

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**Melgar Tolima, Diciembre tres (3) de dos mil veintiuno (2021).**

PROCESO	C. 1 EJECUTIVO
RADICACIÓN Nº.	73449-31-03-002-2019-00123-00
DEMANDANTE	PROSEGUIR SOLUCIONES DE LIQUIDEZ S.A.S.
DEMANDADO	J.V.K Y CIA S EN C.
ASUNTO	TRASLADO DICTAMEN

Del dictamen allegado por la parte ejecutante, se corre traslado a la ejecutada por el término de tres días, para que se pronuncie sobre el mismo si a bien lo quisiere.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

FANNY VELASQUEZ BARON**Juez.-**

JUZGADO 2 CIVIL CIRCUITO
MELGAR-TOLIMA

SECRETARIA

La providencia anterior se notifica por estado fijado en la secretaría a la hora de las 8:00 A.M.

No. 70 De hoy DE 2021 6-12-21

SECRETARIO**HENRY QUIROGA RODRIGUEZ**

**VALOR RAZONABLE
PREDIO RURAL**

**PREDIO
LOTE # 2
MELGAR - TOLIMA**

Solicitante:
PROSEGUIR SOLUCIONES DE LIQUIDEZ S. A. S.

Propietario:
J. V. K. Y CIA. S. EN C.

Manizales, Octubre 14 de 2021

**Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales**

Manizales, Octubre 14 de 2021

Señores

PROSEGUIR SOLUCIONES DE LIQUIDEZ S. A. S.

Ciudad

En atención a su solicitud, nos permitimos dar nuestro concepto de Valor Razonable de un predio rural denominado LOTE # 2, ubicado en el Municipio de Melgar, vereda Guacamayas, departamento de Tolima.

Atentamente,



EUGENIO SALAZAR M.

Finca Raíz — Avalúos

R. A. A. Aval # 10.245.137

Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales

TABLA DE CONTENIDO

- 1. INTRODUCCION..... 5
- 2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN..... 5
- 3. REFERENCIAS NORMATIVAS..... 5
- 4. SIMBOLOS Y ABREVIATURAS 5
- 5. IDENTIFICACION DEL CLIENTE..... 6
 - 5.1 SOLICITANTE 6
 - 5.2 IDENTIFICACION SOLICITANTE..... 6
- 6. USO DE LA VALUACION..... 6
 - 6.1 OBJETO DE LA VALUACION..... 6
 - 6.2 DESTINATARIO DE LA VALUACION..... 6
- 7. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR 6
- 8. IDENTIFICACION FECHA DE VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR..... 7
 - 8.1 FECHA DE VISITA AL INMUEBLE..... 7
 - 8.2 FECHA DE INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR 7
- 9. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICION DE VALOR 7
 - 9.1 BASES DE LA VALUACIÓN 7
 - 9.2 DEFINICION Y TIPO DE VALOR..... 7
- 10. IDENTIFICACION Y DERECHOS DE PROPIEDAD 8
- 11. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS 8
 - 11.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACION 8
 - 11.2 CARACTERIZACION DE LA REGION..... 10
 - 11.3 CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL INMUEBLE..... 11
 - 11.4 CARACTERIZACION DEL TERRENO 13
 - 11.5 CARACTERIZACION DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS 13
 - 11.6 CONDICIONES AGROLOGICAS..... 15
- 12. NORMATIVIDAD MUNICIPAL 15
- 13. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS..... 15
 - 13.1 MATRICULA INMOBILIARIA 15
 - 13.2 TITULOS DE PROPIEDAD..... 15
 - 13.3 CEDULA CATASTRAL 16
 - 13.4 CHIP..... 16
 - 13.5 LICENCIA DE CONSTRUCCION 16
 - 13.6 MARCO LEGAL DE LA VALUACION 16
 - 13.7 INFORMACION JURIDICA..... 16
- 14. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLESINCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL 16
- 15. ALCANCE DE LA VALUACION..... 16

Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 – 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales

VALOR RAZONABLE - LOTE # 2 - MELGAR - TOLIMA

16.	DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	16
16.1	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	17
16.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	17
16.3	SERVIDUMBRES SECCIONES O AFECTACIONES	17
16.4	SEGURIDAD	17
16.5	PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS	17
17.	HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	17
18.	DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS, Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.	17
18.1	METODOLOGIAS VALUATORIAS EMPLEADAS	18
18.2	JUSTIFICACION DE LAS METODOLOGIAS	18
18.3	MEMORIAS DE CÁLCULO	19
18.4	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	21
18.5	PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	21
18.6	CONCEPTO DE GARANTIA	21
18.7	VALUACION	21
19.	CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME	23
20.	DECLARACION DE CUMPLIMIENTO	23
21.	NOMBRE CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR	24
21.1	NOMBRE DEL VALUADOR	24
21.2	REGISTRO DE ACREDITACION PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR	24
21.3	FIRMA DEL AVALUADOR	24
21.4	DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION	24
22.	ANEXOS	24

Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales

1. INTRODUCCIÓN

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad.

Para algunos activos y pasivos, pueden estar disponibles transacciones de mercado observables o información de mercado. Para otros activos y pasivos, pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado. Sin embargo, el objetivo de una medición del valor razonable en ambos casos es el mismo - estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes de mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes.

2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN

El objeto de la presente Valuación, es la de hallar por diferentes métodos valuatorios el Valor Razonable de terrenos, cultivos, construcciones y mejoras del inmueble motivo de valuación.

3. REFERENCIAS NORMATIVAS

El presente documento está fundamentado en las **NTS I 01** y las **NTS S 03** enmarcadas en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación del IVSC al entorno Colombiano.

4. SIMBOLOS Y ABREVIATURAS

Para los propósitos de este documento, se aplican los siguientes símbolos y abreviaturas.

NTS Norma Técnica sectorial.

IVSC Internacional Valuation Standards Council.

RNA Registro Nacional de Avaluadores.

POT Plan de Ordenamiento Territorial.

Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales

5. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

5.1 SOLICITANTE

Los señores **PROSEGUIR SOLUCIONES DE LIQUIDEZ S. A. S.**, son los solicitantes del encargo valuatorio.

5.2 IDENTIFICACIÓN SOLICITANTE

NIT: 900.354.306-2.

6. USO DE LA VALUACIÓN

6.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN

Los objetivos trazados en este estudio son los de hallar por diferentes métodos valuatorios, el valor Razonable actual de dicho inmueble de acuerdo a sus componentes.

6.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

Los señores **PROSEGUIR SOLUCIONES DE LIQUIDEZ S. A. S.**, son los destinatarios de esta valuación.

7. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador declara que:

- El valuador no se hace responsable de aspectos de naturaleza legal que afecten el bien motivo de valuación.
- El valuador, no revelara información sobre la presente valuación a nadie diferente a la sociedad solicitante del encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en caso de que este informe sea solicitado por una autoridad competente.

Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales

8. IDENTIFICACIÓN FECHA DE VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

8.1 FECHA DE VISITA AL INMUEBLE

La visita ocular y física al bien inmueble objeto de valuación se realizó personalmente por el valuador el día 8 de Octubre de 2021.

8.2 FECHA DE INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

Este informe se elaboró el día 14 de Octubre de 2021, fecha a partir de la cual será aplicable el concepto de valuación.

9. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

9.1 BASES DE LA VALUACIÓN

La base de valuación está determinada de acuerdo a parámetros y metodologías establecidas en la ley 388/97; decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y resolución # 620 de 2.008 del Igac.

El valor resultante que se asigna a los inmuebles, es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor Razonable actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a una situación financiera de los contratantes.

9.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

La valoración practicada, corresponde al valor Razonable de los inmuebles, entendiéndose por valor Razonable, como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición. (NIIF 16).

Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales

10. IDENTIFICACIÓN Y DERECHOS DE PROPIEDAD

PREDIO : LOTE # 2
EXTENSIÓN : 4.260,53 Mts².
DEPARTAMENTO : Tolima.
MUNICIPIO : Melgar.
VEREDA : Guacamayas.
MATRICULA INMOBILIARIA : 366-14567
FICHA CATASTRAL : 73449000200020017000.

El bien motivo de valuación, se identifica jurídicamente así:

TITULACIÓN

Anotación: 04 **Fecha:** 02-10-2008 **Radicación:** 2008-4255
Doc: OFICIO 0419 DEL 25-08-2008 SECRETARIA DE HDA DE MELGAR
ESPECIFICACIÓN: EMBARGO POR JURISDICCIÓN COACTIVA:
0444 EMBARGO POR JURISDICCIÓN COACTIVA
DE: UNIDAD DE FISOALIZACIÓN TESORERIA MUNICIPAL.
A: J. V. K. Y CIA. S. EN C.

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

11.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

11.1.1. Ubicación

Ubicado en el departamento de Tolima, Municipio de Melgar, vereda Guacamaya.

Melgar es un municipio colombiano del departamento de Tolima, localizado a 91 km de Ibagué, la capital del departamento, y a 98 km al suroccidente de Bogotá, capital de Colombia. Se encuentra localizado en el valle del Sumapaz muy cerca de su desembocadura con el río Magdalena. Limita al norte con el departamento de Cundinamarca, al este con el municipio de Icononzo, al sur con el municipio de Cunday y al sur y oeste con el municipio de Carmen de Apicalá. Es conocida en Colombia como la «Ciudad de las piscinas» o el «Mar de piscinas», debido al elevado número de piscinas que hay en esta ciudad: más de cinco mil. Su clima es

Finca Raíz - Avalúos
 Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
 Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales

cálido semiseco con temperaturas que varían entre los 22 y los 35 °C, siendo el promedio anual de 28 °C.

Melgar se compone de distintos montañas de altura media, su altura promedio es de 323 m. s. n. m.

Los ríos y quebradas son el Río Sumapaz y la Quebrada La Melgara; Cuando llueve, en la carretera hacia Ibagué, se hacen diminutas cascadas de las cuales, algunas han llegado hasta el Río Sumapaz.

La vereda Guacamayas, se localiza a 5,1 kilómetros de Melgar, se llega por vía en afirmado, en buen estado. Dicha vereda está compuesta por viviendas campestres de estrato medio, con servicios básicos como energía eléctrica, y acueducto veredal. Su desarrollo urbanístico es medio.

11.1.2. Localización

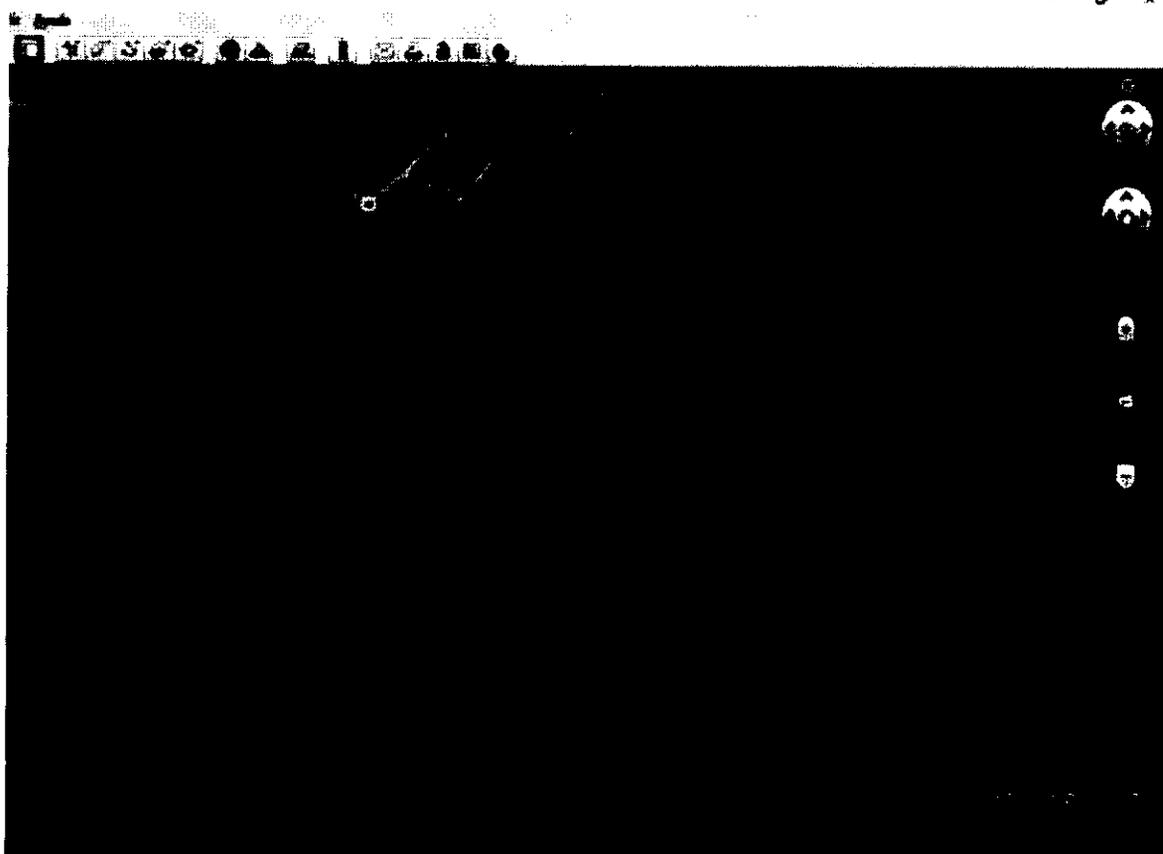
El predio se localiza en el Municipio de Melgar - Tolima, vereda Guacamaya, lote # 2.

11.1.3. Acceso y forma de llegar

Al sector donde se localiza el predio se llega por la vía que, de la población de Melgar, costado oriental, conduce a la vereda Guacamayas, a los 5,1 kilómetros se localiza el predio en dicha vereda, sobre la margen derecha de la vía principal. La vía entre Melgar y el predio es en afirmado en buen estado.

Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales

11.1.4. Plancha igac (Bosquejo localización)



11.1.5 Coordenadas geográficas

Longitud 74 371 35.76

Latitud 4 10 16.34

11.2 CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN

11.2.1 El sector

El desarrollo del sector es medio, la vereda Guacamayas se caracteriza por poseer predios destinados a fincas de recreo o viviendas campestres que se localizan sobre la vía principal. En el entorno predios de uso agrícola con énfasis en la explotación ganadera con una tecnificación media - baja.

Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales

11.2.2 Actividad económica y de producción predominante y Comercialización

La economía gira en torno a la agricultura, la ganadería y el turismo, siendo este último el más representativo, le siguen la explotación agrícola y ganadera de tecnología media a baja.

La comercialización es media.

11.2.3 Características socioeconómicas

Los moradores pertenecen a personas de estrato obrero, los propietarios de los predios del sector a estrato medio.

11.2.4 Infraestructura vial y de transporte

Cuenta el sector y la vereda Guacamaya con vía de acceso en afirmado en buen estado. Posee transporte interveredal de yeeps y colectivos.

11.2.5 Centros de acopio

Su principal centro de acopio es Melgar a 5,1 kilómetros.

11.2.6 Infraestructura dotacional

La infraestructura dotacional es media.

11.2.7 Servicios públicos comunales

Cuenta servicios comunales como: Escuela y tiendas de abarrotes, los otros servicios comunales en la población de Melgar.

11.2.8 Perspectivas de desarrollo y valorización

Este predio posee una valorización media.

11.2.9 Situación de orden publico

El sector no presenta problemas de este tipo.

11.3 CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL INMUEBLE

11.3.1 Frente sobre vías troncales

El inmueble no posee frente a vía troncal, posee frente a la vía principal de la vereda Guacamayas.

11.3.2. Cercas perimetrales e internas

Posee cerramiento en alambre de púa y muro en piedra.

11.3.3 Vías de acceso e internas

La vía de acceso es en afirmado en buen estado. Interna a zona de parqueo.

11.3.4 Explotación económica

El predio motivo de valuación está destinado a finca de recreo, con toda la infraestructura para dicho fin. Actualmente no es habitable por el estado de las construcciones.

11.3.5 Posibilidades de mecanización

No aplica, pues se trata de un predio recreacional.

11.3.6 Recursos hídricos

Posee acueducto veredal y lindero con quebrada.

11.3.7 Sistemas de riego Distritos de riego

No aplica.

11.3.8 Servicios públicos

El inmueble cuenta con servicio de energía eléctrica y acueducto veredal, recolección de basuras, transporte.

11.3.9 Zonas homogéneas físicas

Zona homogénea física, es una porción del territorio que tiene características equiparables en cuanto a, clima, pendiente, valor potencial, aguas superficiales, vías y uso dentro de ella, y que permite diferenciarla de otras contiguas o que la rodean si se trata de áreas rurales, y que tiene características equiparables en cuanto a, régimen legal, uso y norma de uso del suelo.

Las zonas homogéneas, según sean rurales o urbanas, tiene variables diferentes Las variables físicas que se han tenido en cuenta en este estudio, representan las características y condiciones del área o bien motivo de valuación, que permiten o dificultan la explotación agropecuaria. Dichas variables entre otras son: Áreas homogéneas de tierra, norma de uso del suelo, uso actual del suelo, influencia de las vías, disponibilidad de aguas superficiales permanentes.

11.3.10 Otras características físicas Canalizaciones, puentes corredores

Posee prados y jardines.

11.4 CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO

11.4.1 Area

Área total 4.260,53 M2.

11.4.2 Forma geométrica

El predio presenta buena configuración y demarcación de sus linderos.

11.4.3 Topografía

El predio presenta topografía plana, en dos niveles, por adecuación.

11.4.5 Vocación del suelo

El uso del suelo es en vivienda recreacional.

11.4.6 Usos del suelo (Normatividad)

Las normativas urbanísticas del predio y el sector para los usos del suelo y sus posibilidades urbanísticas se determinan en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente hasta la fecha fue adoptado Acuerdo 005 del 2016.

11.4.7 Servidumbres

El predio presenta servidumbre de acueducto activa del predio Lote # 2 a favor del predio Lote # 1.

11.4.8 Áreas de protección

Un área pequeña en gradual al borde de la quebrada.

11.5 CARACTERIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

11.5.1 Tipo de construcciones

El lote # 2 posee casa administradora y estadero, casa principal y piscina.

Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales

Casa Administrador - estadero:

Posee pisos en baldosa de cemento, paredes de muros de ladrillo revocados y pintados, estructura en ferro concreto y madera, estructura del techo en madera, cubierta en teja de barro. Los terminados y calidad de los materiales están en regular y mal estado.

Estado de conservación mal estado.

Distribución y uso de las áreas:

1 alcoba, cocina en mal estado, baño, bodega, cuarto planta piscina y estadero.

Casa Principal:

Construcción de dos plantas, posee pisos cerámica, paredes de muros de ladrillo revocados en cemento y laja de piedra, estructura en ferro concreto, estructura del techo en madera, puertas en madera y ventanas en madera, cubierta en teja de barro. Baños enchapados en cerámica sanitaria. Los terminados y calidad de los materiales están en regular estado.

Estado de conservación regular estado.

Distribución y uso de las áreas:

Estadero: Posee una alcoba, salón, cuarto de planta de purificación, bodega, cocina y estadero.

Casa principal: Consta de Salón comedor, 1 alcoba, 2 baños y corredores.

Nota: Ambas construcciones requieren reparaciones importantes en estructura y techo.

Piscina: Enchapada en porcelana sanitaria y planta de purificación.

11.5.2 Caracterización de los cultivos

No aplica.

11.5.3 Mejoras a los terrenos

No aplica.

11.5.4 Maquinaria y equipamientos

No aplica, solo se valoran terrenos y construcciones.

Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales

11.5.5 Actividades pecuarias

No existen otras actividades a acepción de la recreacional.

11.5.6 Otras actividades desarrolladas en el inmueble

No posee.

11.6 CONDICIONES AGROLOGICAS**11.6.1 La región**

Lote de terreno destinado a vivienda turística recreacional.

11.6.2 El terreno**Clase agrologica**

No aplica.

12. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

Las normativas urbanísticas del predio y el sector para los usos del suelo y sus posibilidades urbanísticas se determinan en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente hasta la fecha fue adoptado Acuerdo 005 del 2016.

13. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**13.1 MATRICULA INMOBILIARIA**

	
Lote # 2	366-14567

13.2 TÍTULOS DE PROPIEDAD

La titulación como escritura pública, notaria, fecha, cedula catastral y matricula inmobiliaria, se relacionan en el capítulo 10 de este informe.

13.3 CEDULA CATASTRAL

[REDACTED]		
Lote # 2	366-14567	73449000200020017000

13.4 CHIP

No aplica.

13.5 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

No se conocieron las licencias de construcción.

13.6 MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN

La base de valuación está determinada de acuerdo a parámetros y metodologías establecidas en la ley 388/97; decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y resolución # 620 de 2.008 del Igac.

13.7 INFORMACIÓN JURIDICA

Esta se obtuvo de Certificado de Tradición, además se consultó con el Igac.

14. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL

No aplica. No existen bienes diferentes al del de motivo de valuación.

15. ALCANCE DE LA VALUACIÓN

De acuerdo al solicitante, el alcance del trabajo es el hallar por diferentes métodos valuatorios el valor razonable de terrenos, cultivos, construcciones y mejoras del inmueble, teniendo en cuenta las Normas Internacionales de Valuación del IVSC al entorno Colombiano NTS S I 01 y S 03.

16. DESCRIPCIÓN DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales

16.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El inmueble no se encuentra ubicado en zona de riesgo bien por inundación, inestabilidad o deslizamiento.

16.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector y el inmueble no presentan elementos o problemáticas ambientales que los afecten.

16.3 SERVIDUMBRES SECCIONES O AFECTACIONES

De acuerdo al certificado de tradición, sobre el inmueble no existen afectaciones de ningún tipo.

16.4 SEGURIDAD

El inmueble y el sector, no se encuentran afectados por situaciones de degradación social, escases de protección individual y colectiva o proliferación de prácticas delictivas.

16.5 PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS

El sector y el inmueble, no presentan acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente su comercialización y valor.

17. HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Para el desarrollo del encargo valuatorio, no existen hechos o condiciones inusuales o extraordinarias que afecten el objeto o la metodología de valuación.

18. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS, Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

Para efectos de esta valuación, se ha tenido en cuenta algunas apreciaciones como:

La normatividad de uso del suelo como uso recreacional y turístico, según el PBOT de Melgar.

Las construcciones e infraestructura están en regular estado, de deben realizar reparaciones locativas importantes.

Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales

La comercialización de este tipo de inmuebles que es media.

Se consultaron valores de terrenos con vocación económica similares a los de este estudio en el sector y la zona, así mismo con personas conocedoras y del medio inmobiliario.

18.1 METODOLOGIAS VALUATORIAS EMPLEADAS

Terrenos

Para hallar el valor Razonable del terreno del inmueble motivo de avalúo, se ha optado por el método de Comparación o de Mercado, además de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia y la normatividad urbanística.

Construcciones y mejoras

Para determinar el valor Razonable de la construcción, se utiliza el método del Valor de Reposición, por el cual se determina el valor de reposición a nuevo (Consulta con ing. Constructores y fuentes como Construdata entre otras) y se aplica el porcentaje por depreciación y obsolescencia, de acuerdo a la Tabla Fitto y Corvini.

Cultivos

No aplica.

18.2 JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGIAS

Para la hallar el Valor Razonable de los terrenos, se optó por el método de Comparación o de Mercado (Enfoque de mercado) ya que se considera es el más apropiado para este caso. No se conocieron transacciones de predios similares o parecidos al de valoración, sin embargo, existe información de valuaciones y tasaciones de predios similares en la zona. Por lo anterior se optó por dicha metodología indicando que la jerarquía del valor razonable es de nivel 3, donde las variables no observables se utilizarán para medir el valor razonable ya que las variables observables relevantes no están disponibles, indicando que existe poca, si alguna, actividad de mercado de activos similares en el sector.

Para determinar el valor Razonable de la construcción, se utiliza el método del Valor de Reposición, por el cual se determina el valor de reposición a nuevo (Consulta con ing. Constructores y fuentes como Construdata entre otras) y se aplica el porcentaje por depreciación y obsolescencia, de acuerdo a la Tabla Fitto y Corvini. Por lo anterior se optó por dicha metodología indicando que la jerarquía del valor razonable es de nivel 2 y 3, ya que se cuentan con algunas variables observables disponibles.

18.3 MEMORIAS DE CÁLCULO

Para efectos de la presente valuación y de acuerdo a las metodologías se describe a continuación las memorias de cálculo resultantes:

Para los terrenos

Para el terreno se consultó base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, así mismo, base de datos del valuador, de predios en el sector con condiciones homogéneas al del motivo de valuación; los valores obtenidos son:

Lotes en condominios entre \$20.000 y 40.000 el m2.

Así mismo se realizó encuesta socio económica, así:

ENCUESTA SOCIOECONOMICA - ESTADÍSTICA

Se consultaron peritos y evaluadores de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, sobre el valor del metro cuadrado del terreno, los resultados fueron los siguientes:

De consultados 4.

PARA EL VALOR DEL TERRENO

Eduardo Salazar E.	Avaluador Lonja	\$30.000,00
Jairo Mejia S.	Avaluador Lonja	\$20.000,00
Hilda M. Sáenz.	Avaluador Lonja	\$35.000,00
Ana Lucia Bernal.	Avaluador Lonja	\$25.000,00

Finca Raíz - Avalúos
 Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
 MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
 Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales

Media aritmética	\$27.500,00
Desviación estándar	\$6.454,97
Coefficiente de variación	6,99 %
Valor sugerido por M2.	\$27.500,00

Para las construcciones

Para determinar el valor Razonable de la construcción, se utiliza el método del Valor de Reposición, por el cual se determina el valor de reposición a nuevo (Consulta con ing. Constructores y fuentes como Construdata entre otras) y se aplica el porcentaje por depreciación y obsolescencia, de acuerdo a la Tabla Fitto y Corvini, así:

ANALISIS ECONOMICO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN SEGÚN METODOLOGIA FITTO Y CORVINI

EDAD EN % DE LA VIDA	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00

- Clase 1:** Nuevo. No requiere reparaciones.
- Clase 2:** Estado bueno. Presenta daños de poca importancia.
- Clase 3:** Necesita reparaciones sencillas.
- Clase 4:** Necesita reparaciones importantes.
- Clase 5:** Construcción con muy poco o ningún valor. Mal estado.

Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales

ANALISIS ECONOMICO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN SEGÚN TABLA ANTERIOR

AREAS CONSTRUIDAS

	Area	V. del suelo	Edad años	Vida restante años	Valor Depreciación	Valor residual 10%	Costo (%)	Valor sugerido	M ²
Casa administrador y estadero	140	80	40	40	\$700.000	\$ 70.000	70,37%	\$256.669	
Casa principal	180	80	40	40	\$1.000.000	\$100.000	70,37%	\$366.670	
Piscina					Global			\$40.000.000	

18.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Se realizó consulta sobre el comportamiento de la oferta y la demanda en el sector; se detectó una actividad media entre la oferta y la demanda.

Considero que los predios en la actualidad poseen una comercialización media.

Se clasifica como tipo B, es decir entre 6 y 12 meses.

18.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

El sector y el inmueble presentan una valorización media.

18.6 CONCEPTO DE GARANTIA

A pesar de que el objeto de valuación no es para una garantía, el inmueble motivo de valuación en las condiciones actuales no es un buen respaldo para una operación inmobiliaria, comercial o crediticia.

18.7 VALUACIÓN

18.7.1 Descripción de los componentes del bien valuado

Son en total 4 componentes así:

Terreno, casa principal, Casa administrador – estadero, piscina.

Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales

18.7.2. Cantidades

Terreno	4.260,53
Casa administrador - estadero	140,0
Casa principal	180,0
Piscina	80,0

18.7.3 Valores Unitarios adoptados

Terreno	\$27.500,00
Casa administrador - estadero	\$250.000,00
Casa principal	\$350.000,00
Piscina	\$35.000.000,00

18.7.4 Valor resultado de la valuación (Resumen y valores)**Valor de las construcciones**

Casa administrador - estadero	140,0	\$250.000,00	\$35.000.000,00
Casa principal	180,0	\$350.000,00	\$63.000.000,00
Piscina - Espejo	80,0	Global	\$35.000.000,00
VALOR TOTAL	CONSTRUCCIONES		\$133.000.000,00

Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales

Valor del terreno

Terreno	4.260,53	\$27.500,00	\$ 117.164.575,00

VALOR RAZONABLE PREDIO.....\$250.164.575.00
--

19. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

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

20. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El valuador señor Eugenio Salazar Mejía, declara que la presente valuación se realizó de acuerdo a la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 / NTS S 03, además declara que:

Las descripciones de hechos presentados en este informe son correctos hasta donde el valuador alcanza a conocer; los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas descritas en este informe; el valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio; los honorarios del valuador no dependen del resultado del informe; la valuación se llevó a cabo de acuerdo al código de ética y normas de conducta establecidas; el valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión; el valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando; el valuador ha realizado la visita personal y física al bien avaluado y nadie ha proporcionado asistencia profesional en la preparación de este informe.

<p align="center"> Finca Raíz - Avalúos Registro Nacional de Avaluadores # 1.725 MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales </p>

21. NOMBRE CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

21.1 NOMBRE DEL VALUADOR

Eugenio Salazar Mejía.

21.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

Ver anexos.

21.3 FIRMA DEL AVALUADOR



EUGENIO SALAZAR MEJIA

CC 10.245.137 Manizales

R. A. A. Aval # 10.245.137

21.4 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

El valuador declara que no posee ninguna vinculación directa o indirecta con el solicitante o propietarios del bien inmueble objeto de valuación, ni que posee ningún interés comercial y particular sobre lo valorado. Además, el valuador, confirma que el presente informe es confidencial para el solicitante o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada de este informe.

22. ANEXOS

Registro fotográfico.

Registro de acreditación pública o privada del valuador.

Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales

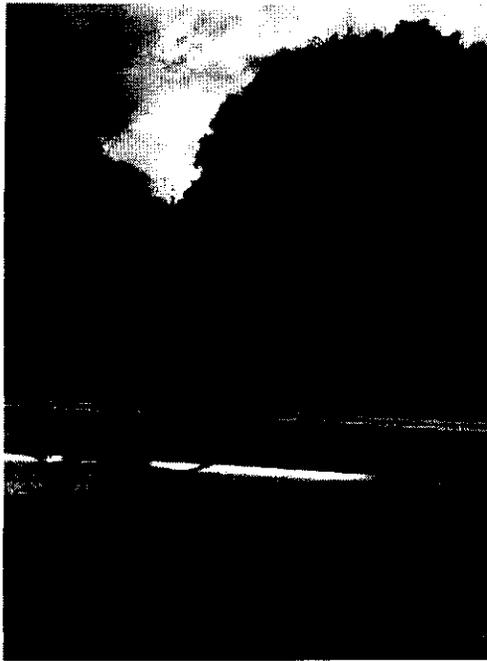
REGISTRO FOTOGRÁFICO

Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales



Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales

VALOR RAZONABLE - LOTE # 2 - MELGAR - TOLIMA



Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales



Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales



Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales



Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales



Finca Raiz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales



Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales



PM de Propiedad - 2010021



PM de Propiedad - 2010021



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 28919 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(s) EUGENIO SALAZAR MEJIA, identificado(s) con la Cédula de ciudadanía No. 10245137, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-10245137.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EUGENIO SALAZAR MEJIA 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 23 Mar 2017	Régimen Régimen de Transición
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 23 Mar 2017	Régimen Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance • Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes delimitados o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 23 Ago 2021	Régimen Régimen Académico
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 23 Ago 2021	Régimen Régimen Académico

Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales



www.raa.gov.co



http://www.raa.gov.co



www.ana.gov.co

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 23 Ago 2021	Régimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 23 Ago 2021	Régimen 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, electroterapia y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 23 Ago 2021	Régimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance • Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 23 Ago 2021	Régimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimonioles y Similares		
Alcance • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	Fecha 23 Ago 2021	Régimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 23 Ago 2021	Régimen Régimen

Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 – 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales



www.registracion.gov.co



www.raa.gov.co



Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 100 No. 10-100
Bogotá, D.C. - Colombia
Teléfono: 334 41 11
www.ana.gov.co

Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 23 Ago 2021	Régimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 23 Ago 2021	Régimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y legítimos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 23 Ago 2021	Régimen Régimen Académico

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

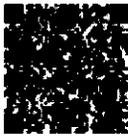
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0013, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Marzo de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0012, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Marzo de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CARRERA 23 # 25-61 OF 305
Teléfono: 3148141626
Correo Electrónico: eugenioavaluador@outlook.com

Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales



PIN de Validación: aa250a3f



**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(los) señor(a) **EUGENIO SALAZAR MEJIA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10245137.

El(los) señor(a) **EUGENIO SALAZAR MEJIA** 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

aa250a3f

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 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 – 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales

LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS



CERTIFICA:

Que el señor EUGENIO SALAZAR MEJIA identificado con la cédula de ciudadanía No. 10'245.137 de Manizales, es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS**, se encuentra inscrito en el **REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA** con el número 10245137, en las categorías de: Inmuebles Urbanos - Inmuebles Rurales.

Para constancia se firma en Manizales, a los veintitrés (23) días del mes de febrero de 2.021.

Monica Cuartas Villegas
MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente



www.lonjapropiedadraiz.com
Pbx 884 2031 Telex 884 3239
Carrera 23 No. 25-61
Edificio San Pedro Oficina 1205
Manizales - Colombia

Finca Raíz - Avalúos
Registro Nacional de Avaluadores # 1.725
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Cra 23 # 25 - 61 of 305 Tel. 8834258 Cel 314 814 1626 Manizales

Manizales, Caldas. Octubre de 2021.

Doctora.
FANNY VELASQUEZ BARON
JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO.
Melgar (Tolima)

Demandante: PROSEGUIR SOLUCIONES DE LIQUIDEZ S.A.S
Demandado: J.V.K & CIA EN C representada por JOSE VICENTE KATARAIN VELEZ
Asunto: APORTO AVALUO COMERCIAL PARA REMATE
Radicado: 2019-123

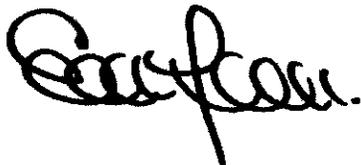
ERIKA LUCIA TRIANA ROJAS, identificada con la cedula de ciudadanía número 30.238.344 de Manizales (Caldas) y portadora de la tarjeta profesional 172.455 del C. S de la Judicatura, en calidad de apoderada de **PROSEGUIR SOLUCIONES DE LIQUIDEZ S.A.S.**, de manera atenta y respetuosa, mediante el presente escrito, me permito allegar a su Honorable despacho, **AVALUÓ COMERCIAL** del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria número: 366-14567 y ficha catastral: 73449000200020017000, de propiedad de la demandada **J.V.K & CIA EN C**, el cual fue realizado por el profesional **EUGENIO SALAZAR MEJIA**, miembro de la lonja de Propiedad Raíz de Caldas; de igual forma se informa al Despacho que no se allega el respectivo Certificado Catastral de que trata el numeral cuarto (4) del artículo 444 del Código General del Proceso, en razón de que para esta apoderada el valor reportado por el IGAC en el Avalúo Catastral, NO es el idóneo ni contempla el valor real del inmueble, es por esta razón que se solicita que se tenga como precio para la venta en pública subasta el reportado en el avalúo comercial adosado con el presente documento.

Por lo anterior es que de manera respetuosa, me permito solicitarle que al momento de un eventual remate solo se tenga como base para el mismo el avalúo comercial presentado por esta apoderada

Recibiré notificaciones en la calle 22 Nro. 22-26 del edificio del comercio oficina 710 en la ciudad de Manizales (caldas), o en el correo electrónico: trianarojasabogados@hotmail.com. Tel: 3146796152-3117151172-8804518

Agradezco de antemano la atención prestada.

Cordialmente.



ERIKA LUCIA TRIANA ROJAS
C.C 30.238.344 de Manizales (Caldas)
T.P 172.455 del Consejo Superior de la Judicatura.

PROSEGUIR SOLUCIONES DE LIQUIDEZ VS JOSE VICENTE ATARAIN RAD 2019-123

Erika Lucia Triana Rojas <trianarojasabogados@hotmail.com>

Mar 26/10/2021 10:19 AM

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

📎 2 archivos adjuntos (768 KB)

AVALUO PROSEGUIR LOTE 2 melgar tolima.pdf; APORTO AVALUO JOSE VICENTE.pdf;

BUENOS DIAS, REMITO AVALUO COMERCIAL DENTRO DEL RADICADO 2019-123

FAVOR ACUSAR RECIBIDO

CORDIALMENTE

**ERIKA LUCIA TRIANA ROJASD
CEL 3146796152**

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

Enviado: miércoles, 14 de octubre de 2020 10:31 a. m.

Para: Erika Lucia Triana Rojas <trianarojasabogados@hotmail.com>

Asunto: RE: PROSEGUIR SOLUCIONES DE LIQUIDEZ VS JOSE VICENTE ATARAIN RAD 2019-123

buenos días

con el siguiente enlace ingresa a la página web del juzgado y ahí encontrara los estados electrónicos del Despacho

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-002-civil-del-circuito-de-melgar/47>

cordial saludo

De: Erika Lucia Triana Rojas <trianarojasabogados@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 14 de octubre de 2020 9:20 a. m.

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

Asunto: RV: PROSEGUIR SOLUCIONES DE LIQUIDEZ VS JOSE VICENTE ATARAIN RAD 2019-123

CORDIAL Y RESPETUOSO SALUDO

ATENDIENDO A LA PANDEMIA COVID 19 ME PERMITO SOLICITARLE UN NUMERO DE TELEFONICO DEL DESPACHO O UN LINK DONDE SE PUEDAN VER LAS ACTUACIONES DEL JUZGADO, LO ANTERIOR EN ARAS DE HACERLE SEGUIMIENTO A LOS PROCESOS QUE ALLI CURSAN

CORDIALMENTE

**ERIKA LUCIA TRIANA ROJAS
C.C 30.238.344
CEL 3146796152**