



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva
Palacio de Justicia Carrera 4 No. 6-99, Oficina 806, Telefax 8711449- email www.ramajudicial.gov.co

Neiva, dieciocho (18) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL DE MENOR CUANTÍA
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
CAUSANTE: NELSON LAGUNA GALINDO
RADICACIÓN: VIANEY NIEVA POLANIA
41-001-40-22-008-2018-00346-00

Del escrito contentivo de avalúo aportado, córrase traslado a la parte actora, por el término de tres (3) días, de conformidad con lo establecido por el numeral 2º del artículo 444 del Código General del Proceso.

Se anexa escrito.

Notifíquese,

RICARDO ALONSO ALVAREZ PADILLA
Juez

/JDM

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

Neiva, 19 de noviembre de 2021 en la fecha hago constar que, para notificar a las partes, el contenido de la providencia anterior se fijó el estado No. 072, 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

18 de agosto de 2021

Señor

**JUEZ QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE NEIVA - HUILA
E.S.D.**

Referencia: Proceso ejecutivo propuesto por **BANCOLOMBIA S.A.** contra **NELSON LAGUNA GALINDO**

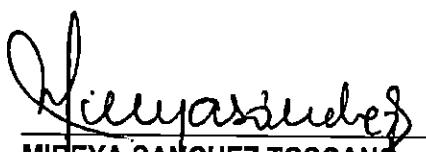
Radicación: 2018 – 346

Asunto: Aporte de Avalúo comercial.

MIREYA SANCHEZ TOSCANO mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Neiva (H), identificada con cédula de ciudadanía No. 36.173.846 expedida en Neiva (H) y portadora de la tarjeta profesional No. 116.256 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en representación de **BANCOLOMBIA S.A.**, de manera atenta por medio del presente escrito me permito allegar al despacho **avalúo comercial** del bien inmueble objeto de litigio en el presente proceso, lo anterior para que se sirva correr el correspondiente traslado y posteriormente su respectiva aprobación.

Agradezco de antemano su colaboración y trámite dado a la presente.

cordialmente,



MIREYA SANCHEZ TOSCANO
CC. No. 36.173.846 de Neiva
T.P. No.116.256 del C.S. de la J.

MIREYA SANCHEZ TOSCANO

Notificaciones: Carrera 4 No. 10 - 53 Neiva – Huila. Celular. 300 224 2742 Teléfono: 8667614
E-mail: mireyasanchezt@hotmail.com



Contamos con avaladores certificados por:
RNA
Reyes y Noguera
Avaladores

AVALÚO COMERCIAL

APARTAMENTO 503 BLOQUE 1 TORRE A Y EL PARQUEADERO 77 Y DEPÓSITO
19 DE USO EXCLUSIVO
CONJUNTO CERRADO "LOS CEDROS APARTAMENTOS"
CALLE 26 A No. 44-59 Y CALLE 27 A No. 44-62
NEIVA - HUILA



SOLICITANTE	BANCOLOMBIA S.A.
CLIENTE	NELSON LAGUNA GALINDO
CEDULA DE CIUDADANÍA	83.224.891
TIPO DE INMUEBLE	APARTAMENTO
VALOR TOTAL	\$103.140.000
PRG	PRG_2021_1831966
FECHA DE INFORME	JULIO 30 DE 2021



Contamos con avaladores
certificados por:
RNA
Avaladores

INFORME TECNICO DE AVALÚO

INFORMACIÓN BÁSICA

Departamento	Huila		
Municipio	Neiva		
Barrio	Los Cedros		
Dirección y/o nombre del predio	CALLE 26 A # 44-59 Y CALLE 27 A #44-62 CONJUNTO CERRADO "LOS CEDROS APARTAMENTOS "APTO 503 BLOQUE 1 TORRE A		
Tipo de avalúo	Comercial	Propietarios	LAGUNA GALINDO NELSON C.C. 83.224.891 NIEVA POLANIA VIANEY C.C.55.172.769
Tipo de inmueble	Urbano	Uso actual	Vivienda
Tipología del inmueble	Apartamento	Fecha de visita	Julio 23 de 2021
Plancha IGAC	No Aplica	Fecha de informe	Julio 30 de 2021

TITULACIÓN

Matricula Inmobiliaria	ITEM	MATRICULA INMOBILIARIA	
		APARTAMENTO 503	200-234964
Título de adquisición	Escritura 3023		
Fecha:	15/09/2014	Notaria:	Tercera Ciudad Neiva
Número catastral	No suministrado		
Avalúo catastral	No conocido		
Afectaciones	Ninguna		
Observaciones	Este informe no es estudio jurídico.		

INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR							
Barrio Legal	Si	Topografía del Sector	Plana	Uso Predominante	Vivienda	Condiciones de Salubridad	Bueno
Actividades predominantes		El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta usos residenciales en altura y vivienda en conjuntos multifamiliares.					
Tipos de predios		Edificios de vivienda multifamiliares desarrollados en altura y sometidos a P.H. Además de predios para vivienda unifamiliar					
Características especiales del sector		Se trata de un sector residencial de la zona oriental del suelo urbano del municipio donde se evidencia un desarrollo reciente de vivienda en altura.					
Perspectivas de valorización		Tiene moderadas perspectivas de valorización, sector residencial,					
Vías principales y estado actual		La vía principal de acceso es la Calle 27 A, la cual se encuentra en aceptable estado de conservación. Sin embargo, al conectarse con otras vías de acceso al sector el estado es regular.					
Transporte público		El servicio de transporte público es bueno prestado por empresas intermunicipales.					

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE			
Características del terreno		El predio matriz tiene forma regular con topografía plana	
Georreferenciación		Longitud: 75°15'19.18" W -75.255328	Latitud: 2°56'50.85" N 2.947458
Descripción del inmueble		El inmueble tasado en el presente informe corresponde a un apartamento sometido a Régimen de Propiedad Horizontal, de localización y vista exterior y localizado en el piso 5 del bloque 1 torre A; cuenta con sala- comedor, cocina integral, zona de ropas, tres habitaciones, un baño social, baño privado. Le corresponde el parqueadero No 77 y el depósito No 19 de uso exclusivo.	
Dotación comunal		La unidad residencial cuenta con portería, citófono, piscina, salón social, parqueadero para visitantes.	
Características climáticas		Altura	480 m.s.n.m.
		Temperatura	30° C
Características especiales		Ninguna	
Edad del inmueble		7 años	
Estrato		3	
Tipo de inmueble		Urbano	



Contamos con evaluadores
certificados por:
BNA
Avaluadores

Cuadro de áreas	ITEM	UNIDAD/m2	
	Área Privada Ap. 503	54,00	
Coeficiente de copropiedad	0,66954322%		
Fuente:	Escritura Publica		
Linderos:	Se encuentran relacionados en la Escritura Pública 3023 del 15 de septiembre de 2014		
Fuente:	Escritura Publica		
Infraestructura	Bueno (X)	Regular ()	Malo ()
SERVICIOS PÚBLICOS			
Acueducto:	Si	Alcantarillado:	Si
Energía:	Si	Teléfono:	Si
Gas:	Si	Otros:	Ninguno.
Breve descripción:	Los servicios públicos del predio son prestados por las Empresas del municipio.		

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN

Detalle de la construcción:	Estructura: Ferro concreto Muros: Concreto vaciado con estuco y vinilo a tres manos. Fachada: Pañetada y pintada. Pisos: Cerámica Carpintería: Marcos en aluminio, metálicos y pueras en madera. Cielo raso: Placa en concreto Cubierta: Placa en concreto impermeabilizado Baños: Línea económica Cocina: Integral		
	NOTA: No se pudo ingresar al inmueble dado que no se pudo concretar con el propietario el acceso, la descripción se realiza con base a la tipología de los apartamentos del conjunto.		
	Estructura Reforzada	Ajuste Sismorresistente	Tipo de fachada
	Si	Si	Mayor a 6 metros
	Irregularidad de Planta	Irregularidad de Altura	Daño Por Sismos
	Sin Irregularidad	Sin Irregularidad	Sin Daños Previos
	Número de Pisos	Avance	Remodelado
	1	100%	No
	Ventilación	Iluminación	No. De Sótanos
	Bueno	Bueno	0
Distribución	APARTAMENTO: Sala-comedor, cocina, zona de ropa, tres habitaciones, un baño social, baño privado y el uso exclusivo del Parqueadero No. 77 y el depósito No. 19		
Fuente: Acta de diligencia de secuestro			

NORMAS URBANISTICAS VIGENTES

Normatividad

El municipio de Neiva se encuentra reglamentado mediante Acuerdo No. 026 de 2009 "Por medio del cual se revisa y ajusta el Acuerdo Número 016 de 2000 que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial De Neiva"

MUNICIPALIDAD DE NEIVA - CORTEZA 20

PNT-02

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - VICHAS MIGRATORIAS

ESTADISTICACION GENERAL

POBLACION RESIDENCIAL	PNT-02	SUBCANT.	UFU	LATIDA	UFU	LATIDA
RESIDENCIAL	47 000	ANEXADA	ANEXADA	13474.5	13474.5	13474.5
EDIFICIOS	MONTEVERDE	ANEXADA	ANEXADA	ESTADOS UNIDOS	ESTADOS UNIDOS	ESTADOS UNIDOS

TRABAJAMIENTO URBANO 2002

COMPLEJOS - DE CONCENTRACION

Este informe no comprende datos y datos sobre el desarrollo del plan de ordenamiento territorial (POT) para la localidad de NEIVA, ya que el PNT es un documento que establece las estrategias y criterios para el ordenamiento territorial de la localidad en su totalidad, incluyendo tanto las zonas rurales como las urbanas. El PNT es una herramienta que busca garantizar el desarrollo sostenible y equitativo de la localidad, promoviendo la conservación del medio ambiente, la protección de los recursos naturales y la calidad de vida de sus habitantes. El PNT establece objetivos y estrategias para el desarrollo urbano, rural y ambiental de la localidad, así como para la promoción del empleo y la creación de oportunidades de desarrollo económico.

Este informe no comprende datos y datos sobre el desarrollo del plan de ordenamiento territorial (POT) para la localidad de NEIVA, ya que el PNT es un documento que establece las estrategias y criterios para el ordenamiento territorial de la localidad en su totalidad, incluyendo tanto las zonas rurales como las urbanas. El PNT es una herramienta que busca garantizar el desarrollo sostenible y equitativo de la localidad, promoviendo la conservación del medio ambiente, la protección de los recursos naturales y la calidad de vida de sus habitantes. El PNT establece objetivos y estrategias para el desarrollo urbano, rural y ambiental de la localidad, así como para la promoción del empleo y la creación de oportunidades de desarrollo económico.

Este informe no comprende datos y datos sobre el desarrollo del plan de ordenamiento territorial (POT) para la localidad de NEIVA, ya que el PNT es un documento que establece las estrategias y criterios para el ordenamiento territorial de la localidad en su totalidad, incluyendo tanto las zonas rurales como las urbanas. El PNT es una herramienta que busca garantizar el desarrollo sostenible y equitativo de la localidad, promoviendo la conservación del medio ambiente, la protección de los recursos naturales y la calidad de vida de sus habitantes. El PNT establece objetivos y estrategias para el desarrollo urbano, rural y ambiental de la localidad, así como para la promoción del empleo y la creación de oportunidades de desarrollo económico.

CARTOGRAFIA

EL SISTEMA ESTRUCTURAL

EL SISTEMA ESTRUCTURAL

SISTEMA	NA	DE	A	SISTEMA FRANQUEO					INTERACCIONES Y COORDINACIONES
				SEPARADOR	CACEROLAS	CRISTAL	ANDRES	CELESTINA	
V-E	ENRETEZAS	F							
V-S	CONSTRUCCTAC	F							
V-3	E46	C12	C23	9	13	5	2	13	INTERACCIONES
V-3	E46	C12	C23	9	13	5	2	13	INTERACCIONES

EL SISTEMA ESTRUCTURAL

EL SISTEMA ESTRUCTURAL

SISTEMA	ESTADO	TIPOLOGIA	EL SISTEMA DE EDIFICIO DIFUSO					INTERACCIONES
			AREA	FASES	DESCRIPCION	AREA	FASES	
		LOS GOLONES	EDIFICIOS		EDIFICIOS	AREA 23	EDIFICIOS	
		CHIRIBIA ARCHERIA KALAGUEO	EDIFICIOS		EDIFICIOS	AREA 23	EDIFICIOS	



Contamos con evaluadores
certificados por: 



El inmueble según lo determinado en el Acuerdo 026 de 2009 por el cual se adoptó el POT de Neiva se encuentra en Tratamiento de Consolidación, se permite el uso residencial. (Ver Ficha Normativa).

Adicionalmente, el predio se encuentra sometido a Régimen de Propiedad Horizontal según Escritura Pública No. 743 del 17 de marzo de 2014 otorgada en la Notaría Tercera de Neiva.



Contamos con avaladores
certificados por:
BNA
Bogotá - Colombia
Avaluadores

CONDICIONES GENERALES

Del sector:

El sector se caracteriza por tener una vocación residencial, conformado por diferentes tipos de predios como conjuntos multifamiliares en alta densidad y predios unifamiliares.

De localización:

El predio cuenta con una ubicación con aceptables posibilidades de acceso por vías locales

De terreno:

El predio matriz cuenta con una topografía plana.

De comercialización (Tiempo esperado de comercialización):

Se considera con una dinámica inmobiliaria estable, tanto para los predios en venta como en arriendo. Se estima un tiempo esperado de comercialización de aproximadamente 12 meses.

Comportamiento de Oferta y Demanda:

Se considera equilibrado tanto para inmuebles en venta como en arriendo

Actualidad Edificadora:

Actualmente, se observan remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.

Especial:

Ninguna



Contamos con avaladores
certificados por:
RNA
Avaladores

METODOLOGÍA UTILIZADA

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

Método comparación de mercado:

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

ESTUDIO DE MERCADO							
No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	AREA PRIVADA M2	VALOR M2
1	Apto 801 Torre A, Los Cedros	Inmob. Santa María Vera, 3138083141	\$ 120.000.000	6,00%	\$ 112.800.000	54,00	\$ 2.088.889
2	Apto 704 Torre A, Los Cedros	Inmob. Felix Trujillo, 3112378612	\$ 105.000.000	6,00%	\$ 98.700.000	54,00	\$ 1.827.778
3	Apto 204 Torre A, Los Cedros	Inmob. Felix Trujillo, 3112378612	\$ 120.000.000	6,00%	\$ 112.800.000	54,00	\$ 2.088.889
4	Apto 704 Torre D, Los Cedros	Inmob. Casa y Casa, 3133519650	\$ 125.000.000	6,00%	\$ 117.500.000	54,00	\$ 2.175.926

PROMEDIO M2	\$ 2.045.370
DESVIACION	\$ 150.753
COEF.DE VARIACION	7,37%
NÚMERO DE DATOS	4
RAIZ	2,000
t(N)	1,858
LIMITE SUPERIOR	\$ 2.185.420
LIMITE INFERIOR	\$ 1.905.321

Se adopta un valor por m² de \$1.910.000

Las ofertas están localizadas en el interior del condominio los Cedros. Poseen características similares.

DATO	OBSERVACIONES OFERTAS	
	OBSERVACIONES	FOTOGRAFIA / IMAGEN
OFERTA 1	Se vende apartamento en Conjunto Los Cedros – Zona Oriente de Neiva, consta de 3 habitaciones con puerta y closet, sala comedor, cocina integral, zona de lavandería, 2 baños, parqueadero.	
OFERTA 2	Se vende apartamento con parqueadero privado cubierto, parqueadero para visitantes, depósito, salón comunal, piscina para niños y adultos, zonas verdes, sala comedor, cocina integral con puerta en vaivén, tres habitaciones con closet, habitación principal con baño, baño social, zona de lavandería	
OFERTA 3	Se vende apartamento; sala -comedor, cocina integral, tres alcobas con closet, alcoba principal con baño con divisiones en vidrio templado, baño social con divisiones en vidrio templado, zona de lavandería, instalación para lavadora, instalación para aire acondicionado, persianas en todo el inmueble y garaje con deposito	
OFERTA 4	Se vende apartamento; consta de 3 alcobas, sala-comedor, 2 baños, deposito, cocina integral,zona de lavandería, garaje, 3 closet en madera, el conjunto ofrece: vigilancia las 24 horas, piscina,zona social, garaje visitantes.	

ANALISIS DE RESULTADOS Y CONSIDERACIONES

- Se realizó un análisis de mercado con inmuebles de características similares, ubicados en la misma unidad residencial.
- El valor promedio arrojado por las muestras corresponde al área privada, según la información obtenida en la investigación de mercado.
- Se adopta como valor más probable el límite inferior de la muestra teniendo en cuenta la afectación ocasionada al mercado inmobiliario por cuenta de la pandemia del COVID-19.
- Al analizar las ofertas disponibles se observa que los valores ofrecidos no tienen en cuenta la altura o piso del apto, se ofrecen en pisos superiores con menores valores a los inferiores. Tampoco se considera la ubicación por encontrarse en la misma unidad residencial con los mismos acabados. Incide el área, sin embargo, las ofertas registradas en el estudio de mercado poseen igual tamaño.
- El apartamento tiene derecho a un parqueadero y depósito de uso exclusivo, el valor del metro cuadrado se liquida de manera integral dado que las ofertas también tienen acceso a este beneficio.
- No se pudo acceder al inmueble dado que no se logró acordar visita con el cliente, motivo por el cual se realiza avalúo de fachada y se presume que el apartamento se conserva en buen estado.

VIGENCIA DEL AVALUO

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

CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS

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

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

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

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

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

El avalúo es practicado por el perito Rafael Hernando Yepes Blanco y revisado por el Ingeniero Kevin Fernando Rojas, quien hace parte de la Empresa APPRAISER S.A.S., por lo cual también es firmado por la Ing. Érika Celemín, quien figura como Gerente General, inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores. R.A.A.

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

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

VALORES PROPORCIONALES

Descripción	Datos
Valor Total Inmueble	\$ 103.140.000
Valor proporcional terreno	\$ 36.099.000
Valor proporcional Construcción	\$ 67.041.000
Porcentaje de terreno	35,00%
Porcentaje de Construcción	65,00%
Edad	7
Vida Remanente	93
Vida Útil	100
Valor Réposición a Nuevo	\$ 72.900.000
Valor UVR Día	284,6369
Valor Avalúo en UVR	362356,39

AVALÚO COMERCIAL

APARTAMENTO 503 BLOQUE 1 TORRE A Y EL PARQUEADERO 77 Y DEPÓSITO 19
 DE USO EXCLUSIVO
 CONJUNTO CERRADO "LOS CEDROS APARTAMENTOS"
 CALLE 26 A No. 44-59 Y CALLE 27 A No. 44-62
 NEIVA - HUILA

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	TOTAL
APARTAMENTO 503 BLOQUE 1 TORRE A	54,00	\$ 1.910.000	\$ 103.140.000
TOTAL AVALUO			\$ 103.140.000
INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION			\$ 1.910.000

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.

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

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **Julio de 2021** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **CIENTO TRES MILLONES CIENTO CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$103.140.000 M/C).**

ING. ERIKA CELEMÍN BOHÓRQUEZ
 Avaluador.
 RAA AVAL – 52148032



ARQ. RAFAEL H. YEPES BLANCO
 Perito actuante
 RAA AVAL – 12126918

ING. KEVIN FERNANDO ROJAS
 Revisión del Avalúo
 RAA AVAL – 1018478455

Contamos con avaladores
certificados por:



APPRAISER®

REGISTRO FOTOGRÁFICO



VISTA CONDOMINIO



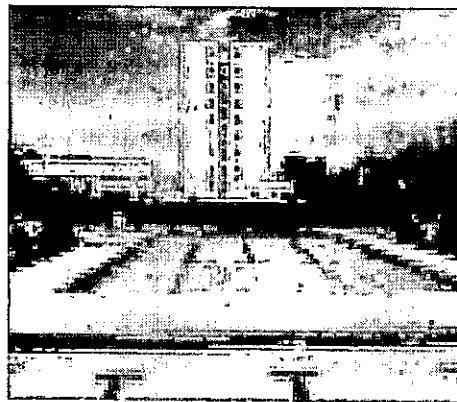
VIA DE ACCESO AL ORIENTE



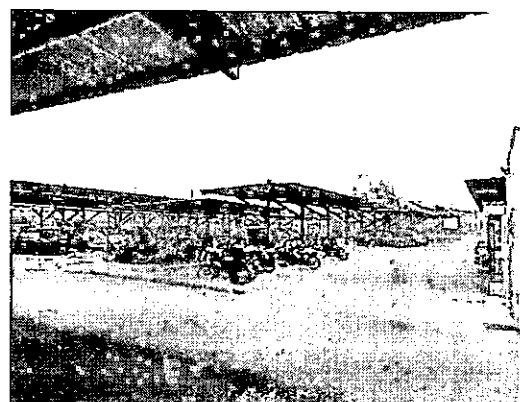
PORTERIA



VIA DE ACCESO AL OCCIDENTE



PISCINA CONDOMINIO



PARQUEADEROS



Contamos con avaladores
certificados por: **RNA**
Avaladores

INFORMACIÓN DEL PERITO QUE DA EL DICTAMEN

Por medio del presente documento certificamos que:

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

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

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

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

La dirección de notificación es en la calle 7A No. 30A-96, Neiva

Información del perito actuante quien que da el dictamen:

- **Nombre: Rafael Hernando Yepes Blanco**
- **RAA-AVAL: 12126918**
- **C.C.: 12126918**
- **Dirección de Residencia: CALLE 7A NO. 30A-96**
- **Ciudad de Residencia: Neiva, Huila.**
- **Celular: 3125224471**
- **Profesión: Arquitecto**

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

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

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

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



Contamos con evaluadores
certificados por:
RNA
Evaluadores

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

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

FECHA ENTREGA	FINALIDAD SERV.	CLIENTE	DIRECCION	CIUDAD
28/01/2020	REMATE	CLAUDIA CESPEDEZ ZAMORA	CARRERA 4 ESTE #38-56	CUNDINAMARCA - SOACHA
31/01/2020	REMATE	NADIN TAMARARODRIGUEZ	CALLE 19 N #16 E-30 URBANIZACION ZULIMA- Apto 404 Torre A	N. SANTANDER - CUCUTA
4/12/2019	REMATE	JORGE HUMBERTO RENDON HENANO	KR 5 NO 131 90 TO 2 APTO 1204	BOGOTA
6/12/2019	REMATE	KAROLINA SANCHEZ CORTEZ	VEREDASANTA LUCIA LOTE MIRAMAR ALGECIRAS (H)	HUILA - ALGECIRAS
6/12/2019	REMATE	WALTHER NUÑEZ MOSQUERA	Manzana 10 Lote 6-Calle 62 A No. 65-03- (Lote Esquinal) Urbanización Los Chococitos, Carepa	ANTIOQUIA - CAREPA
10/12/2019	REMATE	JOSE MANUEL TORRES RODRIGUEZ	PARQUE INDUSTRIAL SAN JORGE LOTE 74 MANZANA P 7 EN MOSQUERA CUNDINAMARCA	CUNDINAMARCA - MOSQUERA
10/12/2019	REMATE	CARLOS ROCHAMENDEZ	CRA 44A No 16-85 LOTE 19 MZNA1A BUQUE	META - VILLAVICENCIO
11/12/2019	REMATE	GIRALDO Y GARCIA INGENIERIA SAS	APARTAMENTO 603 TORRE BY PARQUEADERO 5 CONJUNTO Q RESIDENCIAL LA FLORIDA	IBAGUE
27/12/2019	REMATE	SIGIFREDO RAAD GARCIA	CALLE 99 NO. 56 - 41, APARTAMENTO 152, PARQUEADEROS 150 Y 152	ATLANTICO - BARRANQUILLA
31/12/2019	REMATE	LEONCIO ENRIQUE VALENCIA	Calle 13 # 12-32 Calle Bolívar	NARIÑO - TUMACO
6/11/2019	REMATE	MARCO QUINTERO GARCES	CALLE 6C NUMERO 1-48 BARRIO ALTOS DE LA PRADERA	PRADERA
7/11/2019	REMATE	JOSE WILLIAM MORENO BARRETO	Atojo No. 2	NEIVA
12/11/2019	REMATE	JUAN CAMILO CORRALES SALEM	LOTE RURAL LA ANGOSTURA-SAN SEBASTIAN DE URABA	LORICA
12/11/2019	REMATE	KATHERINE GOMEZ PABON	CALLE 43 No.31-54 SECTOR MAMATOCO - LOTE 9 MZA28 URBANDREA CAROLINA ETAPA 2 TIPO 2	SANTAMARTA
12/11/2019	REMATE	EDGAR PEREZ RIVERA	CASA LOTE # 21 MANZANA 5 CARRERA 3 C # 13-77 URBANIZACION LA LIBERTAD	PURIFICACION
13/11/2019	REMATE	ALEXANDER JIMENEZ RODRIGUEZ	TRANSVERSAL 4B No. 3 - 64 CASA 398 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE APAN MZ 7	SOACHA
14/11/2019	REMATE	LIZARDY ANTONIO LOZANO COGOLLO	CALLE 28 N° 23-11 BLOQUE N° 12 APARTAMENTO NUMERO 12-102	ANTIOQUIA - CAUCASIA
15/11/2019	REMATE	AGUEDITA MURCIA MORA	CARRERA 116 # 152-80 INTERIOR 7 CASA 8	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	JOSE DE JESUS PORTELA CALLEJAS	CALLE 45 SUR No. 65 - 76 INTERIOR 8 APARTAMENTO 603	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	ESTHER LUISA PEREZ VANEGAZ	CARRERA 29C NUMERO 33-32 IDENTIFICADO CON EL NUMERO 15 DE LA MANZANA 14	CASANARE - YOPAL
18/11/2019	REMATE	ALVARO GONZALEZ MURILLO	PARQUE RESIDENCIAL EL PALMAR CASA LOTE 8 MANZANA E	PURIFICACION
19/11/2019	REMATE	JAVIER QUIJANO ALOMIA	CALLE 15 NUMERO 121 C 150 CASA 4- GARAJE Y JARDIN PRIVADO "ALTAMIRA CONDOMINIO CAMPESTRE	CAU
25/11/2019	REMATE	DANIEL ARMANDO URIBE GUTIERREZ	CARRERA 12 #6-07 APTO 503 BLOQUE B Y PARQUEADERO 32 DE LA CALERA	CUNDINAMARCA - LA CALERA
28/11/2019	REMATE	Roberto Carlos Mahecha Gonzalez	CARRERA 9 ESTE No. 35-80, lote 1, casa 24	CUNDINAMARCA - SOACHA



Contamos con evaluadores
certificados por: **RNA**
Programa Nacional de
Avaluadores.



FIN de Validación: b4920abb



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



ANA
ANALYSTS OF THE AIRPORT INDUSTRY. INVESTMENT BANKERS.

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<p>Alcance.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición

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

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

Página 1 de 3



PIN de Validación: b4320e3b



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



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
 - Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE129B#55-20INT3APT302
Teléfono: 3102055756
Correo Electrónico: erikaceleminb@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032.
El(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b4920abb

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3



Contamos con avaladores
certificados por:



PIN de Validación: b4920ebb



Registro Abierto de Avalaadores

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



ANAL
Asociación Nacional de Avalaadores

Calle 106 54-78 Of. 601

Bogotá - Colombia

Teléfono: 3163116610 - 3182823160

E-mail: servicioalcliente@appraiser.com.co

Av. 106 No. 54-78 Of. 601

Bogotá - Colombia

Teléfono: 3163116610 - 3182823160

E-mail: servicioalcliente@appraiser.com.co

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3



PIN de Validación: b03e0a73



Registro Abierto de Avaladores

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA

AUTOREGULADORA DE AVALADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaladores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 28408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) KEVIN FERNANDO ROJAS GAITAN , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018478455, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaladores, desde el 26 de Agosto de 2020 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-1018478455.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) KEVIN FERNANDO ROJAS GAITAN 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
26 Ago 2020

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
26 Ago 2020

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha
26 Ago 2020

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha
26 Ago 2020

Regimen
Régimen
Académico

Página 1 de 2



Contamos con avaladores certificados por: **RAA**
Avaluadores



PIN de Validación: b03a0a73



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



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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 1D BIS N° 31B 56
Teléfono: 187777888 - 3182216627
Correo Electrónico: kevinrojas95@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS - INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA

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) KEVIN FERNANDO ROJAS GAITAN , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018478455.
El(la) señor(a) KEVIN FERNANDO ROJAS GAITAN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el 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

b03a0a73

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 doce (12) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 2 de 2



PIN de Validación: b7cc0af0



Registro Abierto de Avaluadores - ANA

Calle 106 54-78 Of. 601 Bogotá - Colombia

Teléfono: 3163116610 - 3182823160

E-mail: servicioalcliente@appraiser.com.co

Horario de atención: Lunes a Viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.

Sábados: 9:00 a.m. a 12:00 m.s.

Días festivos: 10:00 a.m. a 12:00 m.s.

Página: 1 de 2

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) RAFAEL HERNANDO YEPES BLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12126918, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-12126918.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAFAEL HERNANDO YEPES BLANCO 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	Regimen
29 Jun 2017	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 7A NO. 30A-96

Teléfono: 3125224471

Correo Electrónico: rafaelhyepes@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Fundación Universidad de América .

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) RAFAEL HERNANDO YEPES BLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12126918.

El(la) señor(a) RAFAEL HERNANDO YEPES BLANCO 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

Página 1 de 2



Contamos con avaladores certificados por: **RAA**
Avaluadores



PIN de Validación: b7ca0af0



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores
Calle 106 #54-78 Of. 601
Bogotá - Colombia
Telf: +57 1 3163116610
Fax: +57 1 3182823160
E-mail: servicioalcliente@appraiser.com.co

contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b7ca0af0

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 2 de 2