



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES NEIVA HUILA
cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Neiva, veintidós (22) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Demandante : BANCOLOMBIA S.A.
Demandado : ADRIAN RODRIGO CABEZAS PEÑA
Radicación : 2019-00268

Del AVALUO COMERCIAL presentado por el apoderado de la parte demandante, de conformidad con lo previsto en el artículo 444 núm. 2º del Código General del Proceso, córrase traslado a la parte demandada, por el término de diez (10) días.

NOTIFIQUESE,

**JUAN PABLO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ
JUEZ**

Señores

JUZGADO TERCERO DE PQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

Neiva – Huila

Ref: Proceso Ejecutivo Hipotecario

Demandante: BANCOLOMBIA S.A.

Demandado: ADRIAN RODRIGO CABEZAS PEÑA

Rad: 41001418900320190026800

ARNOLDO TAMAYO ZUÑIGA, actuando en calidad de apoderado de la parte demandante dentro del proceso citado en la referencia, de manera comedida me permito atender el requerimiento efectuado por el Juzgado mediante auto de fecha 08 de febrero de 2022, y aportar:

1. El desprendible de pago del impuesto predial del inmueble materia de las cautelas, ubicado en el Centro Comercial San Juan Plaza de la ciudad de Neiva, Departamento del Huila, expedido por la Secretaria de Hacienda Municipal de Neiva, el cual certifica el avalúo que incrementado en un 50% asciende a la suma de \$3.328.500 M/CTE. El cual considero que no refleja el valor comercial del inmueble, motivo por el cual adjunto la actualización del avalúo comercial por la suma de \$165.074.000 M/CTE., realizado por el perito FABIO SALAZAR RAMIREZ y que si refleja el valor comercial del inmueble.

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

Atentamente,



ARNOLDO TAMAYO ZUÑIGA

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

C.C. No. 7.698.056 de Neiva

Correo electrónico: artazu10@hotmail.com

MUNICIPIO DE NEIVA

SECRETARIA DE HACIENDA

NIT: 891180009

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO



Fecha de Expedición:

10/02/2022 10:31:59

FACTURA No.: 2022100000139994
FECHA LIMITE DE PAGO 26/04/2022

DATOS DEL PROPIETARIO

Nombre: ADRIAN RODRIGO CABEZAS PEÑA
Cédula Ciudadanía 79781886
Dirección: CENTRO COMERCIAL SAN JUAN PLAZA
Tenedor:

DATOS DEL PREDIO

Predio: **0109000002010109901090009**
Tipo: 01 Sector: 09 Manzana: 0000
Hectareas: Ciclo: 09
Área Terreno: 9 Área Construida: 11

FACTURACIÓN / LIQUIDACIÓN

VIGENCIA	FACTURA / CONCEPTO	AVALUO	CAPITAL	INTERES	TOTAL
2022	2022100000139994	\$ 2.219.000,00	\$ 10.800,00	\$ 0,00	\$ 10.800,00
	01 PREDIAL TARIFA 4.2 < 10 S.M.V		\$ 9.300,00	\$ 0,00	
	54 SOBRETASA BOMBERIL 1%		\$ 100,00	\$ 0,00	
	55 SOBRETASA A LA CAM 15%		\$ 1.400,00	\$ 0,00	

12 %

TOTAL DEUDA: \$ 10.800,00 \$ 0,00 \$ 10.800,00



(415)7709998000506(8020)2022100000139994(3900)0000009700(96)20220426

La presente factura presta mérito ejecutivo de conformidad con lo establecido en el Art. 69 de la ley 1111 de 2006, modificado por el Art. 58 de la Ley 1430 de 2010. Contra la presente liquidación oficial procede el recurso de reconsideración de conformidad con lo previsto en Art. 492-1 del Estatuto Tributario Municipal y lo establecido en la resolución No. 00005 del 14 de Enero de 2013.

Vr. Vigencia(s) Anterior(es)	Vr. Última Vigencia	Vr. Base Dcto	Vr. Dcto.	Pague Hasta	PAGO TOTAL CON DESCUENTO
\$ 0,00	\$ 10.800,00	\$ 9.300,00	\$ 1.100,00	26/04/2022	\$ 9.700,00

COPIA PARA EL BANCO

PAGO TOTAL CON DESCUENTO

MUNICIPIO DE NEIVA
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

12%

Cédula Ciudadanía 79781886 ADRIAN RODRIGO CABEZAS PEÑA
FACTURA No.: 2022100000139994 Predio: 0109000002010109901090009

Vr. Vigencia(s) Anterior(es): \$ 0,00
Vr. Última Vigencia: \$ 10.800,00
12,00 Vr. Base Dcto.: \$ 9.300,00
Vr. Dcto.: \$ 1.100,00
PAGUE HASTA: 26/04/2022
Vr. A PAGAR: \$ 9.700,00



(415)7709998000506(8020)2022100000139994(3900)0000009700(96)20220426

La presente factura presta mérito ejecutivo de conformidad con lo establecido en el Art. 69 de la ley 1111 de 2006, modificado por el Art. 58 de la Ley 1430 de 2010. Contra la presente liquidación oficial procede el recurso de reconsideración de conformidad con lo previsto en Art. 492-1 del Estatuto Tributario Municipal y lo establecido en la resolución No. 00005 del 14 de Enero de 2013.

PARA SU VALIDEZ, ESTA FACTURA REQUIERE DEL TIMBRE DEL BANCO

PAGUE EN: OCCIDENTE, AVVILLAS, DAVIVIENDA, CAJA SOCIAL, BANCOLOMBIA, BBVA, COLPATRIA, PICHINCHA, FINANADINA, BOGOTA, BANCO AGRARIO, TESORERIA MUNICIPAL

Pagos en Línea: www.alcaldianeiva.gov.co/ tramites y servicios - Recaudo Bancolombia



AVALÚO COMERCIAL

CALLE 46 No. 16 – 24 OFICINA 906
TORRE EMPRESARIAL SAN JUAN PLAZA
NEIVA - HUILA



SOLICITANTE	BANCOLOMBIA S.A.
CLIENTE	ADRIAN RODRIGO CABEZAS PEÑA
CEDULA DE CIUDADANÍA	79.781.886
TIPO DE INMUEBLE	OFICINA
VALOR TOTAL	\$165.074.000
TIPO DE PRODUCTO	REMATE
PRG	PRG_2022_135874
FECHA DE INFORME	FEBRERO 07 DE 2022

INFORME TECNICO DE AVALÚO

INFORMACIÓN BÁSICA

Departamento		Huila	
Municipio		Neiva	
Barrio		Asoproneiva	
Dirección y/o nombre del predio		Calle 46 # 16 – 24 Oficina 906 Torre Empresarial San Juan Plaza	
Tipo de avalúo	Comercial	Propietarios	Adrián Rodrigo Cabezas Peña C.C. 79.781.886
Tipo de inmueble	Urbano	Uso actual	Comercial
Tipología del inmueble	Oficina	Fecha de visita	Febrero 02 de 2022
Plancha IGAC	No Aplica	Fecha de informe	Febrero 07 de 2022

TITULACIÓN

Matricula Inmobiliaria		ITEM	MATRICULA INMOBILIARIA
		OFICINA 906	200-233391
Título de adquisición		Escritura 1441	
Fecha:	24/06/2016	Notaria:	Cuarta Ciudad Neiva
Número catastral		Sin información	
Avalúo catastral		No conocido	
Afectaciones		Ninguna	
Observaciones		Este informe no es estudio jurídico.	

INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR							
Barrio Legal	Si	Topografía del Sector	Plana	Uso Predominante	Vivienda	Condiciones de Salubridad	Bueno
Actividades predominantes		El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta una actividad mixta donde existe presencia de centros comerciales, locales individuales y residencial en multifamiliares de varios pisos de altura y casas de uno y dos pisos.					
Tipos de predios		El sector se caracteriza por ser comercial: centros comerciales, entidades bancarias, locales comerciales, oficinas, restaurantes, parqueaderos y hoteles, como uso secundario de la zona es el Residencial como Multifamiliares de varios pisos de altura y casas de uno y dos pisos, tanto sometidos a P.H. y No P.H.					
Características especiales del sector		Se trata de un sector comercial y residencial, ubicado al norte de la ciudad, en sector urbano del municipio, con buenas vías de acceso y buenos servicios públicos.					
Perspectivas de valorización		Estable, sector residencial consolidado, las obras existentes se remiten a la remodelación de construcciones existentes.					
Vías principales y estado actual		En general para el sector se accede por la Carrera 16 vía en sentido Sur – Norte, la Avenida 26, los ejes viales principales de la ciudad, pavimentadas en concreto asfáltico, con andenes y sardineles en buen estado, con buenas especificaciones técnicas					
Transporte público		El servicio de transporte público es bueno prestado por Vehículos particulares, taxis y servicio público por la Carrera 16 y Avenida 26 que conectan el sector con el resto de la ciudad.					

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE			
Características del terreno	El predio matriz tiene forma regular con topografía plana		
Georreferenciación	Longitud:	75°17'13.5"W 75.287069	Latitud: 2°57'09.0"N 2.952505
Descripción del inmueble	El inmueble tasado en el presente informe corresponde a una oficina sometido a propiedad horizontal ubicada en la torre empresarial San Juan Plaza cuenta con 10 pisos, en el piso 9 existen 9 oficinas en sus zonas comunes cuenta con portería, 2 ascensores, 2 baterías sanitarias por piso. La oficina está unida físicamente con la oficina 905.		
Dotación comunal	La unidad residencial cuenta con portería, 2 ascensores, 2 baterías sanitarias por piso.		
Características climáticas	Altura	442 m.s.n.m.	
	Temperatura	26° C	
Características especiales	Ninguna		

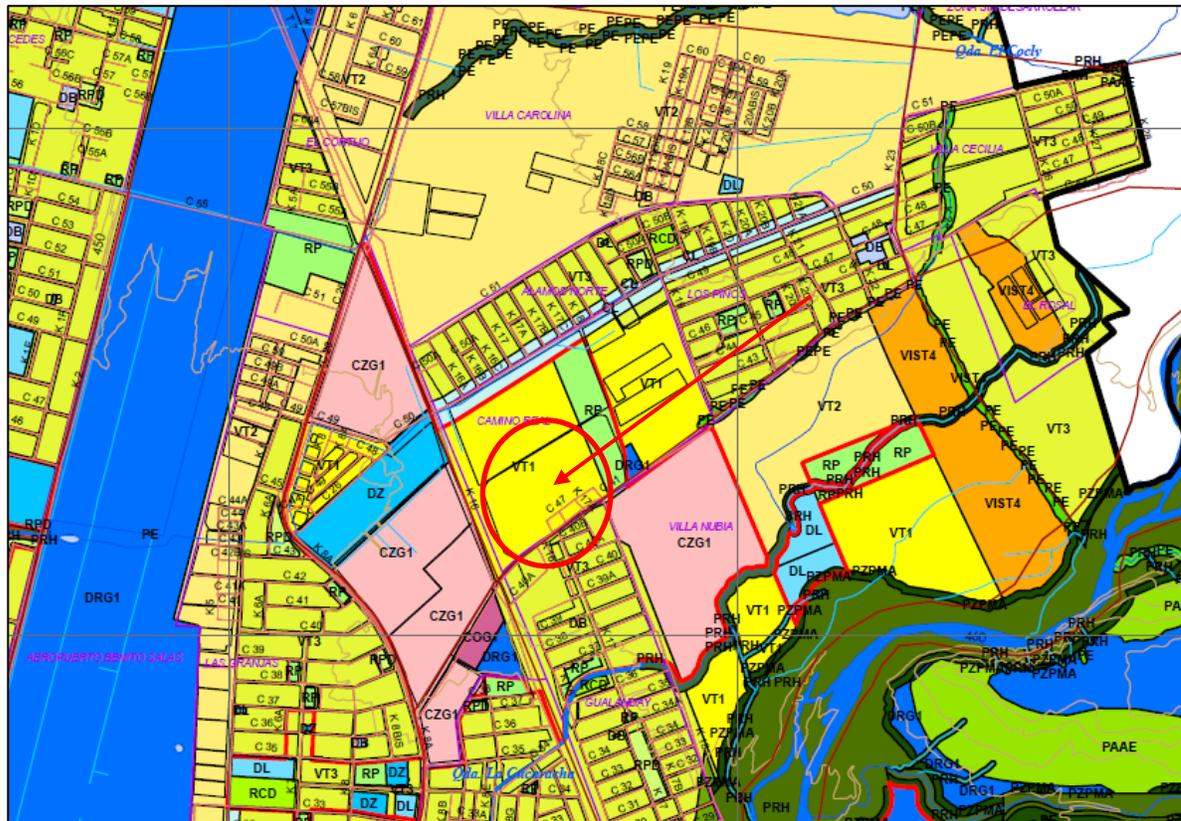
Edad del inmueble	9 años de acuerdo con la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal.						
Estrato	Según lo establecido en la ley 142 de 1994, el estrato aplica única y exclusivamente para predios de uso residencial y urbanos; por lo cual no se ajusta para el inmueble objeto de avalúo.						
Tipo de inmueble	Urbano						
Cuadro de áreas	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>UNIDAD/m2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Privada OFICINA 906</td> <td>36,28</td> </tr> </tbody> </table>			ITEM	UNIDAD/m2	Área Privada OFICINA 906	36,28
ITEM	UNIDAD/m2						
Área Privada OFICINA 906	36,28						
Coefficiente de copropiedad	0,083%						
Fuente:	Certificado de tradición y Libertad.						
Linderos:	Se encuentran relacionados en la Escritura Pública 2109 del 12 de diciembre de 2013						
Fuente:	Certificado de tradición y libertad.						
Infraestructura	Bueno (X)	Regular ()	Malo ()				
SERVICIOS PÚBLICOS							
Acueducto:	No	Alcantarillado:	Si				
Energía:	Si	Teléfono:	Si				
Gas:	No	Otros:	Ninguno.				
Breve descripción:	Los servicios públicos del predio son prestados por las Empresas del municipio.						

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN				
Detalle de la construcción:	Estructura: Vigas y Columnas en concreto			
	Muros: Pañete y pintura			
	Fachada: Pañete y pintura			
	Pisos: Porcelanato			
	Cielorraso: Drywall			
	Carpintería: Puerta principal en madera			
	Cubierta: Placa en concreto			
	Estructura Reforzada	Ajuste Sismorresistente	Tipo de fachada	
	Si	Si	Mayor a 6 metros	
Irregularidad de Planta	Irregularidad de Altura	Daño Por Sismos		
Sin Irregularidad	Sin Irregularidad	Sin Daños Previos		
Número de Pisos	Avance	Remodelado		
1	100%	No		
Ventilación	Iluminación	No. De Sótanos		
Bueno	Bueno	0		
Distribución	OFICINA 906: Un solo salón con dos divisiones en vidrio.			
Fuente: Inspección técnica en la Visita				

NORMAS URBANISTICAS VIGENTES

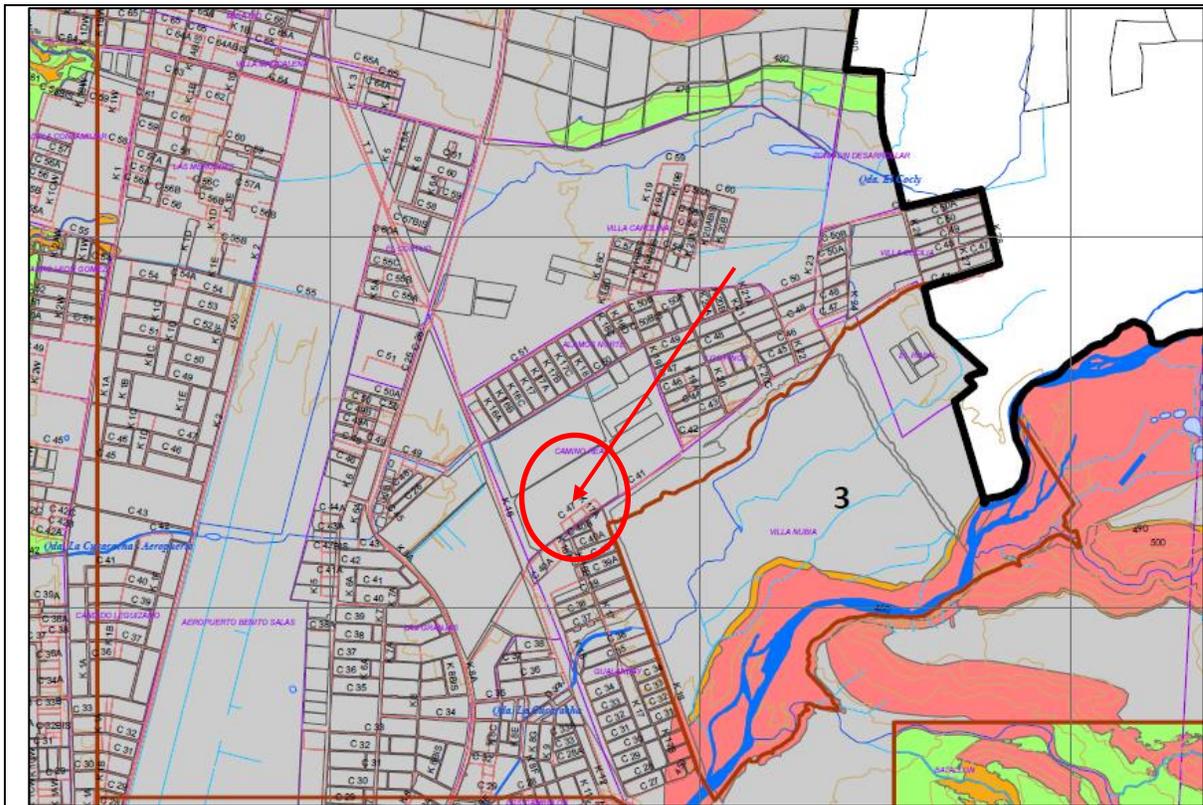
Según el Acuerdo No. 026 del 2009 (por medio del cual se revisa y ajusta el cuerdo No. 016 del 2000 que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Neiva)

USOS DEL SUELO URBANO



	VT1	Residencial, AV Tradicional Tipo 1
	VT2	Residencial, AV Tradicional Tipo 2
	VT3	Residencial, AV Tradicional Tipo 3
	VIST4	Residencial, AV VIS Tipo 4

TRATAMIENTOS URBANISTICOS



LEYENDA			
COLOR	SIMBOLO	DESCRIPCIÓN	ÁREA (HAS.)
Red	Aa-AD	Amenaza Alta por Asentamiento Diferenciales	1,2706
Red	Aa-FRM	Amenaza Alta por Fenómenos de Remoción en Masa	29,9210
Red	AaE	Amenaza Alta por Erosión	189,9245
Red	AaI	Amenaza Alta por Inundación	645,2158
Light Green	AbE	Amenaza Baja por Erosión	302,5972
Light Green	AbI	Amenaza Baja por Inundación	10,0436
Orange	Am	Amenaza Media	2,2300
Orange	Am-AD	Amenaza Media por Fenómenos de Remoción en Masa	2,4970
Orange	Am-FRM	Amenaza Media por Erosión	3,6745
Orange	AmE	Amenaza Media por Inundación	145,4456
Orange	AmI	Amenaza Media por Inundación	75,1403
Grey	An	Amenaza Nula	3086,9983

Según norma:

Polígono Normativo: PNC 69

UPZ: LAS CEIBAS

UGL: LAS CEIBAS

Tratamiento: CONSOLIDADO

Según el código urbanístico de Neiva, acuerdo No 026 de 2.009, por medio del cual se revisa y ajusta el acuerdo No 016 de 2.000 que adopta el plan de ordenamiento territorial de Neiva, el uso del suelo es VIVIENDA TRADICIONAL TIPO 1, como uso compatible COMERCIO LOCAL, DOTACIONAL LOCAL, COMERCIO ZONAL GRUPO 1, COMERCIO OFICINAS GRUPO 1, COMERCIO REGIONAL GRUPO 2 y COMERCIO RECREATIVO y como uso condicionado es el DOTACIONAL ZONAL y COMERCIO REGIONAL GRUPO 2. Ver ficha normativa.

UPZ LAS CEIBAS - COMUNA 2
PNC-69

II. SISTEMA ESTRUCTURANTE										
2.1 SISTEMA VIAL										
TIPO DE VIA	VIA	DE	A	2.1.1. SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA (ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	
V.2	C.41	K.16	K.18	2	8	0,5	2			
V.1	K.16	C.41	C.50	3	10	1	1,5	2		
2.1.1 INTERSECCIONES VIALES (Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)										
2.1.2 PARQUEADEROS (Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)										
III. SECTORES NORMATIVOS										
Uso Principal			Uso compatible				Uso Condicionado			
VIVIENDA TRADICIONAL TIPO 1			COMERCIO LOCAL: D223203-G521101-G521902-G522901-G523100-G523103-G523908-G524102-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H551901-H552200-H552201-H552202-H552203-H552204-H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102-O930103-O930104-O930200-O930201-O930202				DOTACIONAL ZONAL: M806000			
			DOTACIONAL LOCAL: M804200-N851300-N851400-N851402-N851500-N851501-N853101-N853103-N853201-O919100				COMERCIO REGIONAL GRUPO2: (PREDIOS DE FRENTE SOBRE LA CALLE 41, CALLE 50 Y CARRERA 18 Y 16) O924900			
			COMERCIO ZONAL GRUPO 1: (PREDIOS DE FRENTE SOBRE LA CALLE 41, CALLE 50 Y CARRERA 18 Y 16) O921903-H552101-H552102-H553001-G521103-G522902-G523200-G523201-G523202-G523300-G523301-G523302-G523303-G523304-G523305-G523306-G523307-G523308-G523400-G523401-G523402-G523500-G523501-523502-G523600-G523700-G523701-G523702-G523704-G523705-G523706-G523708-G523709-G523710-G523711-G523903-G523904-G523906-G523915-G523918-G524300-G524301-G524302-G524400-G524401-G525200-G525201-G525202-G527102-I630000-I642401-J650000-J651201-J651300-J651400-J651500-J651600-J660000-J660401-J671500-K702000-K713001-K712904-K712905-K713007-K713008-K713010-K713011-K749400-K749402-K749403-K749404-K749906-K749907-K749918-L752200-L752300-L752400-O924100-O924101-O924202-O930000-O930901-O930902-O930904-							

ELABORO: LFMV

2 de 4

SUPERVISO: RPM

UPZ LAS CEIBAS - COMUNA 2
PNC-69

	<p>COMERCIO OFICINAS GRUPO 1: (PREDIOS DE FRENTE SOBRE LA CALLE 41, CALLE 50 Y CARRERA 18 Y 16) D223100-F450000-F455200-F455203-F455901-I634001-I634002-I640000-I641000-I641100-J651202-J659000-J659100-J659200-J659300-J659400-J659500-J659901-J660100-J660101-J660200-J660300-J660400-J660402-J670000-J671000-J671200-J671201-J671300-J671301-J671302--671902-J672100-J672101-J672102-J672103--K700000-K701000-K701001-K702001-K702002-K721000-K722000-K722001-K722002-K731000-K731001-K731002-K731003-K731004-K731005-K731006-K731007--K731008-K731009-K732000-K732001-K732002-K732004-K732005-K740000-K741100-K741101-K741102-K741200-K741201-K741202-K741203-K741300-K741400-K741401-K741402-K741403-K742100-K742101-K742102-K742103-K742104-K742105-K742106-K742107-K742108-K742109-K742110-K742111-K742112-K742113-K742114-K749101-K749102-K749200-K749201-K749901-K749902-K749904-K749905-K749913-K749914-K749915-K749916-M806005-O921402-O921403-O921901-O922000-O930906</p>	
	<p>COMERCIO REGIONAL GRUPO 2: G501100-G501200-G502007-I603102-K711102</p>	
	<p>COMERCIO RECREATIVO: (PREDIOS DE FRENTE SOBRE LA CALLE 41, CALLE 50 Y CARRERA 18 Y 16) O921200-O921201-O921202-O924105</p>	

3.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).

Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y la centralíes de segundo y tercer orden deberan desarrollarse previo aprobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes

ELABORO:LFMV

3 de 4

SUPERVISO: RPM

UPZ LAS CEIBAS - COMUNA 2
PNC-69

Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.

Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).

Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

ELABORO:LFMV

4 de 4

SUPERVISO: RPM

CONCLUSIÓN NORMATIVA: El inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal mediante escritura 2109 del 12 de diciembre de 2013 protocolizada en la Notaria 45 de Bogotá, por ello se asume cumple con la norma del sector. El inmueble se encuentra en tratamiento de consolidación, el área medida en campo coincide con lo registrado en documentos jurídicos, el uso del inmueble (comercial) se encuentra en lo permitido por noma. Para efectos del presente informe se liquida el área privada registrada en documentos jurídicos.

CONDICIONES GENERALES

Del sector:

El sector se caracteriza por tener una vocación mixta, donde se combina el uso residencial con el comercial, conformado por diferentes tipos de predios como conjuntos multifamiliares en baja densidad, predios unifamiliares, locales y centros comerciales. Así como su cercanía al centro histórico del municipio, alcaldía municipal, hospital y otros centros de atracción.

De localización:

El predio cuenta con una ubicación con buenas posibilidades de acceso como la carrera 16 pavimentadas de doble carril, con fácil acceso

De terreno:

El predio matriz cuenta con una topografía plana

De comercialización (Tiempo esperado de comercialización):

Se considera con una dinámica inmobiliaria estable, tanto para los predios en venta como en arriendo. Se estima un tiempo esperado de comercialización de aproximadamente 18 meses.

Comportamiento de Oferta y Demanda:

El comportamiento de la oferta y la demanda es moderado en el sector, presenta demanda de inmuebles tanto en venta como para arriendo.

Actualidad Edificadora:

Estable, sector residencial consolidado, Actualmente, no se está desarrollando ningún proyecto ni individual ni en serie. Las construcciones existentes se remiten a remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.

Especial:

Ninguna

METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de reposición.

Método comparación de mercado:

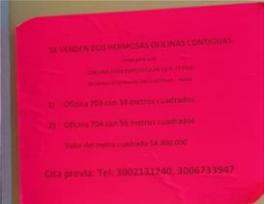
Se consultaron ofertas de predios comparables en el mismo sector con similares características de construcción y áreas similares y finalmente se realizó manejo estadístico de la información para adoptar el valor más probable por m².

ESTUDIO DE MERCADO

No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	AREA PRIVADA M2	VALOR M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR ESTADO	VALOR M2 HOMOGENEIZADO
1	OFICINA 609 TORRE EMPRESARIAL SAN JUAN PLAZA	3165286933- Inmobiliaria Buritica	\$ 400.000.000	12,00%	\$ 352.000.000	75,1	\$ 4.690.207	1,05	1,00	\$ 4.924.717
2	OFICINA 907 TORRE EMPRESARIAL SAN JUAN PLAZA	3165286933- Inmobiliaria Buritica	\$ 190.000.000	12,00%	\$ 167.200.000	36,2	\$ 4.618.785	1,00	1,00	\$ 4.618.785
3	OFICINA 703 TORRE EMPRESARIAL SAN JUAN PLAZA	3002131240- Esmeralda	\$ 177.772.000	12,00%	\$ 156.439.360	36,2	\$ 4.321.529	1,00	1,10	\$ 4.321.529
4	OFICINA 708 TORRE EMPRESARIAL SAN JUAN PLAZA	3163005587- Victor Rodriguez	\$ 177.380.000	12,00%	\$ 156.094.400	36,2	\$ 4.312.000	1,00	1,00	\$ 4.312.000

PROMEDIO M2	\$ 4.544.258
DESVIACION	\$ 290.892
COEF.DE VARIACION	6,40%
NÚMERO DE DATOS	4
RAIZ	2,000
t(N)	1,858
LIMITE SUPERIOR	\$ 4.814.497
LIMITE INFERIOR	\$ 4.274.019

Se adopta un valor por m2 de \$4.550.000

OBSERVACIONES OFERTAS			
#	FOTOGRAFIA / IMAGEN	DESCRIPCIÓN	EXPLICACIÓN FACTORES
1		Se trata de una oficina ubicada en la torre empresarial san juan plaza donde se ubica la oficina a valorar. Se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.	No se aplica ningun factor ya que no se considera necesario.
Fuente: https://cutt.ly/iOLdbiF			
2		Se trata de una oficina ubicada en la torre empresarial san juan plaza donde se ubica la oficina a valorar. Se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.	No se aplica ningun factor ya que no se considera necesario.
Fuente: https://cutt.ly/uOLdm6F			
3		Se trata de una oficina ubicada en la torre empresarial san juan plaza donde se ubica la oficina a valorar.	Se aplic afcator por estado ya que el inmueble ofertdo se encunetra en obra gris.
Fuente: oferta Directa			
4		Se trata de una oficina ubicada en la torre empresarial san juan plaza donde se ubica la oficina a valorar. Se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.	No se aplica ningun factor ya que no se considera necesario.
Fuente: Oferta Directa			

GEORREFERENCIACIÓN APROXIMADA LAS OFERTAS



ANALISIS DE RESULTADOS Y CONSIDERACIONES

- Se realizó un análisis de mercado con inmuebles de características similares, ubicados en el mismo centro comercial, con destinación económica similar, sin embargo, fue necesario aplicar factores de homogeneización por tamaño y por piso para obtener el valor más probable.
- El valor promedio arrojado por las muestras corresponde al área privada, según la información obtenida en la investigación de mercado.
- Las áreas privadas fueron tomadas del certificado de tradición suministrado.
- El Centro Comercial y las oficinas se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El presente informe de avalúo se realizó mediante visita física al predio, teniendo en cuenta todas las recomendaciones y exigencias de bioseguridad para afrontar las crisis de salubridad actual a causa del COVID-19.

VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal, la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macroeconómico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

El presente informe de avalúo se realizó mediante visita física al predio, teniendo en cuenta todas las recomendaciones y exigencias de bioseguridad para afrontar las crisis de salubridad actual a causa del COVID-19.

El avalúo es practicado por el perito FABIO SALAZAR RAMIREZ y revisado por la ING. JENNIFFER LARA ABELLO, quien hace parte de la Empresa APPRAISER S.A.S., por lo cual también es firmado por la Ing. Érika Celemin, quien figura como Gerente General, inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores. R.A.A.

Este informe corresponde al "VALOR COMERCIAL" del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

El presente avalúo cumple con las directrices establecidas en las Normas Internacionales de Valuación IVS 2020, (Marco conceptual IVS 101, 102, 103 y 104) así como las Normas Técnicas Sectoriales NTS S03 y NTS M01 y los protocolos internacionales de las entidades valuatorias reconocidas.

Descripción	Datos
Valor total inmueble	\$ 165.074.000
Valor proporcional terreno	\$ 115.551.800
Valor proporcional construcción	\$ 49.522.200
Porcentaje de terreno	70,00%
Porcentaje de construcción	30,00%
Edad aproximada (Años)	9
Vida remanente (Años)	91
Vida útil (Años)	100
Valor reposición a nuevo	\$ 57.000.000
Valor UVR día	290,882
Valor avalúo UVR	567.494,72

AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 46 # 116 – 24 OFICINA 906
TORRE EMPRESARIAL SAN JUAN PLAZA
NEIVA – HUILA

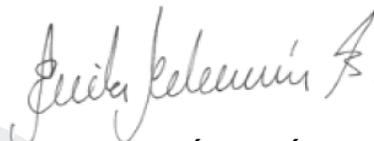
DESCRIPCION	AREA		VALOR UNITARIO	TOTAL
OFICINA 906	36,28	m2	\$ 4.550.000	\$ 165.074.000
TOTAL AVALUO				\$ 165.074.000
INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION				\$ 4.550.000

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **Febrero de 2022** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES SETENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$165.074.00 M/C)**



ING. ERIKA CELEMÍN BOHÓRQUEZ
Avaluadora
RAA – AVAL-52.148.032




FABIO SALAZAR RAMIREZ
Perito Actuante
RAA AVAL – 12113552



ING. JENNIFFER LARA ABELLO
Revisión de Avalúo
RAA AVAL - 1016068098

REGISTRO FOTOGRAFICO



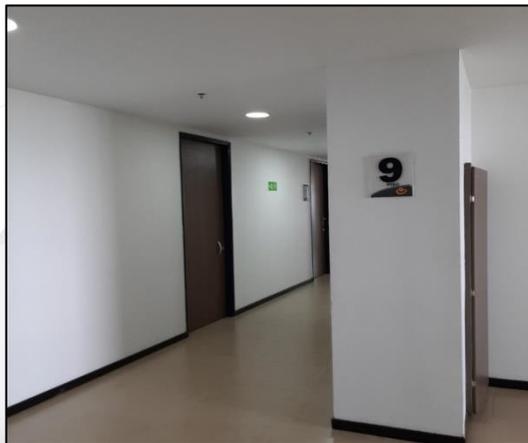
ENTORNO



FACHADA



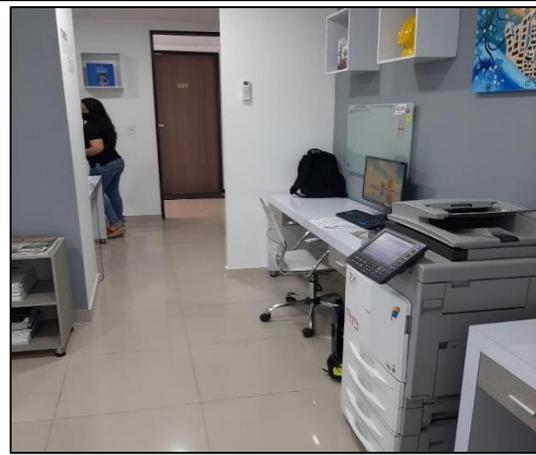
NOMENCLATURA CENTRO EMPRESARIAL



PISO 9



OFICINA 906



OFICINA 906



OFICINA 906



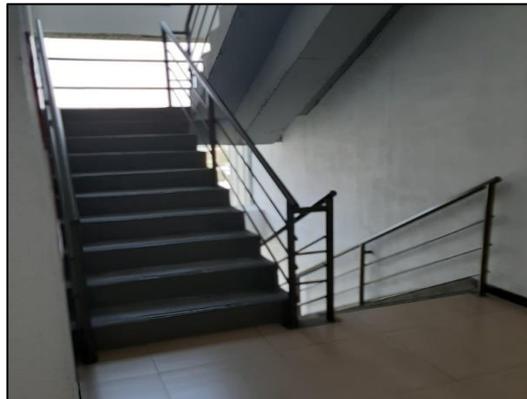
HALL PISO 9



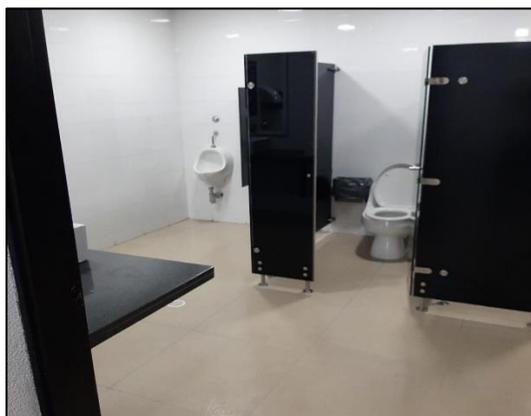
ASCENSORES



CONTADOR DE ENERGÍA



PUNTO FIJO

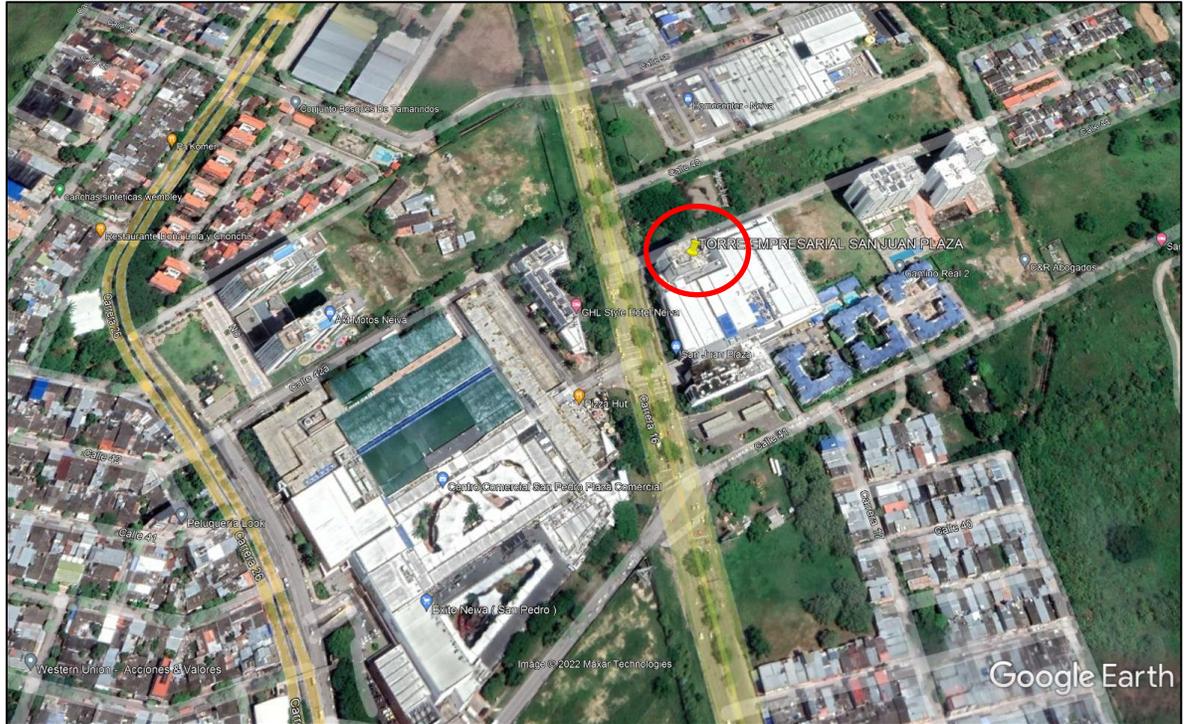


BAÑOS DEL PISO



LOBBY

LOCALIZACIÓN



INFORMACIÓN DEL PERITO QUE DA EL DICTAMEN

Por medio del presente documento certificamos que:

La identidad es como quedó indicada en el presente dictamen pericial realizado al bien inmueble objeto de avalúo.

A la fecha no he sido designado en procesos anteriores o en curso de la misma parte o apoderado.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Actualmente no he realizado publicaciones en materia pericial en los últimos diez (10) años.

Información del perito actuante quien que da el dictamen:

- **Nombre: FABIO SALAZAR RAMIREZ**
- **RAA-AVAL: 12113552**
- **C.C.: 12113552**
- **Dirección de Residencia: CARRERA 8 # 10 – 56 OF 302**
- **Ciudad de Residencia: Neiva - Huila**
- **Celular: 3143820270**
- **Profesión: Ingeniero Civil**

Información de Gerente General APPRAISER SAS quien que da el dictamen:

- **Nombre: Erika Celemín Bohórquez**
- **RAA-AVAL: 52148032**
- **C.C.: 52148032**
- **Dirección de residencia: Calle 152 58-51 Interior 2, apartamento. 804**
- **Ciudad de Residencia: Bogotá D.C.**
- **Celular: 3102055756**
- **Profesión: Ingeniera Industrial**

En referencia al numeral 7 del artículo 226 del Código General del Proceso, no se tienen restricciones asociadas.

Con respecto a los numerales 8 y 9 del art. 226 del Código General del Proceso, las metodologías aplicadas se basan en lo contenido en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Los métodos utilizados en la realización de avalúos, empleados en el presente informe, son los mismos métodos usados con anterioridad en la realización de otros avalúos y los aceptados según la normatividad vigente (Resolución 620/2008).

Teniendo en consideración el numeral 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, el cual indica que se mencione si "ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte", se mencionan los casos en los que se ha sido designado para la elaboración de un dictamen.

FECHA ENTREGA	FINALIDAD SERV	CLIENTE	DIRECCION	CIUDAD
28/01/2020	REMATE	CLAUDIA CESPEDEZ ZAMORA	CARRERA 4 ESTE #38-56	CUNDINAMARCA - SOACHA
31/01/2020	REMATE	NADIN TAMARA RODRIGUEZ	CALLE 19 N #15 E-30 URBANIZACION ZULIMA - Apto 404 Torra A	N.SANTANDER - CUCUTA
4/12/2019	REMATE	JORGE HUMBERTO RENDON HENANO	KR 5 NO 131 90 TO 2 APTO 1204	BOGOTA
6/12/2019	REMATE	KAROLINA SANCHEZ CORTEZ	VEREDA SANTA LUCIA LOTE MIRAMAR A.ALGECIRAS (H)	HUILA - ALGECIRAS
6/12/2019	REMATE	WALTHER NUÑEZ MOSQUERA	Manzana 10 Lote 6-Calle 62 A No. 65-03 – (Lote Esquinero) Urbanización Los Chococitos, Carepa	ANTIOQUIA - CAREPA
10/12/2019	REMATE	JOSE MANUEL TORRES RODRIGUEZ	PARQUE INDUSTRIAL SAN JORGE LOTE 74 MANZANA P 7 EN MOSQUERA CUNDINAMARCA	CUNDINAMARCA - MOSQUERA
10/12/2019	REMATE	CARLOS ROCHA MENDEZ	CRA 44A No 18-85 LOTE 19 MZNA1A BUQUE	META - VILLAVICENCIO
11/12/2019	REMATE	GIRALDO Y GARCIA INGENIERIA SAS	APARTAMENTO 603 TORRE B Y PARQUEADERO 5 CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORIDA.	IBAGUE
27/12/2019	REMATE	SIGIFREDO RAAD GARCIA	CALLE 99 NO. 56 - 41, APARTAMENTO 152, PARQUEADEROS 150 Y 152	ATLANTICO - BARRANQUILLA
31/12/2019	REMATE	LEONCIO ENRIQUE VALENCIA	Calle 13 # 12-32 Calle Bolívar	NARIÑO - TUMACO
5/11/2019	REMATE	MARCO QUINTERO GARCES	CALLE 6C NUMERO 1-48 BARRIO ALTOS DE LA PRADERA	PRADERA
7/11/2019	REMATE	JOSE WILLIAM MORENO BARRETO	Arroyo No. 2	NEVA
12/11/2019	REMATE	JUAN CAMILO CORRALES SALEME	LOTE RURAL LA ANGOSTURA -SAN SEBASTIAN DE URABA	LORICA
12/11/2019	REMATE	KATHERINE GOMEZ PABON	CALLE 43 No.31-54 SECTOR MAMATOCO - LOTE 9 MZA 28 URB ANDREA CAROLINA ETAPA 2 TIPO 2	SANTA MARTA
12/11/2019	REMATE	EDGAR PEREZ RIVERA	CASA LOTE # 21 MANZANA 5 CARRERA 3 C # 13-77 URBANIZACION LA LIBERTAD	PURIFICACION
13/11/2019	REMATE	ALEXANDER JIMENEZ RODRIGUEZ	TRANSVERSAL 4B No. 3 - 64 CASA 396 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE APAN MZ 7	SOACHA
14/11/2019	REMATE	LIZARDY ANTONIO LOZANO COGOLLO	CALLE 28 N° 23-11 BLOQUE N° 12 APARTAMENTO NUMERO 12-102	ANTIOQUIA - CAUCASIA
15/11/2019	REMATE	AGUEDITA MURCIA MORA	CARRERA 116 # 152-80 INTERIOR 7 CASA 8	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	JOSE DE JESUS PORTELA CALLEJAS	CALLE 45 SUR No. 65 - 76 INTERIOR 8 APARTAMENTO 603	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	ESTHER LUISA PEREZ VANEGAZ	CARRERA 29C NÚMERO 33-32 IDENTIFICADO CON EL NUMERO 15 DE LA MANZANA 14	CASANARE - YOPAL
18/11/2019	REMATE	ALVARO GONZALEZ MURILLO	PARQUE RESIDENCIAL EL PALMAR CASA LOTE 8 MANZANA E	PURIFICACION
19/11/2019	REMATE	JAVIER QUIJANO ALOMIA	CALLE 15 NUMERO 121 C 150 CASA 4- GARAJE Y JARDIN PRIVADO "ALTAMIRA CONDOMINIO CAMPESTRE	CALI
25/11/2019	REMATE	DANIEL ARMANDO URIBE GUTIERREZ	CARRERA 12 #6-07 APTO 503 BLOQUE B Y PARQUEADERO 32 DE LA CALERA	CUNDINAMARCA - LA CALERA
28/11/2019	REMATE	Roberto Carlos Mahecha Gonzalez	CARRERA 9 ESTE No. 35-80, lote 1, casa 24	CUNDINAMARCA - SOACHA



PIN de Validación: b7a00adf



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52148032.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	24 Oct 2017	Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0008, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: b7a00adf



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0636, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0448, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE129B#55-20INT3APT302
Teléfono: 310205756
Correo Electrónico: erikaceleminb@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b7a00adf

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los siete (07) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3



PIN de Validación: b7a00adf



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b2a90a98



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JENNIFFER LARA ABELLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1016068098, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1016068098.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	<p>Fecha</p> <p>03 Sep 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	<p>Fecha</p> <p>03 Sep 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	<p>Fecha</p> <p>03 Sep 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	<p>Fecha</p> <p>03 Sep 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>



PIN de Validación: b2a90a98



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha
03 Sep 2021

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha
03 Sep 2021

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha
03 Sep 2021

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha
03 Sep 2021

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha
03 Sep 2021

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos

Fecha
03 Sep 2021

Regimen
Régimen



PIN de Validación: b2a90a98



herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 104 C 16H 33, CASA 5
Teléfono: 3118024524
Correo Electrónico: jenlarabello@hotmail.com

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

Ingeniera Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JENNIFFER LARA ABELLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1016068098.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b2a90a98

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los ocho (08) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Página 3 de 4



PIN de Validación: b2a90a98



Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b3a70ad0



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
26 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
26 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b3a70ad0



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Ago 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Feb 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
26 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3a70ad0



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b3a70ad0



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



Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Regimen Académico

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

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: NEIVA, HUILA
Dirección: CARRERA 8 NO 10 - 56 OF 302
Teléfono: 3143820270
Correo Electrónico: fabiosalazar06@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Civil - Universidad del Cauca.



PIN de Validación: b3a70ad0



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



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FABIO SALAZAR RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12113552.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b3a70ad0

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintiocho (28) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal