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, veintisiete (27) de enero de dos mil veintidós (2022)

Demandante : LUIS ARMANDO ALARCON AMADOR
Demandado : FANNY PINEDA BOHORQUEZ
Radicación : 2019-00090

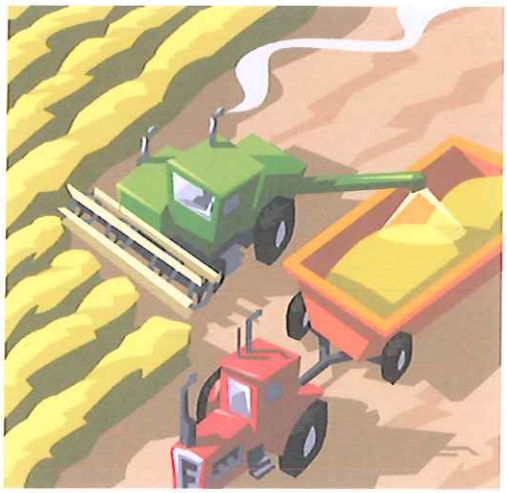
Del AVALUO COMERCIAL presentado por la apoderada de la parte ejecutante, de conformidad con lo previsto en el artículo 444 núm. 2º del Código General del Proceso, córrase traslado a la parte demandada, por el término de diez (10) días.

NOTIFIQUESE,

JUAN PABLO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ
JUEZ

ACVP

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES



AVALUO COMERCIAL

HOTEL

UBICADO EN LA CALLE 6 No. 7 – 57, CALLE 6 No. 7 – 45 – 36-27

BARRIO CENTRO

CIUDAD DE NEIVA

DEPARTAMENTO DEL HUILA

Neiva, 4 de noviembre del 2021

Carrera 2 No. 8-05, Centro Comercial Los Comuneros, local 3203, Neiva – Huila, Celulares 3112502152 y 3163382415
email. solanosorioivette@gmail.com

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

TABLA DE CONTENIDO

1 Tabla de contenido

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE 5
Nombre del solicitante: 5
ARMANDO ALARCÓN AMADOR 5
Identificación del Solicitante: 5
2 IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE LE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN 5
OBJETO DE LA VALUACIÓN 5
ALCANCE DEL AVALÚO 5
3 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN 5
4 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR 5
RESPONSABILIDAD 5
REVELACIÓN DE INFORMACIÓN 5
5 IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR 5
FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN DEL INMUEBLE 5
29 de octubre y 2 y 3 de noviembre del 2021. 6
6 BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE TIPO DE VALOR 6
BASES DE LA VALUACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN ES: 6
7 TIPO DE VALOR 7
DEFINICICIÓN DE VALOR 7
DEFINICIÓN DE VALOR DE COSTO DE REPOSICIÓN 7
8 IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE 8
Descripción de la naturaleza de los derechos de propiedad y título de adquisición 8
9 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO Y DE LA REGION 8
UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL PREDIO 8
Departamento : Huila 8
Dirección del predio 8
Coordenadas del predio: 8

CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN 10
Descripción del sector 10
Infraestructura vial y de transporte, sus características técnica e influencia, estado de conservación o estado actual. 10
Caracterización física de la región 10
Descripción del municipio de Neiva (sacado de Wikipedia 11
10 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL AVALÚO 11
11 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 12
Linderos y Colindantes 12
Área 12
Ubicación 12
Centro de mercado: 12
CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS 12
EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL PREDIO 12
FORMA GEOMÉTRICA 12
SERVICIOS PÚBLICOS 12
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO 13
Tipo de inmueble: Urbano 13
Forma: Rectangular 13
Topografía: Plana 13
Disposición del inmueble: Intermedio 13
12 CARACTERÍSTICAS DE LAOBRA CIVIL 13
Estructura 13
Acabados principales 13
Vetustez 13
Distribución del inmueble: 13
En el primer piso se tiene: la entrada principal donde entra carros, el parqueadero, 6 habitaciones cada una con sus baños, corredor, cuarto de ropas y cocina. 13
Estado de conservación 13
13 INFORMACIÓN POLÍTICA NORMATIVA 13
14 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 14

Carrera 2 No. 8-05, Centro Comercial Los Comuneros, local 3203, Neiva – Huila, Celulares 3112502152 y 3163382415
email. solanosorioivette@gmail.com

15 CALCULO VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN 14

Se utiliza el método de costos de reposición, como lo indica la resolución 620 de 2008 (23 de septiembre de 2008), del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI. 14

Área construida: 319m2 18

Valor a nuevo en m2: $1.569.252 18

Vetustez: 40 años 18

Aplicando las tablas de Fitto y Corvini se toma la clase 1.5 28.02% 18

El porcentaje de depreciación da 28.02% 18

Valor a nuevo: $1.569.252 X (1- 0,2802) % = $1.129.547 Se asume el valor del metro cuadrado de la obra civil a $1.129.547 18

VALORES ADOPTADOS 18

16 RESULTADO DEL AVALÚO 20

17 ANEXOS 21

Croquis del predio 21

REGISTRO FOTOGRAFICO DEL PREDIO 23

DATOS DEL AVALUADOR 25

DATOS BÁSICO – CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD No. 200-25556 29

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES 31

FOTOCOPIA DE LA CÉDULA DEL AVALUADOR 35

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR INMUEBLES URBANOS DEL AVALUADOR 36

CERTIFICADO TÉCNICO EN AVALÚOS 37

TARJETA PROFESIONAL DE INGENIERO AGRÍCOLA DEL PERITO AVALUADOR 38

Carrera 2 No. 8-05, Centro Comercial Los Comuneros, local 3203, Neiva – Huila, Celulares 3112502152 y 3163382415
email. solanosorioivette@gmail.com

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

Nombre del solicitante:

ARMANDO ALARCÓN AMADOR

Identificación del Solicitante:

Cédula de ciudadanía No. 79.346.072

Teléfono de contacto:

315-8411016

2 IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE LE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

El uso que se le pretende dar al avalúo es para hallar el valor COMERCIAL y presentarlo como prueba ante el juzgado. TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES NEIVA - HUILA

OBJETO DE LA VALUACIÓN

Realizar el avalúo comercial del bien, para entregarlo al señor Juez

ALCANCE DEL AVALÚO

Este avalúo tiene como alcance hallar el precio más probable de negociación del predio entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender bajo ninguna presión de las dos partes.

3 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE NEIVA - HUILA

4 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

RESPONSABILIDAD

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

REVELACIÓN DE INFORMACIÓN

El valuador 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 IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Se realizó la visita al predio el día 27 de octubre del 2021

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

FECHA DE REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO Y LOS CÁLCULOS DE COSTO DE REPOSICIÓN.

29 de octubre y 2 y 3 de noviembre del 2021.

FECHA DE REALIZACIÓN DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

3 de noviembre del 2021 Y FECHA DE IMPRESION 3 de noviembre DEL 2021

6 BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE TIPO DE VALOR

BASES DE LA VALUACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN ES:

La base de valuación es el valor de COSTO DE REPOSICIÓN A NUEVO
Según la resolución 620 de septiembre del 2008 del IGAC en su artículo 3.
Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

BASES DE LA VALUACIÓN PARA EL TERRENO ES:

La base de valuación es el valor de mercado

Mercado

Según la GTS 02, mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores sin ninguna restricción indebida en sus actividades.

Cada una de las partes responderá a relaciones de oferta y demanda y a otros factores de fijación de precios, así como a sus propias capacidades y conocimientos.

Puede ser local, regional, nacional o internacional.

Según la resolución 620 de septiembre del 2008 del IGAC em su artículo 1°

Método de comparación 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.

Carrera 2 No. 8-05, Centro Comercial Los Comuneros, local 3203, Neiva – Huila, Celulares 3112502152 y 3163382415
email. solanosorioivette@gmail.com

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

7 TIPO DE VALOR

Valor costo de reposición.

DEFINICICIÓN DE VALOR

Según las GTS 02,

Valor

- Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien disponible.
- El valor no es un hecho sino una estimación del precio probables que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado.
- Refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha de la valuación.

El valor de costo de reposición es lo que cuesta construir de nuevo toda la obra a precios de hoy, y se le debe aplicar una depreciación dependiendo de la edad, y el estado de conservación.

DEFINICIÓN DE VALOR DE COSTO DE REPOSICIÓN

Según El artículo 13 de la resolución 620 del IGAC del 2008.

Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación. Parágrafo 1.-Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal. Parágrafo 2.-Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

DEFINICIÓN DE VALOR DE MARCADO

Cuantía estimada por la que un bien podría intercambiar en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vender dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en las que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

8 IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

Descripción de la naturaleza de los derechos de propiedad y título de adquisición.

Dirección: Calle 6 No. 7 -57, Calle 6 No. 7 -45 -36-27.

Escritura No. 2425 del 2006 -09-20 de la notaría quinta de Neiva,

Tipo de inmueble: Urbano

Propietario: Fanny Pineda Bohórquez identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.743.214 cuyo porcentaje de propiedad sobre el bien es de 1/3 más 1/2 de 1/3, que equivale al 50% del predio.

Tipo de inmueble: Urbano

Fuente: Certificado de tradición del predio.

9 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO Y DE LA REGION UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

Departamento : Huila

Municipio: Neiva

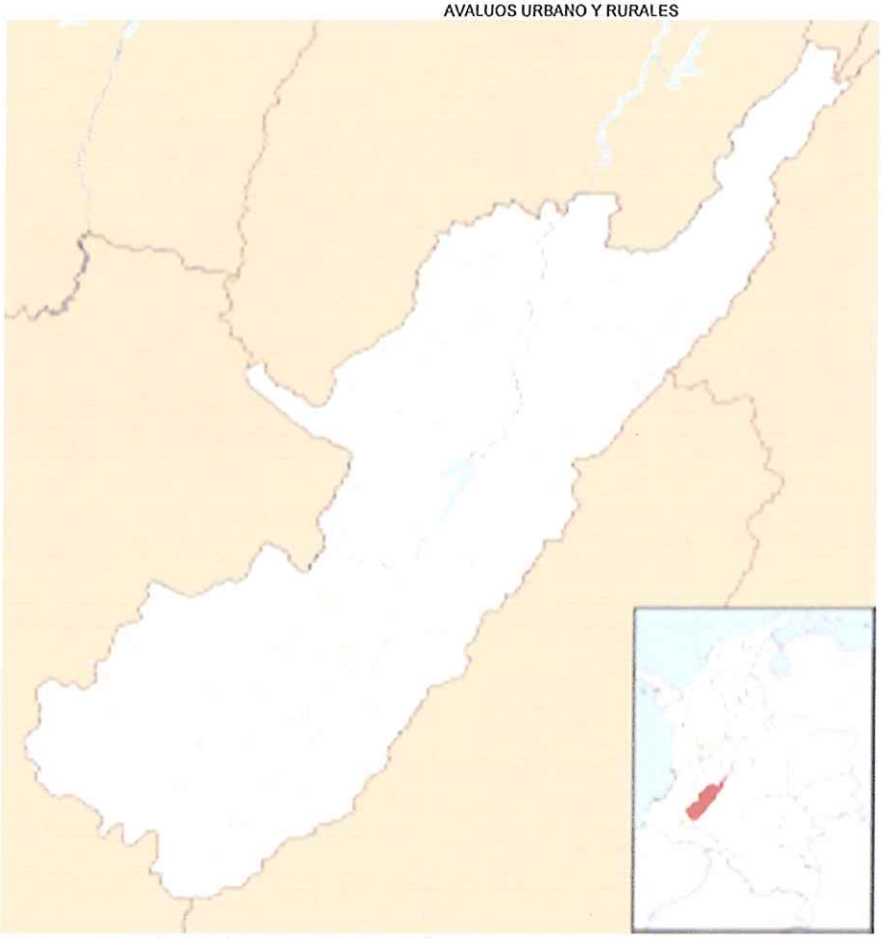
Barrio: Centro

Dirección del predio: Según la localización del Igac el predio está ubicado en la dirección calle 6 No. 7 – 57-Calle 6 Número 7-45-36-27.

Coordenadas del predio:

Sistemas de coordenadas MAGNA – SIRGAS
Longitud de origen: 74°04.6504
Datum de posición: WGS-84
Coordenadas:
Long. (x) = Long. -75.28578333
Lat. (Y) = 2.926291667
Altura 458 msnm
Fuente: Ing. Ivette Solano Osorio

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES



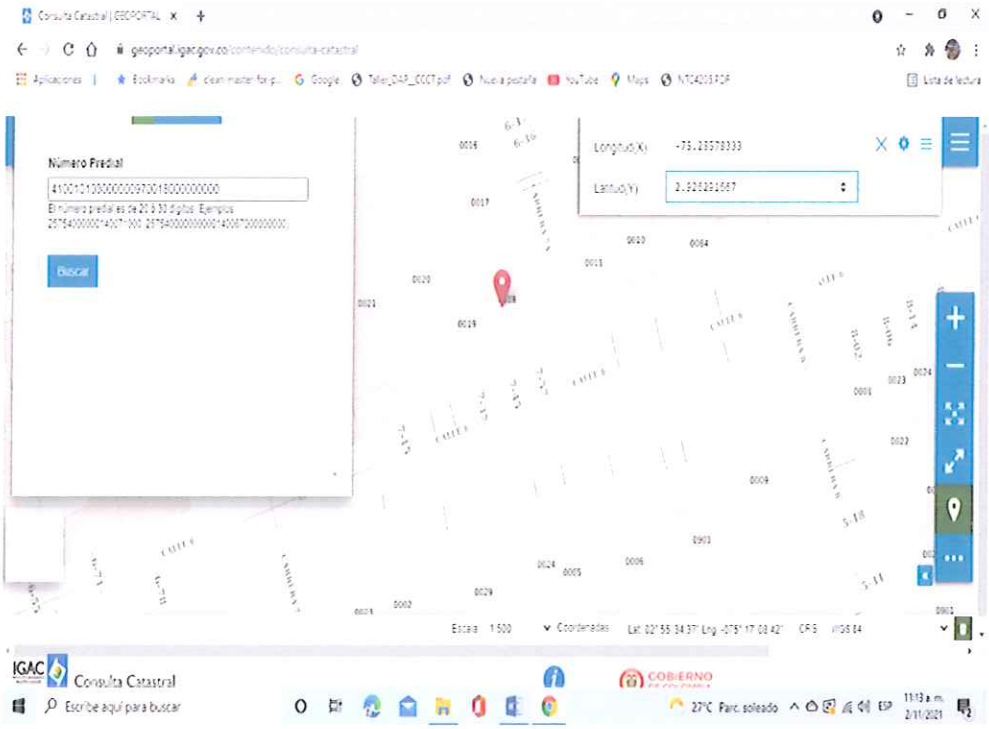
Ubicación de Neiva en Colombia

Fuente: Wikipedia

Carrera 2 No. 8-05, Centro Comercial Los Comuneros, local 3203, Neiva – Huila, Celulares 3112502152 y 3163382415
email. solanosorioivette@gmail.com

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

Localización del predio en Neiva



Fuente: Igac

CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN

Descripción del sector

El predio está ubicado, en el barrio El centro de la ciudad de Neiva, a 2 km a la redonda se encuentra un desarrollo urbanístico consolidado, encontrándose varios centros comerciales, instituciones educativas, restaurantes, sitios de recreación, conjuntos residenciales casas y torres de apartamentos, con un equipamento de parques infantiles y bio parques, ciclo rutas, también el edificio de la Alcaldía de Neiva, La Gobernación del Huila, El parque Santander, Varias sucursales bancarias, se maneja todo el comercio de la ciudad de productos y servicios.

Infraestructura vial y de transporte, sus características técnica e influencia, estado de conservación o estado actual.

Vía tipo V1, en buen estado de conservación.

Caracterización física de la región.

Características climáticas:

Carrera 2 No. 8-05, Centro Comercial Los Comuneros, local 3203, Neiva – Huila, Celulares 3112502152 y 3163382415
email. solanosorioivette@gmail.com

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

Relieve: Plano
Temperatura máx. abs.:39.4 °c
Temperatura máx. media: 33°c
Temperatura media: 22.4°c
Temperatura mínl abs.: 17.8 °C
Altura media:442 msnm
Precipitación: 1346mm al año.
Horas de sol: 2018
Humedad relativa: 66%
(sacado de Wikipedia)

Descripción del municipio de Neiva (sacado de Wikipedia)

Neiva es un municipio colombiano, capital del departamento de Huila. Yace entre la cordillera Central y Oriental, en una planicie sobre la margen oriental del río Magdalena, en el valle del mismo nombre, cruzada por el río Las Ceibas y el río del Oro. Su extensión territorial de 1533 km², su altura de 442 metros sobre el nivel del mar y su temperatura promedio de 27.7 °C.[5]

Su área metropolitana no constituida posee una economía muy dinámica basada en el ecoturismo, gastronomía, industria y comercio. Es una de las conurbaciones colombianas aún no oficiales, pero existentes de facto en el norte del departamento de Huila. Sus municipios satélites son Rivera, Palermo, Tello, Baraya, Aipe, Villavieja y Campoalegre. Tiene 488.927 habitantes.

Como capital del departamento, Neiva alberga las sedes de la Gobernación de Huila, la Asamblea Departamental, el Tribunal Administrativo de Huila, la Fiscalía General, la Contraloría Departamental, la Procuraduría Regional, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena y otras instituciones y organismos del Estado, así como a nivel educativo superior. De igual modo, cuenta con la presencia de entidades como la Caja de Compensación Familiar de Huila, la Cámara de Comercio; además, es la sede de empresas oficiales, como las departamentales Electrohuila y las municipales Empresas Públicas de Neiva. Es sede episcopal de la Diócesis de Neiva.

"*Neiva Capital Bambuquera de América*" y "*Neiva Capital del Río Magdalena*"[6] son algunos de sus apelativos.

10 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL AVALÚO

El alcance del avalúo es hallar el valor costo de reposición a nuevo para la infraestructura debido a que es un inmueble especial , siguiendo los métodos de acuerdo a lo establecido por la resolución 620 de 2008 del IGAC, utilizando el método que

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Y para el terreno es hallar el valor de mercado siguiendo los métodos de acuerdo a los establecido por la resolución 620 de 2008 del IGAC.

11 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Linderos y Colindantes

Como consta Escritura No. 2425 del 2006 -09-20 de la notaría quinta de Neiva,

Área

Área de la construcción: 319 m2
Fuente: Recibo del impuesto predial

Ubicación

Centro de mercado:
Centro
Medio de transporte:
Automotor
Automotor
Distancia en Kilómetro:
Al centro de mercado 50 metros.
Tiempo: 2 minutos

CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

Altitud: 442 msnm
Temperatura promedio: 27.7 °C
Precipitación: 1346 mm al año
Piso térmico: Cálido
Distribución de lluvias: Abril – Mayo y Octubre Noviembre

EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL PREDIO

Comercial, funciona servicio de hotel y motel

FORMA GEOMÉTRICA

Rectangular

SERVICIOS PÚBLICOS

Energía eléctrica y alcantarillado.

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Tipo de inmueble: Urbano
Forma: Rectangular
Topografía: Plana
Disposición del inmueble: Intermedio

12 CARACTERÍSTICAS DE LAOBRA CIVIL

Estructura

Armazón: Concreto hasta dos pisos

Muros: Ladrillo tolete

Cubierta: eternit

Conservación: Bueno

Acabados principales

Fachada: Sencilla

Cubrimientos de muros: estucado y pañetado

Pisos: Baldosa común

Baños: 16 baños pequeños, enchape decorado, mobiliario pobre

Cocina: pequeña, enchape decorado, mobiliario pobre

Vetustez

30 años.

Distribución del inmueble:

En el primer piso se tiene: la entrada principal donde entra carros, el parqueadero, 6 habitaciones cada una con sus baños, corredor, cuarto de ropas y cocina.
En el segundo piso se tiene 8 habitaciones cada una con sus baños, corredor.

Estado de conservación

Regular

13 INFORMACIÓN POLÍTICA NORMATIVA

Según el acuerdo 026 del 2009 aprobado por el concejo municipal de Neiva por el cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial, el predio se encuentra dentro del perímetro urbano del municipio.

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

14 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Se pidió cotización de materiales en Homecenter de la ciudad de Neiva del día 2 de noviembre del 2021, se consultó precios de materiales por la página de Homecenter, mercado libre y para el cálculo del precio de la mano de obra de la obra civil se sacó el 30.5 % del costo de materiales y en el trabajo del sistema eléctrico se calculó la mano obra en un 80% del costo de los materiales.

15 CALCULO VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Se utiliza el método de costos de reposición, como lo indica la resolución 620 de 2008 (23 de septiembre de 2008), del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI.

Se calcula el valor a nuevo y luego se deprecia por la edad de la obra y el estado de conservación.

CÁLCULO DE PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN
UBICADA EN LA CALLE 6 No. 7-57, Calle 6 No. 7-45,36-27
Neiva - Huila
área: 319m2 (14,79 m x 10,78m)

Ítem	Unidad	Cantidad	Valor Unitario en pesos	Valor total
Piso				
Relleno para el alistamiento de piso	m3	45,32	4.500	203.940
Concreto piso	m3	9		-
Cemento	bulto de 50kg	64	27.000	1.728.000
Arena	m3	5,04	4.500	22.680
Grava	m3	7,56	12.500	94.500
Muros	153,42 m2			-
Ladrillo tolete común (20cmx10cmx6cm)	ladrillo	8132	700	5.692.400
Mortero pega ladrillo				-
Cemento pega ladrillo	bulto de 50kg	1050	27.000	28.350.000

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

Arena	m3	53	4.500	238.500
Pañete muro Mortero				-
Cemento	bulto de 50kg	56	27.000	1.512.000
arena	m3	1,95	4.500	8.775

Sistema de desagües				-
trampa de grasas en concreto	m3	1		-
Cemento	bultos de 50 kg	2	27.000	54.000
arena	m3	0,72	4.500	3.240
Grava	m3	1,08	12.500	13.500
Rejilla en hierro para las trampas de grasa	m2	1	100.000	100.000
Tubo alcantarillado 6 " de concreto	ml	18	149.000	2.682.000

Cajilla aguas negras, muro en ladrillo	m3			-
Ladrillo tolete	ladrillo	53	700	37.100
cemento	bulto de 50 kg	23	27.000	621.000
arena	m3	5,3424	4.500	24.041

Pañete Muro mortero	m3	0,112		-
Cemento	bulto de 50 kg	0,815	27.000	22.005
Arena	m3	0,112	4.500	504

Piso cajilla en concreto y tapa en concreto	m3	0,1		-
cemento	bulto de 50 kg	0,81	27.000	21.870
arena	m3	0,067	4.500	302

Carrera 2 No. 8-05, Centro Comercial Los Comuneros, local 3203, Neiva – Huila, Celulares 3112502152 y 3163382415
email. solanosorioivette@gmail.com

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

grava	m3	0,067	12.500	838

Baño -

Inodoro	Inodoro	15	200.000	3.000.000
Lavamanos	Lavamanos	15	200.000	3.000.000
otros materiales complementarios	global	1	1.500.000	1.500.000

Cubierta -

Cubierta en tejas de zinc	unidad teja de 1mx3m	60	26.400	1.584.000
Cerchas metálicas livianas calibre 18, de 6 metros de largo	cerchas	13	60.500	786.500

Estructura

Zapatas 60 cm X 60cmx50cm

Cemento	bulto	45,6	27.000	1.231.200
arena	m3	0,79	4.500	3.555
grava	m3	0,79	12.500	9.875

Columnas 30cm x 30cm y viga de amarre

Cemento	bulto	136,08	27.000	3.674.160
arena	m3	2,39	4.500	10.755
grava	m3	2,39	12.500	29.875

Varillas en acero

Columnas y zapatas

Varillas en acero de 1/2"	Varilla	250	35.456	8.864.000
Flejes de 30 cmx30cmX 1/2"	Fleje	900	4.805	4.324.500

Plancha en concreto segundo piso 0,3m x 0,3 cm x 159,4362 m

Carrera 2 No. 8-05, Centro Comercial Los Comuneros, local 3203, Neiva – Huila, Celulares 3112502152 y 3163382415
email. solanosorioivette@gmail.com

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

Cemento	bulto	120,456	27.000	3.252.312
Arena	m3	9,6078	4.500	43.235
Grava	m3	9,6078	112.500	1.080.878
Varillas de 3/8"	varilla	115	15.950	1.834.250
Sistema hidrahulico				
Tubería de 1/2 " pulgada	tubo de 6 m	90	15.900	1.431.000
Otros materiales complementarios	global	1	1.500.000	1.500.000
Sistema eléctrico				
Costo global materiales	global	1	5.000.000	5.000.000

Sub total materiales obra gris	**83.591.288**
Sub total materiales obra blanca	**167.000.000**
Sub total materiales	**250.591.288**

Mano de Obra

Mano de Obra Global	global	1	300.000.000	**250.000.000**
Gran Total				**500.591.288**

Valor metro cuadrado de construcción en pesos Colombianos: **$ 1.569.252**

Fuente: Ing. Ivette Solano Osorio

Carrera 2 No. 8-05, Centro Comercial Los Comuneros, local 3203, Neiva – Huila, Celulares 3112502152 y 3163382415
email. solanosorioivette@gmail.com

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

Área construida: 319m2

Valor a nuevo en m2: $1.569.252

Vetustez: 40 años

Aplicando las tablas de Fitto y Corvini se toma la clase 1.5 28.02%

El porcentaje de depreciación da 28.02%

Valor a nuevo: $1.569.252 X (1- 0,2802) % = $1.129.547 **Se asume el valor del metro cuadrado de la construcción de $1.129.547**

VALORES ADOPTADOS

Para la construcción se asume un valor de metro cuadrado de $1.129.547

Carrera 2 No. 8-05, Centro Comercial Los Comuneros, local 3203, Neiva – Huila, Celulares 3112502152 y 3163382415
email. solanosorioivette@gmail.com

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

VALOR DEL TERRENO

Se utiliza el método de mercadeo que dice:

Se tuvo en cuenta la resolución Número 620 del 2008, del 23 de septiembre del 2008 del INSTITUO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, el capítulo I, artículo 1 °. Método de comparación y mercadeo que dice: Es la técnica Valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones reciente, 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.

Tabla estudio y análisis estadístico

TABLA ESTUDIO Y ANALISIS ESTADÍSTICO

Estudio de Mercado

Area de los lote: 342,8801m2 Ubicación: Intermedio

Ofertas ubicadas dentro del sector

Dirección	Teléfono de contacto	Area del terreno en m2	Area construcción m2	Valor total en pesos	Valo de la construcción	Valor metro cuadrado del terreno	Ubicación	Factor por tamaño	Factor de corrección por desarrollo	Factor de corrección por ubicación	Factor velocidad de venta	Total factor de corrección	Total valor del metro cuadrado, luego de aplicarle los factores de corrección	Valor del terreno m2
Cra 4 No. 12-70 y Calle 13 No. 4-12	3102378612	239	239	340.000.000	525.800.000	1.733.054	Esquinero	1,3	0,9	0,8	0,9	0,8424	1.459.925,02	1.459.925,02
Calle 9 No. 5-83	3102378612	466	466	1.500.000.000	559.200.000	2.018.884	Intermedio	0,73	1	1	1	0,73	1.473.765,41	1.473.765,41
Calle 2 No. 4-03	3114755749	528	528	800.000.000	270.333.888	1.003.031	Intermedio	0,84	1,5	1,5	1	1,44	1.444.363,94	1.444.363,94
											Suma aritmetica			4.378.074,37
											Media			1.459.358,12
											Desviación estandar			14718,922258
											Coeficiente de variación			0,01008
											Coeficiente de variación			1,0087%

Según la resolución 620 de septiembre del 2008 del IGAC, el coeficiente de variación no debe superar el 7,5%, por lo que se hizo bien los cálculos porque nos dio un coeficiente de variación del 1,009%, por lo que se asume un valor del metro cuadrado del terreno de $1,459,358,12

Fuente: Ing. Ivette Solano Osorio

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

16 RESULTADO DEL AVALÚO

ITEM	ÁREA	Valor unitario	Valor total
Construcción	319	$1.129.547	$360.325.493
Terreno	342.8901	$1.459.358,12	$500.399.452
AVALUO TOTAL			**$860.724.945**

El valor más probable de negociación es de: Ochocientos sesenta millones setecientos veinticuatro mil novecientos cuarenta y cinco pesos moneda corriente legal colombiana.

Como la señora: Fanny Pineda Bohórquez identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.743.214, es propietaria del 50% a ella le corresponde el 50% del valor comercial del predio que equivale a $430.362.472, por lo que el valor más probable de negociación del 50% es de CUATROCIENTOS TREINTA MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

- ***El avalúo tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella que se decidió la revisión o impugnación (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de Julio de 1.998).***
-
- El alcance del presente avalúo es saber el valor más probable de negociación entre un comprador dispuesto a vender y un vendedor dispuesto a comprar y lo pueden utilizar para fines judiciales.
- El presente avalúo tiene derecho de autor del avaluador IVETTE SOLANO OSORIO con RAA 55.176.101, Se prohíbe sacar alguna copia parcial o completa del presente avalúo.
- El avaluador IVETTE SOLANO OSORIO está certificada por el Registro Abierto de Avaluadores con el RAA 55.176.101, tiene la siguiente formación académica Ingeniero agrícola Universidad Surcolombiana, Seminario Integral de Avalúos de Corpolonjas de Colombia, Certificada por el Registro Nacional de Avaluadores RNA entidad acreditada por el ONAC, Diplomado en Topografía del Politécnico Gran Colombiano, Seminario de Catastro multipropósito de la Universidad tecnológica de Pereira, Diplomado en docencia universitaria de la Corhuila y técnico laboral en Avalúos del Centro de Altos estudios Inmobiliarios, cuento con una experiencia como avaluador en predios urbanos y rurales de 11 años.

Atentamente,

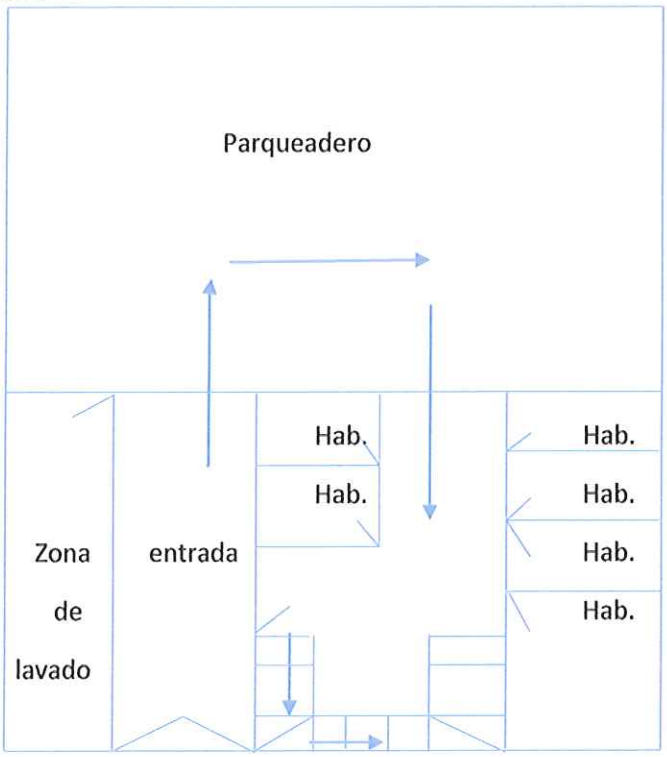
IVETTE SOLANO OSORIO
AVALUADOR
RAA 55.176.101

Carrera 2 No. 8-05, Centro Comercial Los Comuneros, local 3203, Neiva – Huila, Celulares 3112502152 y 3163382415
email. solanosorioivette@gmail.com

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

17 ANEXOS

Croquis del predio

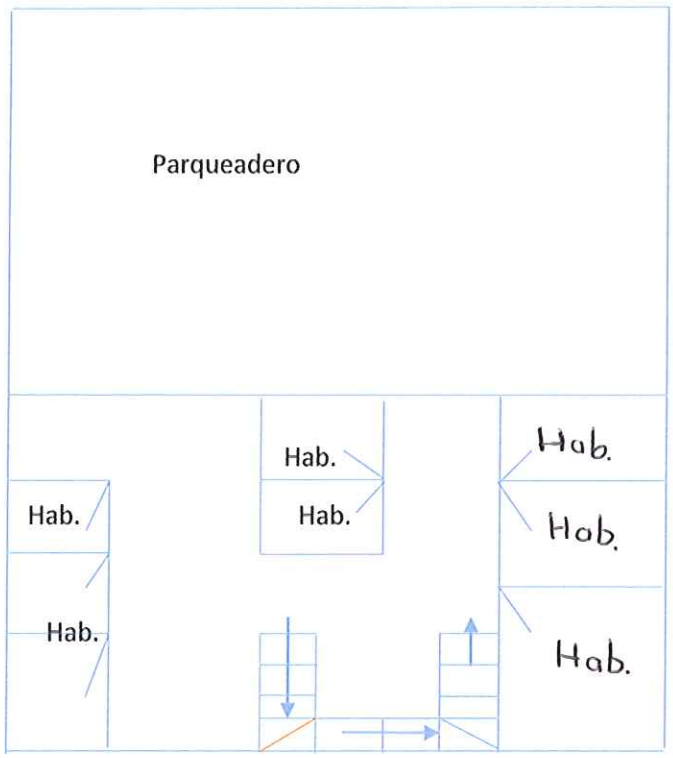


Primer Piso

Fuente: Ing. Ivette Solano Osorio

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

Croquis del predio segundo piso



Fuente : Ing. Ivette Solano Osorio

Carrera 2 No. 8-05, Centro Comercial Los Comuneros, local 3203, Neiva – Huila, Celulares 3112502152 y 3163382415
email. solanosorioivette@gmail.com

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

REGISTRO FOTOGRAFICO DEL PREDIO

Fuente: Ing. Ivette Solano Osorio

Carrera 2 No. 8-05, Centro Comercial Los Comuneros, local 3203, Neiva – Huila, Celulares 3112502152 y 3163382415
email. solanosorioivette@gmail.com

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

REGISTRO FOTOGRAFICO

Fuente: Ing. Ivette Solano Osorio

Carrera 2 No. 8-05, Centro Comercial Los Comuneros, local 3203, Neiva – Huila, Celulares 3112502152 y 3163382415
email. solanosorioivette@gmail.com

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

DATOS DEL AVALUADOR

Código general del proceso

Siguiendo el artículo 226 Procedencia

Yo, Ivette Solano Osorio, identificada con la cédula de ciudadanía No. 55.176.101 de Neiva, manifiesto bajo la gravedad del juramento que entiendo que el presente dictamen el cual firmo, la opinión que doy es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Anexo: el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, el cual es el único documento válido que habilita para poder hacer avalúos en COLOMBIA, según la ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.

Información solicitada según el artículo 226 Procedencia del CGP

Inciso 1, 2 y 3

Nombre: Ivette Solano Osorio

Cédula de ciudadanía No. 55.176.101 de Neiva

Dirección: Correspondencia: Calle 69 No. 1 A – 34 Neiva Huila

Oficina: Centro comercial los comuneros local 3203

Residencia: Calle 70 A No. 4 – 34 Neiva – Huila

Profesión: Ingeniero Agrícola Universidad Surcolombiana

Avaluador: Técnico Laboral en avalúos del Centro de Altos Estudios inmobiliarios

Seminario integral de avalúos de Corpolonjas de Colombia

Diplomado en Topografía del Politécnico Gran Colombiano

Avaluador: Certificación en AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS dado por el REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES, No. 3726 acreditado por la ONAC organismo nacional de acreditación de Colombia.

Avaluador: Registro Abierto de Avaluadores

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

Dado por La Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

Se anexa documentos y experiencia

Avalúos de forma independiente desde hace más de 10 años de predios urbanos y rurales, inmuebles especiales, maquinaria y equipos que van dirigidos a personas naturales, empresas, entidades financieras y juzgados.

Inciso 5.

- Lista de casos en los casos en los que he participado como perito avaluador, en los últimos 4 años.

Caso 1.

Juzgado Quinto civil del circuito de Neiva

Demandada: Esperanza León Valenzuela y Nerly Viviana Ostos León

Apoderado: Jhon Edinson Charry Calderon

Demandante: Electrificadora del Huila

Apoderado: Milton Eduardo Bravo

Avalúo comercial servidumbre lote 2 ubicado en la vereda Oriente del municipio de Palermo - Huila

Caso 2.

Juzgado Segundo de Familia de Neiva

Demandado: Yovani Guevara Martinez

Apoderado: Farid Toledo

Demandante: Carolina Camargo

Apoderado: Carlos Sanchez

Avaluo comercial: Predio Urbano Casa de habitación, Ubicado en el barrio Junta de Vivienda Bello Horizonte del Centro Poblado la Ulloa, sin dirección Lote 5, Rivera - Huila

Y predio rural Lote 2 ubicado en el centro poblado de la Ulloa, Rivera Huila.

Caso 3.

Juzgado primero de familia del circuito de Neiva

En el proceso de J:V Interdicción judicial a la señora: Liza Goretti Cortes Andrade

Solicitado por: Alfonso Javier Cortes Andrade

Apoderado: German Falla

Avalúo comercial: Predio urbano ubicado en la calle 10 sur No. 10-29 Barrio Andalucia II etapa de la ciudad de Neiva- Huila.

Caso 4.

Juzgado Tercero de familia del circuito de Neiva

En el proceso de J:V Interdicción judicial al señor: Gaspar Tobar Sixto

Solicitado por: Cecilia Herrea de Gaspar

Apoderado: Marisol Portela c.c.26.425.030

T.P. 150030

Avalúo comercial: Predio urbano ubicado en la Carrera 24 No. 14 – 15 sur Barrio Arismendi Mora de la ciudad de Neiva- Huila.

Caso 5

Juzgado Sexto municipal de Neiva

Demandado: Fernando Eber Londoño

Demandante: Gustavo Buendía Rivera

Apoderado: Harold Bravo Rodríguez

Avalúo comercial: Predio Urbano Lote, Ubicado en el barrio Las Palmas, de Neiva – Huila.

Caso 7.

Juzgado Quinto de pequeñas causas y competencias múltiples de Neiva.

Demandante: Edilma María Cadena Yucuma

Demandado: Jorge Eliecer Parada

Avalúo: Costos de reposición Obra civil

Fecha: 14 de marzo del 2021.

Inciso 6.

Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando objeto del dictamen. Rta: No, he sido designada por el mismo

Inciso 7.

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

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

Inciso 8.

Declaro que los métodos efectuados **NO SON** diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.

28

Inciso 9.

Declaro que los métodos efectuados **NO SON** diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio.

Inciso 10.

.Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen. Documentos utilizados para la elaboración del dictamen:

- Certificado de tradición del predio No. 200-25556
- Visita al predio por parte de la perito avaluador que firma este avalúo el día 27 de octubre del 2021, donde se tomó la información que esta consignada en el presente informe
- Visita al predio por parte de la perito avaluador que firma este avalúo donde se tomó todas las fotografías del predio

Carrera 2 No. 8-05, Centro Comercial Los Comuneros, local 3203, Neiva – Huila, Celulares 3112502152 y 3163382415
email. solanosorioivette@gmail.com

29

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 03/11/2021 **Hora:** 02:26 PM **No. Consulta:** 276599762

N° Matrícula Inmobiliaría: 200-25556 **Referencia Catastral:** 41001010300970018000

Departamento: HUILA **Referencia Catastral Anterior:** 01-03-0097-0018-000

Municipio: NEIVA **Cédula Catastral:**

Vereda: NEIVA **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: CALLE 6 #7-57

Direcciones Anteriores:
CALLE 6 #7-45

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 28/04/1981 **Tipo de Instrumento:** HOJAS DE CERTIFICADO

Fecha de Instrumento: 28/04/1981

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: U

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

					ALFONSO, FLOR MARIA, LILIA ROSA Y HERMELINDA YEPES LOPEZ A GONZALO ZULETA". SI VALE.	
35	1	2007-200-6-15942	08/08/2014	2014-200-3-459	CORREGIDO NUMERO DE CEDULA DE PROPIETARIA.- SI VALE	
26	1	2002-16972	07/10/2004	C2004-571	CORREGITO,MANIZALEZ,SI VALE.-	
0	1		16/07/2011	2011-200-3-870	SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)	

30

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

PIN de Validación: af300a69

https://www.raa.org.co

31

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) IVETTE SOLANO OSORIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 55176101, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-55176101.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	01 Jun 2018	Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	01 Jun 2018	Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance	Fecha	Regimen
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	23 Jul 2021	Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance	Fecha	Regimen
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	23 Jul 2021	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	**Fecha** 23 Jul 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** 23 Jul 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** 23 Jul 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** 23 Jul 2021	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.	**Fecha** 23 Jul 2021	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	**Fecha** 23 Jul 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** 23 Jul 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** 23 Jul 2021	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales **Alcance** • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	**Fecha** 23 Jul 2021	**Regimen** Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1114, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, 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-0434, 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.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION 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: CALLE 69 NO. 1 A - 34
Teléfono: 3112802152
Correo Electrónico: solanosorioivette@gmail.com

PIN de Validación: af300a69

https://www.raa.org.co

34

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- El centro de Altos Estudios Inmobiliarios

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) IVETTE SOLANO OSORIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 55176101.

El(la) señor(a) IVETTE SOLANO OSORIO 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

af300a69

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 dos (02) días del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

FOTOCOPIA DE LA CÉDULA DEL AVALUADOR

Fuente: Ing. Ivette Solano Osorio

Carrera 2 No. 8-05, Centro Comercial Los Comuneros, local 3203, Neiva – Huila, Celulares 3112502152 y 3163382415
email. solanosorioivette@gmail.com

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR INMUEBLES URBANOS DEL AVALUADOR

RNA Avaluadores

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Nº URB-1114

CERTIFICADO AVALUADORES

REQUISITOS DEL ESQUEMA

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

IVETTE SOLANO OSORIO
C.C. 55176101

R.N.A 3726

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio.	EQ/OC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/06/2017
Fecha de vencimiento: 31/06/2021

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 330501 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado

Código: RDR-R02
Versión: 3

Página 1 de 1

ACREDITADO ONAC

ISO/IEC 17024:2012

Fuente: Ing. Ivette Solano Osorio

Carrera 2 No. 8-05, Centro Comercial Los Comuneros, local 3203, Neiva – Huila, Celulares 3112502152 y 3163382415
email. solanosorioivette@gmail.com

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

CERTIFICADO TÉCNICO EN AVALÚOS

LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
SECRETARIA DE EDUCACIÓN
Resolución 02045 del 08 de agosto de 2018

El Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
De la Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia

otorga el presente Certificado de Aptitud Ocupacional a

SOLANO OSORIO IVETTE

C.C. 55.176.101

En

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS

Con una intensidad de 1400 horas teórico-prácticas

En constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C. República de Colombia,
a los 3 días del mes de Marzo de 2021

Miryam Adriana Cubillos Cadena
Directora Académica CAEI

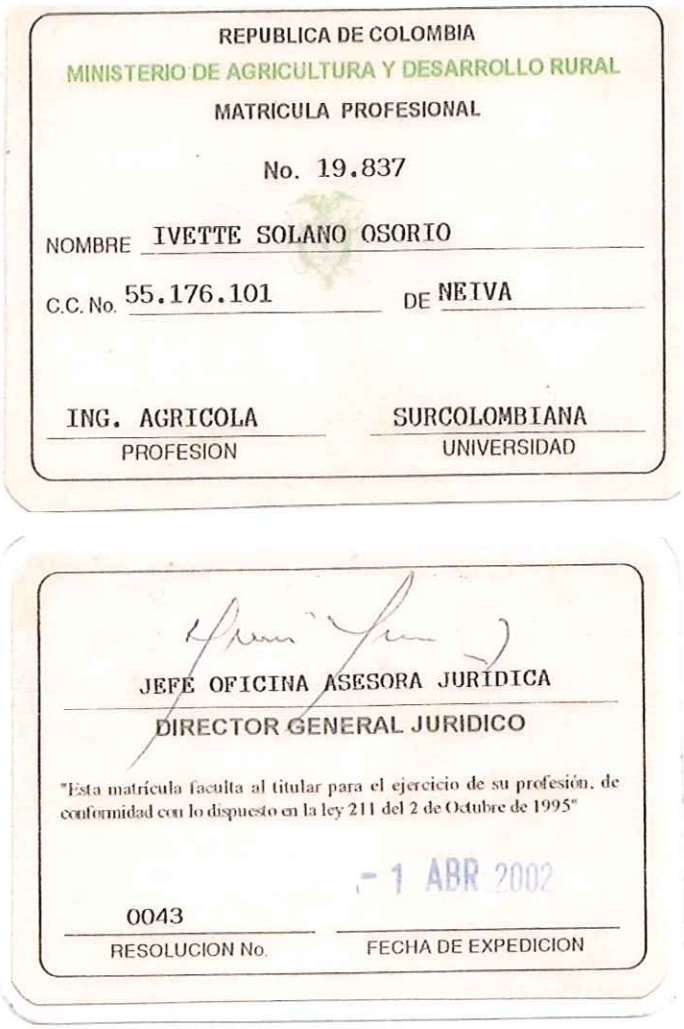
Viviana Estefanía Perez Rubiano
Secretaria

Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal

Fuente: Ing. Ivette Solano Osorio

IVETTE SOLANO OSORIO
Ingeniero agrícola
Universidad Surcolombiana
M.P. 19.837 del ministerio de agricultura y desarrollo rural
AVALUADOR
RAA 55.176.101
AVALUOS URBANO Y RURALES

TARJETA PROFESIONAL DE INGENIERO AGRÍCOLA DEL PERITO AVALUADOR



REPUBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL

MATRICULA PROFESIONAL

No. 19.837

NOMBRE IVETTE SOLANO OSORIO

C.C. No. 55.176.101 DE NEIVA

ING. AGRICOLA — PROFESION

SURCOLOMBIANA — UNIVERSIDAD

JEFE OFICINA ASESORA JURIDICA

DIRECTOR GENERAL JURIDICO

"Esta matrícula faculta al titular para el ejercicio de su profesión, de conformidad con lo dispuesto en la ley 211 del 2 de Octubre de 1995"

- 1 ABR 2002

0043 — RESOLUCION No.

FECHA DE EXPEDICION

Fuente: Ing. Ivette Solano Osorio

Carrera 2 No. 8-05, Centro Comercial Los Comuneros, local 3203, Neiva – Huila, Celulares 3112502152 y 3163382415
email. solanosorioivette@gmail.com

SEÑOR

JUEZ TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MUTIPLES DE NEIVA

NEIVA, HUILA

E. S. D.

REFERENCIA: DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR

DEMANDANTE: LUIS ARMANDO ALARCÓN AMADOR

DEMANDADA: FANNY PINEDA BOHORQUEZ

RADICADO: 2019-00090-00

PRESENTACIÓN AVALUÓ

LUIS ARMANDO ALARCÓN AMADOR, mayor de edad, identificado con la c.c. No 79.346072, actuando en calidad de demandante dentro del proceso de la referencia, me permito acudir ante su despacho con el mayor respeto para hacer presentación de informe de avaluó comercial de inmueble teniendo en cuenta lo siguiente:

1) Que mediante auto de fecha 12 de abril de 2019 se decreto embargo y secuestro de la **CUOTA PARTE** sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 200-25556 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Neiva, de propiedad de la demandada **FANNY PINEDA BOHORQUEZ**

2) Que en audiencia pública prevista en los artículos 372-373, realizada el día 13 de nov. 2019, en su parte resolutiva numeral 2 se ordena seguir adelante la ejecución, en los mismos términos de mandamiento de pago,

3) Que de acuerdo con lo estipulado por el artículo 444 del C.G.P., me permito presentar ante su despacho informe técnico de avaluó comercial el cual consta de 38 hojas, destacándose a página 20:

   El valor más probable de negociación es de ochocientos sesenta millones setecientos veinticuatro mil novecientos cuarenta y cinco ($860.724.945) pesos, como la señora ***FANNY PINEDA BOHÓRQUEZ*** *identificada con la c.c.51.743.214 es propietaria del* ***50%*** *a ella le corresponde el* ***50%*** *del valor comercial que equivale a $* ***430.362.472 cuatrocientos treinta millones trescientos sesenta y dos mil cuatrocientos setenta y dos, pesos***

4) Anexo archivo conteniendo estudio técnico de avaluó inmueble el cual contiene 38 hojas útiles.

agradezco la atención que se digne prestar a la presente.

Atentamente

Luis Armando Alarcón A

LUIS ARMANDO ALARCÓN AMADOR

C.C. 79.346.072

Dir. Calle 3 A No 10 A – 33 Neiva

Correo Electrónico luisarmandoaaa@hotmail.com