



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva

Neiva, cinco (05) de octubre de dos mil veinte (2020)

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA
DEMANDANTE: WILLIAM BAHAMON ICOPO
DEMANDADO: GONZALO HERMOSA VARGAS
RADICACIÓN: 41-001-40-03-008-2018-00736-00

En atención a que la parte ejecutante allega avalúo comercial del bien inmueble embargado y secuestrado, procede el despacho a correrle traslado, por el término de tres (3) días, a la parte demandada.

Lo anterior, de conformidad con lo establecido por el artículo 444 del Código General del Proceso.

En consecuencia, esta Agencia Judicial,

RESUELVE

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

Anexo: Avalúo Comercial presentado por la parte actora.30 folios.

Notifíquese,

RICARDO ALONSO ALVAREZ PADILLA
Juez

MCG



Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE NEIVA

Neiva, 06 de octubre de 2020 en la fecha hago constar que, para notificar a las partes, el contenido de la providencia anterior se fijó el estado No. 071 hoy a las SIETE de la mañana.

SECRETARIA

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE NEIVA

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

SECRETARIA



Dr. Cristóbal Rodríguez García
Abogado Especializado

Negocios Civiles - Sucesiones - Derecho de Familia - Cobros Jurídicos

Señor

**JUEZ QUINTO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MULTIPLES DE NEIVA**

E.

S.

D.

**Ref: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE WILLIAM BAHAMON
ICOPO CONTRA GONZALO HERMOSA VARGAS RAD. 2018-736.**

*Actuando en mi calidad de apoderado judicial de la parte actora en el asunto de la referencia,
presento a su Despacho, el avalúo comercial actualizado del bien inmueble debidamente
embargado y secuestrado dentro del proceso del rubro.*

Adjunto lo anunciado.

Del señor Juez, atentamente,

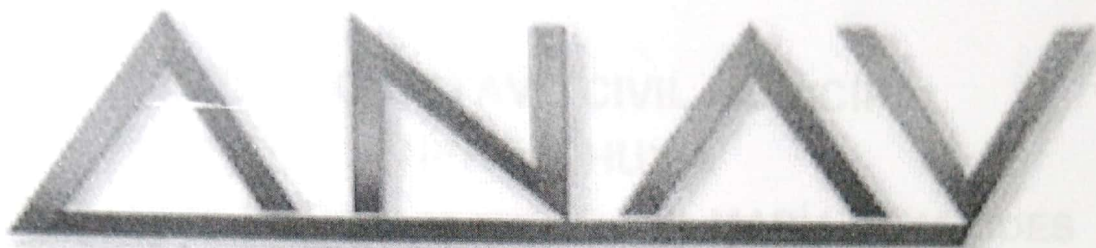
CRISTOBAL RODRIGUEZ GARCIA

C.C. No 12.222.705 de Pitalito – Huila

T.P. No. 15.522 del C.S. de la J.



MISAE LUGO BARRERO
C.C 12.109.414 de Neiva (H)
PERITO AVALUADOR – AUXILIAR DE JUSTICIA
M.P 24.917 de Comvezcol
R.A.A / AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2.019 de ANAV
Bienes Raíces Urbanos, Rurales y Especiales, Intangibles Especiales
Maquinaria y Equipo – Vehículos Automotores



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**



AVALÚO COMERCIAL ACTUALIZADO

PREDIO RURAL
LOTE CON CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS Y SERVICIOS PÚBLICOS
SIN NOMBRE – 3% DEL GLOBO LOTE N°40 VEREDA “VENADITO - CAMPO TELLO”
NEIVA - HUILA

Profesional Ponente: MISAE LUGO BARRERO
Neiva, Agosto 4 de 2.020

-----1
Calle 3 B N°15 A 64 Neiva - Huila Tel. 8704762 Cel. 3182105798
Email: misalugo02@hotmail.com



MISAE LUGO BARRERO
C.C 12.109.414 de Neiva (H)
PERITO AVALUADOR – AUXILIAR DE JUSTICIA
M.P 24.917 de Comvezcol

R..A.A / AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2.019 de ANAV
Bienes Raíces Urbanos, Rurales y Especiales, Intangibles Especiales
Maquinaria y Equipo – Vehículos Automotores



JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL

NEIVA – HUILA

**REFERENCIA: Proceso ejecutivo de MARÍA BEYANIDES
GARCÍA CLAROS hoy WILLIAM BAHAMÓN ICOPO contra
GONZALO HERMOSA VARGAS**

Rad. 2018-00736-002

AVALÚO COMERCIAL ACTUALIZADO

**(DERECHO DE CUOTA SOBRE EL LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN
Nº40 = 3% = 6.481,26 M2)**

**INMUEBLE RURAL
3% DEL LOTE Nº40 = 6.481,26 M2
CON CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS Y SERVICIOS PÚBLICOS
VEREDA “VENADITO – CAMPO TELLO”
NEIVA - HUILA**

Solicitado por: Dr. Cristóbal Rodríguez García.

Neiva, Agosto 4 de 2.020



TABLA DE CONTENIDO

- 1. MEMORIA DESCRIPTIVA.**
 - 1.1. TIPO DE PROPIEDAD.
 - 1.2. DIRECCIÓN.
 - 1.3. PROPIETARIO.
 - 1.4. SOLICITANTE (S).
 - 1.5. DESTINO DEL AVALÚO.
- 2. INFORMACIÓN GENERAL.**
 - 2.1. OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO.
 - 2.2. FECHA DE INSPECCIÓN DEL PREDIO.
 - 2.3. PERSONA QUE ATENDIÓ.
 - 2.4. FECHA DE ENTREGA DEL PRESENTE INFORME.
 - 2.5. CREDENCIALES DEL PERITO AVALUADOR.
 - 2.6. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.
 - 2.7. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN DEL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN. (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA).
 - 2.8. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.
 - 2.9. VIGENCIA DEL AVALÚO.
 - 2.10. LOCALIZACIÓN.
 - 2.11. VÍAS DE ACCESO.
 - 2.12. TRANSPORTE.
- 3. ASPECTOS JURÍDICOS.**
- 4. TITULACIÓN Y TRADICIÓN.**
 - 4.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS.
 - 4.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.
 - 4.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA.
 - 4.4. CÉDULA CATASTRAL.
 - 4.5. CÓDIGO CHIP.
 - 4.6. DATOS CATASTRALES.
- 5. REGLAMENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL VIGENTE AL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO EN RELACIÓN CON LA ZONA Y EL INMUEBLE.**
- 6. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.**
 - 6.1. COMUNA.
 - 6.2. PLANO DE LA COMUNA.
 - 6.3. LINDEROS DE LA COMUNA.
 - 6.4. TIPO DE EDIFICACIONES Y USO PREDOMINANTE.
 - 6.5. EDIFICACIONES Y SITIOS IMPORTANTES.
 - 6.6. SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO.
 - 6.7. ESTRATO SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR.
 - 6.8. AMOBLAMIENTO URBANO Y SU ESTADO.
- 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE.**
 - 7.1. TIPO DE INMUEBLE.
 - 7.2. USO ACTUAL DEL INMUEBLE.
- 8. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.**
 - 8.1. PLANO DEL TERRENO.
 - 8.2. UBICACIÓN EN LA MANZANA.
 - 8.3. TOPOGRAFÍA.



MISAE LUGO BARRERO
C.C 12.109.414 de Neiva (H)
PERITO AVALUADOR - AUXILIAR DE JUSTICIA

M.P 24.917 de Comvezcol
R.A.A / AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2019 de ANAV
Bienes Raíces Urbanos, Rurales y Especiales, Intangibles Especiales
Maquinaria y Equipo - Vehículos Automotores



- 8.4. CERRAMIENTOS.
- 8.5. FORMA.
- 8.6. RELACIÓN FRENTE - FONDO.
- 8.7. LINDEROS DEL TERRENO.
- 8.8. ÁREA DEL TERRENO.
9. **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE.**
 - 9.1. ÁREA DE EDIFICACIÓN.
 - 9.2. NÚMERO DE PISOS.
 - 9.3. VETUSTEZ O EDAD.
 - 9.4. REMODELACIONES O AMPLIACIONES.
 - 9.5. ESTADO DE TERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.
 - 9.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN.
 - 9.7. DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE.
 - 9.8. ESPECIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.
 - 9.9. CARACTERÍSTICAS Y ACABADOS.
10. **SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE.**
- 10.1. **ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL INMUEBLE.**
11. **ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE.**
12. **INVESTIGACIÓN DE MERCADO.**
13. **MÉTODO(S) VALUATORIO(S).**
 - 13.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.
14. **MEMORIAS DE CÁLCULO.**
 - 14.1. DESARROLLO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN O MERCADO.
 - 14.2. VALOR COMERCIAL DEL ÁREA CUBIERTA DE PATIO (S).
15. **CONSIDERACIONES ESPECIALES.**
 - 15.1. FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES.
 - 15.2. FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES.
 - 15.3. CONVERGENCIA ENTRE EL VALOR DE MERCADO Y EL VALOR RAZONABLE.
16. **PROMEDIO(S) DEL AVALÚO.**
 - 16.1. PROMEDIO POR M2 DE LOTE.
 - 16.2. PROMEDIO POR M2 DE CONSTRUCCIÓN.
17. **OTRAS CONSIDERACIONES VALUABLES.**
18. **DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.**
19. **AVALÚO COMERCIAL.**
20. **ANEXOS.**

1.1. **PROPIETARIO (S).**

St. Gonzalo Hermosa Vargas.

1.2. **SOLICITANTE(S) DEL AVALÚO.**

Dr. Cristóbal Rodríguez García.

1.3. **DESTINO DEL AVALÚO.**

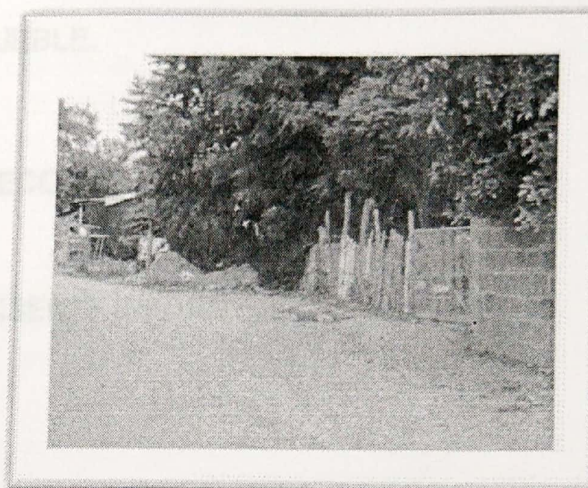
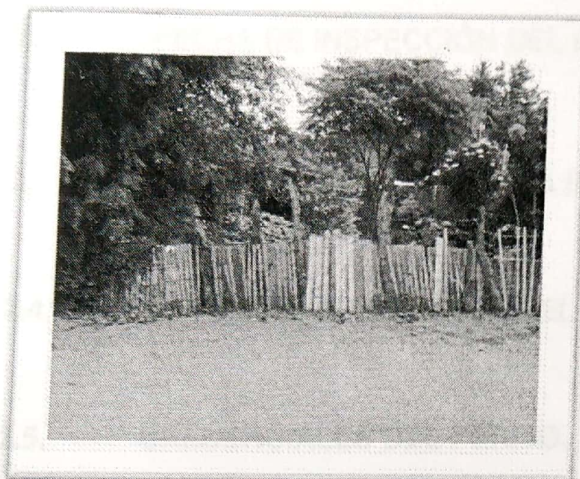
Procedimiento Octavo Civil Municipal de Neiva (S).



AVALÚO COMERCIAL N°151

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

Fachada General – Ingreso – Lindero Norte



- 1.1. TIPO DE INMUEBLE.**
Lote Rural con construcciones y/o mejoras y servicios públicos (3% del globo Lote de terreno N°40).
- 1.2. DIRECCIÓN.**
Sin nombre ni dirección. 3% del globo Lote N°40 Vereda “Venadito – Campo Tello” Neiva – Huila.
- 1.3. PROPIETARIO (s).**
Sr. Gonzalo Hermosa Vargas.
- 1.4. SOLICITANTE(S) DEL AVALÚO.**
Dr. Cristóbal Rodríguez García.
- 1.5. DESTINO DEL AVALÚO.**
Juzgado Octavo Civil Municipal de Neiva (H).



MISAE LUGO BARRERO
C.C 12.109.414 de Neiva (H)
PERITO AVALUADOR – AUXILIAR DE JUSTICIA
M.P 24.917 de Comvezcol
R..A.A / AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2.019 de ANAV
Bienes Raíces Urbanos, Rurales y Especiales, Intangibles Especiales
Maquinaria y Equipo – Vehículos Automotores



2. INFORMACIÓN GENERAL.

2.1. OBJETIVO O PROPÓSITO DEL AVALÚO.

Calcular el valor comercial del inmueble descrito en el presente avalúo, para Proceso Ejecutivo Judicial.

2.2. FECHA DE INSPECCIÓN DEL INMUEBLE.

Agosto 3 de 2.020.

2.3. PERSONA QUE ATENDIÓ LA INSPECCIÓN.

Sr. Gonzalo Hermosa Vargas.

2.4. FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME.

Agosto 4 de 2.020.

2.5. CREDENCIALES DEL PERITO.

- RAA/AVAL 12109414 Según Resol. 0199 fechada el 16 /05/2.019 de ANAV (Según Certificado anexo).
- Integrente de la lista de Auxiliares de Justicia Vigente.

2.6. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.

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

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito 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.

2.7. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN DEL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN. (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA).

El Avaluador declara que no existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o interesado en el valoramiento del derecho de cuota (3%) de este bien inmueble propiedad del aquí demandado, que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.



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

2.8. CLÁUSULA DE PROHICIÓN DE LA PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

2.9. VIGENCIA DEL AVALÚO.

El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación (De acuerdo con lo establecido en el artículo 19 del Decreto 1420 de Julio 24 de 1.988).

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

2.10. LOCALIZACIÓN.

Sector rural nororiental del municipio de Neiva (H).

2.11. VÍAS DE ACCESO.

La principal vía de acceso al sector es la vía veredal que del casco urbano de Neiva conduce a las veredas “Venadito” y “La Jagua”.

2.12. TRANSPORTE PÚBLICO.

Sector con circulación de toda clase de vehículos automotores de servicio público.

2.13. ASPECTOS JURÍDICOS.

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



3. TITULACIÓN Y TRADICIÓN.

3.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS.

- Escritura Pública de Propiedad: Si.
- Certificado de Libertad y Tradición: Si.
- Recibo (s) del impuesto predial: Si.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Escritura Pública de Propiedad N°213 fechada el 09/02/2.018 otorgada por la Notaría 1ª de Neiva (H).

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA.

Involucrado en la N°200-78864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva (H).

3.4. CÉDULA CATASTRAL.

Involucrado en la N°00-02-0048-0010-000

3.5. CÓDIGO CHIP.

No tiene.

3.6. DATOS CATASTRALES.

- Avalúo Catastral a 2.018: \$25.898.000,00
- Área Total del lote de terreno N°40: 21 has 6.042,00 M2.
- Área del lote de terreno derecho de cuota (3%) : 6.481,26 M2
- Área construida: 185.00 M2
- Código Catastral Nacional: No reportada.
- Código Catastral: 000200480010000

4. REGLAMENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL VIGENTE AL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO.



MISAE LUGO BARRERO

C.C 12.109.414 de Neiva (H)

PERITO AVALUADOR – AUXILIAR DE JUSTICIA

M.P 24.917 de Comvezcol

R..A.A / AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2.019 de ANAV

Bienes Raíces Urbanos, Rurales y Especiales, Intangibles Especiales

Maquinaria y Equipo – Vehículos Automotores



Regido por el Acuerdo 026 /2.009 del Concejo Municipal de Neiva (H), el cual adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

5. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

Sector rural nororiental del municipio de Neiva (H), actualmente de desarrollo urbanístico normal, por estar contiguo al perímetro urbano municipal.

5.1. BARRIO / URBANIZACIÓN / COMUNA.

Inmueble incluido dentro del centro poblado (en formación) de la vereda “Venadito – Campo - Tello” del municipio de Neiva (H).

5.2. TIPO DE EDIFICACIONES Y USO PREDOMINANTE.

El uso predominante del sector es el agropecuario con viviendas rurales recreacionales con árboles frutales, de sombrío y ornamentales.

5.3. SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO.

El sector cuenta con buena infraestructura de redes primarias básicas de acueducto y energía eléctrica.

5.4. ESTRATO SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR.

No tiene definida estratificación.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE.

6.1. TIPO DE INMUEBLE.

El Lote rural globo N°40 con construcciones y/o mejoras y servicios públicos, con uso agropecuario predominando la ganadería bovina extensiva y viviendas rurales.

El lote rural en estudio es parte del lote rural globo N°40 correspondiente al derecho de cuota (3%) de dicho globo, es decir 6.481,26 M2, con construcciones y área con árboles frutales, ornamentales y de sombrío, aunque no se ha desenglobado actualmente tiene demarcación de linderos con posesión de la Sra. Betsi Perdomo Muñoz, quien manifiesta ser su propietaria actual.



MISAEEL LUGO BARRERO
C.C 12.109.414 de Neiva (H)
PERITO AVALUADOR – AUXILIAR DE JUSTICIA
M.P 24.917 de Comvezcol

R.A.A / AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2.019 de ANAV
Bienes Raíces Urbanos, Rurales y Especiales, Intangibles Especiales
Maquinaria y Equipo – Vehículos Automotores



6.2.

USO ACTUAL DEL INMUEBLE.

La mayor parte del lote N°4 para ganadería bovina con pasturas naturales, malezas y rastrojos de todo tipo y árboles de sombrío.
El 3% del lote globo N°40 en estudio, con construcciones principalmente para vivienda rural con fines recreacionales y/o descanso

7.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

7.1. **UBICACIÓN EN LA MANZANA.**

El predio es medianero sobre la vía de acceso a la vereda “La Jagua” del municipio de Neiva (H).

7.2. **TOPOGRAFÍA.**

Lote de terreno normalizado a plano, igual que para todo el sector.

7.3. **CERRAMIENTOS.**

Con encierros medianeros y propios en sus colindancias de alambre de púas sobre estantillos de madera aserrada, redonda y vivas, malla metálica y limón swinglia.

7.4. **FORMA.**

Irregular.

7.5. **RELACIÓN FRENTE X FONDO.**

No determinada por la irregularidad de sus medidas

7.6. **LINDEROS GENERALES DEL LOTE N°40.**

“A partir de un mojón que quedó sobre el lindero de Joaquín Borrero a 113 metros 4 decímetros del que está en el lindero de la Jagua; se sigue hacia el Occidente, por dicho lindero de Borrero hasta encontrar un mojón que sirve de lindero al lote de los Cadena; de este punto rectamente hasta la quebrada El Venado, en donde se puso otro mojón, debajo de la casa de los García; por esta quebrada aguas arriba hasta el lindero de Valentina Sánchez que pasa por un mojón que dista 78 metros al Occidente del que está inmediato a la casa de Belisario Santos y por el lindero de los Sánchez directamente al punto de partida”.



MISAE LUGO BARRERO
C.C 12.109.414 de Neiva (H)
PERITO AVALUADOR – AUXILIAR DE JUSTICIA
M.P 24.917 de Comvezcol

R. A.A / AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2.019 de ANAV
Bienes Raíces Urbanos, Rurales y Especiales, Intangibles Especiales
Maquinaria y Equipo – Vehículos Automotores



Fuente: Escritura Pública de Propiedad N°213 fechada el 09/02/2.018 otorgada por la Notaría 1ª de Neiva (H)

LINDEROS ESPECÍFICOS DEL LOTE SIN NOMBRE (DERECHO DE CUOTA 3% = 6.481,26 M2, debidamente embargado y secuestrado).

NORTE: Con vía pública, sin pavimentar, que conduce a la vereda "El Venado" y "La Jagua" del municipio de Neiva (H).

SUR: Con predio privado, quebrada Venadito.

ORIENTE: Con predio propiedad de Santiago Hermosa.

OCCIDENTE: Con predio de César Bermeo.

Fuente: Diligencia de Secuestro realizada el 25/06/2019. Sus linderos no presentan dimensiones.

Por el Oriente: Con casa de Santiago Hermosa Vargas.

Por el Occidente: Con casa de propiedad de César Bermeo y Augusto Quintero

NORTE: Con propiedad de Santiago Hermosa Reyes, carretera de por medio.

SUR: Con potreros y propiedades de José Miguel Galindo, quebrada de por medio.

Fuente: Demanda. No se reportan medidas de linderos.

7.7. ÁREA DEL TERRENO.

La extensión total del globo lote N°40 de mayor extensión es 21 has 6.042 M2. (Según Escritura Pública de Propiedad N°213 fechada el 09/02/2.018 otorgada por la Notaría 1ª de Neiva).

La extensión del Lote de terreno correspondiente al derecho de cuota (3%) del globo Lote N°40 antes descrito, con construcciones y/o mejoras y servicios públicos embargado y secuestrado es 6.481,26 M2.

8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE.

8.1. ÁREA DE LA EDIFICACIÓN.

En el lote en estudio su área total construida es de aproximadamente 250.00 M2.

8.2. NÚMERO DE PISOS.

Uno (1).



MISAE LUGO BARRERO
C.C 12.109.414 de Neiva (H)
PERITO AVALUADOR – AUXILIAR DE JUSTICIA
M.P 24.917 de Comvezcol

R..A.A / AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2.019 de ANAV
Bienes Raíces Urbanos, Rurales y Especiales, Intangibles Especiales
Maquinaria y Equipo – Vehículos Automotores



8.3. VETUSTEZ O EDAD.

El lote en estudio tiene una construcción de más de treinta y cinco (35) años y una construcción reciente de menos de cinco (5) años de vetustez.

8.4. REMODELACIONES O AMPLIACIONES.

Ninguna.

8.5. ESTADO DE TERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.

La construcción reciente en obra negra.

8.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Regular.

8.7. DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE.

Construcción reciente:

- Vivienda: Sala – comedor, cocina, dos (2) alcobas, un (1) baño con alberca y lavadero y patio.

Construcción antigua:

- Vivienda: Sala – comedor, cocina, una (1) alcoba.
- Ramada (1).

8.8. CUADRO DE ÁREAS.

DEPENDENCIAS	HAS - M2
ÁREA TOTAL DEL LOTE DE TERRENO N°40	21 has 6.042 M2
ÁREA DEL LOTE DE TERRENO DERECHO DE CUOTA (EN ESTUDIO)	6.481,26 M2
ÁREA CONSTRUIDA CUBIERTA RECIENTE EN LOTE EN ESTUDIO (Aprox.)	65,00
ÁREA CONSTRUIDA CUBIERTA ANTIGUA EN LOTE EN ESTUDIO (Aprox.)	185,00



MISAEAL LUGO BARRERO
C.C 12.109.414 de Neiva (H)
PERITO AVALUADOR – AUXILIAR DE JUSTICIA

M.P 24.917 de Comvezcol
R..A.A / AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2.019 de ANAV
Bienes Raíces Urbanos, Rurales y Especiales, Intangibles Especiales
Maquinaria y Equipo – Vehículos Automotores



Nota: El área construida total es reportada en documentos de propiedad y por la apreciación del Perito Valuador.

8.9. ESPECIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.

Vivienda reciente:

- Bases** : Concreto ciclópeo
- Estructura** : Columna y vigas de concreto reforzado.
- Muros** : En ladrillo prensado hueco, en obra negra.
- Cubierta** : En su mayor extensión teja de asbesto cemento tipo eternit sobre estructura de hierro sin cielo raso.
- Pisos** : En su total extensión concreto rústico.
- Puertas** : Dos (2) de lámina de hierro.
- Ventanas** : Dos (2) en su interior de lámina de hierro.
- Closets** : No tiene.
- Cocina** : Una (1) con mesón de concreto reforzado sin enchape y lavaplatos de acero inoxidable.
- Baños** : Uno (1) con lavamanos, ducha y sanitario independientes, sin enchapes con muebles y accesorios comunes.
- Enchapes** : Ya descritos en baños y cocina.
- Fachada** : No tiene.

Construcción antigua mayor de 35 años:

- Bases** : No tiene.
- Estructura** : De madera.
- Muros** : Tabla.
- Cubierta** : Teja de zinc sobre estructura de madera.
- Puertas** : Dos (2) de madera.
- Ventanas** : Una (1) de madera.

Ramada:

Con cubierta de zinc sobre estructura de madera y piso en tierra.

9. SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE.



MISAE LUGO BARRERO
C.C 12.109.414 de Neiva (H)
PERITO AVALUADOR – AUXILIAR DE JUSTICIA

M.P 24.917 de Comvezcol
R.A.A / AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2.019 de ANAV
Bienes Raíces Urbanos, Rurales y Especiales, Intangibles Especiales
Maquinaria y Equipo – Vehículos Automotores



El lote en estudio cuenta con los servicios públicos básicos de Acueducto, Alcantarillado (propio con pozo séptico) y Energía eléctrica. Los servicios públicos tienen sus respectivos medidores.

9.1. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA.
No asignado.

10. ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE.

Lote globo de terreno rural N°40 con uso agropecuario común para la mayoría de predios del sector. En el lote en estudio, las construcciones existentes son normales dentro del sector, en obra negra las recientes, sin acabados especiales en sus dependencias principales (cocina, pisos, baños, alberca y lavadero y cielo raso).

11. INVESTIGACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO.

Existen algunas ofertas de ventas de lotes con mejoras y/o construcciones y servicios públicos básicos en el sector y en zonas aledañas, no relevantes para este estudio.

12. MÉTODO(S) VALUATORIO(S).

Para aplicar el método de Comparación o de Mercado, se investigó en el sector sobre inmuebles similares al de objeto de valuación en cuanto a áreas y características de la construcción homogenizadas al de objeto de avalúo, no presentando resultados favorables para su aplicabilidad.

Por las condiciones de Mercado actual de inmuebles similares al de objeto de avalúo no favorables, se adopta el Método de Reposición.

12.1. METODOLOGÍA APLICADA.

El objetivo de este avalúo es determinar el valor comercial del lote de terreno en estudio observado (6.481,26 m² = 3% del globo Lote N°40) y referenciado como de propiedad del Sr. **Gonzalo Hermosa Vargas** hoy en posesión de la Sra. **Betsi Perdomo Muñoz**, quien manifestó ser su propietaria actual, en un mercado abierto de oferta y demanda de este tipo de predio en su sector. Se determinó bajo la siguiente metodología:



Para evaluar las construcciones existentes tanto recientes como antiguas, se utilizó el Método de Reposición a la fecha de hoy, teniendo como índices de costos los determinados para este tipo de predio promediados, presentado por las revistas CONSTRUATA y CONSTRUCTORES EN ACCIÓN (especializadas en presupuestos y costos de inmuebles) y referencias de datos suministrados por la Lonjas y experiencia del valuador.

Para evaluar el lote se promediaron los valores encontrados en la zona. Igualmente se tuvo como referencia el método de encuestas a propietarios en el Sector y a Profesionales valuadores idóneos conocedores de valores del terreno, el de comparación con datos suministrados por investigación de la Lonja en lo referente a precios de terrenos y la experiencia del Perito Valuador.

12.1.1. MEMORIAS DE CÁLCULO.

El resultado de la investigación es el siguiente:

SOBRE EL LOTE EN ESTUDIO:

1. CONSTRUCCIÓN RECIENTE.

- Valor costo directo de la construcción por M2 promediado: \$400.000,00 (Según CONSTRUATA, CONSTRUCTORES EN ACCIÓN y experiencia del evaluador).
- Factor multiplicador por otros costos = 1.2
- Costo total de la construcción (reposición) = \$400.000,00 X 1.2 = \$480.000,00

DEPRECIACIÓN:

- Depreciación Total: Teniendo una vetustez aproximada y promediada de 5 años y estableciendo una vida técnica de 70 años, con una calificación de conservación de 4.00 en la tabla de FITTO y CORVINI, observamos que $5/70 = 0.07 = 7.0\%$ (porcentaje de vida = edad sobre la vida técnica) y debajo de la calificación de 4.0 aparece el dato $54.38\% = 0.5438$
- Valor de la depreciación = \$480.000,00 X 0.5438 = \$260.784,00
- Del valor de la reposición restamos la depreciación así:
 $\$480.000,00 - \$260.784,00 = \$219.216,00$ (V/M2 de construcción usada).



- Valor total de la construcción = \$219.216,00 X 65,00 M2 = \$14.249.040,00

2. CONSTRUCCIÓN ANTIGUA.

- Valor costo directo de la construcción por M2 promediado: \$150.000,00 (Según CONSTRU DATA, CONSTRUCTORES EN ACCIÓN y experiencia del avaluador).
- Factor multiplicador por otros costos = 1.2
- Costo total de la construcción (reposición) = \$150.000,00 X 1.2 = \$180.000,00

DEPRECIACIÓN:

- Depreciación Total: Teniendo una vetustez aproximada y promediada de 35 años y estableciendo una vida técnica de 70 años, con una calificación de conservación de 4.00 en la tabla de FITTO y CORVINI, observamos que $35/70 = 0.50 = 50.0\%$ (porcentaje de vida = edad sobre la vida técnica) y debajo de la calificación de 4.0 aparece el dato $70.37\% = 0.7037$
- Valor de la depreciación = \$180.000,00 X 0.7037 = \$126.666,00
- Del valor de la reposición restamos la depreciación así:
 $\$180.000,00 - \$126.666,00 = \$53.334,00$ (V/M2 de construcción usada).
- Valor total de la construcción = \$53.334,00 X 185,00 = \$9.866.790,00

3. LOTE DE TERRENO CLASE 1.

Los lotes de terreno Clase 1 son los ubicados sobre la vía de acceso e integrantes del centro poblado veredal en formación.

La investigación pericial fue realizada a propietarios y/o conocedores de precios del sector en cuanto a valores de M2 de lote de terreno con construcciones, según transacciones económicas realizadas en los últimos años.

En el cuadro siguiente, se analiza la información suministrada por los encuestados, en donde se establecen los valores por M2 de este tipo de predio en el sector.



MISAEEL LUGO BARRERO
C.C 12.109.414 de Neiva (H)
PERITO AVALUADOR – AUXILIAR DE JUSTICIA
M.P 24.917 de Comvezcol

R.A.A / AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2019 de ANAV
Bienes Raíces Urbanos, Rurales y Especiales, Intangibles Especiales
Maquinaria y Equipo – Vehículos Automotores



Encuestado	Actividad	Identificación	V/ M2
Encuestado 1,	Propietario	No suministrada	1.500.
Encuestado 2.	Propietario	No suministrada	1.000.
Encuestado 3.	Propietario	No suministrada	1.400.
Hennio Jael Roa T.	Perito A.	Aux. Justicia	1.500.
Omar de la Cruz Jovel	Perito A.	Aux. Justicia	1.100.
Media Aritmética			1.300.

Se adoptó la suma de \$1.300,00 como valor promedio del M2 de terreno Clase 1 en el sector.

- Valor promedio del M2 de terreno Clase 1 en el sector = \$1.300,00
- Valor del lote de terreno = \$1.300,00 X 6.481,26 M2 = \$8.425.638,00

**VALOR SUMATORIA CONSTRUCCIÓN RECIENTE + CONSTRUCCIÓN ANTÍGUA +
LOTE DE TERRENO CLASE 1 = VALOR TOTAL DEL INMUEBLE = \$12.962.520,00**
+ \$9.866.790,00 + \$8.425.638,00 = \$32.582.828,00

SON: Treinta y dos millones quinientos ochenta y dos mil ochocientos veintiocho pesos m/cte. (\$,00).

NOTA: Aquí se valora el lote de terreno derecho de cuota = 3% = 6.481,26 M2, que le corresponde al Sr. Gonzalo Hermosa Vargas, lote sin legalizar (desenglobe del lote de mayor extensión N°40), el cual actualmente está delimitado y con posesión de la Sra. Betsi Perdomo Muñoz, lote con construcciones y/o mejoras y servicios públicos.

13. CONSIDERACIONES ESPECIALES.

13.1. FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES.

El predio tiene factores positivos importantes como es la vía de acceso y la

17

Calle 3 B N°15 A 64 Neiva - Huila Tel. 8704762 Cel. 3182105798
EMail: misalugo02@hotmail.com



ubicación en un sector relativamente cercano al casco urbano de Neiva, lo que lo hace de especial atractivo comercial.

13.2. FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES.

Inmueble con construcción sin acabados en su principal construcción reciente, el cual afecta notablemente su valoración.

14. CONVERGENCIA ENTRE EL VALOR OBTENIDO Y EL VALOR RAZONABLE.

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

El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de Mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros.

Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.

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

15. PROMEDIO(S) DEL AVALÚO.

15.1. PROMEDIO POR M2 DE LOTE.

El resultado obtenido es Mil trescientos pesos m/cte. (\$1.300,00) por M2 de Lote de terreno, suma que se ajusta a la realidad de Mercado en el sector.

15.2. PROMEDIO POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN.

Para la construcción reciente menor de cinco (5) años de vetustez, el resultado obtenido es la suma de Doscientos diecinueve mil doscientos dieciséis pesos m/cte. (\$219.216,00) por M2, una vez se aplica la respectiva depreciación por la vetustez del mismo, resaltando que se encuentra en obra negra y no tiene acabados en pisos, baños, cocina ni cielo raso.

Para la construcción antigua mayor de 35 años el resultado obtenido es la suma de Cincuenta y tres mil trescientos treinta y cuatro pesos m/cte. (\$53.334,00) por M2 de la construcción, una vez se aplica la respectiva



MISAE LUGO BARRERO
C.C 12.109.414 de Neiva (H)
PERITO AVALUADOR – AUXILIAR DE JUSTICIA
M.P 24.917 de Comvezcol

R.A.A / AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2.019 de ANAV
Bienes Raíces Urbanos, Rurales y Especiales, Intangibles Especiales
Maquinaria y Equipo – Vehículos Automotores



depreciación por la vetustez del mismo, resaltando que no tiene acabados en pisos, baños, cocina ni cielo raso.

16. OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS.

El avalúo de este inmueble se realizó teniendo en cuenta factores importantes como su ubicación y vías de acceso principales, afectado por no tener legalizado ningún título de propiedad.

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

Esta valoración se hace con base en las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1.995 (Ley Anti trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 388 de 1.997. Conocida como Ley de Desarrollo Territorial.
- El Decreto 1420 de 1.998. "Por el cual se reglamentan los artículos de la Leyes 9/89, 388/97, el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".
- Decreto 422 de 2.00. Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la LEY 546 DEB 1.999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1.999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Ley 675 de 2.001. "Por medio del cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".
- Resolución 620 de 2.008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997.
- Ley 1314 de 2.009 (NIF). Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
- Ley 1673 de 2.013. "Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2.015. "Por medio del cual se expidió el decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- Resolución 898/2.014 (IGAC). "Por medio del cual se fijan normas, método, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2.013.
- Normas Internacionales de Valuación (IVS9. International Valuation Standards Comité. 2.005, 2.007, 2.011.
- Valoración RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2.012.

Se declara que:

- Las inscripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Avaluador no tiene intereses y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de avalúo.
- Los honorarios del Avaluador no dependen de aspectos del informe.

19

Calle 3 B N°15 A 64 Neiva - Huila Tel. 8704762 Cel. 3182105798
Email: misalugo02@hotmail.com



MISAE LUGO BARRERO
C.C 12.109.414 de Neiva (H)
PERITO AVALUADOR - AUXILIAR DE JUSTICIA
M.P 24.917 de Comvezcol

R.A.A / AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2.019 de ANAV
Bienes Raíces Urbanos, Rurales y Especiales, Intangibles Especiales
Maquinaria y Equipo - Vehículos Automotores



- La valuación se llevó a cabo conforme a un Código de Ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El Avaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten el valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el Avaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El Avaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.
- El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcciones adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tiene en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.

18. AVALÚO COMERCIAL.

Analizados los factores ampliamente expuestos, se concluye que el valor total del inmueble objeto de avalúo es la suma de **TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS M/CTE.** (\$32.582.828,00).

19. ANEXOS.

- Certificado de Libertad y Tradición.
- Fotocopia de Escritura Pública de propiedad.
- Paz y Salvo predial maño 2.018
- Registro Fotográfico.
- Requerimientos del Artículo 226 del C.G.P

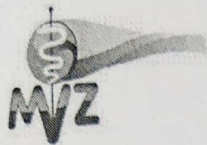
Atentamente,

MISAE LUGO BARRERO

C.C 12.109.414 de Neiva

Perito Avaluador - Auxiliar de Justicia

R.A.A/ AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2.019 de ANAV
Bienes raíces Urbanos, Rurales y Especiales - Intangibles Especiales
Maquinaria y Equipo - Vehículos Automotores



MISAE LUGO BARRERO

C.C 12.109.414 de Neiva (H)

PERITO AVALUADOR – AUXILIAR DE JUSTICIA

M.P 24.917 de Comvezcol

R..A.A / AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2.019 de ANAV

Bienes Raíces Urbanos, Rurales y Especiales, Intangibles Especiales

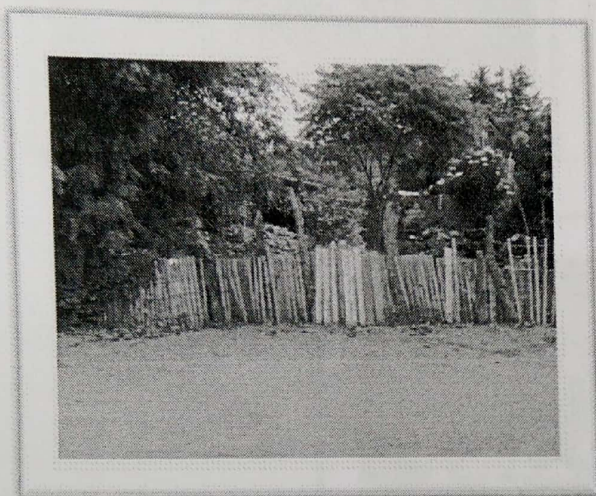
Maquinaria y Equipo – Vehículos Automotores



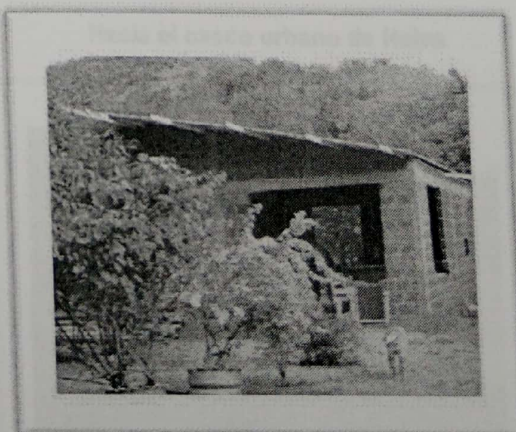
Anexo: Lo anunciado.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada General – Ingreso – Lindero Norte



Construcción Reciente (Obra negra)





MISAE LUGO BARRERO
C.C 12.109.414 de Neiva (H)
PERITO AVALUADOR – AUXILIAR DE JUSTICIA

M.P 24.917 de Comvezcol
R.A.A / AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2.019 de ANAV
Bienes Raíces Urbanos, Rurales y Especiales, Intangibles Especiales
Maquinaria y Equipo – Vehículos Automotores



Vista Interior



VÍA DE ACCESO

Hacia la vereda “Las Juntas”

Hacia el casco urbano de Neiva





MISAE LUGO BARRERO
C.C 12.109.414 de Neiva (H)
PERITO AVALUADOR – AUXILIAR DE JUSTICIA
M.P 24.917 de Comvezcol

R.A.A / AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2.019 de ANAV
Bienes Raíces Urbanos, Rurales y Especiales, Intangibles Especiales
Maquinaria y Equipo – Vehículos Automotores



Lindero oriental



OBSERVACIÓN: Las características generales del lote en estudio se dan por información de su propietario Gonzalo Hermosa Vargas.

El registro fotográfico del interior del inmueble no se reporta porque no se permitió el acceso al mismo.

Avalúo R.A.A/C-16-3/93 ejerciendo mi actividad en los cargos de PERITO AVALUADOR de inmuebles urbanos y rurales, inmuebles de conservación y monumentos nacionales, avalúo de bienes muebles y especiales, avalúo de maquinaria y equipo, avalúo de afecto plusvalía, avalúo de inmuebles de conservación y patrimonio y avalúos ambientales, según consta en el respectivo Certificado vigente expedido por CORPOLOMVAS DE COLOMBIA, la cual anexo.

Actualmente estoy inscrito en la Lista de Auxiliares de la Justicia en los cargos de Bienes Inmuebles, Bienes Muebles, Automotores, Vehículos y Zoológicos.

4. No tengo ninguna publicación alguna relacionado con el peritaje que presente.

5. He realizado diferentes dictámenes parciales sobre el tema en que estoy presentando este informe, en el lapso 2.010-2.020, de los cuales adjunto:

Avalúo de inmueble urbano, Vivienda unifamiliar, Calle 48 N°1 A 07 Neiva, Particular, Noviembre de 2.014

Avalúo de inmueble urbano, Vivienda unifamiliar, Carrera 2 W N°48-03 Neiva, Particular, Octubre de 2.015

Avalúo de inmueble urbano, Vivienda unifamiliar, Calle 73 AN N°5 A 64 Porcota (C), Particular, Juzgado Cuatro de Familia de Neiva, Apoderado Dr. Alexander Rojas, Diciembre de 2.015.



MISAE LUGO BARRERO
C.C 12.109.414 de Neiva (H)
PERITO AVALUADOR – AUXILIAR DE JUSTICIA
M.P 24.917 de Comvezcol

R..A.A / AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2.019 de ANAV
Bienes Raíces Urbanos, Rurales y Especiales, Intangibles Especiales
Maquinaria y Equipo – Vehículos Automotores



ANEXO

INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE LA PRUEBA PERICIAL (ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PRODESO)

De acuerdo con los requisitos exigidos en el Capítulo VI, Artículo 226 del Código General del Proceso.

MISAE LUGO BARRERO, identificado con la C.C N°12.109.414 de Neiva, manifiesto bajo juramento que el concepto emitido en este dictamen es independiente y obedece a mi ejercicio como Profesional Avaluador, para el cual declaro:

1. La identidad respectiva se encuentra en el encabezado de cada página.
2. Mi dirección, teléfonos y demás información sobre mi ubicación se encuentra en el respectivo pie de página.
3. Soy Médico Veterinario y Zootecnista, egresado de la Universidad del Tolima el 29 de Febrero de 1.980, según como consta en la fotocopia de la matrícula profesional que adjunto. Además de profesional, tengo Registro Nacional de Avaluador R.N.A./C-18-3793 ejerciendo mi actividad en los cargos de PERITO AVALUADOR de Inmuebles Urbanos y Rurales, Inmuebles de conservación y monumentos nacionales, avalúos de bienes muebles y especiales, avalúo de maquinaria y equipo, avalúo de efecto plusvalía, avalúo de inmuebles de conservación y patrimonio y avalúos ambientales, según como consta en el respectivo Certificado vigente expedido por CORPOLONJAS DE COLOMBIA, la cual anexo.

Actualmente estoy inscrito en la Lista de Auxiliares de la Justicia en los cargos de Bienes inmuebles, Bienes muebles, Automotores, Veterinario y Zootecnista.

4. No tengo ninguna publicación alguna relacionado con el peritaje que presento
5. He realizado diferentes dictámenes periciales sobre el tema en que estoy presentando este informe, en el lapso 2.010-2.020, de los cuales sobresalen:
 - Avalúo de inmueble urbano, Vivienda unifamiliar. Calle 48 N°1 A 07 Neiva. Particular. Noviembre de 2.014.
 - Avalúo de inmueble urbano, Vivienda unifamiliar. Carrera 2 W N°48-03 Neiva. Particular. Octubre de 2.015
 - Avalúo de inmueble urbano, Vivienda unifamiliar. Calle 73 AN N°5 A 64 Popayán (C). Particular. Juzgado Quinto de Familia de Neiva. Apoderado Dr. Alexander Rojas. Diciembre de 2.0.15.

24

Calle 3 B N°15 A 64 Neiva - Huila Tel. 8704762 Cel. 3182105798
Email: misalugo02@hotmail.com



MISAE LUGO BARRERO
C.C 12.109.414 de Neiva (H)
PERITO AVALUADOR – AUXILIAR DE JUSTICIA
M.P 24.917 de Comvezcol

R.A.A / AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2.019 de ANAV
Bienes Raíces Urbanos, Rurales y Especiales, Intangibles Especiales
Maquinaria y Equipo – Vehículos Automotores



- Avalúo de inmueble urbano, Vivienda unifamiliar. Calle 31 B N°31 B 52 Interior 4. Rivera (H). Proceso de Cisa. S.A contra Jairo Alberto Guerrero. Apoderado Dr. Ciro Antonio Ruiz. Juzgado Tercero Civil Municipal de Neiva (H). Marzo de 2.016.
 - Avalúo de inmueble urbano, Vivienda unifamiliar. Carrera 30 A N°2 I 54 Neiva (H). Proceso de Pedro Rojas Z. Apoderado Dr. Fernando Culma O. Juzgado Tercero Civil Municipal de Neiva (H). Febrero de 2.016.
 - Avalúo de inmueble urbano, Vivienda unifamiliar. Calle 73 AN N°5 A 64 Popayán (C). Particular. Juzgado Quinto de Familia de Neiva. Apoderado Dr. Alexander Rojas. Diciembre de 2.0.15.
6. Descritos en el punto 5.
7. Manifiesto que no me encuentro incurso para presentar este informe pericial en ninguna causal contenida en el artículo 50 del Código General del Proceso.
8. Declaro igualmente que la metodología aplicada en este informe es la misma que he utilizado en anteriores dictámenes de igual naturaleza.

Cordialmente,

MISAE LUGO BARRERO
C.C 12.109.414 de Neiva

Perito Avaluador-Auxiliar de Justicia

R.A.A/ AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2.019 de ANAV
Bienes raíces Urbanos, Rurales y Especiales
Intangibles Especiales
Maquinaria y Equipo - Vehículos Automotores

Anexo: Lo anunciado.



MISAE LUGO BARRERO
C.C 12.109.414 de Neiva (H)
PERITO AVALUADOR – AUXILIAR DE JUSTICIA

M.P 24.917 de Comvezcol
R.A.A / AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2.019 de ANAV
Bienes Raíces Urbanos, Rurales y Especiales, Intangibles Especiales
Maquinaria y Equipo – Vehículos Automotores



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 12.109.414
LUGO BARRERO

APELLIDOS
MISAE L

NOMBRES

FIRMA

FECHA DE NACIMIENTO 02-SEP-1954

NEIVA
(FUELA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.65
ESTATURA

A+
G.S. RH

M
SEXO

16-JUL-1976 NEIVA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIBEL SANCHEZ TORRES

INDICE DERECHO

A-1900100-00177304-M-0012109414-20090912 001597096CA 1 28246103



MISAE LUGO BARRERO
C.C 12.109.414 de Neiva (H)
PERITO AVALUADOR - AUXILIAR DE JUSTICIA

M.P 24.917 de Corvezcot
R.A.A / AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2019 de ANAV
Bienes Raíces Urbanos, Rurales y Especiales, Intangibles Especiales
Maquinaria y Equipo - Vehículos Automotores



VEN DE VERIFICACIÓN KYBERCUS



Registro Abierto de Avaluadores



CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la
Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MISAE LUGO BARRERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12109414, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Mayo de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-12109414.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MISAE LUGO BARRERO 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 17 Mayo 2019	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 17 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance Estructuras especiales para proceso, Acueductos y conducciones, Presas, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar	Fecha 17 Mayo 2019	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 17 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico

27

Calle 3 B N°15 A 64 Neiva - Huila Tel. 8704762 Cel. 3182105798
Email: misalugo02@hotmail.com



MISAE LUGO BARRERO
C.C 12.109.414 de Neiva (H)
PERITO AVALUADOR – AUXILIAR DE JUSTICIA

M.P 24.917 de Comvezcol
R..A.A / AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2.019 de ANAV
Bienes Raíces Urbanos, Rurales y Especiales, Intangibles Especiales
Maquinaria y Equipo – Vehículos Automotores



PIN de Validación: 61680369



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
17 Mayo 2019

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
17 Mayo 2019

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha
17 Mayo 2019

Regimen
Régimen
Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: NEIVA, HUILA
Dirección: CALLE 3B NO. 15A-64
Teléfono: 3182105798
Correo Electrónico: misalugo02@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MISAE LUGO BARRERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12109414.

El(la) señor(a) MISAE LUGO BARRERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores



MISAE LUGO BARRERO
C.C 12.109.414 de Neiva (H)
PERITO AVALUADOR – AUXILIAR DE JUSTICIA



M.P 24.917 de Comvezcol
R.A.A / AVAL 12109414 Resol. 0199 fechada el 16/05/2.019 de ANAV
Bienes Raíces Urbanos, Rurales y Especiales, Intangibles Especiales
Maquinaria y Equipo – Vehículos Automotores



PIN de Validación: b1680ab9



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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b1680ab9

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 tres (03) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal