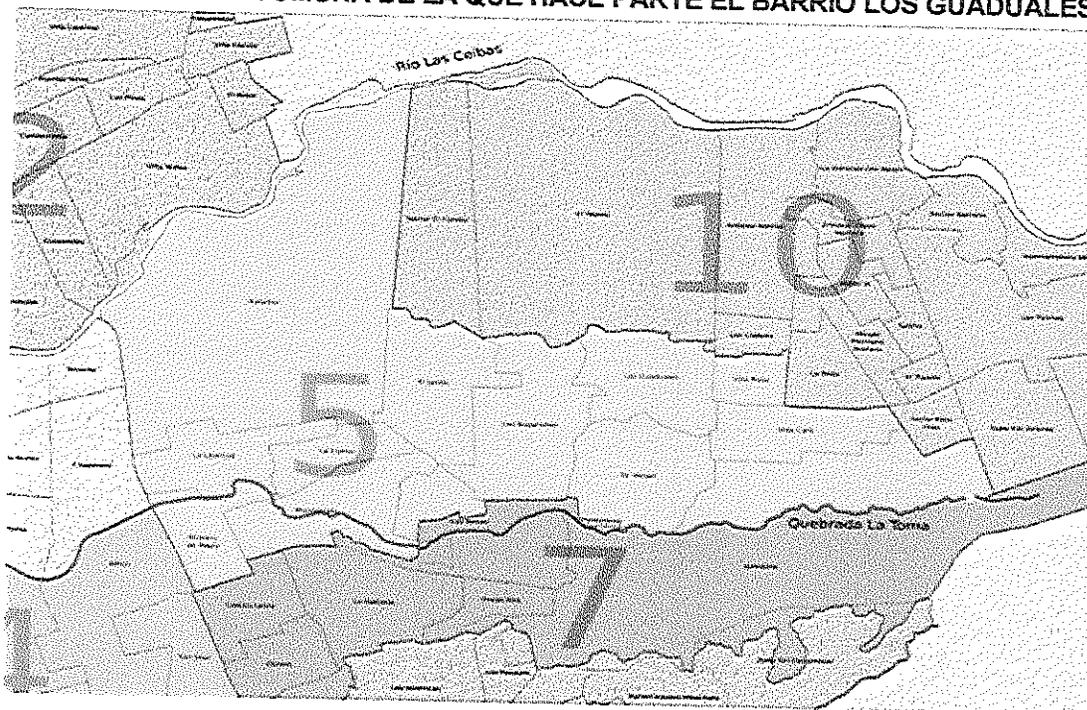
#### 8.6.1 ESTRATO SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR

Al barrio Los Guadales se le asignaron los siguientes estratos socioeconómicos:

- Estrato 2 y 3.
- Otros.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial. De acuerdo con lo establecido en el acuerdo Según el Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante el Acuerdo No. 026 de Julio 31 de 2.009, el uso permitido en el sector es el de Actividad Múltiple, Institucional, Comercial y de vivienda. La vivienda puede ser unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares en altura, con servicios de comercio complementario Grupo A tipo 1 y 2, o sea, para la venta de bienes y servicios correspondientes a la vivienda. El comercio puede ser de Tipo 2 y 3 con algunas restricciones contempladas en la norma.

##### 8.6.1.1 PLANO DE LA COMUNA DE LA QUE HACE PARTE EL BARRIO LOS GUADUALES:



**8.7 AMOBLAMIENTO URBANO Y SU ESTADO:**

VÍAS: Las vías principales y secundarias se encuentran en aceptable estado de conservación. Todas se encuentran pavimentadas en asfalto y concreto.

ANDENES: Si. Buen estado.

SARDINELES: Si. Buen estado.

SEÑALIZACIÓN URBANA: Si. Buen estado.

DEMARCACIÓN VIAL: Si.

SISTEMA DE SEMAFORIZACIÓN: Si. Buen estado.

ZONAS VERDES: Si. Buen estado.

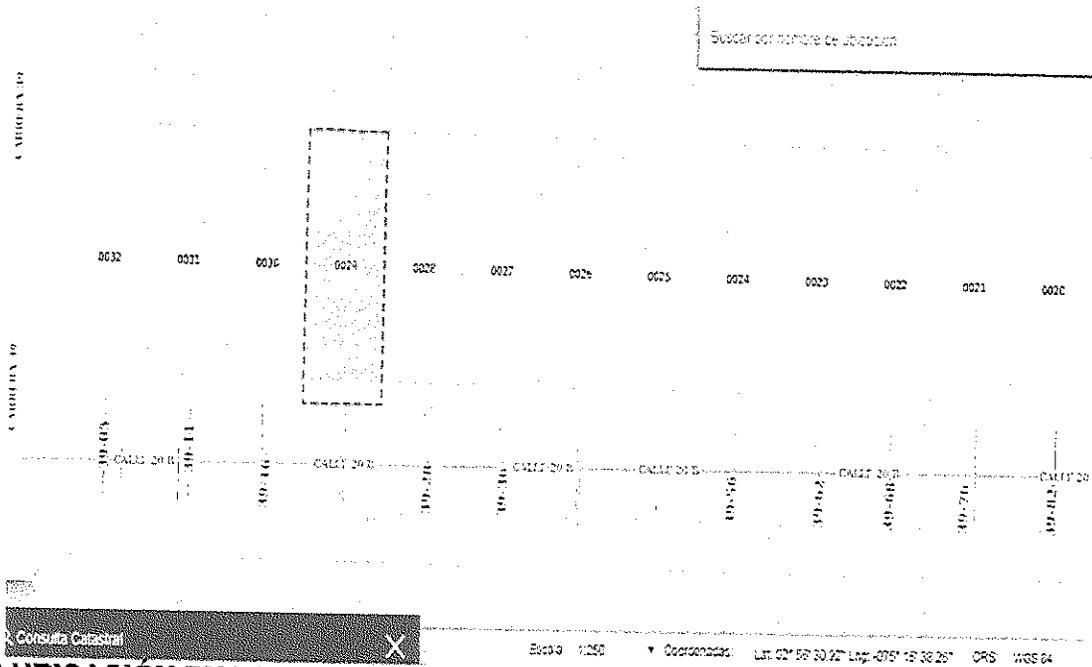
PARQUES Y ALAMEDAS: Si. Buen estado.

ASPECTO GENERAL DEL SECTOR: Bueno.

**8.8 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

El terreno de la propiedad cuenta con las siguientes características:

**8.8.1 PLANO DEL TERRENO**



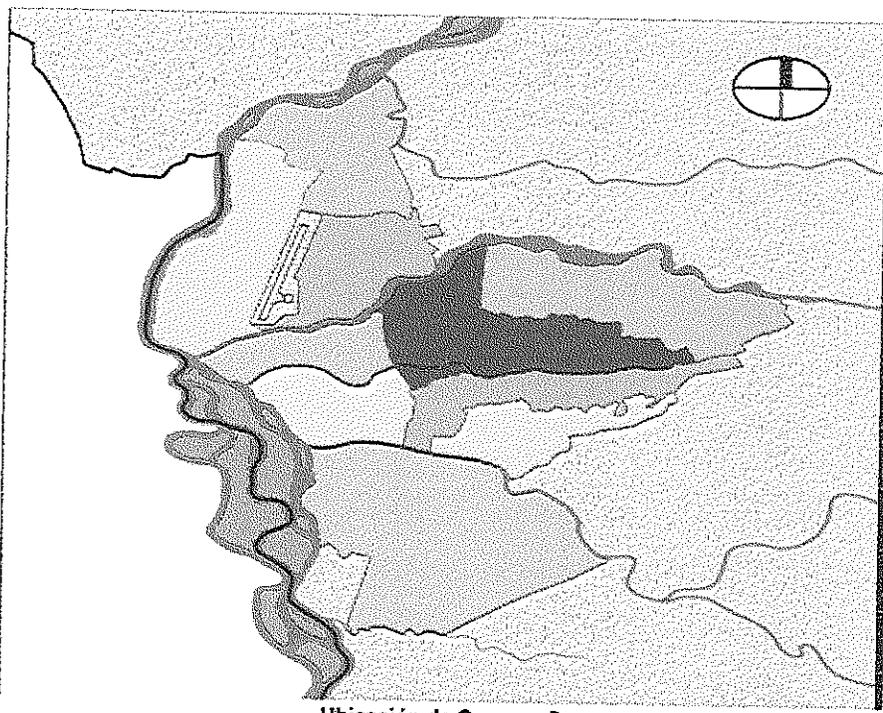
**8.8.2 UBICACION EN LA MANZANA**

El predio cuenta con una ubicación interna y medianera en la manzana, tiene frente sobre la Calle 20B vía secundaria, vías Vehiculares.

**8.8.3 TOPOGRAFIA**

El terreno del predio cuenta con una topografía plana y estable.

**8.8.4 PLANO DE LA COMUNA 5.**



Ubicación de Comuna 5

**HENNIO JAEI ROA TRUJILLO**  
 Administrador de Empresas  
 Tecnólogo en Gestión Comercial y de Negocios  
 Auxiliar de la justicia, perito evaluador  
 Afiliado CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUORES –ANAV, AVAL-12129835,  
 Lonja de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" R. N. A/C. C-18-568

#### 8.8.4 CERRAMIENTOS

La tipología constructiva es continua con los predios vecinos.

#### 8.8.5 FORMA

El terreno cuenta con forma rectangular regular.

#### 8.8.6 ÁREA DEL TERRENO:

| FUENTE                                | ÁREA M <sup>2</sup> |
|---------------------------------------|---------------------|
| DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:             | 106,65              |
| CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:  | 106,65              |
| RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2019: | 110,00              |
| MEDIDAS TOMADAS EN EL TERRENO:        | No                  |
| ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:               | 106,65              |

Nota: Las medidas se tomaron de la ficha predial.

#### 8.8.7 RELACIÓN FRENTE-FONDO:

El terreno cuenta con una relación Frente-Fondo (A:B) de 0.37 Aproximada 1:0.00, la cual se considera buena.

#### 8.8.8. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN

La construcción cuenta con las siguientes características:

##### 8.8.8.1 DISEÑOS CONSTRUCTIVOS.

8.8.8.2 Unidades de construcción: Construcción Residencial.

En relación con la construcción vivienda se tiene lo siguiente:

CIMENTACIÓN : Bases en concreto ciclópeo.

ESTRUCTURAS : Vigas de Arrastre, columnas, viguetas, vigas Superiores  
Y de coronamiento.

FACHADA : Muro pañetado con graniplast y pintado en vinilo.

MUROS : Ladrillo hueco, pañetados, estucado y pintados en vinilo.

PISOS : Todos los pisos del inmueble en retal de Mármol .

ESCALERAS : No tiene

CUBIERTA : En teja de eternit, con estructuras en madera.

CIELORASO : En machihembre.

CARPINTERIA : Carpintería Metálica: Marcos y puertas de acceso al inmueble reja. Todas las Ventanas con reja en hierro, con pintura anticorrosiva y esmalte doméstico. Las puertas de las alcobas en madera y de acceso a los baños en acrílico y en Aluminio anoloc.

COCINA : Muros pañetados con enchape en cerámica y pintados en vinilo, Mesón en concreto con enchape en cerámica con lavaplatos en acero inoxidable con su grifería, sus gabinetes en la parte de arriba y abajo.

BAÑOS: Baterías Sanitarias con áreas de baño, ducha y lavamanos con enchape en cerámica, Al igual que los Pisos y muros enchapados en baldosa cerámica - Aparatos (sanitario, lavamanos y juego de incrustaciones) en porcelana - Puertas en aluminio anoloc y acrílico.

PATIO DE ROPAS : Pisos alistado en concreto con acabado en cemento rustico.

LAVADEROS-ALBERCAS: Lavaderos y albercas en ladrillo y cemento, enchapado en cerámica.

#### IX. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

La construcción cuenta con las siguientes características:

##### 9.1 ÁREA DE LA(S) EDIFICACIÓN(ES):

Área de construcción privada de la casa de uno (1) piso, con área construida de 81.00 M<sup>2</sup> Aprox.

Según documentos:

| FUENTE                                | ÁREA M <sup>2</sup> |
|---------------------------------------|---------------------|
| DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:             | 81.00               |
| CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:  | 00.00               |
| RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2020: | 81,00               |

**9.2 NÚMERO DE NIVELES O PISOS:**

La construcción cuenta con uno (1) piso de altura; todo terminado.

**9.3 VETUSTEZ O EDAD:**

El predio fue construido en el año 1.988, tiene una vetustez de treinta (30) años.

- Vida Técnica: Setenta (70) años.
- Edad: treinta años (30) años.
- Vida Remanente: cuarenta (40) años.

**RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008** "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997". **CAPÍTULO I, Artículo 2, Parágrafo.** Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

**9.4 REMODELACIONES O AMPLIACIONES:**

Desde su construcción en el año 1.988 se le han realizado remodelaciones y adecuaciones locativas, como son remodelación del primer piso y la construcción del segundo piso en el año 2.010.

**9.4.1 CONFORMACIÓN**

Lote:

Forma: Rectangular

Topografía: Plana

Área: 106,65 mts<sup>2</sup>

Frente: 6.45 mts

Fondo: 17.00 mts

Relación Frente-Fondo: 0,37

**9.4.2. Construcción:**

Forma: Rectangular

Niveles y/o pisos: 1

Área construida: 81.00 mts<sup>2</sup>

Frente: 6.45 mts

Pisos: 1

Fondo: 17.00 mts

**9.5 ESTADO DE TERMINACIÓN:**

La construcción se encuentra terminada.

**9.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN:**

La construcción se encuentra en regular estado de conservación y no recibe mantenimiento periódicos por eso se encuentra en regular estado de mantenimiento.

**9.7 SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO**

Servicios públicos que están conectados al bien inmueble objeto de avalúo.

**AGUA:** Sí. Una (1) cuenta.

**LUZ:** Si. Una (1) cuentas.

**GAS NATURAL:** Si.

**ALCANTARILLADO:** Si.

**TELÉFONO:** Si

**ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL PREDIO:**

Al predio se le asignó el estrato dos (2).

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.

**9.8 VETUSTEZ**

**9.8.1.** Tiempo de construcción: La edad de la vivienda se estima en 30 años de construida.

Remodelaciones: se le han hecho pero en este momento no se le están haciendo.

**9.8.2.** Mantenimiento General: (Escala de 1 a 5): 2.50.

**Observaciones:** La construcción en general presenta un regular estado de conservación.

**X. DESCRIPCION DEL INMUEBLE**

El inmueble casa de Uno (1) piso distribuidos así:

**10.1 Distribución:** Antejardín con reja metálica, para su ingreso puerta de una habra en lamina de hierro y con sus vidrios donde encontramos Sala, Comedor, hall de circulación, tres (3) habitaciones todas con puerta en madera entamborada con laca, cocina con su mesón en concreto al igual que el entrepaño, con lavaplatos en acero inoxidable con granito pulido, con enchape, los muros se encuentran enchapados, una (1) batería sanitaria con sanitario y ducha con división en acrílico y marco en aluminio, muros y pisos enchapados en cerámica, la puerta de acceso al baño en madera, se accede al patio interior a través de una puerta metálica donde encontramos la zona de lavandería con su lavadero y alberca, con enchape, con tanque de almacenamiento de agua plástico, todo encerado con muros en bloque de arcilla sin pañete, pisos en cemento rustico; Los pisos de la casa en retal de mármol, el patio en cemento rustico; paredes en ladrillo hueco de arcilla, con pañete y con pintura, en regular estado. Todo en

regular estado de conservación y con regulares acabados.

**Observaciones:**

Materiales constructivos buenos, acabados regulares, estado de conservación regular.

El inmueble en general se encuentra en regular estado de conservación, cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas domiciliario, línea telefónica y TV cable.

**10.2 Investigaciones:**

Las áreas anotadas, corresponden a las encontradas directamente en el folio inmobiliario 200-56159 y involucrado en la información catastral **410010108000001860029000000000** Ant. **41001010801860029000 (01-08-186-0029-000)** ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC., áreas descritas en Escritura Pública No. 1.837 del 29 de julio de 2.002 otorgada en la Notaria Tercera del Círculo de Neiva Huila, dichas áreas encontradas son las siguientes:

**10.3 CUADRO DE AREAS**

Las áreas anotadas, corresponden a las encontradas directamente en el folio inmobiliario 200-56159 y Dichas áreas encontradas son las siguientes; área privada de la casa terreno en aproximadamente 106.65 M<sup>2</sup>. Área de construcción es 81.00 M<sup>2</sup> Aprox.

| DESCRIPCION   | METROS CUADRADOS | CARACTERÍSTICAS   |
|---|------------------|---|
| Área Lote   | 106.65 M2.       | Suelo destinado para las construcciones   |
| Área aproximada de construcción en material terminada | 81.00 M2.        | Suelo plano que se encuentra ocupado por la construcción de la casa. Acabados constructivos buenos de primera calidad, con una edad de construcción en aproximadamente 30 años. |

**FUENTE:** Certificado del Instituto geográfico Agustín Codazzi, Tomados de la escritura pública No. 1.837 del 29 de julio de 2.002 otorgada en la Notaria Tercera del Círculo de Neiva Huila, con cédula catastral No. **410010108000001860029000000000** Ant. **41001010801860029000 (01-08-186-0029-000)**, verificados por el perito el día de la visita.

**XI. ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE.****11.1 COMERCIABILIDAD**

Debido a las características del inmueble y a las circunstancias económicas actuales este predio puede ser fácil de comercializar dependiendo del precio.

**11.2 RENTABILIDAD ACTUAL:**

La casa se encuentra arrendada y genera una renta.

**11.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

Su precio se deberá incrementar mínimo según el IPC. La perspectiva de valoración del inmueble se considera estable y buena.

**11.4 ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:**

Se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños u homogéneos.

**11.5 FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:**

Se observó buena actividad edificadora en el sector, se encontraron varios inmuebles en construcción y en mantenimiento.

**11.6 ADMINISTRACIÓN**

**11.6.1 Tipo:** El predio identificado con número catastral **410010108000001860029000000000** Ant. **41001010801860029000 (01-08-186-0029-000)**, matrícula inmobiliaria 200-56159 el día de la visita se encuentra totalmente construido la casa, tiene una vetustez de 30 años Aprox.; el inmueble se encuentra bajo la administración de su propietarios y la familia.

**Observaciones:****11.7 VIAS**

**11.7.1. Frente del predio:** predio ubicado en la calle 20B No. 39-23, Urbanización los Guadales, tiene frente sobre la vía calle 20B, Pavimentada en concreto.

**11.7.2 Proximidad a vía arterial:** 25,00 metros.

**11.7.3 Ruta de buses:** 100,00 metros.

**11.7.4 Distancia al centro:** 25 minutos en transporte de vehicular al centro de Neiva.

**11.7.5 Proximidad a centros comerciales:** 15 minutos en transporte urbano para llegar al centro del municipio de Neiva, donde se encuentran los centros comerciales más cercanos, palacio de Justicia, zona hotelera, área comercial de ferreterías, alcaldía, iglesia, parque central, supermercados, ferreterías, colegios.

**Observaciones:** Se debe anotar que en las inmediaciones del predio, las vías se encuentran pavimentadas en concreto asfáltico, ya que el predio se ubica en zona de desarrollo urbanístico mixto de vivienda y comercial. Universidad Antonio Nariño, Iglesia de el señor de Divina Misericordia, colegios de básica primaria y secundaria, restaurantes, cuenta con todos los servicios públicos de energía eléctrica, agua, alcantarillado, gas domiciliario.

**En el sector se destacan:**

- Educación: Universidad Antonio Nariño, Oficina del Banco de Bogotá, Banco Davivienda, Universidad CORHUILA.
- Supermercados.
- Parque público.
- CAI.
- Clínica de la Carmen Emilia Ospina.
- Parroquia del Jardín Juan María Vianey.

**En los barrios aledaños se destacan:**

- Batallón Tenerife y Novena Brigada.
- Salud: Clínica de la Carmen Emilia
- Policía Nacional
- Colegios Públicos y privados.
- Estadio de Fútbol Guillermo Plazas Alcíd.

**11.8 INFORMACIÓN ADICIONAL Y COMENTARIOS:**

**FORMATO DE AVALUO**

**TIPO DE EXPERTICIO**

**DIRECCIÓN**

**CIUDAD**

**SOLICITANTE**

**SECUESTRE:**

**PERITO AVALUADOR**

**AVALUO COMERCIAL DE PREDIO URBANO**

Ubicado en la calle 20B No. 39-23, en la urbanización los guaduales.

Neiva– Huila.

Dr. Duberney Vásquez Castiblanco.

Manuel Barrera.

Perito profesional Adm. Emp. Henio Jael Roa Trujillo.

**XII. INVESTIGACIÓN DEL MERCADO.**

Se buscaron ofertas o transacciones de predios en el sector y sectores aledaños, con características similares tanto físicas como económicas al predio que estamos evaluando; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio.

Se encontraron y se eligieron ofertas en venta ubicadas en el barrio Los Guaduales, Jardín, Etc. Estas ofertas cuentan con las siguientes características:

- Casas en el barrio de origen residencial Ofrecidos para uso residencial.
- Áreas de lote entre 80 m<sup>2</sup> y 200 m<sup>2</sup>.
- Áreas construidas entre 80 m<sup>2</sup> y 200 m<sup>2</sup>.
- De uno a tres (3) pisos de altura.
- Ubicadas de barrio y avenidas.

**XIII. MÉTODO(S) VALUATORIO(S) UTILIZADOS**

El presente Avalúo se ha practicado mediante la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas circundantes que se pueden clasificar como homogéneas.

**13.1 CRITERIOS DEL AVALUÓ**

Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación seguidamente reseñamos así:

- Tierra, propiedad y bienes.
- Mayor y mejor uso.
- Principio de sustitución.
- Precio, costo, mercado y valor.
- Valor de mercado.
- Enfoques o métodos de valuación.
- Utilidad.
- Objetividad.
- Certeza de fuentes.
- Transparencia.
- Integridad y suficiencia.
- Independencia.

Administrador de Empresas

Tecnólogo en Gestión Comercial y de Negocios

Auxiliar de la justicia, perito avaluador

Afiliado CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUORES –ANAV, AVAL-12129835,  
Lonja de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" R. N. A/C. C-18-568

- Localización del predio.
- Emplazamiento urbanístico.
- Servicios públicos.
- Situación socio-económico del sect
- Profesionalidad.
- Vecindario.
- Accesibilidad

**13.2 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.

**13.3. Método de la Reposición:**

La metodología utilizada consiste en calcular el valor del inmueble como si fuera a ser construido el día de hoy, predio ubicado en la calle 20B No. 39 – 23 Urbanización Los Guadales en el municipio de Neiva (H) de acuerdo a su geometría y ocupación, para lo cual el perito se apoya en la revista especializada en construcción conocida como CONSTRUDATA en la cual se consulta los precios que aplica para construcciones similares en las ciudades principales de Colombia Bogotá, Cali, Medellín, Barranquilla, especificando que para efecto del predio objeto de avalúo se clasifico en las tablas que se anexan como casa unifamiliar VIS y VIP, con base en los precios unitarios del mercado de la construcción, y teniendo en cuenta que la vivienda objeto de avalúo registra una vetustez aproximada de 30 años con lo cual para el perito es claro que corresponde a una construcción que no cumple con la exigencia de las últimas normas constructivas (NRS-98 y NRS-2010) por lo anterior el valor de la construcción se castiga de acuerdo a los criterios evaluados básicamente en la estructura de la edificación; al valor resultante, se le aplica un porcentaje de depreciación acumulada, de acuerdo con la metodología de Fitto-Corvini, depreciación total de una construcción en % de su valor a nuevo, debido a su edad y estado de conservación; según Resolución 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Este resultado, será depreciado por edad del inmueble y estado de conservación del mismo, luego de lo cual se suma con el valor correspondiente al terreno para así encontrar el valor total del inmueble. Para la determinación del valor del terreno, como metodología de trabajo, se tiene la siguiente: Con las variables anteriormente consideradas en lo que tiene que ver con: Destino de la zona, conformación del terreno, adecuaciones a realizar en el terreno para urbanizar, topografía, geometría del predio, frente del lote, estado del terreno, área, vías frente al lote, disponibilidad de servicios en el lote o próximo a él, proximidad a vía arteria, ruta de buses, distancia al centro de la ciudad, proximidad a centros comerciales y ubicación del inmueble dentro de la zona urbana, entre otros. Apoyado en lo anterior se determina el valor correspondiente por metro cuadrado; elementos que se constituyen en la base para la determinación del valor total del terreno, de la siguiente manera:

Con las consideraciones anteriores, se procede a determinar el valor del inmueble de la siguiente manera:

**Para la determinación del valor del terreno**, como metodología de trabajo, se tiene la siguiente: Con las variables anteriormente consideradas con el inmueble ubicado en la calle 20B No. 39 – 23 Urbanización Los Guadales en el municipio de Neiva (H), en lo que tiene que ver con: Destino de la zona, conformación del terreno, topografía, geometría del predio, estado del terreno, área, disponibilidad de servicios en el lote o próximo a él, proximidad a vías vehiculares, servicio de transporte, distancia al centro, ubicación del inmueble dentro de la zona, situación socioeconómica y desarrollo del sector, condiciones actuales y dinámica del mercado inmobiliario, entre otros; se determina el valor correspondiente por metro cuadrado de terreno. Estos valores se constituyen en la base para la determinación del valor total del predio.

**Justificación del método:** Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. (Ver anexo ofertas).

**XIV. MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)**

Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

#### 14.1 FACTOR DE NEGOCIACIÓN:

Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó personal y telefónicamente ya que los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas entre el 0,5% y el 6,46%. Estos porcentajes de negociación están acorde a las circunstancias económicas actuales y están basados en la oferta y demanda en el sector, que se considera normal. (Ver Cuadro de Ofertas).

| OFERTAS INMUEBLES EN VENTA EN EL B/LOS GUADUALES |   |                                |
|--|---|--------------------------------|
| ID   | CASAS EN VENTA-LOTE                                       | PRECIO POR M <sup>2</sup> (\$) |
| 1  | CASA DE HABITACION CALLE 20 No. 38-03-B/LOS GUADUALES     | 615.000                        |
| 2  | CASA DE HABITACION CARRERA 40 No. 20-2-B/LOS GUADUALES    | 625.000                        |
| 3  | CASA DE HABITACION CALLE 20 No. 38-3-B/LOS GUADUALES      | 610.000                        |
| 4  | CONSULTA CON OTROS PERITOS                                | 630.000                        |
| 5  | CONSULTA EN LA PAGINA WEB                                 | 620.000                        |
|  |   |                                |
|  |   |                                |
|  |   |                                |
|  | <b>PROMEDIO</b>   | <b>620.000</b>                 |
|  | <b>N° DE DATOS</b>  | <b>5</b>                       |
|  | <b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>                                | <b>7.071</b>                   |
|  | <b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>                           | <b>1,14%</b>                   |
|  | <b>RAÍZ N</b>   | <b>2,24</b>                    |
|  | <b>t-student</b>  | <b>1,75</b>                    |
|  | <b>LÍMITE SUPERIOR</b>                                    | <b>625.521</b>                 |
|  | <b>LÍMITE INFERIOR</b>                                    | <b>614.479</b>                 |
|  | <b>VALOR COMERCIAL M<sup>2</sup> DE LOTE ADOPTADO \$:</b> | <b>620.000</b>                 |

**OBSERVACIONES:** En la determinación del valor comercial por M<sup>2</sup> de lote adoptado se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona. Para fijar el valor comercial por M<sup>2</sup> de lote adoptado de \$620.000, las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial por m<sup>2</sup> de lote adoptado es el límite superior ya que el lote del predio que estamos evaluando tiene un área menor a la mayoría de las de las ofertas encontradas. Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

#### 14.2 VALORES ADOPTADOS Y RESULTADO DEL AVALUO

##### 14.2.1 VALOR DEL TERRENO

Para la definición del valor del terreno, como metodología, se tiene la siguiente: Con las variables anteriormente consideradas con el inmueble ubicado en la calle 20B No. 39 – 23 Urbanización Los Guadales en el municipio de Neiva (H), en lo que tiene que ver con: Destino de la zona, conformación del terreno, adecuaciones a realizar terreno, topografía, geometría del predio, frente del lote, estado del terreno, área, vías frente al lote, disponibilidad de servicios públicos domiciliarios en el lote o próximo a él, proximidad a vía arteria, ruta de buses, distancia al centro de la ciudad, proximidad a centros comerciales y ubicación del inmueble dentro zona urbana, entre otros, se determina el valor del metro cuadrado, que sirve de base para obtener el valor total del terreno, así:

Analizados los factores expuestos anteriormente, se adoptaron los siguientes valores:

##### VALOR DEL TERRENO DEL INMUEBLE OBJETO DEL AVALUO

| DETALLE                      | UNIDAD M <sup>2</sup> | VALOR                   |
|------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Área terreno                 | 106.65                |                         |
| Valor terreno                |                       | \$620.000.00            |
|                              |                       |                         |
| <b>VALOR DEL TERRENO HOY</b> | <b>Global</b>         | <b>\$ 66.123.000.00</b> |

**FUENTE:** Investigaciones en el mercado, pagina web, otros peritos y cálculos propios

El valor comercial por M<sup>2</sup> de lote adoptado de \$620.000 se multiplica por 106.65 M<sup>2</sup> área de terreno arrojando el valor comercial del lote de la propiedad que estamos evaluando en la suma de \$66.123.000.

**14.2.2 VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN****• Método de Reposición**

Se utiliza como metodología para el avalúo, calculando el valor del inmueble – ubicado en la con el inmueble ubicado en la calle 20B No. 39 – 23 Urbanización Los Guadales municipio de Neiva (H), como una obra de construcción nueva, de acuerdo a su geometría y ocupación con base en los precios unitarios del mercado de la construcción, teniendo en cuenta aplicar al valor que se objeta la deducción de lo que corresponda al porcentaje de depreciación acumulada (por la vetustez del inmueble), de acuerdo o metodología de Fitto-Corvini En la definición de los valores se tiene en cuenta los bienes comunes al igual que la copropiedad del bien inmueble. El resultado, será depreciado por edad del inmueble y estado de conservación del mismo, luego de lo cual se suma con el valor correspondiente al terreno para así encontrar el valor total del inmueble.

**Procesamiento estadístico de ofertas para determinar el valor comercial de la construcción sin depreciación:**

| <b>OFERTAS INMUEBLES EN VENTA EN EL B/LOS GUADUALES</b>           |  |                                      |
|---|--|--------------------------------------|
| <b>ID</b>   | <b>AREA CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>)</b>                 | <b>PRECIO POR M<sup>2</sup> (\$)</b> |
| 1   | CASA DE HABITACION CALLE 20 No. 38-03-B/LOS GUADUALES  | 650.000                              |
| 2   | CASA DE HABITACION CARRERA 40 No. 20-2-B/LOS GUADUALES | 660.000                              |
| 3   | CASA DE HABITACION CALE 20 No. 38-3-B/LOS GUADUALES    | 670.000                              |
| 4   | CONSULTA VALORES IGAC                                  | 660.000                              |
| 5   | CONSULTA REVISTA CONSTRUDATA                           | 720.000                              |
| <b>PROMEDIO</b>   |  | <b>672.000</b>                       |
| <b>N° DE DATOS</b>  |  | <b>5</b>                             |
| <b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>  |  | <b>24.819</b>                        |
| <b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>                                   |  | <b>3,69%</b>                         |
| <b>RAÍZ N</b>   |  | <b>2,24</b>                          |
| <b>t-student</b>  |  | <b>1,75</b>                          |
| <b>LÍMITE SUPERIOR</b>  |  | <b>691.380</b>                       |
| <b>LÍMITE INFERIOR</b>  |  | <b>652.620</b>                       |
| <b>VALOR COMERCIAL DE CONSTRUCCIÓN M<sup>2</sup> ADOPTADO \$:</b> |  | <b>672.000</b>                       |

**OBSERVACIONES:** En la determinación del valor comercial por M<sup>2</sup> de construcción adoptado se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona.

**14.2.3 VALOR DE LA CONSTRUCCION CON DEPRECIACION.**

La metodología utilizada consiste en calcular el valor del inmueble como si fuera a ser construido el día de hoy, predio ubicado en la calle 20B No. 39 – 23 Urbanización Los Guadales en el municipio de Neiva (H) de acuerdo a su geometría y ocupación, para lo cual el perito se apoya en la revista especializada en construcción conocida como CONSTRUDATA en la cual se consulta los precios que aplica para construcciones similares en las ciudades principales de Colombia Bogotá, Cali, Medellín, Barranquilla, especificando que para efecto del predio objeto de avalúo se clasifico en las tablas que se anexan como casa unifamiliar VIS y VIP, con base en los precios unitarios del mercado de la construcción, y teniendo en cuenta que la vivienda objeto de avalúo registra una vetustez aproximada de 30 años con lo cual para el perito es claro que corresponde a una construcción que no cumple con la exigencia de las últimas normas constructivas (NRS-98 y NRS-2010) por lo anterior el valor de la construcción se castiga de acuerdo a los criterios evaluados básicamente en la estructura de la edificación; al valor resultante, se le aplica un porcentaje de depreciación acumulada, de acuerdo con la metodología de Fitto-Corvini, depreciación total de una construcción en % de su valor a nuevo, debido a su edad y estado de conservación; según Resolución 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Este resultado, será depreciado por edad del inmueble y estado de conservación del mismo, luego de lo cual se suma con el valor correspondiente al terreno para así encontrar el valor total del inmueble. Para la determinación del valor del terreno, como metodología de trabajo, se tiene la siguiente: Con las variables anteriormente consideradas en lo que tiene que ver con: Destino de la zona, conformación del terreno, adecuaciones a realizar en el terreno para urbanizar, topografía, geometría del predio, frente del lote, estado del terreno, área, vías frente al lote, disponibilidad de servicios en el lote o próximo a él, proximidad a vía arteria, ruta de buses, distancia al centro de la ciudad, proximidad a centros comerciales y ubicación del inmueble dentro de la zona urbana, entre otros. Apoyado en lo anterior se determina el valor correspondiente por metro cuadrado; elementos que se constituyen en la base para la determinación del valor total del terreno, de la siguiente manera:

Con las consideraciones anteriores, se procede a determinar el valor del inmueble de la siguiente manera:

La construcción tiene un estado de conservación bueno, materiales constructivos y acabados regulares.

Para fijar el valor comercial por M<sup>2</sup> de construcción adoptado de \$682.000, las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial por M<sup>2</sup> de construcción adoptado es el límite superior redondeado, debido a que el apartamento tiene un área similar a la de las ofertas encontradas; además cuenta con buenas características y buen estado de conservación. Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

#### 14.2.4 VALOR DE LA CONSTRUCCION EN MATERIAL

La construcción tiene un estado de conservación bueno, materiales constructivos buenos y acabados buenos regulares.

| VALOR DEL TERRENO Y CONSTRUCCION CON ACABADOS Y TERMINADOS CASA DE UNO (1) PISO.<br>UBICADA EN LA CALLE 20 B No. 39-23, URBANIZACION LOS GUADUALES. |  |  |
|---|--|--|
|---|--|--|

| DETALLE                             | UNIDAD M <sup>2</sup> | VALOR          |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------|
| Área construida toda terminada      | 81,00                 |                |
| Área Lote                           | 106,65                |                |
| Valor construcción vivienda nueva   |                       | \$ 672.000     |
| Valor terreno urbanizado            |                       | \$ 620.000     |
| Condiciones específicas del terreno | Factor                | 1,00           |
| Valor de la construcción nueva hoy  | Global                | \$ 54.432.000  |
| Valor del terreno hoy               | Global                | \$ 66.123.000  |
| Valor total del inmueble nuevo      | Global                | \$ 120.555.000 |

#### DEPRECIACION

| DETALLE                        | UNIDAD          | VALOR  |
|--------------------------------|-----------------|--------|
| Edad del inmueble              | Años            | 30     |
| Vida útil                      | Años            | 70     |
| Estado de conservación         | Escala de 1 a 5 | 2,50   |
| Porcentaje de edad / vida útil | %               | 40     |
| Depreciación acumulada         | %               | 26,01  |
| Depreciación calculada         | %               | 0,7399 |

#### AVALUO

| DETALLE                                     | UNIDAD | VALOR                 |
|---|--------|-----------------------|
| Valor construcción hoy sin depreciar        | Global | \$54.432.000          |
| Menos: Depreciación calculada               | Global | \$14.157.828          |
| Valor de la construcción una vez depreciada | Global | \$ 40.274.172         |
| Valor del terreno hoy                       | Global | \$ 66.123.000         |
| <b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE HOY</b>         | Global | <b>\$ 106.397.172</b> |

Para fijar el valor comercial por M<sup>2</sup> de construcción adoptado de \$672.000.00 M<sup>2</sup> en las ofertas encontradas en el sector, se le aplica la depreciación dando como resultado el valor de \$497.212.00 M<sup>2</sup> construido, cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial por M<sup>2</sup> de construcción adoptado es el límite superior redondeado, debido a que la casa tiene un área menor a la de las ofertas encontradas; además cuenta con buenas características y buen estado de conservación. Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

El valor comercial por M<sup>2</sup> de construcción adoptado de \$672.000, se le aplica la depreciación dando como resultado el valor de construcción \$497.212.00 M<sup>2</sup>, se multiplica por 81,00 M<sup>2</sup> área construida arrojando el valor comercial de la construcción de la propiedad que estamos evaluando de \$40.274.172.

**XV. AVALÚO COMERCIAL DE LA PROPIEDAD CON MATRICULA No. 200-56159**

TIPO DE PROPIEDAD: CASA DE UNO (1) PISO RESIDENCIAL.

DIRECCION: CALLE 20B No. 39-23, URBANIZACION LOS GUADUALES NEIVA-HUILA.

| VALOR COMERCIAL DEL LOTE: |                          |                 |
|---------------------------|--------------------------|-----------------|
| ÁREA M <sup>2</sup> :     | VALOR M <sup>2</sup> \$: | VALOR TOTAL \$: |
| 106,65                    | 620.000                  | \$66.123.000.00 |

| VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:       |                       |                                     |                  |
|---|-----------------------|-------------------------------------|------------------|
| DEPENDENCIA:                              | ÁREA M <sup>2</sup> : | V/ M <sup>2</sup> \$<br>DEPRECIADO: | V/ TOTAL \$:     |
| INMUEBLE DE UNO (1) PISO: TODO TERMINADO. | 81,00                 | 497.212                             | \$40.274.172.00  |
| TOTAL AVALUO (LOTE + CONSTRUCCIÓN):       |                       |                                     | \$106.397.172.00 |

**CONCLUSIÓN DEL AVALUO**

Analizados los factores ampliamente expuestos se adopta el valor total y definitivo del INMUEBLE ubicado en la calle 20B No. 39 – 23 Urbanización Los Guadales en el municipio de Neiva (H), con matrícula inmobiliaria No. 200-56159, de propiedad de PEDRO ENRIQUE PUENTES ORTIZ; El avalúo total del inmueble corresponde a la suma de: CIENTO SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS (\$106.397.172.00) MONEDA CORRIENTE.

**RESUMEN AVALUO REALIZADO MATRICULA No. 200-56159**

| DETALLE  | VALOR TOTAL (\$)        |
|--|-------------------------|
| VALOR DEL TERRENO DE LA PROPIEDAD:                         | 66.123.000.00           |
| VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN EN MATERIAL DEPRECIADO: | 40.274.172.00           |
| <b>VALOR COMERCIAL DE TODA LA PROPIEDAD:</b>               | <b>\$106.397.172.00</b> |

**XVI. CONSIDERACIONES ESPECIALES**

Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.

Nuestro Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.

Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínsecos como extrínsecos se comentan a continuación:

**16.1 FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:**

- La casa está en regulares condiciones de mantenimiento y en buen estado.
- La casa puede generar una buena renta.
- La casa tiene dos apartamentos que se podrían arrendar y que generan una renta mensual.
- La casa está terminada el primer piso.
- El lote tiene una buena relación frente fondo.

**16.2 FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:**

- Por Las escaleras internas que dificulta para independizar los bienes inmuebles..
- El segundo piso no está terminad se encuentra en obra negra.

**16.3 CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE:**

La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.

El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.

## **XVII. PROMEDIO(S) DEL AVALÚO**

### **17.1 PROMEDIO POR M<sup>2</sup> DE LOTE:**

Nuestro Avalúo arroja un promedio por M<sup>2</sup> de área de lote (106,65 M<sup>2</sup>) de un valor \$632.000 (sin incluir la construcción), suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.

Para fijar el valor comercial del terreno también se tuvieron en cuenta: Estudios de Lonja y de Catastro del valor de la tierra en el sector, consultas hechas a peritos expertos, avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños.

### **17.2 PROMEDIO POR M<sup>2</sup> DE TODA LA CONSTRUCCIÓN:**

Nuestro Avalúo arroja un promedio por M<sup>2</sup> de área construida (81,00 M<sup>2</sup>) de un valor \$507.571 depreciado (sin incluir el lote), suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.

## **XVIII. NUESTRO AVALÚO NO PUEDE ANALIZARSE INDIVIDUALMENTE; DEBE CONSIDERARSE CONSIDERARSE COMO UN TODO.**

## **XIX OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS**

A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:

- **PARA EL TERRENO:** Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, Informes de Lonja y de Catastro, etc.
- **PARA LA EDIFICACIÓN:** Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias, etc.
- **PARA TODA LA PROPIEDAD:** Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, AVALÚOS practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, posible rentabilidad, facilidad de negociación, etc.

## **XX DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.**

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".
- Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".
- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".
- Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Committee. 2005, 2007, 2011.
- Valoración RICS – Normas Profesionales – Enero 2014.

Administrador de Empresas

Tecnólogo en Gestión Comercial y de Negocios

Auxiliar de la justicia, perito evaluador

Afiliado CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUOS –ANAV, AVAL-12129835,

Lonja de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" R. N. A/C. C-18-568

- LEY 1564 de 2012 (Julio 12) "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones".

Se declara que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Evaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Evaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el evaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
- El Evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.

El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesaria

## XXII. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO.

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes del valor otros elementos como los materiales de construcción, los acabados, el estado de conservación, el mayor y mejor uso, el diseño arquitectónico y la distribución interior del inmueble, la estratificación y el entorno.

## XXIII. CERTIFICACION DE LOS AVALUOS.

Por medio de la presente certifico que bajo la gravedad de juramento:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional, de la Corporación Colombiana de Lonjas y registro de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" del cual soy miembro. (R. N. A/ C. C -18 - 568). R.A.A. – AVAL-12129835 Autorregulador Nacional de Avaluadores ANAV.

## XXIV. VIGENCIA DEL AVALUO

El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación (De acuerdo con lo establecido en el Artículo 19 del decreto 1420 de julio 24 de 1.998).

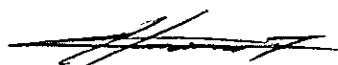
\* Con base en este artículo, dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado (Parágrafo único, del Art. 12 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1.998).

En los anteriores términos dejo rendido el dictamen encomendado y dejo constancia que no me asiste ninguna inhabilidad, ni interés personal en el anterior informe y que el dictamen está basado en mi

Carrera 13 No. 5 – 24, teléfono 8747015, celular 3103430473-3177328030. Email: hennioj@hotmail.com

Afiliado CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUORES –ANAV, AVAL-12129835,  
Lonja de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" R. N. A/C. C-18-568  
ética, imparcialidad, idoneidad y responsabilidad, como también en los documentos y en la  
información suministrada; significando al Señor Abogado, mi disponibilidad y atención ante  
complementaciones o aclaraciones y ante futuros requerimientos de igual o similar naturaleza.

Atentamente.



**HENNIO JAEL ROA TRUJILLO**

C.C. No. 12.129.835 de Neiva

Profesional Universitario- Administrador de Empresas

**R.N. A/C C-18 -568 de Corpolonjas de Colombia**

R.A.A. – AVAL-12129835 Autorregulador Nacional de Avaluadores ANAV en trámite.

Dirección: Carrera 13 Nro. 5 – 24 Barrio Altico- Neiva (H)

Cel. 310 343 0473

**Perito-Avaluador Profesional.**

**XXIII ANEXOS**

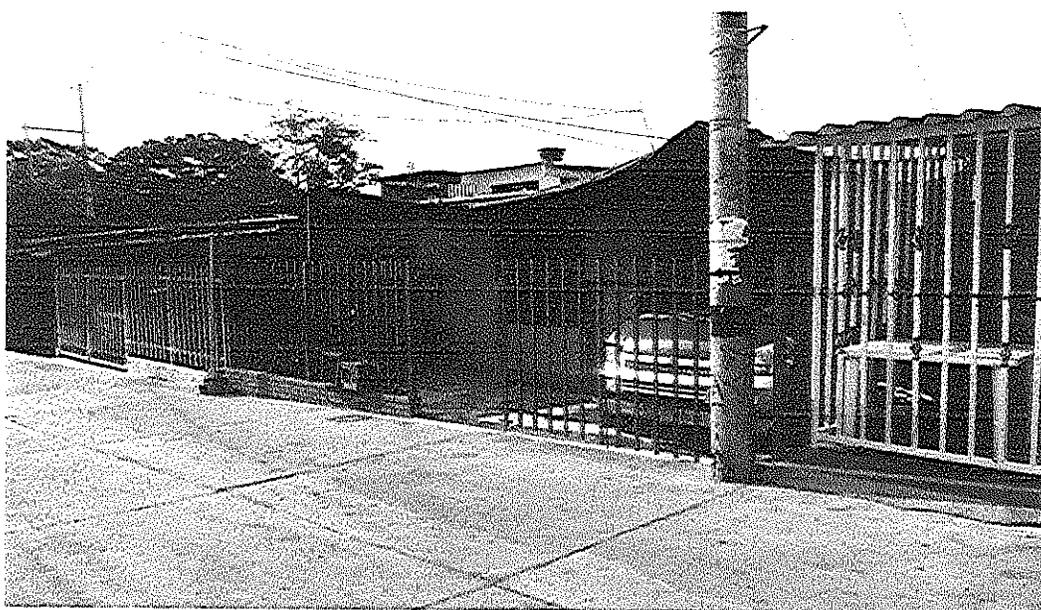
|   |  |
|---|--|
| 1 | FOTOGRAFIAS  |
| 2 | INVESTIGACIÓN DE MERCADO, OFERTAS.   |
| 3 | INFORMACION CATASTRAL  |
| 4 | PLANO DE LA PROPIEDAD PARA SU UBICACIÓN.   |
| 5 | PRECIOS DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION M <sup>2</sup> REVISTA Y IGAC.  |
| 6 | DOCUMENTOS PERITO (CEDULA Y R.A.A AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES ANAV).                            |
| 7 | DATOS REQUERIDOS POR EL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO RESPECTO DE MI IDENTIDAD Y EXPERIENCIA |

HENNIO Jael Roa Trujillo  
Administrador de Empresas  
Tecnólogo en Gestión Comercial y de Negocios  
Auxiliar de la justicia, perito evaluador  
Afiliado CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUORES –ANAV, AVAL-12129835,  
Lonja de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" R. N. A/C. C-18-568

1. ANEXOS

MEMORIA FOTOGRAFICA DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 20B No. 39-23,  
URBANIZACION LOS GUADUALES EN NEIVA- HUILA.

Fachada del inmueble ubicado en la Calle 20 B No. 39 – 23 Neiva-Huila.



HENNIO JAEL ROA TRUJILLO

Administrador de Empresas

Tecnólogo en Gestión Comercial y de Negocios

Auxiliar de la justicia, perito evaluador

Afiliado CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUORES -ANAV, AVAL-12129835,

Lonja de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" R. N. A/C. C-18-568

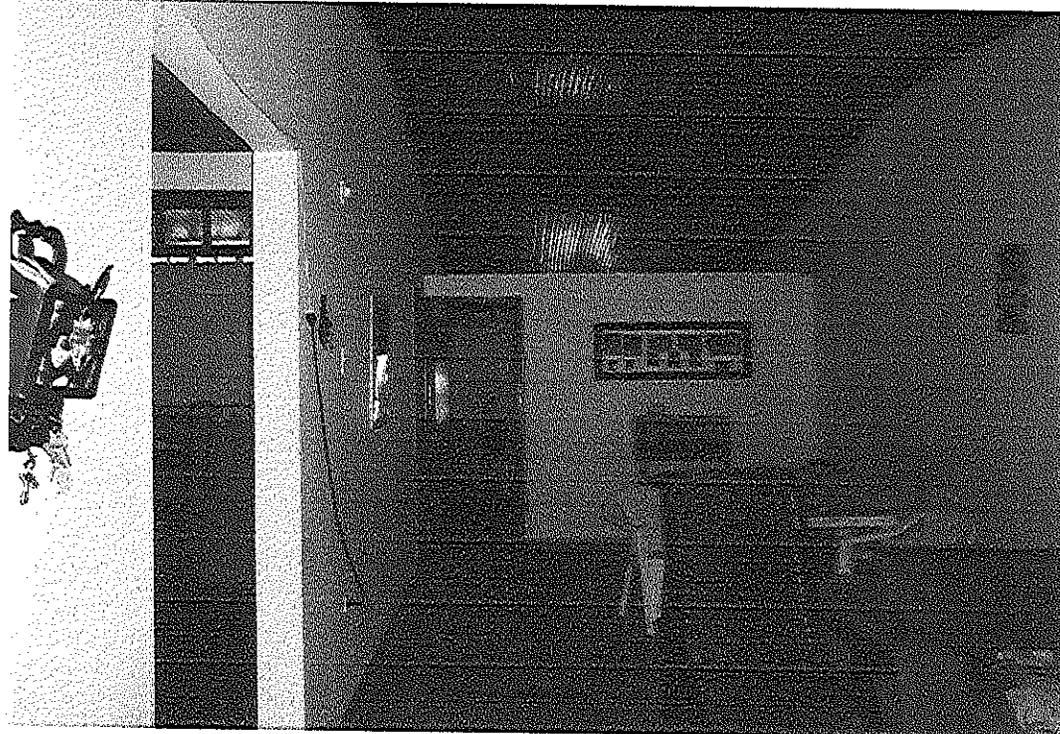
**ANTEJARDIN:**



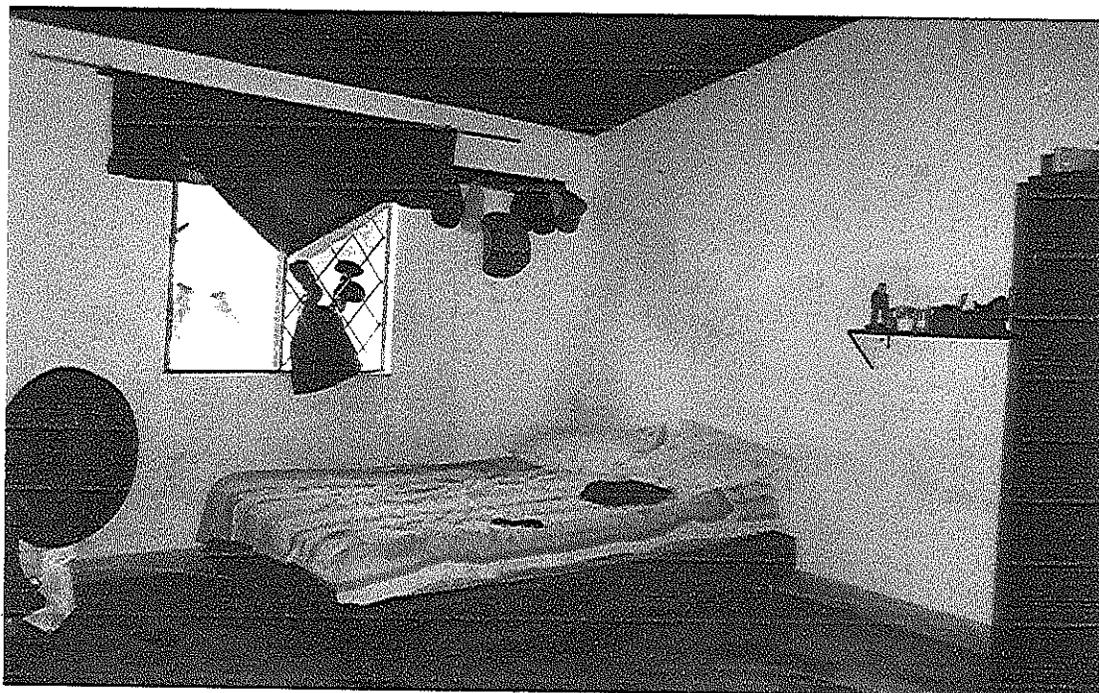
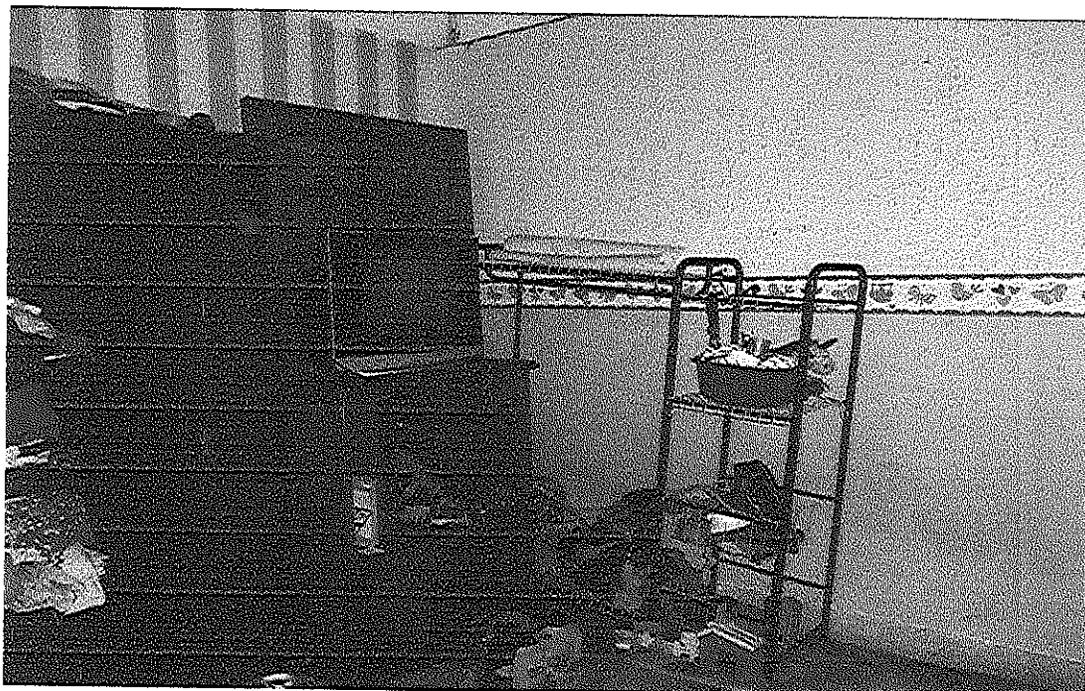
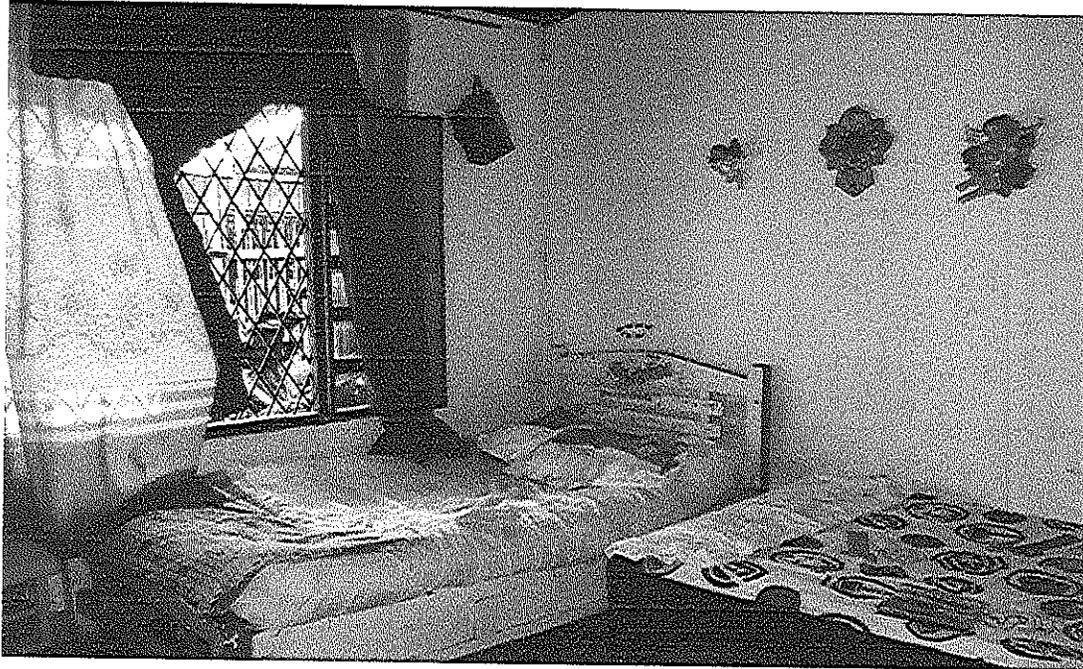
**PRIMER PISO EN SU INTERIOR**



**SALA-COMEDOR**



ALCOBAS

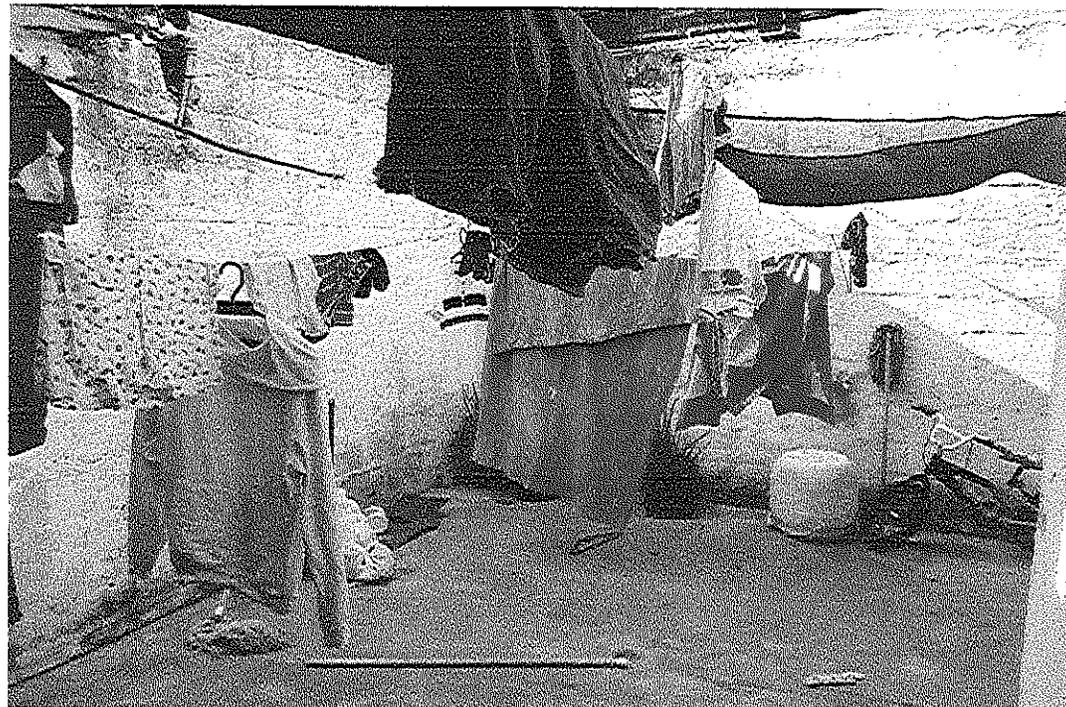


HENNIO JAEI ROA TRUJILLO  
Administrador de Empresas  
Tecnólogo en Gestión Comercial y de Negocios  
Auxiliar de la justicia, perito avaluador  
Afiliado CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUORES -ANAV, AVAL-12129835,  
Lonja de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" R. N. A/C. C-18-568

**COCINA**



**PATIO: ZONA DE LAVANDERIA**

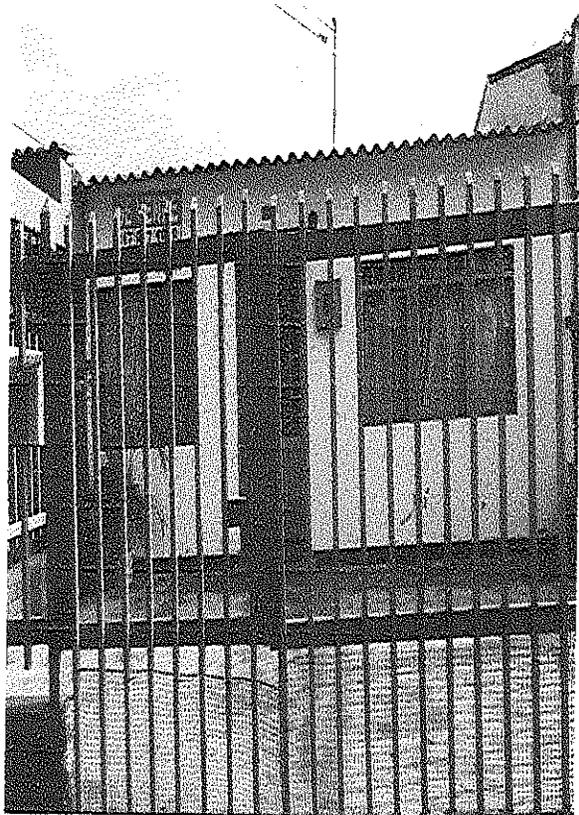


**LAVADERO**

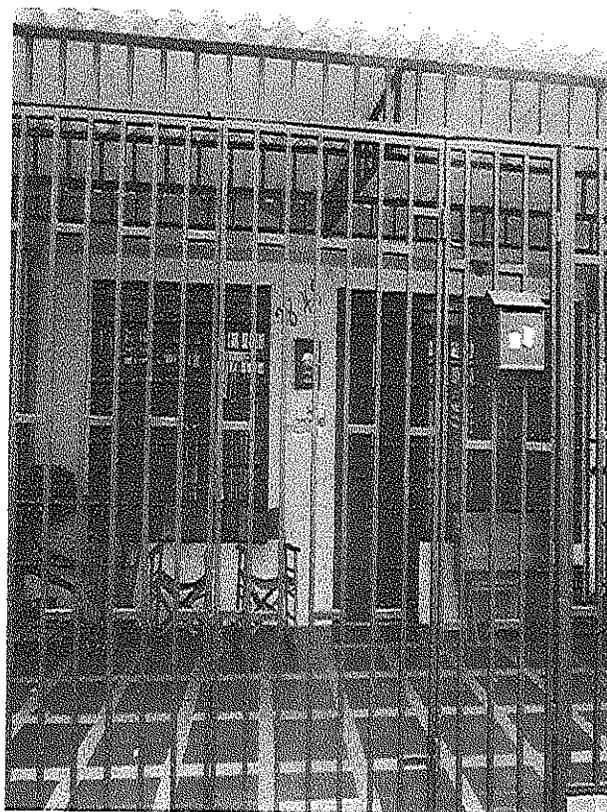


2. INVESTIGACION DE MERCADO ORERTAS.

1



2



3



4



CONSULTA PÁGINA WEB

Vendo Casa Los Guadales Amplia



\$ 150.000.000

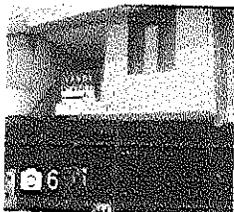
Neiva, Huila - Venta - Casa - 115 m² - 2 baños

Vendo casa amplia en el barrio los guadales dueña directa recibo ofertas cerca a la universidad antonio nariño y cimitica de buganvilles 4 habitaciones principal con baño privado...

Hace 2 semanas, 1 día en Toxuz

[Ver en el mapa](#)

Venta De Casa Con Apartamento En Guadales, Neiva



\$ 205.000.000

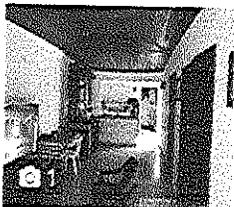
Neiva, Huila - Venta - Casa - 216 m² - 7 habitaciones - 4 baños

Espectacular casa con apartamento independiente en venta en el barrio los guadales al oriente de neiva. En el primer piso consta de: cerramiento exterior, sala comedor...

14/02/2020 en Wasi.co - wasi.co

[Ver en el mapa](#)

Casa En Venta Neiva Guadales



\$ 150.000.000

Neiva, Huila - Venta - Casa - 110 m² - 3 habitaciones - 2 baños

Casa en venta - neiva guadales fabulosa casa con sala comedor cocina baño auxiliar tres habitaciones una con baño privado patio interno y externo con reja y parqueadero...

15/01/2020 en Fincaraiz

[Ver en el mapa](#)

Vendo Casa En Los Guadales



\$ 170.000.000

Neiva, Huila - Venta - Casa - 120 m² - 5 habitaciones - 2 baños

Sala comedor cocina semi integral 5 habitaciones con closet dos baños garaje

7/05/2019 en Toxuz

[Ver en el mapa](#)

Vendo Casa Barrio Los Guadales



\$ 175.000.000

Neiva, Huila - Venta - Casa - 109 m² - 4 habitaciones - 3 baños

Casa de 10965 m² ubicada en la carrera 38 con diagonal 20 consta de garaje sala comedor cuatro habitaciones con closet tres baños cocina semintegral sala ca tv...

19/08/2019 en Toxuz

[Ver en el mapa](#)

3. INFORMACION CATASTRAL.

**Consulta Catastral**

**Resultado**

**Exportar** Shape file(zip)

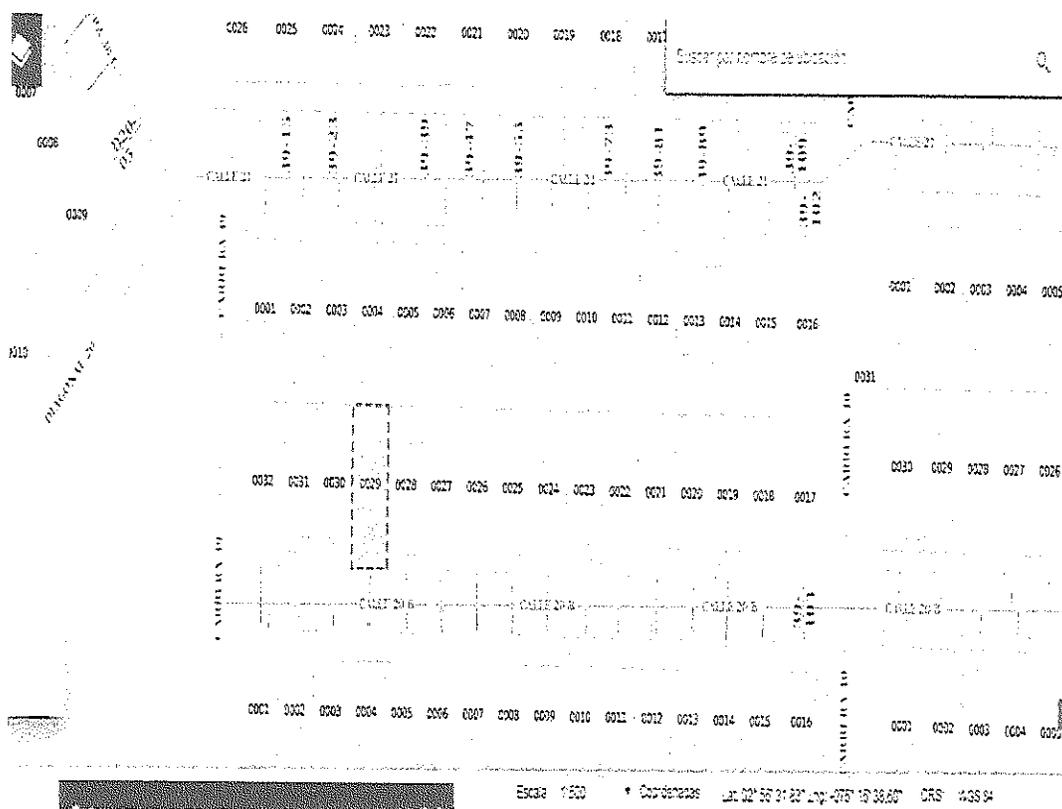
Departamento: 41 - HUILA  
 Municipio: 001 - NEVA  
 Código Predial Nacional: 410010108000001860029000000000  
 Código Predial: 41001010801860029000  
 Destino económico: A - HABITACIONAL  
 Dirección: C 20B 39 23  
 Área de terreno: 110 m2  
 Área construida: 81 m2

**Construcción 1**

**Construcción 1**

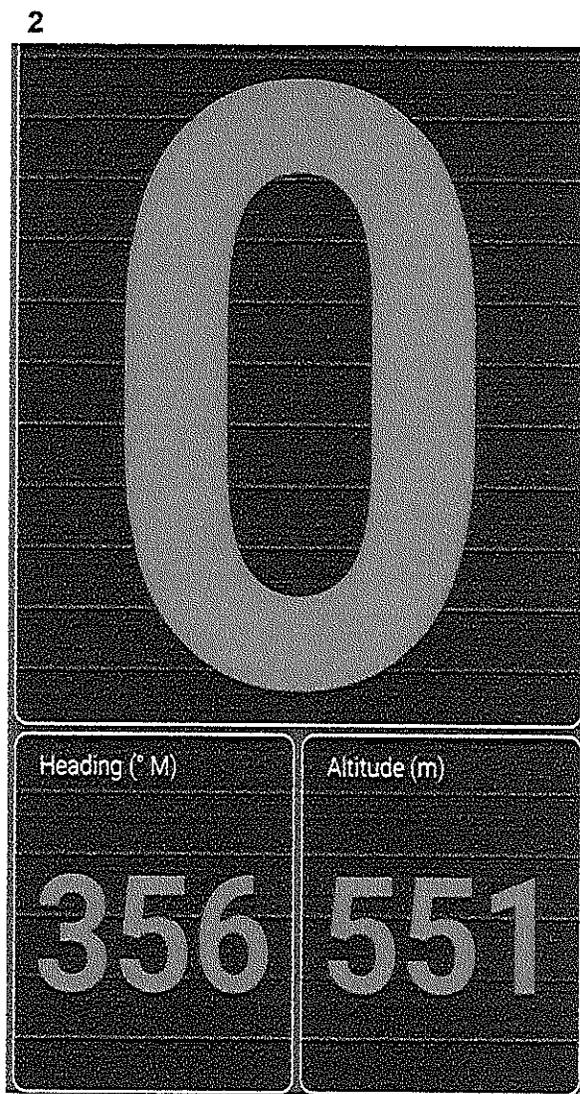
Número de habitaciones: 3  
 Número de baños: 1  
 Número de locales: 0  
 Número de pisos: 1  
 Puntaje: 41  
 Área Construida: 81 m2  
 Uso Construcción: 1-VIVIENDA HASTA 3 PISOS

4. PLANO DE LA PROPIEDAD PARA SU UBICACIÓN.



Administrador de Empresas  
Tecnólogo en Gestión Comercial y de Negocios  
Auxiliar de la justicia, perito evaluador

Afiliado CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUORES -ANAV, AVAL-12129835,  
Lonja de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" R. N. A/C. C-18-568



5. PRECIOS DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION M² REVISTA CONSTRUDATA Y IGAC.

Bogotá

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1. gesso</li> <li>2. mampostería en mortaredo</li> <li>3. construcción superficial</li> <li>4. 100 m²</li> <li>5. 200 m²</li> <li>6. 300 m²</li> <li>7. 400 m²</li> <li>8. 500 m²</li> <li>9. 600 m²</li> <li>10. 700 m²</li> <li>11. 800 m²</li> <li>12. 900 m²</li> <li>13. 1000 m²</li> <li>14. 1100 m²</li> <li>15. 1200 m²</li> <li>16. 1300 m²</li> <li>17. 1400 m²</li> <li>18. 1500 m²</li> <li>19. 1600 m²</li> <li>20. 1700 m²</li> <li>21. 1800 m²</li> <li>22. 1900 m²</li> <li>23. 2000 m²</li> <li>24. 2100 m²</li> <li>25. 2200 m²</li> <li>26. 2300 m²</li> <li>27. 2400 m²</li> <li>28. 2500 m²</li> <li>29. 2600 m²</li> <li>30. 2700 m²</li> <li>31. 2800 m²</li> <li>32. 2900 m²</li> <li>33. 3000 m²</li> <li>34. 3100 m²</li> <li>35. 3200 m²</li> <li>36. 3300 m²</li> <li>37. 3400 m²</li> <li>38. 3500 m²</li> <li>39. 3600 m²</li> <li>40. 3700 m²</li> <li>41. 3800 m²</li> <li>42. 3900 m²</li> <li>43. 4000 m²</li> <li>44. 4100 m²</li> <li>45. 4200 m²</li> <li>46. 4300 m²</li> <li>47. 4400 m²</li> <li>48. 4500 m²</li> <li>49. 4600 m²</li> <li>50. 4700 m²</li> <li>51. 4800 m²</li> <li>52. 4900 m²</li> <li>53. 5000 m²</li> <li>54. 5100 m²</li> <li>55. 5200 m²</li> <li>56. 5300 m²</li> <li>57. 5400 m²</li> <li>58. 5500 m²</li> <li>59. 5600 m²</li> <li>60. 5700 m²</li> <li>61. 5800 m²</li> <li>62. 5900 m²</li> <li>63. 6000 m²</li> <li>64. 6100 m²</li> <li>65. 6200 m²</li> <li>66. 6300 m²</li> <li>67. 6400 m²</li> <li>68. 6500 m²</li> <li>69. 6600 m²</li> <li>70. 6700 m²</li> <li>71. 6800 m²</li> <li>72. 6900 m²</li> <li>73. 7000 m²</li> <li>74. 7100 m²</li> <li>75. 7200 m²</li> <li>76. 7300 m²</li> <li>77. 7400 m²</li> <li>78. 7500 m²</li> <li>79. 7600 m²</li> <li>80. 7700 m²</li> <li>81. 7800 m²</li> <li>82. 7900 m²</li> <li>83. 8000 m²</li> <li>84. 8100 m²</li> <li>85. 8200 m²</li> <li>86. 8300 m²</li> <li>87. 8400 m²</li> <li>88. 8500 m²</li> <li>89. 8600 m²</li> <li>90. 8700 m²</li> <li>91. 8800 m²</li> <li>92. 8900 m²</li> <li>93. 9000 m²</li> <li>94. 9100 m²</li> <li>95. 9200 m²</li> <li>96. 9300 m²</li> <li>97. 9400 m²</li> <li>98. 9500 m²</li> <li>99. 9600 m²</li> <li>100. 9700 m²</li> <li>101. 9800 m²</li> <li>102. 9900 m²</li> <li>103. 10000 m²</li> </ul> <p>VALOR M²</p> <p>UNIDAD</p> <p>\$ 933.300</p> <p>TOTAL \$ 1.073.265</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>1. gesso</li> <li>2. mampostería en mortaredo</li> <li>3. construcción superficial</li> <li>4. 100 m²</li> <li>5. 200 m²</li> <li>6. 300 m²</li> <li>7. 400 m²</li> <li>8. 500 m²</li> <li>9. 600 m²</li> <li>10. 700 m²</li> <li>11. 800 m²</li> <li>12. 900 m²</li> <li>13. 1000 m²</li> <li>14. 1100 m²</li> <li>15. 1200 m²</li> <li>16. 1300 m²</li> <li>17. 1400 m²</li> <li>18. 1500 m²</li> <li>19. 1600 m²</li> <li>20. 1700 m²</li> <li>21. 1800 m²</li> <li>22. 1900 m²</li> <li>23. 2000 m²</li> <li>24. 2100 m²</li> <li>25. 2200 m²</li> <li>26. 2300 m²</li> <li>27. 2400 m²</li> <li>28. 2500 m²</li> <li>29. 2600 m²</li> <li>30. 2700 m²</li> <li>31. 2800 m²</li> <li>32. 2900 m²</li> <li>33. 3000 m²</li> <li>34. 3100 m²</li> <li>35. 3200 m²</li> <li>36. 3300 m²</li> <li>37. 3400 m²</li> <li>38. 3500 m²</li> <li>39. 3600 m²</li> <li>40. 3700 m²</li> <li>41. 3800 m²</li> <li>42. 3900 m²</li> <li>43. 4000 m²</li> <li>44. 4100 m²</li> <li>45. 4200 m²</li> <li>46. 4300 m²</li> <li>47. 4400 m²</li> <li>48. 4500 m²</li> <li>49. 4600 m²</li> <li>50. 4700 m²</li> <li>51. 4800 m²</li> <li>52. 4900 m²</li> <li>53. 5000 m²</li> <li>54. 5100 m²</li> <li>55. 5200 m²</li> <li>56. 5300 m²</li> <li>57. 5400 m²</li> <li>58. 5500 m²</li> <li>59. 5600 m²</li> <li>60. 5700 m²</li> <li>61. 5800 m²</li> <li>62. 5900 m²</li> <li>63. 6000 m²</li> <li>64. 6100 m²</li> <li>65. 6200 m²</li> <li>66. 6300 m²</li> <li>67. 6400 m²</li> <li>68. 6500 m²</li> <li>69. 6600 m²</li> <li>70. 6700 m²</li> <li>71. 6800 m²</li> <li>72. 6900 m²</li> <li>73. 7000 m²</li> <li>74. 7100 m²</li> <li>75. 7200 m²</li> <li>76. 7300 m²</li> <li>77. 7400 m²</li> <li>78. 7500 m²</li> <li>79. 7600 m²</li> <li>80. 7700 m²</li> <li>81. 7800 m²</li> <li>82. 7900 m²</li> <li>83. 8000 m²</li> <li>84. 8100 m²</li> <li>85. 8200 m²</li> <li>86. 8300 m²</li> <li>87. 8400 m²</li> <li>88. 8500 m²</li> <li>89. 8600 m²</li> <li>90. 8700 m²</li> <li>91. 8800 m²</li> <li>92. 8900 m²</li> <li>93. 9000 m²</li> <li>94. 9100 m²</li> <li>95. 9200 m²</li> <li>96. 9300 m²</li> <li>97. 9400 m²</li> <li>98. 9500 m²</li> <li>99. 9600 m²</li> <li>100. 9700 m²</li> <li>101. 9800 m²</li> <li>102. 9900 m²</li> <li>103. 10000 m²</li> </ul> <p>VALOR M²</p> <p>UNIDAD</p> <p>\$ 860.728</p> <p>TOTAL \$ 880.537</p>     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1. gesso</li> <li>2. mampostería en mortaredo</li> <li>3. construcción superficial</li> <li>4. 100 m²</li> <li>5. 200 m²</li> <li>6. 300 m²</li> <li>7. 400 m²</li> <li>8. 500 m²</li> <li>9. 600 m²</li> <li>10. 700 m²</li> <li>11. 800 m²</li> <li>12. 900 m²</li> <li>13. 1000 m²</li> <li>14. 1100 m²</li> <li>15. 1200 m²</li> <li>16. 1300 m²</li> <li>17. 1400 m²</li> <li>18. 1500 m²</li> <li>19. 1600 m²</li> <li>20. 1700 m²</li> <li>21. 1800 m²</li> <li>22. 1900 m²</li> <li>23. 2000 m²</li> <li>24. 2100 m²</li> <li>25. 2200 m²</li> <li>26. 2300 m²</li> <li>27. 2400 m²</li> <li>28. 2500 m²</li> <li>29. 2600 m²</li> <li>30. 2700 m²</li> <li>31. 2800 m²</li> <li>32. 2900 m²</li> <li>33. 3000 m²</li> <li>34. 3100 m²</li> <li>35. 3200 m²</li> <li>36. 3300 m²</li> <li>37. 3400 m²</li> <li>38. 3500 m²</li> <li>39. 3600 m²</li> <li>40. 3700 m²</li> <li>41. 3800 m²</li> <li>42. 3900 m²</li> <li>43. 4000 m²</li> <li>44. 4100 m²</li> <li>45. 4200 m²</li> <li>46. 4300 m²</li> <li>47. 4400 m²</li> <li>48. 4500 m²</li> <li>49. 4600 m²</li> <li>50. 4700 m²</li> <li>51. 4800 m²</li> <li>52. 4900 m²</li> <li>53. 5000 m²</li> <li>54. 5100 m²</li> <li>55. 5200 m²</li> <li>56. 5300 m²</li> <li>57. 5400 m²</li> <li>58. 5500 m²</li> <li>59. 5600 m²</li> <li>60. 5700 m²</li> <li>61. 5800 m²</li> <li>62. 5900 m²</li> <li>63. 6000 m²</li> <li>64. 6100 m²</li> <li>65. 6200 m²</li> <li>66. 6300 m²</li> <li>67. 6400 m²</li> <li>68. 6500 m²</li> <li>69. 6600 m²</li> <li>70. 6700 m²</li> <li>71. 6800 m²</li> <li>72. 6900 m²</li> <li>73. 7000 m²</li> <li>74. 7100 m²</li> <li>75. 7200 m²</li> <li>76. 7300 m²</li> <li>77. 7400 m²</li> <li>78. 7500 m²</li> <li>79. 7600 m²</li> <li>80. 7700 m²</li> <li>81. 7800 m²</li> <li>82. 7900 m²</li> <li>83. 8000 m²</li> <li>84. 8100 m²</li> <li>85. 8200 m²</li> <li>86. 8300 m²</li> <li>87. 8400 m²</li> <li>88. 8500 m²</li> <li>89. 8600 m²</li> <li>90. 8700 m²</li> <li>91. 8800 m²</li> <li>92. 8900 m²</li> <li>93. 9000 m²</li> <li>94. 9100 m²</li> <li>95. 9200 m²</li> <li>96. 9300 m²</li> <li>97. 9400 m²</li> <li>98. 9500 m²</li> <li>99. 9600 m²</li> <li>100. 9700 m²</li> <li>101. 9800 m²</li> <li>102. 9900 m²</li> <li>103. 10000 m²</li> </ul> <p>VALOR M²</p> <p>UNIDAD</p> <p>\$ 1.164.171</p> <p>TOTAL \$ 1.333.766</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>1. gesso</li> <li>2. mampostería en mortaredo</li> <li>3. construcción superficial</li> <li>4. 100 m²</li> <li>5. 200 m²</li> <li>6. 300 m²</li> <li>7. 400 m²</li> <li>8. 500 m²</li> <li>9. 600 m²</li> <li>10. 700 m²</li> <li>11. 800 m²</li> <li>12. 900 m²</li> <li>13. 1000 m²</li> <li>14. 1100 m²</li> <li>15. 1200 m²</li> <li>16. 1300 m²</li> <li>17. 1400 m²</li> <li>18. 1500 m²</li> <li>19. 1600 m²</li> <li>20. 1700 m²</li> <li>21. 1800 m²</li> <li>22. 1900 m²</li> <li>23. 2000 m²</li> <li>24. 2100 m²</li> <li>25. 2200 m²</li> <li>26. 2300 m²</li> <li>27. 2400 m²</li> <li>28. 2500 m²</li> <li>29. 2600 m²</li> <li>30. 2700 m²</li> <li>31. 2800 m²</li> <li>32. 2900 m²</li> <li>33. 3000 m²</li> <li>34. 3100 m²</li> <li>35. 3200 m²</li> <li>36. 3300 m²</li> <li>37. 3400 m²</li> <li>38. 3500 m²</li> <li>39. 3600 m²</li> <li>40. 3700 m²</li> <li>41. 3800 m²</li> <li>42. 3900 m²</li> <li>43. 4000 m²</li> <li>44. 4100 m²</li> <li>45. 4200 m²</li> <li>46. 4300 m²</li> <li>47. 4400 m²</li> <li>48. 4500 m²</li> <li>49. 4600 m²</li> <li>50. 4700 m²</li> <li>51. 4800 m²</li> <li>52. 4900 m²</li> <li>53. 5000 m²</li> <li>54. 5100 m²</li> <li>55. 5200 m²</li> <li>56. 5300 m²</li> <li>57. 5400 m²</li> <li>58. 5500 m²</li> <li>59. 5600 m²</li> <li>60. 5700 m²</li> <li>61. 5800 m²</li> <li>62. 5900 m²</li> <li>63. 6000 m²</li> <li>64. 6100 m²</li> <li>65. 6200 m²</li> <li>66. 6300 m²</li> <li>67. 6400 m²</li> <li>68. 6500 m²</li> <li>69. 6600 m²</li> <li>70. 6700 m²</li> <li>71. 6800 m²</li> <li>72. 6900 m²</li> <li>73. 7000 m²</li> <li>74. 7100 m²</li> <li>75. 7200 m²</li> <li>76. 7300 m²</li> <li>77. 7400 m²</li> <li>78. 7500 m²</li> <li>79. 7600 m²</li> <li>80. 7700 m²</li> <li>81. 7800 m²</li> <li>82. 7900 m²</li> <li>83. 8000 m²</li> <li>84. 8100 m²</li> <li>85. 8200 m²</li> <li>86. 8300 m²</li> <li>87. 8400 m²</li> <li>88. 8500 m²</li> <li>89. 8600 m²</li> <li>90. 8700 m²</li> <li>91. 8800 m²</li> <li>92. 8900 m²</li> <li>93. 9000 m²</li> <li>94. 9100 m²</li> <li>95. 9200 m²</li> <li>96. 9300 m²</li> <li>97. 9400 m²</li> <li>98. 9500 m²</li> <li>99. 9600 m²</li> <li>100. 9700 m²</li> <li>101. 9800 m²</li> <li>102. 9900 m²</li> <li>103. 10000 m²</li> </ul> <p>VALOR M²</p> <p>UNIDAD</p> <p>\$ 1.092.798</p> <p>TOTAL \$ 1.268.747</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1. gesso</li> <li>2. mampostería en mortaredo</li> <li>3. construcción superficial</li> <li>4. 100 m²</li> <li>5. 200 m²</li> <li>6. 300 m²</li> <li>7. 400 m²</li> <li>8. 500 m²</li> <li>9. 600 m²</li> <li>10. 700 m²</li> <li>11. 800 m²</li> <li>12. 900 m²</li> <li>13. 1000 m²</li> <li>14. 1100 m²</li> <li>15. 1200 m²</li> <li>16. 1300 m²</li> <li>17. 1400 m²</li> <li>18. 1500 m²</li> <li>19. 1600 m²</li> <li>20. 1700 m²</li> <li>21. 1800 m²</li> <li>22. 1900 m²</li> <li>23. 2000 m²</li> <li>24. 2100 m²</li> <li>25. 2200 m²</li> <li>26. 2300 m²</li> <li>27. 2400 m²</li> <li>28. 2500 m²</li> <li>29. 2600 m²</li> <li>30. 2700 m²</li> <li>31. 2800 m²</li> <li>32. 2900 m²</li> <li>33. 3000 m²</li> <li>34. 3100 m²</li> <li>35. 3200 m²</li> <li>36. 3300 m²</li> <li>37. 3400 m²</li> <li>38. 3500 m²</li> <li>39. 3600 m²</li> <li>40. 3700 m²</li> <li>41. 3800 m²</li> <li>42. 3900 m²</li> <li>43. 4000 m²</li> <li>44. 4100 m²</li> <li>45. 4200 m²</li> <li>46. 4300 m²</li> <li>47. 4400 m²</li> <li>48. 4500 m²</li> <li>49. 4600 m²</li> <li>50. 4700 m²</li> <li>51. 4800 m²</li> <li>52. 4900 m²</li> <li>53. 5000 m²</li> <li>54. 5100 m²</li> <li>55. 5200 m²</li> <li>56. 5300 m²</li> <li>57. 5400 m²</li> <li>58. 5500 m²</li> <li>59. 5600 m²</li> <li>60. 5700 m²</li> <li>61. 5800 m²</li> <li>62. 5900 m²</li> <li>63. 6000 m²</li> <li>64. 6100 m²</li> <li>65. 6200 m²</li> <li>66. 6300 m²</li> <li>67. 6400 m²</li> <li>68. 6500 m²</li> <li>69. 6600 m²</li> <li>70. 6700 m²</li> <li>71. 6800 m²</li> <li>72. 6900 m²</li> <li>73. 7000 m²</li> <li>74. 7100 m²</li> <li>75. 7200 m²</li> <li>76. 7300 m²</li> <li>77. 7400 m²</li> <li>78. 7500 m²</li> <li>79. 7600 m²</li> <li>80. 7700 m²</li> <li>81. 7800 m²</li> <li>82. 7900 m²</li> <li>83. 8000 m²</li> <li>84. 8100 m²</li> <li>85. 8200 m²</li> <li>86. 8300 m²</li> <li>87. 8400 m²</li> <li>88. 8500 m²</li> <li>89. 8600 m²</li> <li>90. 8700 m²</li> <li>91. 8800 m²</li> <li>92. 8900 m²</li> <li>93. 9000 m²</li> <li>94. 9100 m²</li> <li>95. 9200 m²</li> <li>96. 9300 m²</li> <li>97. 9400 m²</li> <li>98. 9500 m²</li> <li>99. 9600 m²</li> <li>100. 9700 m²</li> <li>101. 9800 m²</li> <li>102. 9900 m²</li> <li>103. 10000 m²</li> </ul> <p>VALOR M²</p> <p>UNIDAD</p> <p>\$ 1.606.638</p> <p>TOTAL \$ 1.247.528</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>1. gesso</li> <li>2. mampostería en mortaredo</li> <li>3. construcción superficial</li> <li>4. 100 m²</li> <li>5. 200 m²</li> <li>6. 300 m²</li> <li>7. 400 m²</li> <li>8. 500 m²</li> <li>9. 600 m²</li> <li>10. 700 m²</li> <li>11. 800 m²</li> <li>12. 900 m²</li> <li>13. 1000 m²</li> <li>14. 1100 m²</li> <li>15. 1200 m²</li> <li>16. 1300 m²</li> <li>17. 1400 m²</li> <li>18. 1500 m²</li> <li>19. 1600 m²</li> <li>20. 1700 m²</li> <li>21. 1800 m²</li> <li>22. 1900 m²</li> <li>23. 2000 m²</li> <li>24. 2100 m²</li> <li>25. 2200 m²</li> <li>26. 2300 m²</li> <li>27. 2400 m²</li> <li>28. 2500 m²</li> <li>29. 2600 m²</li> <li>30. 2700 m²</li> <li>31. 2800 m²</li> <li>32. 2900 m²</li> <li>33. 3000 m²</li> <li>34. 3100 m²</li> <li>35. 3200 m²</li> <li>36. 3300 m²</li> <li>37. 3400 m²</li> <li>38. 3500 m²</li> <li>39. 3600 m²</li> <li>40. 3700 m²</li> <li>41. 3800 m²</li> <li>42. 3900 m²</li> <li>43. 4000 m²</li> <li>44. 4100 m²</li> <li>45. 4200 m²</li> <li>46. 4300 m²</li> <li>47. 4400 m²</li> <li>48. 4500 m²</li> <li>49. 4600 m²</li> <li>50. 4700 m²</li> <li>51. 4800 m²</li> <li>52. 4900 m²</li> <li>53. 5000 m²</li> <li>54. 5100 m²</li> <li>55. 5200 m²</li> <li>56. 5300 m²</li> <li>57. 5400 m²</li> <li>58. 5500 m²</li> <li>59. 5600 m²</li> <li>60. 5700 m²</li> <li>61. 5800 m²</li> <li>62. 5900 m²</li> <li>63. 6000 m²</li> <li>64. 6100 m²</li> <li>65. 6200 m²</li> <li>66. 6300 m²</li> <li>67. 6400 m²</li> <li>68. 6500 m²</li> <li>69. 6600 m²</li> <li>70. 6700 m²</li> <li>71. 6800 m²</li> <li>72. 6900 m²</li> <li>73. 7000 m²</li> <li>74. 7100 m²</li> <li>75. 7200 m²</li> <li>76. 7300 m²</li> <li>77. 7400 m²</li> <li>78. 7500 m²</li> <li>79. 7600 m²</li> <li>80. 7700 m²</li> <li>81. 7800 m²</li> <li>82. 7900 m²</li> <li>83. 8000 m²</li> <li>84. 8100 m²</li> <li>85. 8200 m²</li> <li>86. 8300 m²</li> <li>87. 8400 m²</li> <li>88. 8500 m²</li> <li>89. 8600 m²</li> <li>90. 8700 m²</li> <li>91. 8800 m²</li> <li>92. 8900 m²</li> <li>93. 9000 m²</li> <li>94. 9100 m²</li> <li>95. 9200 m²</li> <li>96. 9300 m²</li> <li>97. 9400 m²</li> <li>98. 9500 m²</li> <li>99. 9600 m²</li> <li>100. 9700 m²</li> <li>101. 9800 m²</li> <li>102. 9900 m²</li> <li>103. 10000 m²</li> </ul> <p>VALOR M²</p> <p>UNIDAD</p> <p>\$ 1.972.023</p> <p>TOTAL \$ 2.261.627</p> |

1. CONSTRUCCIONES URBANAS



| ITEM  | DESCRIPCION  | IMAGEN REPRESENTATIVA | UNIDAD | PRECIO POR REGION |           |           |             |           |           |             |
|-------|--|-----------------------|--------|-------------------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-------------|
|       |  |                       |        | BOGOTA            | BOGOTANA  | BOYACA    | BOYACANA    | BOYACANA  | BOYACANA  |             |
| 1.00  | VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) DE UN PISO, MUROS A LA VISTA, PISO AFINADO, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO, BAÑO CON ENCHAPE 0.2 X 0.2, FACHADA CON MUROS AFINADOS Y PINTURA, VENTANAS CON MARCO DE ALUMINIO CON VIDRIO PLANO |                       | m²     | \$453.093         | \$466.123 | \$456.673 | \$630.884   | \$456.235 | \$426.994 | \$475.476   |
| 1.01  | VIVIENDA ESTRATO 2 ESTRUCTURA EN CONCRETO, ENTREPISO EN PLACA MACIZA, SIN PARETE NI PINTURA, CUBIERTA TEJA DMC, DOS PISOS, ENCHAPES EN BAÑO Y COCINA SENCILLA  |                       | m²     | \$540.430         | \$515.171 | \$511.842 | \$768.888   | \$543.683 | \$519.590 | \$567.777   |
| 1.015 | VIVIENDA ESTRATO 2 ESTRUCTURA EN CONCRETO, ENTREPISO EN PLACA MACIZA, SIN PARETE NI PINTURA, CUBIERTA TEJA FIBROCEMENTO, DOS PISOS, ENCHAPES EN BAÑO Y COCINA SENCILLOS  |                       | m²     | \$550.703         | \$544.869 | \$532.466 | \$700.359   | \$554.024 | \$529.494 | \$578.574   |
| 1.02  | VIVIENDA ESTRATO 2 ESTRUCTURA EN CONCRETO, ENTREPISO EN PLACA MACIZA, SIN PARETE NI PINTURA, CUBIERTA EN PLACA, DOS PISOS, ENCHAPES EN BAÑO Y COCINA   |                       | m²     | \$647.518         | \$794.725 | \$804.821 | \$1.212.918 | \$655.787 | \$616.852 | \$890.742   |
| 1.03  | VIVIENDA ESTRATO 3, ESTRUCTURA EN CONCRETO CON ENTREPISO EN PLACA MACIZA, SIN PARETE NI PINTURA, CUBIERTA EN PLACA, CUATRO PISOS, ENCHAPES EN BAÑO Y COCINA SENCILLOS, CON 2 COCINAS Y TERRAZA                                   |                       | m²     | \$978.000         | \$898.007 | \$920.829 | \$1.519.905 | \$964.109 | \$937.825 | \$1.030.393 |

TABLA FITO CORVINI

| TABLA DE DEPRECIACION ACTUAL DE UNA CONSTRUCCION EN % DE SU VALOR A NUEVO DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO |                        |       |       |       |       |       |       |       |      |  |
|---|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|--|
| EDAD EN % DE LA VIDA  | ESTADO DE CONSERVACION |       |       |       |       |       |       |       |      |  |
|   | 1                      | 1.5   | 2     | 2.5   | 3     | 3.5   | 4     | 4.5   | 5    |  |
| 0   | 0.00                   | 0.05  | 2.50  | 8.06  | 18.10 | 33.20 | 51.60 | 75.10 | 1.00 |  |
| 1   | 0.50                   | 0.55  | 3.01  | 9.55  | 18.51 | 33.54 | 52.84 | 75.32 | 1.00 |  |
| 2   | 1.02                   | 1.05  | 3.51  | 9.03  | 18.94 | 33.89 | 53.09 | 75.45 | 1.00 |  |
| 3   | 1.54                   | 1.57  | 4.03  | 9.51  | 19.37 | 34.23 | 53.34 | 75.58 | 1.00 |  |
| 4   | 2.08                   | 2.11  | 4.55  | 10.00 | 19.80 | 34.59 | 53.59 | 75.71 | 1.00 |  |
| 5   | 2.62                   | 2.65  | 5.08  | 10.50 | 20.25 | 34.95 | 53.94 | 75.85 | 1.00 |  |
| 6   | 3.10                   | 3.13  | 5.55  | 11.01 | 20.70 | 35.32 | 54.11 | 75.99 | 1.00 |  |
| 7   | 3.74                   | 3.77  | 6.17  | 11.53 | 21.17 | 35.70 | 54.38 | 76.13 | 1.00 |  |
| 8   | 4.32                   | 4.35  | 6.73  | 12.06 | 21.64 | 36.09 | 54.65 | 76.27 | 1.00 |  |
| 9   | 4.90                   | 4.93  | 7.30  | 12.60 | 22.12 | 36.43 | 54.93 | 76.41 | 1.00 |  |
| 10  | 5.50                   | 5.53  | 7.88  | 13.15 | 22.60 | 36.87 | 55.21 | 76.56 | 1.00 |  |
| 11  | 6.10                   | 6.13  | 8.47  | 13.70 | 23.10 | 37.27 | 55.49 | 76.71 | 1.00 |  |
| 12  | 6.72                   | 6.75  | 9.07  | 14.27 | 23.61 | 37.68 | 55.78 | 76.86 | 1.00 |  |
| 13  | 7.34                   | 7.37  | 9.69  | 14.84 | 24.12 | 38.10 | 56.08 | 77.02 | 1.00 |  |
| 14  | 7.99                   | 8.02  | 10.30 | 15.42 | 24.53 | 38.52 | 56.38 | 77.18 | 1.00 |  |
| 15  | 8.62                   | 8.65  | 10.93 | 16.02 | 25.16 | 38.95 | 56.69 | 77.34 | 1.00 |  |
| 16  | 9.29                   | 9.32  | 11.57 | 16.62 | 25.70 | 39.39 | 57.00 | 77.50 | 1.00 |  |
| 17  | 9.94                   | 9.97  | 12.22 | 17.23 | 26.25 | 39.84 | 57.31 | 77.66 | 1.00 |  |
| 18  | 10.62                  | 10.65 | 12.87 | 17.85 | 26.82 | 40.29 | 57.63 | 77.83 | 1.00 |  |
| 19  | 11.30                  | 11.33 | 13.54 | 18.48 | 27.36 | 40.75 | 57.95 | 78.00 | 1.00 |  |
| 20  | 12.00                  | 12.03 | 14.22 | 19.12 | 27.93 | 41.22 | 58.29 | 78.17 | 1.00 |  |
| 21  | 12.70                  | 12.73 | 14.91 | 19.77 | 28.51 | 41.69 | 58.62 | 78.35 | 1.00 |  |
| 22  | 13.42                  | 13.45 | 15.60 | 20.42 | 29.09 | 42.16 | 58.96 | 78.53 | 1.00 |  |
| 23  | 14.14                  | 14.17 | 16.31 | 21.09 | 29.68 | 42.65 | 59.30 | 78.71 | 1.00 |  |
| 24  | 14.92                  | 14.95 | 17.03 | 21.77 | 30.26 | 43.14 | 59.65 | 78.89 | 1.00 |  |
| 25  | 15.62                  | 15.65 | 17.75 | 22.45 | 30.85 | 43.64 | 60.00 | 79.07 | 1.00 |  |
| 26  | 16.33                  | 16.36 | 18.49 | 23.14 | 31.51 | 44.14 | 60.25 | 79.26 | 1.00 |  |
| 27  | 17.14                  | 17.17 | 19.23 | 23.85 | 32.14 | 44.65 | 60.72 | 79.45 | 1.00 |  |
| 28  | 17.92                  | 17.95 | 19.99 | 24.56 | 32.78 | 45.17 | 61.09 | 79.64 | 1.00 |  |
| 29  | 18.70                  | 18.73 | 20.75 | 25.28 | 33.42 | 45.69 | 61.46 | 79.84 | 1.00 |  |
| 30  | 19.50                  | 19.53 | 21.53 | 26.01 | 34.07 | 46.22 | 61.84 | 80.04 | 1.00 |  |
| 31  | 20.30                  | 20.33 | 22.31 | 26.75 | 34.73 | 46.76 | 62.22 | 80.24 | 1.00 |  |
| 32  | 21.12                  | 21.15 | 23.11 | 27.50 | 35.40 | 47.31 | 62.61 | 80.44 | 1.00 |  |
| 33  | 21.94                  | 21.97 | 23.90 | 28.26 | 36.07 | 47.86 | 63.00 | 80.64 | 1.00 |  |
| 34  | 22.78                  | 22.80 | 24.73 | 29.03 | 36.76 | 48.42 | 63.40 | 80.85 | 1.00 |  |
| 35  | 23.62                  | 23.64 | 25.55 | 29.80 | 37.45 | 48.96 | 63.80 | 81.06 | 1.00 |  |
| 36  | 24.48                  | 24.50 | 26.38 | 30.59 | 38.15 | 49.55 | 64.20 | 81.27 | 1.00 |  |
| 37  | 25.34                  | 25.36 | 27.23 | 31.38 | 38.86 | 50.13 | 64.61 | 81.48 | 1.00 |  |
| 38  | 26.22                  | 26.24 | 28.08 | 32.19 | 39.57 | 50.71 | 65.03 | 81.70 | 1.00 |  |
| 39  | 27.10                  | 27.12 | 28.94 | 33.00 | 40.30 | 51.30 | 65.66 | 81.92 | 1.00 |  |
| 40  | 28.00                  | 28.02 | 29.81 | 33.82 | 41.03 | 51.90 | 66.27 | 82.14 | 1.00 |  |
| 41  | 28.90                  | 28.92 | 30.70 | 34.66 | 41.77 | 52.51 | 66.90 | 82.37 | 1.00 |  |
| 42  | 29.82                  | 29.84 | 31.53 | 35.50 | 42.52 | 53.12 | 67.53 | 82.60 | 1.00 |  |
| 43  | 30.74                  | 30.76 | 32.48 | 36.35 | 43.28 | 53.74 | 67.97 | 82.83 | 1.00 |  |
| 44  | 31.68                  | 31.70 | 33.40 | 37.25 | 44.05 | 54.36 | 67.61 | 83.08 | 1.00 |  |
| 45  | 32.62                  | 32.64 | 34.32 | 38.08 | 44.82 | 54.99 | 68.06 | 83.29 | 1.00 |  |
| 46  | 33.56                  | 33.60 | 35.26 | 38.95 | 45.60 | 55.63 | 68.51 | 83.53 | 1.00 |  |
| 47  | 34.54                  | 34.56 | 36.20 | 39.84 | 46.39 | 56.23 | 68.97 | 83.77 | 1.00 |  |
| 48  | 35.52                  | 35.54 | 37.14 | 40.74 | 47.19 | 56.93 | 69.43 | 84.01 | 1.00 |  |
| 49  | 36.50                  | 36.52 | 38.10 | 41.64 | 48.00 | 57.59 | 69.90 | 84.25 | 1.00 |  |
| 50  | 37.50                  | 37.52 | 39.07 | 42.50 | 48.81 | 58.25 | 70.37 | 84.50 | 1.00 |  |
| 51  | 38.50                  | 38.52 | 40.05 | 43.48 | 49.63 | 58.92 | 70.85 | 84.75 | 1.00 |  |

6. DOCUMENTACION DEL PERITO.



Perito Evaluador: HENRIO JAEL ROA TRUJILLO



RAA  
Regimen Académico



ANAV  
CORPORACION COLOMBIANA  
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NT-150870001-E

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25406 del 19 de Abril de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor/a HENRIO JAEL ROA TRUJILLO identificado/a con la Cédula de ciudadanía No. 12129835 se encuentra registrado/a en el Registro Abierto de Avaluadores desde el 13 de Mayo de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador ANAV-12129835

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor/a HENRIO JAEL ROA TRUJILLO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

|   |              |                   |
|---|--------------|-------------------|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos   |              |                   |
| <b>Alcance</b>  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Diversos asentamientos urbanos: oficinas, casas comerciales, terrenos, construcciones urbanas tales como apartamentos en zonas urbanas, áreas no edificadas en la estructura urbana principal, áreas en punto de expansión con plan de edificación.</li> </ul>   | 13 Mayo 2019 | Regimen Académico |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales   |              |                   |
| <b>Alcance</b>  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, corrales, galpones, cercos, sistemas de riego, drenaje, vías, abastecimiento de aguas, puentes, cultivos, plantaciones, áreas en punto de expansión sin plan parcial aprobado, obras para el abastecimiento agropecuario y demás infraestructura de explotación agrícola primaria en zonas rurales.</li> </ul> | 13 Mayo 2019 | Regimen Académico |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura  |              |                   |
| <b>Alcance</b>  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para procesos, Acueductos y conducciones, Puentes, Aterrizajes, Muelles, Demás construcciones obras de infraestructura civil.</li> </ul>  | 13 Mayo 2019 | Regimen Académico |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales  |              |                   |
| <b>Alcance</b>  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, cines, áreas de obras. Incluye todas las inmuebles que no se clasifican dentro de las anteriores categorías.</li> </ul>  | 13 Mayo 2019 | Regimen Académico |

Página 1 de 3



|   |  |              |                   |
|---|--|--------------|-------------------|
| Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil   |  |              |                   |
| <b>Alcance</b>  |  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, minería, subestaciones de potencia, líneas eléctricas, 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 energía. Equipos de cómputo, microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos relacionados y otros equipos asociados de estos. Equipos de telefonía, electrificación y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte público como autobuses, camiones, camiones, buses, taxicabs, camionetas y vehículos, motocicletas, motocicletas, motocicletas, ciclomotores, bicicletas y similares. |  | 10 Mayo 2019 | Regimen Académico |
| Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales   |  |              |                   |
| <b>Alcance</b>  |  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| • Navíos, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, ferrocarriles y cualquier modo de transporte diferente del automotor diseñado en la clase anterior.  |  | 10 Mayo 2019 | Regimen Académico |
| Categoría 10 Semovientes y Anfibios   |  |              |                   |
| <b>Alcance</b>  |  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| • Semovientes, anfibios y cualquier otro clasificados en esta categoría.  |  | 10 Mayo 2019 | Regimen Académico |

Regimen Académico Art. 5. Única. A numeral 11 de la Ley 1675 de 2013. Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad NENA, HUILA  
Callecén CARRERA 13 N.º 5 - 24 BARRIO ALTIDO NENA  
Teléfono: 3103430473 - 3177328030  
Correo Electrónico: hennioj@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(es) HENNIO JAEL ROA TRUJILLO, identificado(s) con la Cédula de ciudadanía No. 12129835. El(los) señor(es) HENNIO JAEL ROA TRUJILLO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



Con el fin de que el interesado pueda verificar este certificado se le adjunta el siguiente código QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil. Este dispositivo web 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 aquí contenida y la que aparece en la página web debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

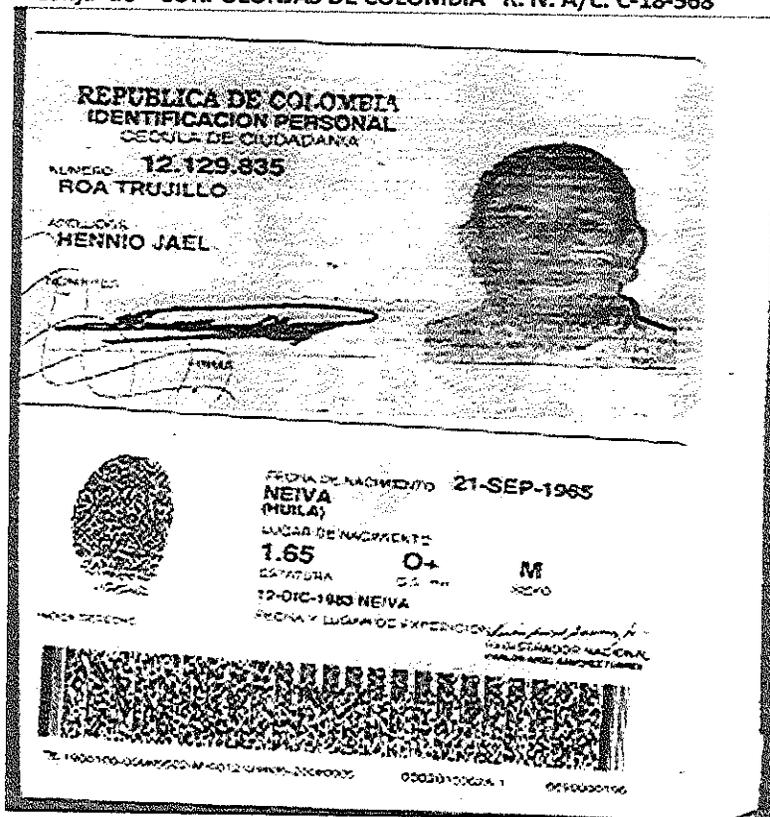
80060366

El presente certificado se emite en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Público de Avaluadores RAA, a las veintinueve (29) días del mes de Febrero de 2020 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: *Antonio Meliberto Salcedo Pineda*  
Antonio Meliberto Salcedo Pineda  
Representante Legal

HENNIO Jael ROA TRUJILLO  
 Administrador de Empresas  
 Tecnólogo en Gestión Comercial y de Negocios  
 Auxiliar de la justicia, perito evaluador  
 Afiliado CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUORES -ANAV, AVAL-12129835,  
 Lonja de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" R. N. A/C. C-18-568



República de Colombia  
 Ministerio de Educación Nacional  
**La Universidad Nacional Abierta y a Distancia**

Exp 396 del 5 de Agosto de 1997

Teniendo en cuenta que,

**Hennio Jael Roa Trujillo**

C.C. No. 12.129.835 de Neiva-Huila.

Cumplió satisfactoriamente los requisitos académicos exigidos por la Institución, de conformidad con las normas legales y reglamentarias vigentes, le otorga el título de

**Administrador de Empresas**

Registro No. 21024658000100012300

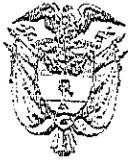
Hecho en Santafé de Bogotá, D. C., el 22 del mes de Diciembre de 1999

*[Signature]* Rector  
*[Signature]* Decano Facultad

Acta de grado No. 2398 Fecha 22 Dic. 99 Registro de Diploma No. 5193 Libro 2 Folio 98

*[Signature]*  
 Director General

02192



República de Colombia



Ministerio de Educación Nacional

La Universidad Nacional Abierta y a Distancia

Ley 396 del 5 de Agosto de 1997

Unad

Teniendo en cuenta que,

**Hennio Jael Roa Trujillo**

C.C. 12.129.835 Provincia Huila

Ha cumplido satisfactoriamente con los requisitos académicos exigidos por la Institución,  
le otorga con los derechos, obligaciones y prerrogativas correspondientes, el título de

**Tecnólogo en Gestión Comercial y de Negocios**

Dado en Santa Fe de Bogotá, D.C., el 3 del mes de Octubre, de 1997

Rector

Decano Facultad

Secretario General

Acta de Grado No. 375 Fecha 3- Octubre - 1997

Registro de Diploma No. 1123, Libro 1, Folio 030

Secretario General

00037

HENNIO JAEL ROA TRUJILLO  
 Administrador de Empresas  
 Tecnólogo en Gestión Comercial y de Negocios  
 Auxiliar de la justicia, perito evaluador  
 Afiliado CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUORES –ANAV, AVAL-12129835,  
 Lonja de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" R. N. A/C. C-18-568



OTORGA EL PRESENTE  
**CERTIFICADO**

Al Señor (a)

**HENNIO JAEL ROA TRUJILLO**

Que asistió al

**SEMINARIO INTEGRAL DE AVALÚOS**

Conceptos Básicos Generalidades y métodos AVALÚOS URBANOS, RURALES, INDUSTRIALES  
 ESPECIALES: (Lotes cuña y valor de plottage), AVALÚOS DE CONSTRUCCIONES USADAS

Dictado en el auditorio de La Universidad COOPERATIVA DE COLOMBIA de Neiva del 21 al 23 de Febrero de 2012, con una duración de veinte (20) horas

  
 Ing. Wilson Roberto Gilardo  
 Gerente

  
 Director Gerente



CORPORACIÓN DE COLOMBIA

Corpolonjas de Colombia

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matrículas de la  
 CORPORACIÓN **NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS**  
**"CORPOLONJAS DE COLOMBIA"**

**CERTIFICA QUE:**

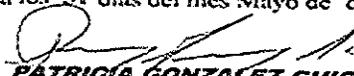
**HENNIO JAEL ROA TRUJILLO**  
 C. C. 12.129.835

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

**INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA**  
**INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA**  
**AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)**  
**AVALUOS ESPECIALES Y DE PLUSVALÍA**

Certifica además que es Miembro Activo de esta Entidad Gremial desde el año 2005 y le fue otorgado el Registro-Matricula No. **R.N.A/ C.C. 18-568**, que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **31 de Agosto de 2020**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales en general.

Se expide en Bogotá, D.C., a los **31** días del mes Mayo de de **2016**.

  
**PATRICIA GONZALEZ GUIO**  
 Gerente Administrativo  
 Junta Directiva

SEDE NACIONAL: Carrera 53 No. 10361 - 48 Of. 508 - Edificio Grupo 7 - Torre 2 - B / Posadero - P.O. Box: 480 5959 - Fax: 480 7449  
 Celular: 310 571 1200 - 300 785 5044 - 315 315 4305 - Bogotá, D.C. - Colombia  
 www.corpolonjasdecolombia.com - E-mail: corpolonjasdecolombia@yahoo.es

Carrera 13 No. 5 – 24, teléfono 8747015, celular 3103430473-3177328030. Email: hennioj@hotmail.com

Administrador de Empresas  
Tecnólogo en Gestión Comercial y de Negocios  
Auxiliar de la justicia, perito evaluador

Afiliado CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUOS -ANAV, AVAL-12129835,  
Lonja de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" R. N. A/C. C-18-568

|  |  |                    |               |
|--|--|--------------------|---------------|
|  | <b>INSTITUTO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO</b> | <b>GRUPO:</b>      | 06-006-00-005 |
|  | NIT 801.003.185-3  | <b>VERSION:</b>    | II            |
|  | Aprobado según resolución No. 0630 de Noviembre 08, 2001 y registro de programas | <b>APROBACION:</b> | 14/09/2018    |
|  | No. 1974 De Diciembre 26 de 2008 de la S.E.M                                     | <b>PAGINA:</b>     | Pag. 12 de 20 |

**ACTA Nº 40**

En la ciudad de Armenia, departamento del Quindío el día domingo 27 de abril de 2019 siendo las dos y treinta de la tarde se llevó a cabo en el salón QUIMBAYA del HOTEL ARMENIA, ubicado en la avenida Bolívar 8 Norte - 67, el acto con el cual la sociedad del INSTITUTO TECNICO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO TECNI-INDAS Y CIA LTDA. Hace entrega del certificado de aptitud ocupacional a la cuadragésima promoción de estudiantes técnicos por competencias laborales, la novena del programa de AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES URBANOS, RURALES Y ESPECIALES. Evento que fue prescrito por el señor GILBERTO SALCIDO PEÑARDO, Director General de la institución, la señora LUANA YURE RUIZ SALAS como Representante legal de la sociedad, con el fin de otorgar el certificado de aptitud ocupacional en el programa en mención.

Al graduando cuyo nombre, apellidos y número de documento de identificación se relacionan a continuación:

**ROA TRUJILLO HENNIO JAEI**

Identificado (a) con C.C. 12.129.835 de Neiva

El Certificado de Aptitud Ocupacional de Técnico Laboral por Competencias es fiel copia del acta original de fecha 27 de abril de 2019, consta de 16 graduandos, comienza con el nombre de AMARA CASTRO JOSE MIGUEL y termina con el nombre de VASQUEZ ALVARADO EZEQUIEL.

Esta se otorga de acuerdo al decreto único del sector educativo 3873 del 2015.

Dada en Armenia Quindío a los 27 días del mes de abril de 2019.

DIRECTOR GENERAL

SECRETARIA GENERAL

Carrera 14 No. 7-09 Tel. 745 10 16 Cel. 313 425 72 99  
Correo electrónico: tecni-indas@outlook.com  
Página web: www.tecni-indas.com.co



**HENNIO JAEL ROA TRUJILLO**  
**Administrador de Empresas**  
**Tecnólogo en Gestión Comercial y de Negocios**  
**Auxiliar de la justicia, perito evaluador**  
**Afiliado CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUORES –ANAV, AVAL-12129835,**  
**Lonja de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" R. N. A/C. C-18-568**  
**CONSTANCIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA EXPERIENCIA COMO PERITO Y CARGOS.**



Ramo Judicial: Consejo Superior de la Judicatura  
 Consejo Superior de la Judicatura  
 República de Colombia Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial  
 Neiva – Huila  
 Oficina Judicial

**LA SUSCRITA DIRECTORA EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE NEIVA**

**HACE CONSTAR QUE:**

El Señor HENNIO JAEL ROA TRUJILLO, identificado con cédula de ciudadanía número 12.129.835, Expedida en Neiva (Huila), ha estado inscrito como Auxiliar de la Justicia en el Circuito de Neiva, para ejercer su actividad en el Circuito Judicial de Neiva – Huila, desde el año 1998 hasta el 31 de marzo de 2017, según consta en los registros y formularios de inscripción que reposan en esta Dependencia, en los cuales registra los siguientes datos:

En el año 1998, la Doctora ANGELA INES RAMIREZ CHARRY, Jefe De la Oficina Judicial de Neiva en esa fecha, certifica la inscripción del Señor Roa Trujillo como Auxiliar de Justicia para el periodo 1998-2000 en los cargos de Perito Avaluador de Bienes muebles, Inmuebles, Inmuebles Rurales, Automotores y Mecánico.

En el año 2000, la Doctora ANGELA INES RAMIREZ CHARRY, Jefe De la Oficina Judicial de Neiva en esa fecha, certifica la inscripción del Señor Roa Trujillo como Auxiliar de Justicia para el periodo 2000-2002 en los cargos de Perito Avaluador de Bienes muebles, Inmuebles, Inmuebles Rurales, Maquinaria Pesada, Automotores, Maquinaria Agrícola, Mecánico, Conductor y Administrador de Empresas.

En el año 2002, la Doctora ANGELA INES RAMIREZ CHARRY, Jefe De la Oficina Judicial de Neiva en esa fecha, certifica la inscripción del Señor Roa Trujillo como Auxiliar de Justicia para el periodo 2002-2004 en los cargos de Perito Avaluador de Bienes muebles, Inmuebles, Inmuebles Rurales, Maquinaria Pesada, Automotores, Maquinaria Agrícola, Experto Agrícola, Experto Ganadero, Mecánico, Conductor, Economía, Guardador y Secuestro

En el año 2005, el Doctor EDGAR CUELLAR ROJAS, Jefe De la Oficina Judicial de Neiva en esa fecha, certifica la inscripción del Señor Roa Trujillo como Auxiliar de Justicia para el periodo 2003-2008 en los cargos de Perito Avaluador de Bienes muebles, Inmuebles, Maquinaria Pesada, Automotores, de Daños y Perjuicios, Experto Agrícola, Experto Ganadero, Mecánico Automotriz, Técnico en Administración de Empresas, Administrador de Empresas, Especialista en Salud Ocupacional, Guardador y Secuestro de Bienes Muebles e Inmuebles.

También se encontró copia del carnet de identificación, expedido por la Oficina Judicial de

Palacio Justicia Cra. 4 # 6-99 096 101-7418-871017380r 124-126  
[www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)



Ramo Judicial: Consejo Superior de la Judicatura  
 Consejo Superior de la Judicatura  
 República de Colombia Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial  
 Neiva – Huila  
 Oficina Judicial

Neiva para la vigencia 2009 a 2014, admitido para los siguientes cargos:

| ITEM | ESPECIALIDAD                | ITEM | ESPECIALIDAD                          |
|------|-----------------------------|------|---------------------------------------|
| 2    | PERITO AVALUADOR            | 4    | TECNICOS                              |
| 201  | Bienes Inmuebles            | 405  | Experto Agrícola                      |
| 202  | Bienes Muebles              | 406  | Experto Ganadero                      |
| 206  | Maquinaria Pesada           | 410  | Mecánico Automotriz                   |
| 207  | Automotores                 | 415  | Técnico en Administración de Empresas |
| 210  | Daños y Perjuicios          | Y 7  | OTROS CARGOS                          |
| 5    | PROFESIONALES ESPECIALISTAS | 702  | Guardador                             |
| 501  | Administrador de Empresas   | 707  | Secuestro Inmuebles                   |
| 517  | Salud Terapia Ocupacional   | 708  | Secuestro Muebles                     |

En marzo de 2009, presentó la póliza No. 07- DL000634, certificado No. 07- DL000694, con fecha de expedición 18 de marzo de 2009 y vigencia desde el 18/03/2009 hasta el 18/03/2014, expedida por CONFIANZA.

Que en el año 2010, presentó un formulario de actualización para hacer parte de la Lista General de Auxiliares de la Justicia, para los siguientes oficios o especialidades que se describen a continuación y que entró a regir a partir del 01 de abril de 2011, con vigencia permanente, de conformidad a lo establecido en los Acuerdos No. PSAA10-7339 y PSAA10-7490 de 2010, que modificaron el Acuerdo No. 1516 del 28 de agosto de 2002, así:

| ITEM | ESPECIALIDAD                | ITEM | ESPECIALIDAD                          |
|------|-----------------------------|------|---------------------------------------|
| 2    | PERITO AVALUADOR            | 4    | TECNICOS                              |
| 201  | Bienes Inmuebles            | 405  | Experto Agrícola                      |
| 202  | Bienes Muebles              | 406  | Experto Ganadero                      |
| 206  | Maquinaria Pesada           | 410  | Mecánico Automotriz                   |
| 207  | Automotores                 | 415  | Técnico en Administración de Empresas |
| 210  | Daños y Perjuicios          | 431  | Administración de Empresas Públicas   |
| 5    | PROFESIONALES ESPECIALISTAS | Y 7  | OTROS CARGOS                          |
| 501  | Administrador de Empresas   | 704  | Secuestro (ciudades < de 200.000 h)   |
| 502  | Calculista Actuarial        | 707  | Secuestro Inmuebles                   |
| 531  | Especialista en UPAC        | 708  | Secuestro Muebles                     |

Palacio Justicia Cra. 4 # 6-99 096 101-7418-871017380r 124-126  
[www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)



Administrador de Empresas  
Tecnólogo en Gestión Comercial y de Negocios  
Auxiliar de la justicia, perito evaluador

Afiliado CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUORES -ANAV, AVAL-12129835,  
Lonja de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" R. N. A/C. C-18-568



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial  
Neiva - Huila  
Oficina Judicial

534 Experto Avaluador de Intangibles

En el febrero de 2012, para la vigencia del 1 de abril de 2012 a 31 de marzo de 2013, presentó el formulario de actualización para los siguientes cargos:

**7 OTROS CARGOS**

- 704 Secuestre (ciudades< de 200.000 hab.)
- 707 Secuestre inmuebles
- 708 Secuestre muebles

En marzo de 2012, presentó la póliza No. 560-47-994000042758, con fecha de expedición 14 de marzo de 2012, vigencia 01/04/2012 a 01/04/2013, expedida por la Aseguradora Solidaria

Para la vigencia 2012-2013, la Oficina Judicial de Neiva, expidió el carnet de identificación para los siguientes oficios.

| ITEM | ESPECIALIDAD                          |
|------|---------------------------------------|
| 704  | Secuestre (ciudades< de 200.000 hab.) |
| 707  | Secuestre Inmuebles                   |
| 708  | Secuestre Muebles                     |

El 6 de diciembre de 2012, para los siguientes oficios o especialidades que se describen a continuación y que entro a regir a partir del 01 de abril de 2013, con vigencia permanente, de conformidad a lo establecido en los Acuerdos No. PSAA-10-7039 y PSAA-10-7490 de 2010, que modificaron el Acuerdo No. 1518 del 28 de agosto de 2002, así:

| ITEM | ESPECIALIDAD                | ITEM | ESPECIALIDAD                    |
|------|-----------------------------|------|---------------------------------|
| 2    | PERITO AVALUADOR            | 3    | INGENIEROS Y PROFESIONES AFINES |
| 201  | Bienes Inmuebles            | 309  | Mecánico                        |
| 202  | Bienes Muebles              |      |                                 |
| 206  | Maquinaria pesada           |      |                                 |
| 207  | Automotores                 |      |                                 |
| 210  | De daños y Perjuicios       |      |                                 |
| 211  | De Equipos e Instalaciones  |      |                                 |
| 212  | Industriales De Intangibles |      |                                 |

Palacio Justicia Cra. 4 a 6-99 Of. 101-Tel-8710173 Ext. 124-126  
www.ramajudicial.gov.co



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial  
Neiva - Huila  
Oficina Judicial

- |                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| <b>4 TECNICOS</b>                 | <b>5 PROFESIONALES ESPECIALISTAS</b> |
| 405 Experto Agrícola              | 501 Administración de Empresas       |
| 406 Experto Ganadero              | 529 Matemático Financiero            |
| 410 Mecánico Automotriz           | 531 Especialista en UPAC /UVR        |
| 415 En Administración de Empresas | 534 Experto Avaluador de Intangibles |
| 442 Experto Asesor en Mercados    |                                      |

**7 OTROS CARGOS**

- 707 Secuestre

En febrero de 2013, presentó la póliza No. 560-47-994000058204, con fecha de expedición 18 de febrero de 2013, vigencia 01/04/2013 a 01/04/2014, expedida por la Aseguradora Solidaria.

En marzo de 2014, presento la póliza No. 560-47-994000074031, con fecha de expedición 13 de marzo de 2014, vigencia 01/04/2014 a 01/04/2015, expedida por la Aseguradora Solidaria.

El 22 de abril de 2014, el Jefe de la Oficina Judicial de esa época, Doctor ANGEL MARIA ARTUNDUAGA CARYAJAL, expidió certificación de admisión como Auxiliar de Justicia en el periodo 2013 a 2018 y para secuestre por el periodo 2014 a 2015, en los siguientes cargos.

| ITEM | ESPECIALIDAD   | CODIGO DE INSCRIPCION |
|------|--|-----------------------|
| 2    | Perito evaluador                                       | 201,202,206,207,210.  |
| 4    | Tecnico  | 405,408,410,415,431   |
| 5    | Profesionales Especialistas                            | 501,502,531,534       |
| 7    | Otros Cargos - Secuestre de Bienes Muebles e Inmuebles | 707-,708              |

El 28 de noviembre de 2014, para la vigencia del 1 de abril de 2015 a 31 de marzo de 2017, presentó el formulario de Actualización de Licencia de Auxiliar de Justicia, para los siguientes cargos.

Palacio Justicia Cra. 4 a 6-99 Of. 101-Tel-8710173 Ext. 124-126  
www.ramajudicial.gov.co

**HENNIO JAEI ROA TRUJILLO**  
**Administrador de Empresas**  
**Tecnólogo en Gestión Comercial y de Negocios**  
**Auxiliar de la justicia, perito avaluador**  
**Afiliado CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUORES –ANAV, AVAL-12129835,**  
**Lonja de “CORPOLONJAS DE COLOMBIA” R. N. A/C. C-18-568**



Rama Judicial  
 Consejo Superior de la Judicatura  
 República de Colombia Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial  
 Neiva – Huila  
 Oficina Judicial

| ITEM | ESPECIALIDAD                  | ITEM | ESPECIALIDAD                     |
|------|-------------------------------|------|----------------------------------|
| 2    | PERITO AVALUADOR              | 3    | INGENIEROS Y PROFESIONES AFINES  |
| 201  | Bienes Inmuebles              | 309  | Mecánico                         |
| 202  | Bienes Muebles                | 312  | Agrícola                         |
| 206  | Maquinaria pesada             | 322  | Financiero                       |
| 207  | Automotores                   |      |                                  |
| 210  | De daños y Perjuicios         |      |                                  |
| 211  | De Equipos e Instalaciones    |      |                                  |
| 212  | Industriales                  |      |                                  |
|      | De Intangibles                |      |                                  |
| 4    | TECNICOS                      | 5    | PROFESIONALES ESPECIALISTAS      |
| 405  | Experto Agrícola              | 501  | Administración de Empresas       |
| 406  | Experto Ganadero              | 531  | Especialista en UPAC /UVR        |
| 410  | Mecánico Automotriz           | 534  | Experto Avaluador de intangibles |
| 415  | En Administración de Empresas | 535  | Experto Financiero               |
| 441  | Experto Financiero            |      |                                  |
| 7    | OTROS CARGOS                  |      |                                  |
| 707  | Secuestre                     |      |                                  |

En marzo de 2015, presentó la póliza No. 560-47-994000095545, con fecha de expedición 12 de marzo de 2015, vigencia 01/04/2015 a 01/04/2016, expedida por la Aseguradora Solidaria.

En marzo de 2016, presentó la póliza No. 560-47-994000090741, con fecha de expedición 14 de marzo de 2016, vigencia 01/04/2016 a 01/04/2017, expedida por la Aseguradora Solidaria.

La anterior certificación se expide a solicitud del interesado.

Dada en Neiva, a los quince (15) días del mes de enero del año dos mil veinte (2020).

DIANA ISABEL BOLIVAR VOLOJ  
 Directora Ejecutiva Seccional

Proyecto: Rosalba Cárdenas Flores – Asesante Administrativo  
 Revisó: Andrés Abrego Véliz – Jefe de Oficina Judicial

Palacio Justicia Cra. 4 # 6-99 Of. 101-Tel-8710173 Ext. 124-126  
 www.cajudicial.gov.co



Administrador de Empresas

Tecnólogo en Gestión Comercial y de Negocios

Auxiliar de la justicia, perito evaluador

Afiliado CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUORES -ANAV, AVAL-12129835,

Lonja de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" R. N. A/C. C-18-568

**5. DATOS REQUERIDOS POR EL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO RESPECTO DE MI IDENTIDAD Y EXPERIENCIA.**

Neiva, 9 de marzo del 2020.

Señor:

JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE NEIVA (H).

E. S. D.

**PROCESO:** EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTÍA  
**DEMANDANTE:** VERÓNICA POLANCO ARDILA  
**DEMANDADO:** PEDRO ENRIQUE PUENTES ORTIZ Y ROSAYRA ELENA ARRIETA H.  
**APODERADO:** Dr. DUBERNEY VASQUEZ CASTIBLANCO.  
**RADICACION:** 2018 - 00108 - 00

**ASUNTO:** Avalúo valor razonable del inmueble ubicado en la calle 20 B No. 39 - 23 Urbanización Los Guadales en el municipio de Neiva (H); para ser tenido en cuenta en transacciones Comerciales y/o Judiciales, matrícula inmobiliaria No. 200-56159, con cedula catastral No. 41001010800000186002900000000000 Ant. 41001010801860029000 (01-08-186-0029-000); cuyo propietario es PEDRO ENRIQUE PUENTES ORTIZ; dentro del proceso de la referencia.

**HENNIO JAEL ROA TRUJILLO**, mayor de edad, vecino de Neiva, identificado con la cedula de ciudadanía No. 12.129.835 de Neiva, Administrador de Empresas de profesión y en calidad de Perito Evaluador inscrito en la lista oficial de Auxiliares de la Justicia desde el año 2.002 a la fecha en la ciudad de Neiva, con residencia en la carrera 13 N° 5-24 barrio Altico, teléfono 317-7328030, inscrito en la CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" desde el 31 de agosto del 2.005, R.N.A./CC - 18 - 568, con registro Abierto de Avaluadores ante la RAA No. AVAL-12129835, sometido a la autorregulación de la "ANAV.", donde manifiestan que lleno todos los requisitos para los evaluadores en el país; en mi calidad de perito y conforme al Auto notificado por Estado del 14 de julio de 2017, me permito manifestar bajo juramento que debe entenderse prestado con la firma del dictamen, que mi opinión es independiente y corresponde a la real convicción profesional en el área de estudio y afines.

A continuación se consignan los datos requeridos por el artículo 226 del Código General del Proceso respecto de mi identidad y experiencia. Me permito acompañar los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia que tengo como perito.

**\* DECLARACIONES E INFORMACIONES DEL PERITO**

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

La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

\* Perito: **HENNIO JAEL ROA TRUJILLO**.

Identificación: C.C. No. 12.129.835 de Neiva.

Celular: 310-3430473 - 317-7328030; Fijo: 8719813

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

\* Residencia: Carrera 13 No. 5-24 P Barrio Altico, centro poblado de Neiva (H).

Integrante Lista oficial Auxiliares de la Justicia, actualmente vigente, con experiencia en ejercicio de cargos como tal, durante más de 18 años.

\* 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.

\* Profesión: Administrador de Empresas financiero, Universidad Nacional Abierta y a distancia (U.N.A.D). Inscrito como Perito en varias especialidades en la Lista Oficial de Auxiliares de la Justicia, actualmente vigente, en donde se acreditó para la inclusión ante el Consejo Superior de la Judicatura,

Administrador de Empresas

Tecnólogo en Gestión Comercial y de Negocios

Auxiliar de la justicia, perito evaluador

Afiliado CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUORES -ANAV, AVAL-12129835,

Lonja de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" R. N. A/C. C-18-568

todos los documentos referentes a la idoneidad, título académico y certificados que acreditan la experiencia profesional, con experiencia de más de 18 años en el ejercicio de cargos como Perito.

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

No he efectuado Publicaciones en materia de peritajes.

\* 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.

\* Experiencia en elaboración de dictámenes periciales como perito inscrito en la lista oficial de auxiliares de la justicia de Neiva:

ANEXO: Al final se adjunta el cuadro en Excel donde está relacionada la experiencia con fecha, Juzgado, Proceso y las partes.

\* 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.

Si he sido designado Perito en procesos anteriores, cuyo objeto es los avalúos de inmuebles urbanos y rurales, también para automotores.

\* Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.  
No.

\* 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.  
No.

\* 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.

\* Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

1. Fotocopia de la cedula de ciudadanía
2. Constancia de los cargos que estoy inscrito en la rama Judicial.
3. Certificación de lonja donde estoy inscrito.
4. Para la elaboración de cada peritaje es necesario: Copia de la Escritura pública, Copia de la Matricula Inmobiliaria, Copia del recibo del impuesto predial y en algunos casos Promesa de la compraventa del inmueble.

Cordialmente,



**HENNIO JAEL ROA TRUJILLO**

C.C. No. 12.129.835 de Neiva

Profesional Universitario- Administrador de Empresas

**R.N. A/C C-18 -568 de Corpolonjas de Colombia**

R.A.A. - AVAL-12129835 Autorregulador Nacional de Avaluadores ANAV.

Dirección: Carrera 13 Nro. 5 - 24 Barrio Altico- Neiva (H)

Cel. 310 343 0473

**Perito-Avaluador Profesional.**

## PROCESOS ULTIMOS DIEZ AÑOS COMO PERITO

| FECHA DICTAMEN | RADICACION / JUZGADO  | TIPO DE PROCESO                             | DEMANDANTE / APODERADO  | DEMANDADO / APODERADO                               |
|----------------|---|---|---|---|
| 22-abr-13      | RAD. 2.009 - 00244<br>Juz. Quinto Civil del Circuito Neiva Huila                                | EJECUTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE RURAL          | Rafael Mendez Motta<br>Dr. Kleybert Peinado Rodriguez   | Ruben Tejada Diaz<br>Dr.                            |
| 04-jul-16      | RAD.<br>Juz. Secretaria de Gobierno de Rivera - Huila   | PARTICULAR-AVALUO<br>MEJORAS INMUEBLE RURAL | Olga Gutierrez Castro<br>Dr. Jose Andres Rincon   | Dr.   |
| 13-nov-11      | RAD. 2.007 - 0137-00<br>Juz. Servicio Nacional de Aprendizaje SENA-<br>Huila                    | COBRO COACTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE RURAL     | Servicio Nacional de Aprendizaje SENA<br>Dr. Maria Jimena Fierro Cortes                           | Eduardo Linares Pinto y Otros<br>Curador Dr.        |
| 20-mar-14      | RAD. 2.00 - 00 -00<br>Juz. Único Promiscuo Municipal de Yaguará-<br>Huila                       | EJECUTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE RURAL          | Ernesto Polania<br>Dr. Victor Manuel Romero   | Eliecer Cerquera Perdomo y otros<br>Dr.             |
| 09-dic-13      | RAD. 2.012 - 00550-00<br>Juz. Septimo Civil Municipal Neiva- Huila                              | EJECUTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE RURAL          | Noralba Luz Quintero Diaz y Otros<br>Dr. Gary Humberto Calderon Noguera                           | Ofelia Pineda Figueroa y Otros<br>Curador Dr.       |
| 14-sep-16      | RAD. 2013 - 00528 - 00<br>Juz. Tercero Ejecucion Civil Municipal de<br>Neiva- Huila             | EJECUTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE RURAL          | Cooperativa Latino Americana de Ahorro<br>y Credito Utrihilca<br>Dr. Duberney Vasquez Castiblanco | Patricia Angelica Carvajal Jaramillo y otros<br>Dr. |
| 27-jul-13      | RAD.<br>Juz. Particular Neiva- Huila  | AVALUO INMUEBLE RURAL                       | Andres Romero Gutierrez<br>Serafin Romero Velasquez   | Curador Dr.   |
| 22-feb-17      | RAD. 2013 - 00178 - 00<br>Juz. Único Promiscuo Municipal Santa Maria-<br>Huila                  | EJECUTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE RURAL          | Cooperativa Latino Americana de Ahorro<br>y Credito Utrihilca<br>Dr. Duberney Vasquez Castiblanco | Luis Vicente Hernandez Diaz y otros<br>Dr.          |
| 04-abr-15      | RAD. 2014 - 00079 - 00<br>Juz. Único Promiscuo Municipal Tello- Huila                           | EJECUTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE RURAL          | Banco Davivienda S.A.<br>Dr. Jairo Hernando Ibarra Hurtado  | Teodoro Zapata Bustos y otros<br>Dr.                |
| 10-abr-13      | RAD. 2009 - 00436<br>Juz. Quinto Municipal Neiva- Huila   | EJECUTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE RURAL          | Banco Davivienda S.A.<br>Dr. Duberney Vasquez Castiblanco   | Jose Francisco Diaz Perdomo y otros<br>Dr.          |
| 31-ago-15      | RAD. 2014 - 00410 - 00<br>Juz. Noveno Civil Municipal Neiva- Huila                              | EJECUTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE RURAL          | Banco Davivienda S.A.<br>Dr. Jairo Hernando Ibarra Hurtado  | Carlos Enrique Quintero Solano y Otros<br>Dr.       |
| 10-jun-18      | RAD. 2012 00195 00<br>Juz. Único Promiscuo Municipal Santa Maria-<br>Huila                      | EJECUTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE RURAL          | Cooperativa Latino Americana de Ahorro<br>y Credito Utrihilca<br>Dr. Duberney Vasquez Castiblanco | Carlos Julio Cardenas Ramirez y Otros<br>Dr.        |
| 23-oct-16      | RAD. 2012 - 00108 - 00<br>Juz. Único Promiscuo Municipal Santa Maria-<br>Huila                  | EJECUTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE RURAL          | Cooperativa Latino Americana de Ahorro<br>y Credito Utrihilca<br>Dr. Duberney Vasquez Castiblanco | Fernando Villaiba Gaitan y Otros<br>Dr.             |
| 22-may-14      | RAD. 2009 - 00076 - 00<br>Juz. Único Promiscuo Municipal Santa Maria-<br>Huila                  | EJECUTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE RURAL          | Cooperativa Latino Americana de Ahorro<br>y Credito Utrihilca<br>Dr. Duberney Vasquez Castiblanco | Gabriel Ninco Borbon y Otros<br>Dr.                 |
| 09-feb-17      | RAD. 2009 - 00076 - 00<br>Juz. Único Promiscuo Municipal Santa Maria-<br>Huila                  | EJECUTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE RURAL          | Cooperativa Latino Americana de Ahorro<br>y Credito Utrihilca<br>Dr. Duberney Vasquez Castiblanco | Hilario Diaz Garcia y Otro<br>Dr.                   |
| 12-jul-15      | RAD. 2014 - 00097 - 00<br>Juz. Único Promiscuo Municipal Iquira- Huila                          | EJECUTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE RURAL          | Fany Mendez Perdomo<br>Dr. Ana Yibe Figueroa Trujillo   | Javier Bonilla Bonilla<br>Dr.                       |
| 15-sep-15      | RAD. 2015 - 0009 - 00<br>Juz. Único Promiscuo Municipal Santa Maria-<br>Huila                   | EJECUTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE RURAL          | Banco Davivienda S.A.<br>Dr. Jairo Hernando Ibarra Hurtado  | Jose Isidro Hernandez Manrique<br>Dr.               |
| 10-jul-17      | RAD. 2012 - 00090 - 00<br>Juz. Único Promiscuo Municipal Santa Maria-<br>Huila                  | EJECUTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE RURAL          | Cooperativa Latino Americana de Ahorro<br>y Credito Utrihilca<br>Dr. Duberney Vasquez Castiblanco | Libardo Ordoñez Manchola y Otro<br>Dr.              |
| 26-may-15      | RAD. 2012 - 00089 - 00<br>Juz. Único Promiscuo Municipal Santa Maria-<br>Huila                  | EJECUTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE RURAL          | Cooperativa Latino Americana de Ahorro<br>y Credito Utrihilca<br>Dr. Duberney Vasquez Castiblanco | Otaniel Avilez Narvaez y Otro<br>Dr.                |
| 09-feb-17      | RAD. 41-676-40-89-001-2010 - 00077 - 00<br>Juz. Único Promiscuo Municipal Santa María-<br>Huila | EJECUTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE RURAL          | Cooperativa Latino Americana de Ahorro<br>y Credito Utrihilca<br>Dr. Duberney Vasquez Castiblanco | Maximino Diaz Garcia y Otro<br>Dr.                  |
| 17-nov-15      | RAD. 2014 - 00050 - 00<br>Juz. Único Promiscuo Municipal Santa Maria-<br>Huila                  | EJECUTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE RURAL          | Cooperativa Latino Americana de Ahorro<br>y Credito Utrihilca<br>Dr. Duberney Vasquez Castiblanco | Moises Leiva Leiva<br>Dr.                           |
| 19-dic-11      | RAD. 2.001 - 00058-00<br>Juz. Único Promiscuo Municipal de Santa<br>Maria - Huila               | EJECUTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE RURAL          | Luis Humberto Tovar Trujillo<br>Dr. Faiber Adolfo Torres Rivera                                   | Ismael Ortiz Ramirez y Otro<br>Dr.                  |
| 24-oct-14      | RAD. 2013 - 00217 - 00<br>Juz. Único Promiscuo Municipal de Santa<br>Maria - Huila              | EJECUTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE RURAL          | Banco Davivienda S.A.<br>Dr. Jairo Hernando Ibarra Hurtado  | Rodrigo Culma Caviedes y Otro<br>Dr.                |
| 29-ago-13      | RAD. 2.013-00209-00-00<br>Juz. Cuarto Familia Circuito de Neiva - Huila                         | INTERDICCION-AVALUO<br>INMUEBLE URBANO      | Wilmer Alexis Reyes Polania<br>Dr. Wilfer Javier Cuellar Gomez                                    | Anddry yuliet Reyes Oliveros y Otro<br>Dr.          |
| 23-ene-16      | RAD. NIT. No. 800.254.268<br>Juz. DIAN de Neiva - Huila   | COBRO COACTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE URBANO    | DIAN de Neiva-Huila<br>Dr. Mireya Polanco Trujillo  | Almafer Ltda.<br>Dr.                                |
| 15-nov-11      | RAD. 20 - 0 -00.<br>Juz. Septimo Civil Municipal Neiva - Huila                                  | EJECUTIVO-AVALUO<br>INMUEBLE URBANO         | Gonzalo Ramirez Castillo<br>Dr. Luis Hernando Calderon  | Amira Andrade Vargas<br>Dr.                         |
| 02-dic-13      | RAD. 2013-00665-00  | ORDINARIO-AVALUO                            | Nubia Delfina Rojas Vieda   | Ana Felisa Piedrahita                               |

## PROCESOS ULTIMOS DIEZ AÑOS COMO PERITO

| FECHA DICTAMEN | RADICACION / JUZGADO  | TIPO DE PROCESO                                | DEMANDANTE / APODERADO   | DEMANDADO / APODERADO  |
|----------------|---|--|--|--|
|                | Juz. Segundo Laboral Neiva - Huila  | INMUEBLE URBANO                                | Dr Stive Andrade Mendez  | Dr.  |
| 23-sep-14      | RAD. 2013-00020- 00<br>Juz. Único Promiscuo Municipal Santa Maria - Huila       | EJECUTIVO-AVALUO INMUEBLE URBANO               | Cooperativa Laboyana de Ahorro y Credito Coolbe Ltda.<br>Dr Jorge Willian Diaz Hurtado         | Angelo Yobani Vargas Medina y Otro<br>Dr.  |
| 22-sep-11      | RAD. 2011 - 00018 - 00<br>Juz. Segundo Promiscuo Municipal Palermo - Huila      | ORDINARIO DE NULIDAD-AVALUO INMUEBLE URBANO    | Anyela Rocio Vargas Manrique.<br>Dr Gary Humberto Calderon Noguera                             | Margarita Losada Gonzalez y Otro<br>Dr.  |
| 31-may-11      | RAD. 2009 - 00621-00<br>Juz. Quinto Civil Municipal Neiv - Huila                | EJECUTIVO-AVALUO INMUEBLE URBANO               | Alfonso Herrera Escamilla-Cedio a Arcesio Mora Perdomo.<br>Dr Arcesio Mora Perdomo             | Constructora Futuro Ltda. y Otro<br>Dr.  |
| 27-jun-16      | RAD. 2013 - 00236 - 00<br>Juz. Cuarto de Familia de Neiva - Huila               | LIQUIDACION DE SOCIEDAD-AVALUO INMUEBLE URBANO | Arita Camacho Leon.<br>Dr Francisco Cortes Arteaga   | Armando Garcí y Otro<br>Dr.  |
| 18-jun-16      | RAD. 410013110003 -2.011-00-373-00<br>Juz. Quinto Civil Municipal Neiv - Huila  | SUCESION INTESTADA-AVALUO INMUEBLE URBANO      | Maria Norma Suarez Rojas y Otros<br>Dr Anselmo Suarez Rojas                                    | Los Herederos Determinados de sucesion Maria del Socorro Suarez de Gonzalez y Otros<br>Dr. |
| 05-jun-14      | RAD. 2012-6-00596- 00<br>Juz. Primero de Familia de Neiva - Huila               | SUCESION-AVALUO INMUEBLE URBANO                | Maria Eicy Polania<br>Dr Ernestina Perdomo Castro  | Israel Polania Rodriguez<br>Dr.  |
| 02-jun-13      | RAD. 2.010 - 00379-00<br>Juz. Primero Civil Municipal de Neiva - Huila          | EJECUTIVO-AVALUO INMUEBLE URBANO               | Rentar Inversiones Ltda.<br>Dr Duberney Vasquez Castiblanco                                    | Carlos Alberto Teitez Martinez y Otro<br>Dr.   |
| 03-oct-10      | RAD. 2.010 - 00239<br>Juz. Circuito de la Mesa Cundinamarca - Huila             | ORDINARIO DE SIMULACION-AVALUO INMUEBLE URBANO | Maria Olga Ramos Casanova<br>Dr Gary Humberto Calderon Noguera                                 | Simon Ramos Casanova y Otro<br>Dr.   |
| 10-ago-12      | RAD.<br>Particular Neiva - Huila  | AVALUO INMUEBLE URBANO                         | Liliana Franco<br>Dr   | Dr.  |
| 25-nov-14      | RAD.<br>Particular de Neiva - Huila   | AVALUO INMUEBLE URBANO                         | Amadeo Charry Moreno<br>Dr Hander Mosquera Charry  | Dr.  |
| 07-sep-17      | RAD. 2007 - 000211 - 00<br>Juz. Tercero Civil Circuito de Neiva - Huila         | EJECUTIVO-AVALUO INMUEBLE URBANO               | Jose Henry Cardozo<br>Dr   | Willian Cardozo Montenegro y Otro<br>Dr.   |
| 26-may-14      | RAD.41-001-31-10004-2011 - 00459 - 00<br>Juz. Cuarto de Familia de Neiva -Huila | LIQUIDACION DE SOCIEDAD-AVALUO INMUEBLE URBANO | Marcia Riguey Montero Rivera<br>Dr Jorge Enrique Mendez  | Juan Andres Castillo Bello<br>Dr.  |
| 29-nov-13      | RAD.<br>Juz.Particular Centro Comercial Popular los Comuneros Neiva - Huila     | AVALUO INMUEBLE URBANO                         | Centro Comercial Popular los Comuneros<br>Dr   | Dr.  |
| 22-jun-16      | RAD.022 de 2.003<br>Juz. Contraloria Dpart del huila-Huila                      | COBRO COACTIVO-AVALUO INMUEBLE URBANO          | Contraloria Departamental del Huila<br>Dr Olga Lucia Serrano Quimbaya                          | Clarantonio Silva Jimenez<br>Dr.   |
| 11-may-12      | RAD.<br>Particular de Neiva - Huila   | AVALUO INMUEBLE URBANO                         | Herederos de la Sucesion Bautista Gomez<br>Dr  | Dr.  |
| 13-mar-15      | RAD.<br>Particular de Neiva - Huila   | AVALUO INMUEBLE URBANO                         | Uriel Villa Rojas<br>Dr  | Dr.  |
| 20-nov-18      | RAD.<br>Particular  | AVALUO INMUEBLE URBANO                         | José Ricardo Carvajal Ibagón<br>Dr   | Esposa Proceso de Sucesion<br>Dr.  |
| 27-jul-13      | RAD.<br>Particular Neiva (H)  | AVALUO INMUEBLE URBANO                         | Ines Sarría de Dussan<br>Dr En propiedad   | No Hay<br>Dr.  |
| 22-feb-17      | RAD. 2.00 - 00<br>Juzg 4 Civil Municipal de Neiva - Huila                       | AVALUO INMUEBLE URBANO                         | Alvaro Leon Quiroga Acosta<br>Dr Felipe Alfonso Romero Rodriguez                               | Beyey Alejo Alonso y Otros<br>Dr.  |
| 23-may-16      | RAD. 2.012 - 00707-00<br>Juzg 6 Civil Municipal de Neiva - Huila                | AVALUO INMUEBLE URBANO                         | Marcela Castro Rayo<br>Dr Martha Aide Gonzalez Otalora   | Didier Tamayo Fierro<br>Dr.  |
| 26-may-14      | RAD. 2.009-00077-00<br>Juzg Único Promiscuo Santa Maria (H)                     | AVALUO INMUEBLE URBANO                         | Cooperativa Latino Americana de Ahorro y Credito Utrihilca<br>Dr. Duberney Vasquez Castiblanco | Diego Omar Vivas Leon<br>Dr.   |
| 14-may-15      | RAD.<br>Particular Neiva (H)  | AVALUO INMUEBLE URBANO                         | Luis Hernando Calderon Gomez<br>Dr En propiedad  | Indeterminado<br>Dr.   |
| 26-nov-15      | RAD. 2.014 - 00089-00<br>Juzg 4 de Ejecucion Civil Municipal de Neiva - Huila   | AVALUO INMUEBLE URBANO                         | Cooperativa Latino Americana de Ahorro y Credito Utrihilca<br>Dr Duberney Vasquez Castiblanco  | Elcias Mosquera Yaguara y Otros<br>Dr.   |
| 07-abr-15      | RAD. 2.013 - 00089-00<br>Juzg Único Promiscuo de Santa Maria - Huila            | AVALUO INMUEBLE URBANO                         | Luis Angel Andrade Esquivel<br>Dr En Causa Propia  | Elidoro Andrade Ramirez y Otros<br>Dr.   |
| 15-nov-18      | RAD. 41001-31-10-004-2017 - 00557 - 00.<br>Juzg 4 de Familia de Neiva (H)       | AVALUO INMUEBLE URBANO y rural                 | Marcela Polania Andrade y Otros<br>Dr. Marco Aurelio Costes Ospina                             | Interd. Rosa Maria Andrade de Polania<br>Dr.   |
| 14-nov-18      | RAD. 41001-31-10-002-2018 - 00442 - 00<br>Juzg 2 de Familia de Neiva (H)        | AVALUO INMUEBLE URBANO Y RURALES               | Nelda Reyes Chavarro<br>Dr Luis Hernendo Calderon Gomez  | Isauro Triana Quintero<br>Dr.  |
| 27-abr-14      | RAD. 2.008 - 00458 -00<br>Juzg Único Promiscuo Municipal de Tello - Huila       | AVALUO INMUEBLE URBANO                         | Bancolumbia S.A. hoy Reintegra S.A.S.<br>Dr Rodrigo Sterlin Motta                              | Florentino Rodriguez Rodriguez y Otros<br>Dr.  |
| 03-may-16      | RAD. 2.0 - 000 -00<br>Particular Neiva - Huila                                  | AVALUO INMUEBLE URBANO                         | Graciela Rojas de Silva<br>Dr En Causa Propia  | No Hay<br>Dr.  |
| 05-ago-15      | RAD. 2007 - 00418 - 00.<br>Juzg 2 Ejecucion Civil Municipal de Neiva (H)        | AVALUO INMUEBLE URBANO                         | Cahvipetrol y Otros<br>Dr.Diego Andres Monje Gasca y Otros                                     | Gustavo Moreno Pinto<br>Dr.  |
| 06-abr-16      | RAD. 2013 - 00269 - 00<br>Juzg 1 Civil Circuito de Neiva (H)                    | AVALUO INMUEBLE URBANO                         | Luis Alberto Ortiz Ortiz<br>Dr Lida Eugenia Avila Perez  | Inversiones Palacios Molina S.A.<br>Dr.  |
| 13-oct-15      | RAD. 2.013 - 00317 -00<br>Juzg 4 Ejecucion Civil Municipal de Neiv - Huila      | AVALUO INMUEBLE URBANO                         | Banco Davivienda S.A.<br>Dr Jalro Hernando Ibarra Hurtado                                      | Jose Alexander Charry Moreno y Otros<br>Dr.  |
| 31-oct-16      | RAD. 2.015 - 000304 -00<br>Juzg 2 Civil Municipal de Neiva - Huila              | AVALUO INMUEBLE URBANO                         | Zacarias Barrera Vargas<br>Dr En Causa Propia  | Laura Tatiana Silva Borda<br>Dr.   |
| 20-mar-12      | RAD. 200 - 00 - 00.   | AVALUO INMUEBLE URBANO                         | Thelma Barrios Charry  | No Hay   |

## PROCESOS ULTIMOS DIEZ AÑOS COMO PERITO

| FECHA DICTAMEN | RADICACION / JUZGADO  | TIPO DE PROCESO        | DEMANDANTE / APODERADO  | DEMANDADO / APODERADO  |
|----------------|---|------------------------|---|--|
|                | En causa propia de Neiva (H)  |                        | Dr  | Dr.  |
| 29-ago-16      | RAD. 2013 - 00375 - 00<br>Juzg 31 Civil Municipal de Neiva (H)                                | AVALUO INMUEBLE URBANO | Cooperativa Latino Americana de Ahorro y Credito Utrihilca<br>Dr Duberney Vasquez Castiblanco | Juis Carlos Mensa Castañeda y otros<br>Dr.                                     |
| 06-mar-16      | RAD. 2.015 - 0002 -00<br>Juzg Único Promiscuo Municipal de Neiva-Huila                        | AVALUO INMUEBLE URBANO | Luz Stella Salazar Guevara<br>Dr Luis Fernando Castro Maje                                    | Fabiola Guevara de Salazar y Otros<br>Dr.                                      |
| 15-dic-16      | RAD. 2.01 - 000 -00<br>Particular de Neiva - Huila  | AVALUO INMUEBLE URBANO | Graciela Rojas de Silva<br>Dr En Causa Propia   | No Hay<br>Dr.  |
| 28-jun-14      | RAD. 200 - 00 - 00.<br>En causa propia de Neiva (H)   | AVALUO INMUEBLE URBANO | José Norvey Salazar Medina<br>Dr  | No Hay<br>Dr.  |
| 27-jun-16      | RAD. 2009 - 00524 - 00<br>Juzg 2 Ejecucion Civil Municipal de Neiva (H)                       | AVALUO INMUEBLE URBANO | Trinidad Lozano de Borrero<br>Dr Fernando Culma Olaya   | Nancy Esperanza Diaz Herrera y otros<br>Dr.                                    |
| 18-nov-14      | RAD. 41001-4003002-2013-00153 - 00.<br>Juzg 2 Civil Municipal de descongestion de Neiva-Huila | AVALUO INMUEBLE URBANO | Norma Dorit Barrios Triana<br>Dr  | Causante Rufino Manjarrez Montiel<br>Dr.                                       |
| 15-sep-14      | RAD. 2.012 - 000105 - 00<br>Juzg 3 Civil del Circuito de Neiva - Huila                        | AVALUO INMUEBLE URBANO | Cooperativa Latino Americana de Ahorro y Credito Utrihilca<br>Dr Duberney Vasquez Castiblanco | Federacion Nacional de Vivienda FENAVIT del Huila y Margot Santanilla Q<br>Dr. |
| 28-jun-18      | RAD. 2.013 - 000160 - 00<br>Juzg unico Promiscuo Municipal de Santa Maria- Huila              | AVALUO INMUEBLE URBANO | Roberto Rojas Vargas hoy Felio Manchola<br>Dr Felio Manchola Fierro                           | Rosalia Londoño Polonia<br>Dr.   |
| 22-sep-15      | RAD. 2014 - 00 - 00.<br>Juzg 8 Civil Circuito de Neiva-Huila                                  | AVALUO INMUEBLE URBANO | Miller Perdomo Escandon<br>Dr <del>Martin Fernando Vargas Ortiz</del>                         | Sonia Helena Perdomo Restrepo<br>Dr.   |
| 25-abr-15      | RAD. 2015 - 00203 - 00<br>Juzg 2 Civil Circuito de Neiva (H)                                  | AVALUO INMUEBLE URBANO | José Antonio Guerrero<br>Dr Pedro Fligativa Cortes  | Alicia Cortes Cortes y otros<br>Dr.  |
| 05-mar-17      | RAD. 2006-0009 - 00.<br>Juzg Civil Circuito de Neiva-Huila                                    | AVALUO INMUEBLE URBANO | Miguel Antonio Plazas Vanegas<br>Dr Angel Javier Rojas Ortiz                                  | Antonio Plazas Motta y otros<br>Dr.  |
| 22-ene-19      | RAD. 2.012 - 00449 - 00<br>Juzg 9 Civil Municipal de Neiva - Huila                            | AVALUO INMUEBLE URBANO | Yolanda Noreña Reina<br>Dr Duberney Vasquez Castiblanco                                       | Antonio José Puentes Sanchez y Otros<br>Dr.                                    |
| 26-feb-18      | RAD. 2.016 - 01025 - 00<br>Juzg 2 Pequeñas Causas y Comp Multiples de Neiva - Huila           | AVALUO INMUEBLE URBANO | Cooperativa Latino Americana de Ahorro y Credito Utrihilca<br>Dr Duberney Vasquez Castiblanco | Cecilia Perez de Moncada y Otro<br>Dr.   |
| 13-dic-18      | RAD. 2.012 - 00077 - 00<br>Juzg 1 Civil Circuito de Neiva- Huila                              | AVALUO INMUEBLE URBANO | Marco Andres Botero Valencia<br>Dr Fabiola Ramirez Herrera                                    | Cristobal Rodriguez Garcia<br>Dr.  |
| 08-sep-14      | RAD. 201 - 00 - 00.<br>Juzg ados de Neiva-Huila   | AVALUO INMUEBLE URBANO | José Libardo Rivera Llanos<br>Dr Luis Hernando Calderon                                       | Elquin Fabian Ramirez Bahamon<br>Dr.   |
| 10-may-16      | RAD. 2013 - 00387 - 00<br>Juzg 7 Civil Municipal de Neiva (H)                                 | AVALUO INMUEBLE URBANO | Pedro Rojas Gonzalez<br>Dr En Causa Propia  | Gala Rojas Beltran y otros<br>Dr.  |
| 09-may-18      | RAD. 200-000 - 00.<br>Para Demanda Juzg de Neiva-Huila  | AVALUO INMUEBLE URBANO | Guillermo Plazas Alcíd y otra<br>Dr   | No Hay<br>Dr.  |
| 07-may-14      | RAD. 2.013 - 00356 - 00<br>Juzg 3 de Familia de Neiva - Huila                                 | AVALUO INMUEBLE URBANO | Gina Paola Bonilla Muñoz<br>Dr Hugo Fernando Garnica Muñoz                                    | Menor Ramon Andres Perez Bonilla<br>Dr.  |
| 28-mar-17      | RAD. 2014 - 0091 - 00.<br>Juzg 2 Promiscuo Municipal de Campoalegre- Huila                    | AVALUO INMUEBLE URBANO | José Carlos Hernandez Huertas<br>Dr Juan Carlos Garzon Roa                                    | Mireya Trujillo Ortega<br>Dr.  |
| 28-ago-18      | RAD. 201 - 00 - 00<br>Para Demanda Juzg de Neiva-Huila  | AVALUO INMUEBLE URBANO | Marcia Riguey Montero Rivera<br>Dr Jorge Enrique Mendez                                       | Juan Andres Castillo Bello y otros<br>Dr.                                      |
| 16-oct-18      | RAD. 2017 - 00281 - 00.<br>Juzg 5 Civil Circuito de Neiva-Huila                               | AVALUO INMUEBLE URBANO | Erneth Parra Mendez<br>Dr Carlos Andres Perdomo   | Juan Antonio Ibagón Ibagón<br>Dr.  |
| 31-may-17      | RAD. 2014 - 0071 - 00<br>Juzg 3 Civil Municipal de Neiva-Huila                                | AVALUO INMUEBLE URBANO | Mariana Azuero Manrique<br>Dr En Causa Propia   | Luis Eduer Valenzuela Hoyos y otros<br>Dr.                                     |
| 12-jul-17      | RAD. 2016 - 00575 - 00.<br>Juzg 5 de Familia de Neiva-Huila                                   | AVALUO INMUEBLE URBANO | Marcia Riguey Montero Rivera<br>Dr Luis Fernando Casallas Rivas                               | Juan Andres Castillo Bello<br>Dr.  |
| 24-ago-17      | RAD. 2012 - 0005 - 00<br>Juzg Único Promiscuo Municipal de Rivera- Huila                      | AVALUO INMUEBLE URBANO | José Andres Rincon Firigua y Otro<br>Dr José Andres Rincon Firigua                            | Maria Estafany Gutierrez Puentes y Otros<br>Dr.                                |