

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

**MELGAR TOLIMA, NOVIEMBRE DIECIOCHO (18) DE DOS MIL VEINTIDOS (2022).-**

PROCESO	C.1 EJECUTIVO HIPOTECARIO
RADICACIÓN N.º.	73449-31-03-002-2017-00028-00
DEMANDANTE	BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO	JUAN CARLOS CACERES REYES Y YENNY MARLIETH HERNANDEZ RODRIGUEZ

Del avalúo pericial allegado por la parte ejecutante, se corre traslado a la parte ejecutada por el término de tres días, para lo de su conocimiento y consideraciones que estimen.-

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.**



**FANNY VELASQUEZ BARON**

Juez.-

JUZGADO 2 CIVIL CIRCUITO MELGAR-TOLIMA	
SECRETARIA	
La providencia anterior se notifica por estado fijado en la secretaria a la hora de las 8:00 A.M.	
No. <u>80</u>	De hoy DE 2022
SECRETARIO	21 NOV 2022
HENRY QUIROGA RODRIGUEZ	

Señor  
**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO  
MELGAR**

**REF.** PROCESO EJECUTIVO  
**DTE:** BANCOLOMBIA S.A.  
**DDO:** JUAN CARLOS CACERES Y YENNY MARLIETH HERNANDEZ  
**RAD:** 2017-028

Por medio del presente escrito, me permito aportar avalúo comercial del bien objeto de persecución por valor de \$817.601.500.

Así mismo, me permito aportar avalúo catastral del predio el cual asciende a la suma de \$546.838.000, el cual incrementado al 50% es de \$820.257.000.

Para todos los efectos legales sírvase tener en cuenta el avalúo comercial por valor de \$817.601.500, en consecuencia de ello solicito al señor juez correr traslado al demandado.

Del Señor Juez,



**HERNANDO FRANCO BEJARANO**  
C.C. No.5.884.728 DE CHAPARRAL  
T.P. No.60.811 DEL C.S.J  
ANOR

Código Catastral	Nit. / C.C.	N° recibo ant.	Área Hectáreas	Área M2.	Construida
01-01-0146-0006-805	79537505	201601056	0	1394	383
Propietario		Años a Pagar	Dirección		
JUAN CARLOS CACERES REYES		2017 A 2022	Cs 32 EL PORTAL VALLE DE LOS LANCE		
Correspondencia		Pague antes de	Último Año Pago	Fecha Pago	Valor Pagado
Mat. Inmobiliaria 366-10274		31/10/2022	2,016	31/03/2016	1,597,378.00

AÑO	%M TAR	AVALÚO	IMP PREDIAL	INT PREDIAL	CORTOLIMA	INT CORTOL	DESCUENT O	AC 016/2020	15	EXCEDE- SALDOS	Otros	TOTAL
< 2019	6.0	245,602,000	2,904,306	3,809,768	726,077	952,443	0	0	0	0	0	8,392,594
2019	6.0	252,970,000	1,517,820	1,370,674	379,455	342,669	0	0	0	0	0	3,610,618
2020	15.0	515,448,000	1,897,280	1,256,944	474,320	314,236	0	0	0	0	0	3,942,780
2021	15.0	530,911,000	2,022,690	876,401	505,673	219,101	0	0	0	0	0	3,623,865
2022	15.0	546,838,000	2,237,500	479,053	559,375	119,763	0	0	0	0	0	3,395,691
<b>TOTALES</b>			<b>10,579,596</b>	<b>7,792,840</b>	<b>2,644,900</b>	<b>1,948,212</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22,965,548</b>

Valor del IPC de 5.62 + 5 puntos

SON: VEINTI DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MC.

PAGO NAU UNICAMENTE: BANCOLOMBIA, BOGOTA, CAJA SOCIAL, DAVIVIENDA, POPULAR, BBVA

LIQUIDADOR: yate

USUARIO

SYSMAN LTDA www.sysman.com.co

Visite nuestra pagina [www.melgar-tolima.gov.co](http://www.melgar-tolima.gov.co) y descargue su factura en linea

Predio	010101460006805	Nombre propietario	JUAN CARLOS CACERES REYES		Número Factura
Dirección Predio	Cs 32 EL PORTAL VALLE DE LOS LANCE		Años a pagar	2017 A 2022	202255353
ALCALDIA DE MELGAR-	NIT 890701933-4	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO			
Nombre Prop:				Pague Hasta	SELLO BANCO
NIT / C.C				31/10/2022	
Teléfono				\$ 22,965,548	
Correo electrónico					

Esta Factura corresponde a liq. Aforo según Art. 715 al 719 del ETN Esta Factura corresponde a liq. Aforo según Art. 715 al 719 del ETN

LIQUIDADOR: yate

EMPRESA

25/10/2022

SYSMAN LTDA www.sysman.com.co

Visite nuestra pagina [www.melgar-tolima.gov.co](http://www.melgar-tolima.gov.co) y descargue su factura en linea

Predio	010101460006805	Nombre propietario	JUAN CARLOS CACERES REYES		Número Factura
Dirección Predio	Cs 32 EL PORTAL VALLE DE LOS LANCE		Años a pagar	2017 A 2022	202255353
ALCALDIA DE MELGAR-	NIT 890701933-4	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO			
					SELLO BANCO
Pague Hasta 31/10/2022 \$ 22,965,548					
(415)7709998012134(8020)0000000000000202255353(3900)0000022965548(96)20221031					

Esta Factura corresponde a liq. Aforo según Art. 715 al 719 del ETN Esta Factura corresponde a liq. Aforo según Art. 715 al 719 del ETN

LIQUIDADOR: yate

BANCO/CORPORACIÓN

25/10/2022

SYSMAN LTDA www.sysman.com.co

## AVALÚO COMERCIAL

CONDOMINIO CAMPESTRE EL PORTAL, PROPIEDAD HORIZONTAL  
LOTE No. 32  
Municipio de Melgar - Tolima



<b>SOLICITANTE CLIENTE</b>	<b>BANCOLOMBIA S.A. JUAN CARLOS CACERES REYES</b>
<b>CEDULA DE CIUDADANÍA</b>	<b>52130337</b>
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	<b>Casa Lote</b>
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$817.601.500</b>
<b>TIPO DE PRODUCTO</b>	<b>REMATE</b>
<b>PRG</b>	<b>PRG_2022_3326581</b>
<b>FECHA DE INFORME</b>	<b>Octubre 28 DE 2022</b>

INFORME TECNICO DE AVALÚO

INFORMACIÓN BÁSICA			
<b>Departamento</b>		Tolima	
<b>Municipio</b>		Melgar	
<b>Barrio</b>		Vereda Chimbi	
<b>Dirección y/o nombre del predio</b>		CONDOMINIO CAMPESTRE EL PORTAL, PROPIEDAD HORIZONTAL - LOTE No. 32	
<b>Tipo de avalúo</b>	Comercial	<b>Propietarios</b>	JUAN CARLOS CACERES REYES c.c. 79537505 y HERNANDEZ RODRIGUEZ YENNY MARLIETH c.c. 52130337
<b>Tipo de inmueble</b>	Rural	<b>Uso actual</b>	Vivienda
<b>Tipología del inmueble</b>	Casa Campestre	<b>Fecha de visita</b>	Octubre 25 de 2022
<b>Plancha IGAC</b>	No Aplica	<b>Fecha de informe</b>	Octubre 28 de 2022

TITULACIÓN					
<b>Matricula Inmobiliaria</b>		<b>ITEM</b>		<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	
		Lote No. 32		366-10274	
<b>Título de adquisición</b>			Escritura 1631		
<b>Fecha:</b>	17-10-2008	<b>Notaria:</b>	Primera	<b>Ciudad</b>	Melgar
<b>Número catastral</b>		734490101000001460805800000006			
<b>Avalúo catastral</b>		No conocido			
<b>Afectaciones</b>		Ninguna			
<b>Observaciones</b>		Este informe no es estudio jurídico.			

INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR							
<b>Barrio Legal</b>	Si	<b>Topografía del Sector</b>	Plana	<b>Uso Predominante</b>	Vivienda Campestre	<b>Condiciones de Salubridad</b>	Bueno
<b>Actividades predominantes</b>	El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta uso campestre, recreación y turístico; y algunas zonas de comercio puntual.						
<b>Tipos de predios</b>	Edificios de vivienda multifamiliares desarrollados en altura de hasta 4 pisos, casas autoconstruidas de tipología mixta y en serie, sometidos al reglamento de P.H.						
<b>Características especiales del sector</b>	Se trata de un sector rural residencial campestre de la zona occidente del suelo urbano del municipio donde se evidencia un desarrollo reciente de vivienda campestre.						
<b>Perspectivas de valorización</b>	Tiene moderadas perspectivas de valorización, sector rural campestre, a 3 kms. del centro del Municipio y cerca de los centros de atracción de la zona.						
<b>Vías principales y estado actual</b>	Las vías principales de acceso son la Vía carretera al Carmen de Apicalá, la cual se encuentra en buen estado de mantenimiento y conservación.						
<b>Transporte público</b>	El servicio de transporte público es bueno prestado por empresas intermunicipales.						

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE			
<b>Características del terreno</b>	El predio matriz tiene forma irregular con topografía plana.		
<b>Georreferenciación</b>	<b>Longitud:</b>	74°39'33.1"W -74.659195	<b>Latitud:</b> 4°12'29.8"N 4.208278
<b>Descripción del inmueble</b>	El inmueble tasado en el presente informe corresponde a un lote sometido a propiedad horizontal, y su construcción allí levantada de buena localización y vista exterior de un piso. cuenta con parqueadero para cuatro vehículos, acceso sala, comedor, estar amplio, cocina, zona de ropas, cinco habitaciones, cuatro baños privados, baño social, piscina, kiosco con bar, depósito y baño.		
<b>Dotación comunal</b>	La unidad residencial cuenta con portería, citófono, cancha múltiple, parqueadero para visitantes, parque infantil y vigilancia privada.		
<b>Características climáticas</b>	<b>Altura</b>	320 m.s.n.m.	
	<b>Temperatura</b>	28° C	
<b>Características especiales</b>	Ninguna		
<b>Edad del inmueble</b>	14 años, tomados desde la compraventa del año 2008.		

<b>Estrato</b>	rural														
<b>Tipo de inmueble</b>	Casa campestre														
<b>Cuadro de áreas</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>UNIDAD/m2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lote No. 32</td> <td>1.393,61</td> </tr> <tr> <td>Área construida Casa</td> <td>280,00</td> </tr> <tr> <td>Área Kiosco</td> <td>40,00</td> </tr> <tr> <td>Piscina</td> <td>40,00</td> </tr> <tr> <td>Zona Dura</td> <td>152,00</td> </tr> </tbody> </table>			ITEM	UNIDAD/m2	Lote No. 32	1.393,61	Área construida Casa	280,00	Área Kiosco	40,00	Piscina	40,00	Zona Dura	152,00
	ITEM	UNIDAD/m2													
	Lote No. 32	1.393,61													
	Área construida Casa	280,00													
	Área Kiosco	40,00													
	Piscina	40,00													
Zona Dura	152,00														
<b>Coefficiente de copropiedad</b>	Sin información														
<b>Fuente:</b>	Certificado de tradición y Libertad. Las áreas construidas se deben de considerar como aproximadas fueron tomadas en el momento de la visita NO constituye un levantamiento arquitectónico.														
<b>Linderos:</b>	Se encuentran relacionados en la Escritura Pública 2254 del 25-07-1986(R.P.H) y Escritura Pública 3780 del 18-12-2002 notaria 11 de Bogotá - reforma reglamento y adecuación a la ley 675/2001, en este y 39 predios.														
<b>Fuente:</b>	Certificado de tradición y libertad.														
<b>Infraestructura</b>	Bueno (X)	Regular ( )	Malo ( )												
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>															
<b>Acueducto:</b>	Si	<b>Alcantarillado:</b>	Si												
<b>Energía:</b>	Si	<b>Teléfono:</b>	No												
<b>Gas:</b>	No	<b>Otros:</b>	Ninguno.												
<b>Breve descripción:</b>	El servicio de gas se da mediante pipetas de gas.														

<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	
<b>Detalle de la construcción:</b>	<p><b>Estructura:</b> Ferroconcreto.</p> <p><b>Muros:</b> Ladrillo Bloque, pañete y pintura.</p> <p><b>Fachada:</b> Pañete y pintura.</p> <p><b>Pisos:</b> Cerámica y granito.</p> <p><b>Carpintería:</b> Marcos en aluminio, madera y puertas en madera.</p> <p><b>Cielo raso:</b> Dry wall.</p> <p><b>Cubierta:</b> Teja asbesto cemento sobre estructura metálica.</p> <p><b>Baños:</b> Línea Moderna ahorradora.</p>

	<p><b>Cocina:</b> Integral con mesón en granito, muebles en madera.</p> <p><b>NOTA:</b> Inmueble en buen estado de conservación y mantenimiento.</p>		
	<b>Estructura Reforzada</b>	<b>Ajuste Sismorresistente</b>	<b>Tipo de fachada</b>
	Si	Si	Mayor a 6 metros
	<b>Irregularidad de Planta</b>	<b>Irregularidad de Altura</b>	<b>Daño Por Sismos</b>
	Sin Irregularidad	Sin Irregularidad	Sin Daños Previos
	<b>Número de Pisos</b>	<b>Avance</b>	<b>Remodelado</b>
	1	100%	No
	<b>Ventilación</b>	<b>Iluminación</b>	<b>No. De Sótanos</b>
	Bueno	Bueno	0
<b>Distribución</b>	<p align="center"><b>Lote No. 32</b></p> <p>Cuenta con parqueadero para cuatro vehículos, antejardín, jardín interior, acceso, sala, comedor, estar amplio, cocina, zona de ropas, cinco habitaciones, cuatro baños privados, baño social, piscina, kiosco con bar, depósito y baño.</p>		
<b>Fuente:</b> Inspección técnica en la Visita			

## NORMAS URBANISTICAS VIGENTES

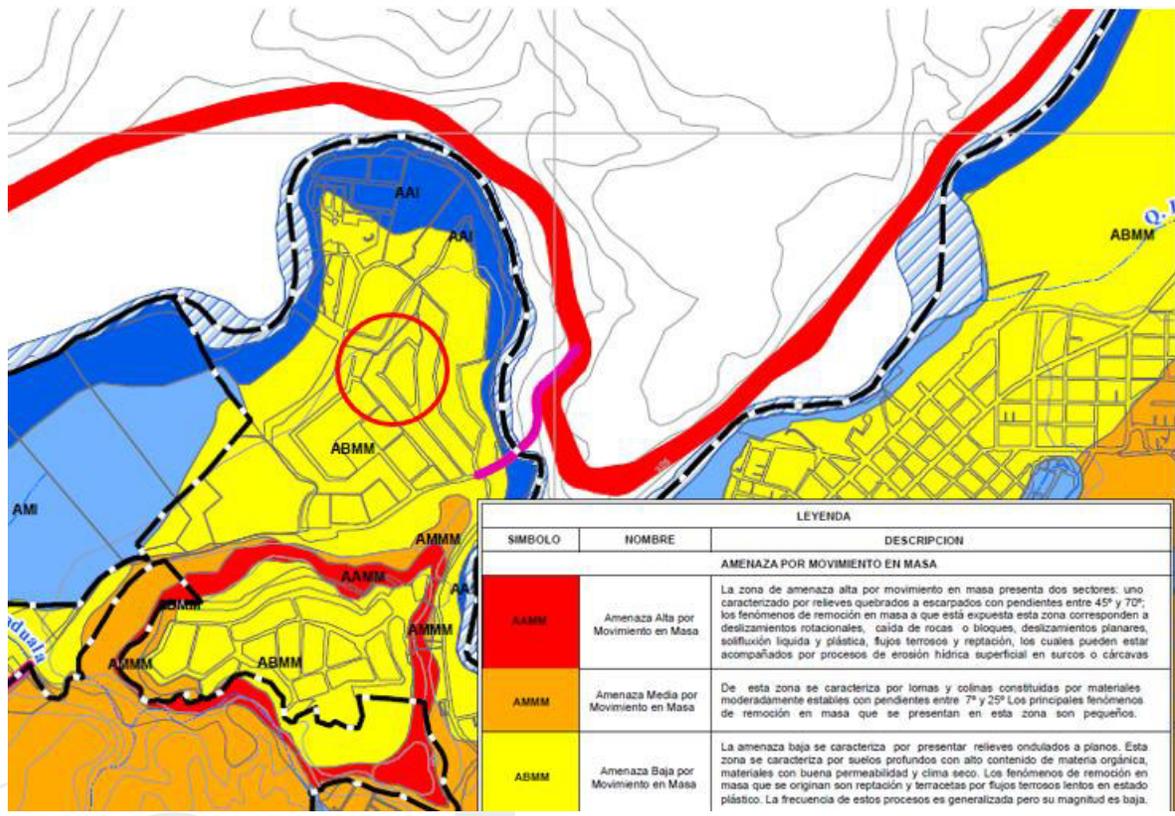
EL predio se encuentra regido por el acuerdo 01 del 2016 – PBOT de Melgar – Tolima.  
Mediante esta norma el predio valorado se clasifica en los siguientes parámetros:

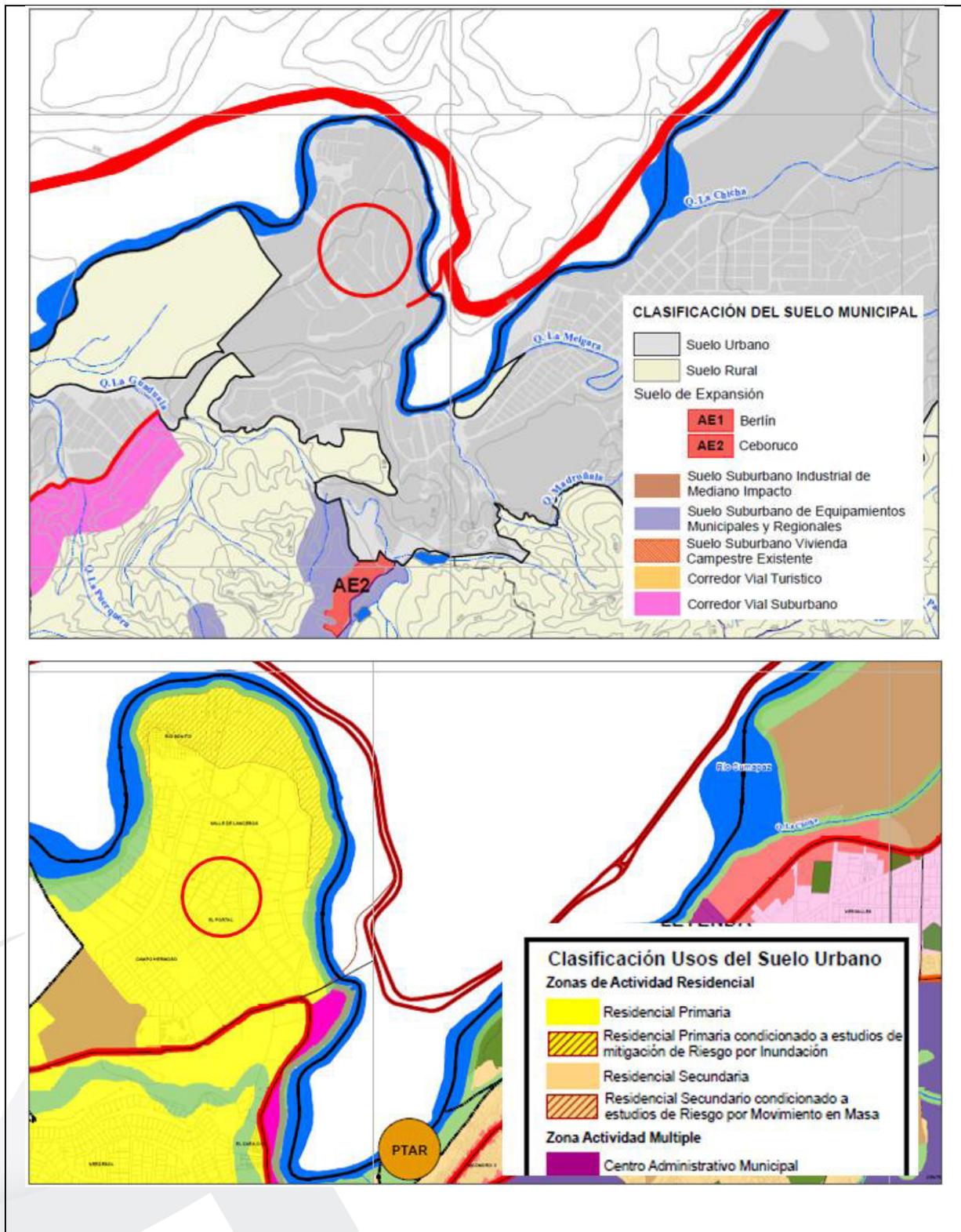
Clasificación del Suelo: Urbano

Uso del Suelo: Consolidación Urbanística

Nivel de riesgo: Amenaza Baja por Movimiento en Masa.

Uso de suelo: Residencial Primaria





**CONCLUSIÓN NORMATIVA:** El inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública 2254 del 25-07-1986 (R.P.H) y Escritura Pública 3780 del 18-12-2002 notaria 11 de Bogotá - reforma reglamento y adecuación a la ley 675/2001, en este y 39 predios, por lo cual, se asume cumple con la norma del sector al contar con licencia de construcción aprobada inicialmente para la copropiedad.

#### CONDICIONES GENERALES

**Del sector:**

El sector se caracteriza por tener una vocación recreacional - turística, donde encontramos diversos tipos de conjuntos de condominios campestres, conformado por predios unifamiliares en serie de uno y dos pisos. Así como su cercanía al Municipio de Melgar, alcaldía municipal, hospital y otros centros de atracción.

**De localización:**

El predio cuenta con una ubicación con buenas posibilidades de acceso por vías Nacionales pavimentadas y principales de la ciudad, con fácil acceso desde la ciudad de Bogotá y los municipios cercanos.

**De terreno:**

El predio matriz cuenta con una topografía plana.

**De comercialización (Tiempo esperado de comercialización):**

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

**Comportamiento de Oferta y Demanda:**

Se considera equilibrado tanto para inmuebles en venta como en arriendo

**Actualidad Edificadora:**

Actualmente, se observa el desarrollo de algunos proyectos nuevos, además se adelantan algunos proyectos de auto construcción en suelo propio, así como remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.

**Especial:**

Ninguna

### METODOLOGÍA UTILIZADA

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

#### Método comparación de mercado:

Se consultaron ofertas de predios comparables en el mismo sector con similares características de construcción y áreas similares y finalmente se realizó manejo estadístico de la información para adoptar el valor más probable por m<sup>2</sup>.

ESTUDIO DE MERCADO											
No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	VALOR TERRENO	AREA TERRENO M2	AREA CONSTRUCCION M2	VALOR M2 TERRENO	
1	Condominio EL PORTAL	320-3499344	\$ 1.200.000.000	5,00%	\$ 1.140.000.000	\$ 600.000.000	\$ 540.000.000	3.500,0	500,0	\$ 154.286	
2	Condominio EL PORTAL	324 4688670 - Con K Inmobiliaria	\$ 970.000.000	5,00%	\$ 921.500.000	\$ 450.000.000	\$ 471.500.000	3.504,0	500,0	\$ 134.561	
3	Condominio EL PORTAL	3145889975 - 3124309382	\$ 1.300.000.000	5,00%	\$ 1.235.000.000	\$ 1.000.000.000	\$ 235.000.000	1.598,1	500,0	\$ 147.047	
										<b>PROMEDIO M2</b>	<b>\$ 145.298</b>
										<b>DESVIACION</b>	<b>\$ 9.978</b>
										<b>COEF.DE VARIACION</b>	<b>6,87%</b>
										<b>NÚMERO DE DATOS</b>	<b>3</b>
										<b>RAIZ</b>	<b>1,732</b>
										<b>t(N)</b>	<b>1,996</b>
										<b>LIMITE SUPERIOR</b>	<b>\$ 156.797</b>
										<b>LIMITE INFERIOR</b>	<b>\$ 133.799</b>

**Se adopta un valor por m2 de \$150.000**

OBSERVACIONES OFERTAS			
#	FOTOGRAFIA / IMAGEN	DESCRIPCIÓN	EXPLICACIÓN FACTORES
1		Se trata de dos lotes unidos físicamente con una construcción de similares características en el mismo Condominio	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.
<b>Fuente:</b> Oferta directa			
2	 <small>Venta Casa Quinta, Condominio Campestre El Portal, Melgar Área: Terro \$ 970.000.000</small>	Casa en el mismo condominio del inmueble valorado, cuenta con las mismas condiciones de localización.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.
<a href="https://bit.ly/3NoIRNN">https://bit.ly/3NoIRNN</a>			
3	 <small>Casa Campestre en venta Condominio El Portal - Melgar - Terro Área: Terro</small> <small>Descripción general Casa Campestre ubicada en el Condominio El Portal a 5 km del centro de Melgar. Se trata de una casa con piscina, cancha de tenis, cancha de fútbol y una gran variedad de comodidades para disfrutar de la vida.</small> <small>PRECIO NEGOCIABLE \$ 1.300.000.000</small>	Casa en el mismo condominio del inmueble valorado, cuenta con las mismas condiciones de localización.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.
<a href="https://bit.ly/3sLU0n3">https://bit.ly/3sLU0n3</a>			

### Valor de la construcción:

Método de Reposición como nuevo

Este método de avalúo busca establecer el valor comercial de un inmueble, partir de calcular cuánto cuesta, hoy, producir una construcción equiparable en términos funcionales, número de espacios, de baños, y demás elementos que la conformen, con los materiales y técnicas usuales en el momento de hacer el avalúo y no necesariamente con las características que tenga el bien, por cuanto en muchas oportunidades en su fabricación se emplearon materiales y técnicas no disponibles en el momento.

Lógicamente que si el bien, por ejemplo, se trata de una casa con muros de carga, en ladrillo, cubierta en asbesto cemento, con muros interiores con pañete, pisos en baldosa de cemento, cocina y baños en los cuales se emplearon materiales disponibles en el mercado, el cálculo deberá referirse a los mismos elementos, pero tomando como precio los que tengan dichos materiales en el momento de hacer el avalúo (precios de hoy). Para obtener un valor real del inmueble (m<sup>2</sup>) se tiene en cuenta el estado de conservación y se utilizará las Normas de tasación Urbana de FITTO Y CORVINI.

Como el inmueble objeto de avalúo ya ha sido utilizado durante un período de tiempo es necesario descontarle este tiempo, aplicando un método de depreciación.

#### Calificaciones:

- 1 NUEVO SIN REPARACIONES.
- 2 ESTADO BUENO DE CONSERVACIÓN, REQUIERE ALGUNAS REPARACIONES DE POCA IMPORTANCIA.
- 3 REQUIERE REPARACIONES SENCILLAS.
- 4 NECESITA REPARACIONES IMPORTANTES.
- 5 SIN VALOR

Fitto y Corvini										
DESCRIPCION	Área m <sup>2</sup>	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN CASA PRINCIPAL	280,00	14	100	14,00%	2,0	10,31%	\$ 2.000.000	\$206.130	\$1.793.870	\$ 1.790.000
CONSTRUCCIÓN KIOSCO	40,00	14	100	14,00%	2,0	10,31%	\$ 1.000.000	\$103.065	\$896.935	\$ 900.000
PISCINA	40,00	14	70	20,00%	2,0	14,22%	\$ 1.500.000	\$213.341	\$1.286.660	\$ 1.290.000
ZONA DURA	152,00	14	50	28,00%	2,0	19,99%	\$ 160.000	\$31.989	\$128.011	\$ 130.000

### ANALISIS DE RESULTADOS Y CONSIDERACIONES

- Se realizó un análisis de mercado con inmuebles de características similares, ubicados en la misma Conjunto y en sus alrededores.
- El valor promedio arrojado por las muestras corresponde al área privada de lote, según la información obtenida en la investigación de mercado.
- Se adopta como valor más probable el promedio de la muestra.

### VIGENCIA DEL AVALUO

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

### CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS

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

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

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

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

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

El avalúo es practicado por el perito Juan Carlos Jiménez y revisado por la Arq. Salomon Rodriguez Bojaca, 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 aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

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

Descripción	Datos
Valor total inmueble	\$ 817.601.500
Valor proporcional terreno	\$ 209.041.500
Valor proporcional construcción	\$ 608.560.000
Porcentaje de terreno	25,57%
Porcentaje de construcción	74,43%
Edad aproximada (Años)	14
Vida remanente (Años)	86
Vida útil (Años)	100
Valor reposición a nuevo	\$ 684.320.000
Valor UVR día	319,0821
Valor avalúo UVR	2.562.354,64

**AVALÚO COMERCIAL**

CONDOMINIO CAMPESTRE EL PORTAL, PROPIEDAD HORIZONTAL  
LOTE NO. 32  
MUNICIPIO DE MELGAR - TOLIMA

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	TOTAL
TERRENO	1.393,61	\$ 150.000	\$ 209.041.500
CONSTRUCCIÓN CASA PRINCIPAL	280,00	\$ 1.790.000	\$ 501.200.000
CONSTRUCCIÓN KIOSCO	40,00	\$ 900.000	\$ 36.000.000
PISCINA	40,00	\$ 1.290.000	\$ 51.600.000
ZONA DURA	152,00	\$ 130.000	\$ 19.760.000
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>\$ 817.601.500</b>
<b>INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION</b>			<b>\$ 2.920.005</b>

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 **octubre de 2022** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **OCHOCIENTOS DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS UN MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$817.601.500 m/cte).**

  
**ING. ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ**  
Gerente General  
RAA AVAL-52148032

  
**JUAN CARLOS JIMENEZ**  
Perito Actuante  
RAA AVAL-79158296.

  
**ARQ. SALOMON RODRIGUEZ BOJACA**  
Revisor Avalúo  
RAA AVAL-1024530932

## REGISTRO FOTOGRAFICO



## NOMEMCLATURA Y PORTERIA



## VIA DE ACCESO ( VIA A CARMEN DE APICALA



## CANCHA MULTIPLE Y VIA INTERNA DEL CONDOMINIO



VIA INTERNA DEL CONDOMINIO



NOMENCLATURA Y PARQUEADEROS



FACHADA Y PARQUEADEROS



PARQUEADEROS Y PIPETAS DE GAS



ACCESO SERVICIO Y PISCINA



PISCINA, ESTAR Y PLACA PARA JUEGOS



VISTA POSTERIOR Y KIOSCO



KIOSCO



PISCINA Y KIOSCO (DEPOSITO Y BAÑO)



KIOSCO, BAR Y BAÑO



KIOSCO



AREA SOCIAL Y ACCESO PRINCIPAL



AREA SOCIAL Y COCINA ABIERTA



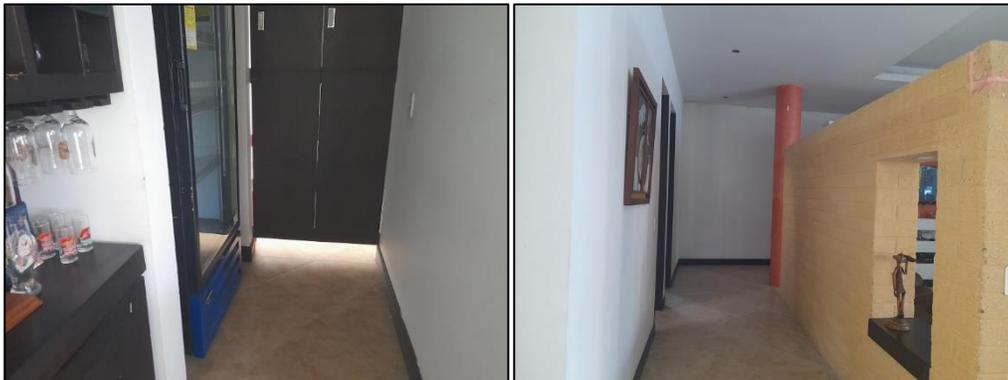
COCINA ABIERTA Y AREA SOCIAL



AREA SOCIAL



AREA SERVICIO Y ROPAS



HALL DE ALCOBAS



AREA SOCIAL Y HALL DE ALCOBAS



HALL DE ALCOBAS



ALCOBA PRINCIPAL CON BAÑO



BAÑO PRINCIPAL



ALCOBA CON BAÑO



ALCOBA CON BAÑO

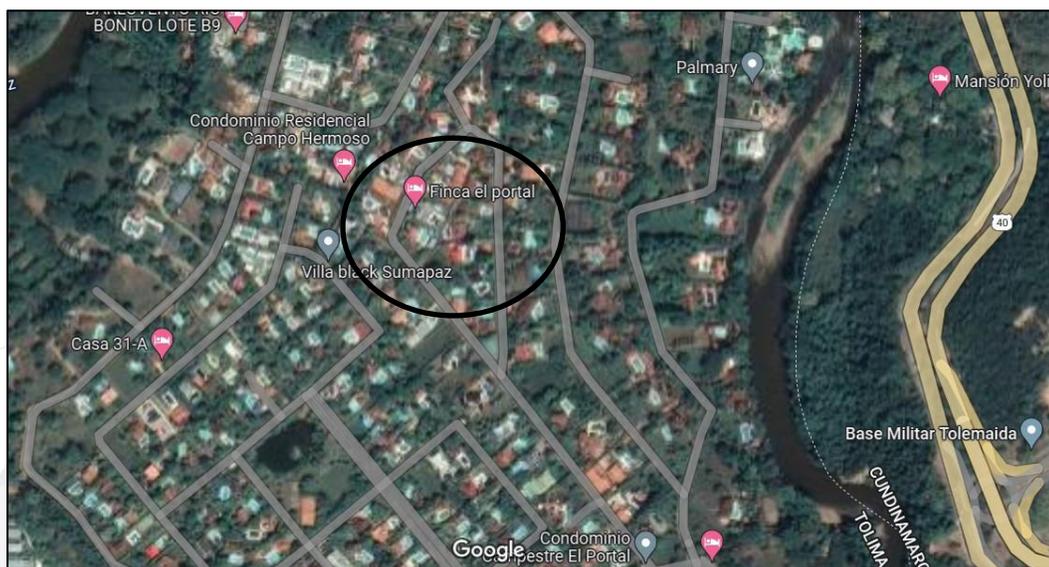
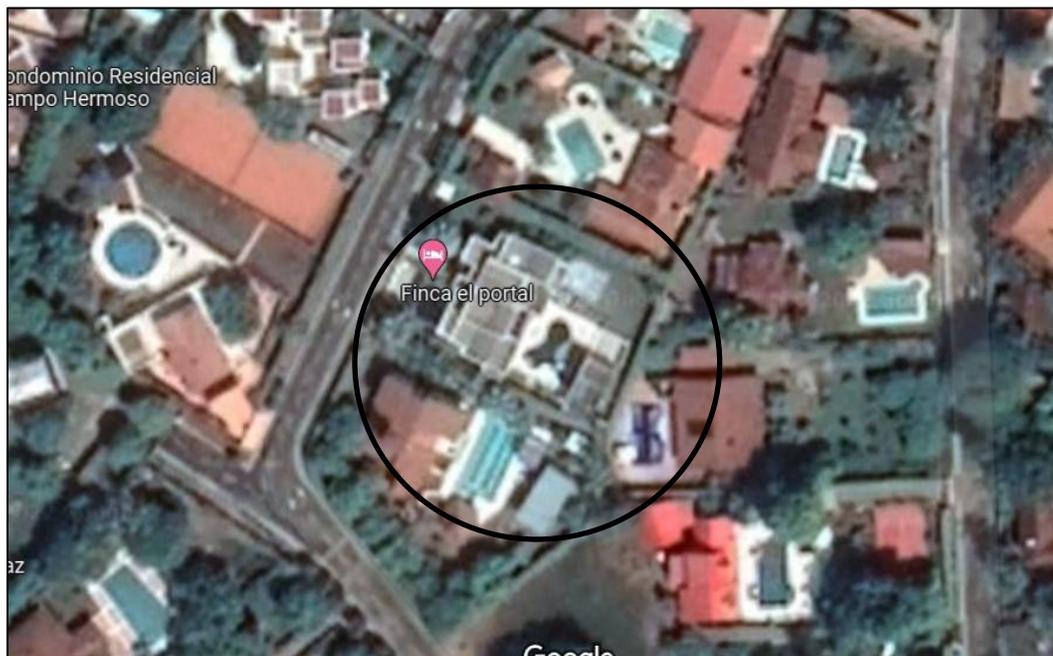


ALCOBA CON BAÑO



CONTADORES DE AGUA Y ENERGIA

## LOCALIZACIÓN



### INFORMACIÓN DEL PERITO QUE DA EL DICTAMEN

Por medio del presente documento certificamos que:

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

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

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

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

La dirección de notificación es en la Calle 37 # 4-24 Barrio Manantial, Villavicencio.

La dirección de notificación es en la **Calle 152 58-51 Interior 2, apartamento. 804, Bogotá.**

#### Información del perito actuante quien que da el dictamen:

- **Nombre: JUAN CARLOS JIMENEZ ALMANZA**
- **RAA-AVAL: 79158296.**
- **C.C.: -79158296.**
- **Dirección de Residencia: CARRERA 3 NO. 61-28**
- **Ciudad de Residencia: Bogotá D.C.**
- **Celular: 310-2954822**

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

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

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

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

Los métodos utilizados en la realización de avalúos, empleados en el presente informe, son

los mismos métodos usados con anterioridad en la realización de otros avalúos y los aceptados según la normatividad vigente (Resolución 620/2008).

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

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



PIN de Validación: c4270ba9



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de 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 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción 24 Oct 2017	Regimen <b>Régimen de Transición</b>	Fecha de actualización 25 Ene 2022	Regimen <b>Régimen Académico</b>
-------------------------------------	---	---------------------------------------	-------------------------------------

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción 24 Oct 2017	Regimen <b>Régimen de Transición</b>	Fecha de actualización 25 Ene 2022	Regimen <b>Régimen Académico</b>
-------------------------------------	---	---------------------------------------	-------------------------------------

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción 08 Abr 2022	Regimen <b>Régimen Académico</b>
-------------------------------------	-------------------------------------



PIN de Validación: c4270ba9



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
08 Abr 2022

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
08 Abr 2022

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
24 Oct 2017

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
25 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
08 Abr 2022

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: c4270ba9



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
08 Abr 2022

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
08 Abr 2022

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
08 Abr 2022

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 de inscripción  
08 Abr 2022

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.



PIN de Validación: c4270ba9



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



Fecha de inscripción  
**08 Abr 2022**

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 de inscripción  
**08 Abr 2022**

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 Especiales con el Código ESP-0008, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0636, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0448, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial



PIN de Validación: c4270ba9



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



**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) 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**

**c4270ba9**

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 Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: b5080a97



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JUAN CARLOS JIMENEZ ALMANZA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79158296, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79158296.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CARLOS JIMENEZ ALMANZA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
15 Jun 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
12 Oct 2022

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
18 Oct 2022

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
18 Oct 2022

Regimen  
Régimen Académico



PN de Validación: b5080a97



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Oct 2022

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
18 Oct 2022

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Oct 2022

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Oct 2022

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5080a97



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



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Oct 2022

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Oct 2022

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Oct 2022

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 de inscripción  
18 Oct 2022

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.



PIN de Validación: b5080a97



Fecha de inscripción  
18 Oct 2022

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 de inscripción  
18 Oct 2022

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-0609, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre 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

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CARRERA 3 NO. 61-28  
Teléfono: 310-2954822  
Correo Electrónico: [juankji@gmail.com](mailto:juankji@gmail.com)

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

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) JUAN CARLOS JIMENEZ ALMANZA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79158296. El(la) señor(a) JUAN CARLOS JIMENEZ ALMANZA 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.



PIN de Validación: b5080a97



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**

**b5080a97**

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 veinte (20) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: b1030aa7



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



## 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) SALOMON RODRIGUEZ BOJACA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024530932, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1024530932.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Jun 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 de inscripción  
17 Mar 2020

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 de inscripción  
17 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b1030aa7



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



## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Mar 2020

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 de inscripción  
17 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b1030aa7



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CARRERA 65 N° 75A - 90 AP 307  
Teléfono: 3213883858  
Correo Electrónico: sarodriguezbo@unal.edu.co

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

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES - TECNI-INCAS  
ARQUITECTO - UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

**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) SALOMON RODRIGUEZ BOJACA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024530932.**

**El(La) Señor(a) SALOMON RODRIGUEZ BOJACA no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación 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**

**b1030aa7**

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 veinticinco (25) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

Página 3 de 3

**MEMORIAL APORTA AVALUO / BANCOLOMBIA VS JUAN CARLOS CACERES Y YENNY MARLIETH HERNANDEZ / RAD. 2017-028 / J2CC MELGAR**

gerencia@hyh.net.co <gerencia@hyh.net.co>

Mié 2/11/2022 7:54 AM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Tolima - Melgar <j02cctomelgar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: asistente2@hyh.net.co <asistente2@hyh.net.co>;abogado4@hyh.net.co

<abogado4@hyh.net.co>;caceresjuancho@gmail.com

<caceresjuancho@gmail.com>;merkamelgar@gmail.com

<merkamelgar@gmail.com>;yennymarliet@gmail.com <yennymarliet@gmail.com>;jucapeals@hotmail.com

<jucapeals@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (6 MB)

ilovepdf\_merged.pdf;

Buenos días Doctores.

Adjunto memorial dentro del trámite de referencia.

Cordialmente,

HERNANDO FRANCO BEJARANO

CEDULA NUMERO 5884728 DE CHAPARRAL

TARJETA PROFESIONAL 60811 CSJ.

Abogado Externo

3105603064

Cra 3 N° 15-17 Piso 11 Edificio Banco Agrario, Ibague - Tolima

Telefonos: 2610710