

República de Colombia



Distrito Judicial de Manizales

Manzanares, Caldas.

CONSTANCIA SECRETARIAL: Manzanares, Caldas, Veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintidós (2022).
Paso a Despacho el presente proceso ejecutivo promovido por Carlos Eduardo Mejía Giraldo a través de apoderado judicial, en contra de Yenía Alexandra Osorio Flórez y William Antonio Bedoya Gómez.

Se deja en el sentido que mediante Resolución Nro. 512 del 26 de septiembre del avante año se concedió permiso al titular del despacho el día 30 de septiembre de 2022.

Sírvase Ordenar.

Angelly Johanna Botero Bermúdez
Secretaria

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Manzanares, Caldas, Tres (03) de octubre de dos mil veintidós (2022).

Auto Sustanciación civil No. 582

Proceso: Ejecutivo de menor Cuantía
Demandante: Carlos Eduardo Mejía Giraldo
Demandado: Yenía Alexandra Osorio Flórez y William Antonio Bedoya Gómez
Radicado: 17433 40 89 001 2016 00019 00

Se ha presentado por el apoderado de la parte actora avalúos comerciales de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nro. 108-13752 y 108-4629, por considerar, según así lo había manifestado meses atrás cuando anexo los avalúos catastrales que son desproporcionales al valor real de estos.

Dichos inmuebles verificadas las diligencias se encuentran embargados y secuestrados, toda vez que lo fueron al interior del proceso 2018-00054-00 que terminó por pago total de la obligación, quedando a disposición de este asunto, con ocasión de embargo de remanentes que había surtido efectos.

El presente proceso cuenta con auto que ordena seguir adelante la ejecución y la última liquidación del crédito aprobada data del 26 de abril de 2021 por la suma total adeudada de \$94.190.321,57.

A la luz del artículo 444 del C.G.P y atendiendo lo indicado por la Corte Suprema de Justicia el juez tiene la obligación de verificar si el certificado catastral es idóneo para cuantificar el valor del bien:

«... el criterio de razonabilidad indica -y así lo ha sostenido la jurisprudencia de esta Corte- que cuando el funcionario judicial alberga dudas sobre el valor real del bien que se someterá a la almoneda, está obligado a despejar toda incertidumbre, aún de oficio, con el fin de garantizar el objetivo que se persigue con la venta en pública subasta, que no es otro que obtener el mejor precio posible por el bien ofrecido, según su estimación real en el mercado, de modo que se beneficien los Intereses económicos de ambas partes.

Pero de ninguna manera puede aceptarse, por ser una conclusión absurda y contraevidente, que las normas procesales son una limitante para lograr ese objetivo, ni mucho menos que deba proponerse el bien por un valor manifiestamente inferior al que determinan las leyes de la oferta y la demanda, pues no cabe duda que esto último generarla un grave e injustificado perjuicio económico a la parte demandada, lo cual no es, en modo alguno, el propósito del proceso ejecutivo.

A tal respecto esta Corporación ha manifestado que cuando el dictamen que obra en el expediente no se adecúa al valor real del bien, el funcionario judicial está obligado a indagar por la verdad material que subyace al asunto del que conoce, pues no le es dable asumir una actitud de completa indiferencia cuando las pruebas muestran una falta de correspondencia con la realidad» (CSJ STC8710- 2014, 7 jul. 2014, rad. 00861-01).

Y reiterando sobre la obligación que tiene el juez de conocimiento de verificar si el certificado catastral es idóneo para cuantificar el valor del bien, porque las certificaciones emitidas por las entidades catastrales muchas veces

República de Colombia



Distrito Judicial de Manizales

Manzanares, Caldas.

no están actualizadas con las características actuales del predio, la Corte ha venido señalando que: «ni las partes, ni el juez pueden desconocer que en algunas ocasiones, el valor que catastralmente es asignado a un bien por las secretarías de hacienda de los municipios y por el departamento administrativo de catastro en el caso de la capital de la República, no es representativo de un valor presente, como tampoco de modificaciones, adecuaciones u otras circunstancias, que tienen entidad para incrementar su apreciación económica» (CSJ SC 28 sep. 2012, exp. 2012-2093-00, reiterada en STC10365-2014, 8 ago. 2014, rad. 00097- 01).

Así las cosas y por considerar este despacho procedente el avalúo comercial presentado, con fundamento en el artículo 444 del C.G.P, se corre traslado de éste, por el término de 10 días, para que los interesados presenten sus observaciones.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

**Notificación en Estado Nro. 148
Fecha: 4 de octubre de 2022**

Secretaria _____

Firmado Por:

Juan Sebastian Jaimes Hernandez

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Manzanares - Caldas

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **2297b131e802e857b26cb3fd97d5b70f3d2a11530db79895326bee468a36972e**

Documento generado en 03/10/2022 01:53:42 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

MEMORIAL RAD 2016-0001900

Fdo. Antonio Naranjo Arias <fdoantonionaranjo@gmail.com>

Mié 21/09/2022 4:33 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Caldas - Manizales

<j01prmpalmanza@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor(a)

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE MANIZALESj01prmpalmanza@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: MEMORIAL – AVALÚO
DEMANDANTE: CARLOS EDUARDO MEJÍA GIRALDO
RADICADO: 2016-019

**D
E
M****ANDADOS: YENIA ALEXANDRA OSORIO FLÓREZ Y WILLIAM ANTONIO BEDOYA GÓMEZ.**

FERNANDO ANTONIO NARANJO ARIAS, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía **No. 1.053.770.314** de Manizales (Caldas), abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional **No. 199.362** del C. S. de la J., en mi calidad de mandatario judicial del señor **CARLOS EDUARDO MEJÍA GIRALDO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales (Caldas), según poder otorgado dentro del proceso de la referencia, me dirijo ante usted señor(a) Juez, para aportar avalúo comercial de los inmuebles con matrículas inmobiliarias 108-13752 y 108-4629 denominados "El Recreo"

--

Fdo. Antonio Naranjo Arias
-Abogado-

**Contacto.****Cel. 3004869598****Carrera 24 No. 22-02 Local 10, Edf. Plaza Centro.****Manizales.**

ADVERTENCIA

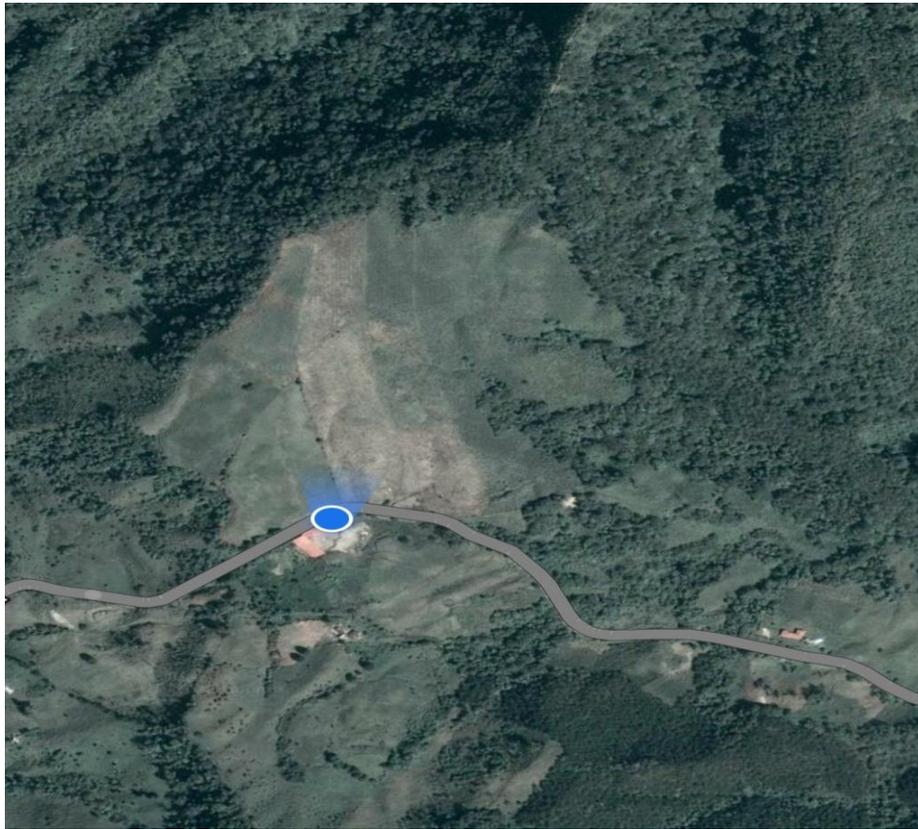
Este mensaje y, en su caso, el archivo al mismo incorporado pertenecen al ámbito de la comunicación privada entre remitente y destinatario, por lo que, sin el consentimiento expreso del primero no podrán ser utilizados, transmitidos ni difundidos, salvo que de sus contenidos se infiera claramente lo contrario. Si debido a error este mensaje llega a quien no sea su verdadero destinatario por razón del contenido, debe ser devuelto inmediatamente al origen y el destinatario equivocado debe eliminarlo sin quedarse ni imprimir copia y velando especialmente por que no trascienda a terceros.

El correo electrónico vía Internet no asegura la confidencialidad de los mensajes transmitidos ni su integridad o correcta recepción, por lo que Fdo

Antonio Naranjo A no asume responsabilidad alguna; y si el destinatario de este mensaje no consintiera este medio de comunicación, deberá ponerlo en conocimiento del remitente inmediatamente. El destinatario y los terceros a los que pudiera trascender este correo quedan expresamente prevenidos de las responsabilidades en las que judicialmente podrían ser declarados incurso si no respetan cuanto incluye la Advertencia.

AVALÚO COMERCIAL

Dos lotes de terreno rurales y construcciones
Predios El Recreo - Vereda El Recreo
Municipio de Manzanares – Departamento de Caldas



Solicitado Por:
Carlos Eduardo Mejía Giraldo

Manizales, 09 de Septiembre de 2022

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

1.1.1 SOLICITANTE DEL AVALÚO

Carlos Eduardo Mejía Giraldo, es el solicitante del encargo valuatorio.

1.1.2 DEMANDANTE E IDENTIFICACIÓN

Carlos Eduardo Mejía Giraldo identificado con cédula de ciudadanía 1.053.818.916.

1.1.3 DEMANDADOS E IDENTIFICACIONES

Yenia Alexandra Osorio Flórez, sin identificación disponible; William Antonio Bedoya Gómez identificado con cédula de ciudadanía 75.082.455.

1.1.4 DESTINATARIO

Juzgado Promiscuo Municipal de Manzanares.

1.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE

Dos lotes de terreno rurales, jurídicamente independientes pero que conforman una sola unidad física y las construcciones allí levantadas, con explotación económica agropecuaria en ganadería de doble propósito.

1.2.1 DEPARTAMENTO

Caldas.

1.2.2 MUNICIPIO

Manzanares.

1.2.3 NOMBRE DEL PREDIO

El Recreo.

1.2.4 NOMBRE DE LA VEREDA O CORREGIMIENTO

Vereda El Recreo.

1.2.5 UBICACIÓN GEOGRÁFICA - COORDENADAS

	Coordenadas	
Latitud	5,273342 N	5° 16´ 24.03" N
Longitud	-75,135463 W	75° 8´ 7.67" W

1.3 IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

1.3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN

Hallar el valor comercial del inmueble para fines de demanda ejecutiva singular en menor cuantía con radicado: 17433408900120160001900 del Juzgado Promiscuo Municipal de Manzanares, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 406 del Código General del Proceso.

Es importante anotar que el presente avalúo se hace también para aportar en el proceso con radicado 17001310300620180024000 del Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales (remanentes) del proceso principal.

1.3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

Juzgado Promiscuo Municipal de Manzanares.

1.3.3 USO ACTUAL DEL PREDIO

Actualmente los predios presentan uso agropecuario con explotación en ganadería doble propósito, ambos con pastos mejorados, de buena calidad y en buen estado de administración. Sobre el predio El Recreo con matrícula inmobiliaria 108-4629 se encuentran la casa principal con bodega y áreas de pesebreras, corrales y establos de ordeños. Además se encuentran algunas franjas en bosques de protección y de explotación de recursos naturales e hídricos.

1.4 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1.4.1 Nota 1: El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

1.4.2 Nota 2: El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.5 FECHAS DEL ESTUDIO

1.5.1 FECHA DE APORTE DE DOCUMENTOS

Septiembre 07 de 2022.

1.5.2 FECHA DE LA VISITA

Septiembre 07 de 2022.

1.5.3 FECHA DEL INFORME

Septiembre 09 de 2022.

1.6 BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

1.6.1 BASES DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo fue realizado con base a la definición del Valor de Mercado, siendo elegida porque el sector y la zona rural del municipio de Manzanares y del Departamento de Caldas cuentan con inmuebles comparables.

1.6.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

Valor de Mercado se define como el precio más probable que una propiedad debiera presentar en un mercado abierto y competitivo bajo condiciones requeridas para su venta justa, actuando comprador y vendedor en forma prudente e informada, asumiendo que dicho proceso no se encuentra afectado por algún estímulo indebido. Implícita en esta definición se asume la consumación de la venta en una fecha específica, así como la transferencia titulada de la propiedad del vendedor y comprador bajo las siguientes condiciones:

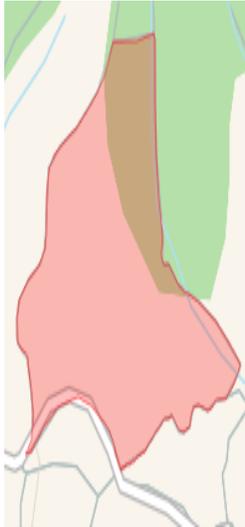
- El Comprador y Vendedor se encuentran igualmente y normalmente motivados.
- Ambas partes actúan bien informadas o asesoradas, en beneficio de lo que consideran sus mejores intereses.
- Se asume un tiempo razonable de exposición en un mercado abierto.
- El pago se realiza mediante recursos monetarios en efectivo o en los términos de un acuerdo financiero comparable.
- El precio representa la condición normal de la propiedad en venta, sin ser afectado por financiamientos creativos especiales o por descuentos o concesiones otorgados por cualquier parte relacionada con la venta.

1.6.3 PERÍODO DE MERCADEO

Se define como el período o la estimación de cuánto tiempo se tomaría en vender el inmueble después del avalúo. Se estima para el inmueble objeto de avalúo un período de 0 a 12 meses aproximadamente.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

NOMBRE DEL PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	NÚMERO PREDIAL	ÁREA IGAC
El Recreo	108-13752	174330001000000130264000000000	33 Hectáreas + 6.905,45 Mt ²
El Recreo	108-4629	174330001000000130265000000000	3 Hectáreas + 3.795,50 Mt ²



Número predial: 174330001000000130264000000000

Número predial (anterior): 17433000100130264000

Municipio: Manzanares, Caldas

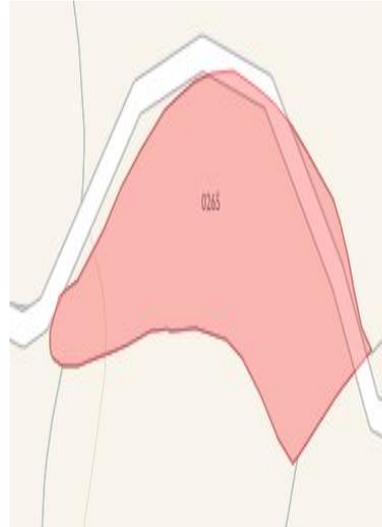
Dirección: EL RECREO

Área del terreno: 336905.45 m²

Área de construcción: 261 m²

Destino económico: AGROPECUARIO

Número de construcciones: 6



Número predial: 174330001000000130265000000000

Número predial (anterior): 17433000100130265000

Municipio: Manzanares, Caldas

Dirección: EL RECREO

Área del terreno: 33795.5 m²

Área de construcción: 509 m²

Destino económico: AGROPECUARIO

Número de construcciones: 3

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y CONSULTADOS

- Certificados de tradición con folios de matrículas inmobiliarias 108-13752 y 108-4629.
- Certificado catastral No. 2269-889292-34281-0, del 05 de Mayo del año 2021.
- Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).
- Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.) del municipio de Manzanares.
- Consultas a inmobiliarias y páginas web con inmuebles similares al del presente avalúo.
- Consultas a bases de datos del Avaluador y de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.

4. INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. TIPO DE PROPIEDAD

Propiedad real de derechos equivalentes al 100% distribuidos de la siguiente forma: 50% que le corresponde a William Antonio Bedoya Gómez y 50% que le corresponde a Mauricio Alberto Osorio Flórez.

4.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

William Antonio Bedoya Gómez identificado con cédula de ciudadanía 75.082.455 y Mauricio Alberto Osorio Flórez identificado con cédula de ciudadanía 75.100.545.

4.3. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Los dos predios en estudio fueron adquiridos por los actuales propietarios mediante el siguiente título:

- ✚ Escritura pública No. 448 del 20 de Diciembre del año 2012, de la Notaría Única de Manzanares, mediante compraventa, este y otro lote, de: Matías de Jesús Gómez Giraldo a favor de William Antonio Bedoya Gómez y Mauricio Alberto Osorio Flórez.

4.4. MATRÍCULA INMOBILIARIA Y CÉDULA CATASTRAL

NOMBRE DEL PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	NÚMERO PREDIAL
El Recreo	108-13752	174330001000000130264000000000
El Recreo	108-4629	174330001000000130265000000000

4.6. SERVIDUMBRES

No tiene visibles ni anotadas en el certificado de libertad y tradición.

4.7. AFECTACIONES O CESIONES VIALES

No tiene visibles ni anotadas en los certificados de libertad y tradición.

4.8. LINDEROS

Los linderos específicos de los inmuebles en estudio se localizan en la escritura pública de adquisición, anotada en el numeral 4.3.

4.9. MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN

La presente valuación se realiza de acuerdo a las metodologías establecidas en la Resolución 620 del 28 de Septiembre de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC.

5. INFORMACIÓN DEL SECTOR

5.1 CONFORMACIÓN RURAL

La constituyen los terrenos no aptos para uso urbano, por oportunidad o por destinación para usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales.

Comprendida por todas las zonas del Municipio no consideradas dentro del perímetro urbano y no clasificadas como zonas de expansión urbana.

5.2 USOS PREDOMINANTES

Suelos de producción agropecuaria, suelos de protección y de conservación, de protección de recursos hídricos.

5.3 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector posee los servicios públicos requeridos en la infraestructura rural, de buena calidad; hay recolección regular de basuras.

5.4 ESTRATO SOCIOECONÓMICO

En el sector se encuentran estratos dos y tres. El inmueble objeto de avalúo se encuentra catalogado como estrato dos (2), nivel socio-económico bajo.

5.5 TRANSPORTE PÚBLICO

Se realiza mediante moto taxis, taxis de servicio público y vehículos particulares que prestan el servicio en todo el casco urbano y sus alrededores.

5.6 VALORIZACIÓN

Sector de una valorización creciente, por la cercanía al perímetro urbano y la accesibilidad a servicios principales de abastecimiento.

5.7 VÍAS DE ACCESO

Integran la red principal rural del municipio las siguientes vías:

RED VIAL PRINCIPAL. RURAL.

Conectoras con sistema regional vial.

• VP1R. Vías. De orden departamental.

Río Guarinó – Manzanares.

Manzanares – Marquetalia.

Campoalegre – Marquetalia.

Manzanares – Marulanda.

Manzanares – Pensilvania.

RED VIAL SECUNDARIA. AREA RURAL.

V2R. Vías: Llanadas- Las Margaritas- Las Mercedes, Campo Alegre- la Ceiba- Las Playas-La Marina, Planes - la Rica, Planes- San Juan la Siria- La Marina, Campo Alegre- Aguabonita- Romeral- La Unión - El Toro, la Miel - El Placer, El Sueldo- El Aliso. Dosquebradas- Santa Bárbara- La Italia.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - PBOT DEL 2000

USOS PRINCIPALES.

SUELO DE PRODUCCION AGROPECUARIA. AREA RURAL.

Todas las zonas rurales no clasificadas como centros poblados, áreas de interés ambiental, zonas de riesgo alto por todo tipo de riesgo, áreas de producción minera y de producción forestal. En el corto plazo, la administración municipal deberá realizar un estudio para establecer las áreas incorporables.

CAPITULO 2. SOBRE LA NORMATIVA PARA PARCELACIONES EN EL AREA RURAL Y PARA CONSTRUCCIONES EN CENTROS POBLADOS.

Artículo 60. Normas a aplicar en parcelaciones para vivienda campestre. Área rural.

Todo programa de parcelación a desarrollar en el área rural del Municipio de Manzanares deberá cumplir con los siguientes requisitos para obtener la respectiva licencia de urbanismo o construcción, según el caso:

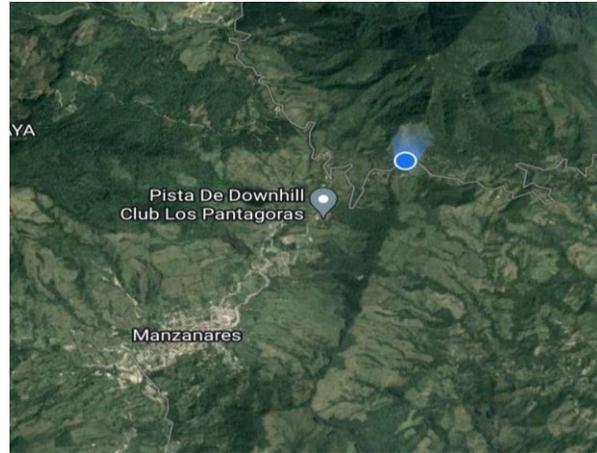
- Plan de Manejo Ambiental aprobado por CORPOCALDAS para movimientos de tierra, intervención a bosques, guaduales o relictos de vegetación, retiros de cauces de quebradas o nacimientos.
- Comprobación de autosuficiencia o disponibilidad de las distintas empresas prestadoras de servicios para agua (si se va a tomar agua de una fuente diferente al acueducto debe tener concesión de aguas ante CORPOCALDAS) y energía eléctrica.
- Diseño de red interna de alcantarillado con sistema de tratamiento de aguas servidas. Definir y adecuar sitios de vertimiento a cauces existentes.
- Lotes mínimos de 5.000 mts.2, para dos construcciones.
- Índice de ocupación y de construcción del 30%.
- Retiro de paramento de construcción a vía principal rural, de 10,00 mts.
- Retiro de paramento de construcción a vía secundaria rural, de 5,00 mts.
- Vía interna con calzada mínima de 5,00 mts., más canal de aguas o berma de 1 mt. a cada lado.
- Garantizar la disposición adecuada de los residuos sólidos.
- Aplicación de la Norma Sismo resistente Nacional NSR de 1998.

Parágrafo Toda vivienda o cualquier tipo de establecimiento ubicada (o) en el suelo rural debe contar con un sistema adecuado para la disposición final de las aguas residuales, aprobado por CORPOCALDAS.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1 UBICACIÓN

Los predios en estudio se localizan a 5 Kms aproximadamente del Parque Principal de Manzanares, en ambos costados de la vía Manzanares - Marquetalia, en la zona de influencia del Cerro Guadalupe.



7.2 ÁREAS DEL PREDIO DE ACUERDO CON LA FECHA DE SOLICITUD DE AVALÚO

Áreas de terrenos de acuerdo a certificados de tradición			
El Recreo	MI: 108-13752	32 Hectáreas	320.000 Mt ²
El Recreo	MI: 108-4629	1,5 Hectáreas	15.000 Mt ²

Áreas de terrenos de acuerdo al Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC			
El Recreo	MI: 108-13752	33,6905 Hectáreas	336.905,45 Mt ²
El Recreo	MI: 108-4629	3,3795 Hectáreas	33.795.50 Mt ²

NOTA IMPORTANTE: Para efectos del presente avalúo, se toman las áreas que figuran como áreas legalizadas ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, las cuales se asumen como las reales y que quedan sujetas de verificación si es del caso. Se sugiere realizar corrección de las áreas anotadas en los certificados de tradición.

7.3 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA ZONA Y DE LOS PREDIOS

Relieve: Topografía con pendientes leves, medias y altas.
Erosión: Levemente representativa.
Temperatura media 17°C. promedio
Altura sobre el nivel del mar: 2.122 metros.
Piso térmico: Frío.
Precipitación anual: 3.000 mm promedio anual.

7.4 FORMA GEOMÉTRICA DE LOS PREDIOS

Irregulares.

7.5 SUELOS

Clase 4

Las tierras de la clase 4 tienen limitaciones severas que la restringen a cultivos específicos y exigen prácticas cuidadosas de manejo y conservación difíciles de aplicar y mantener. Se pueden utilizar en ganadería con pastos de buenos rendimientos y con un manejo técnico de los potreros. La agroforestería es una buena opción en los sectores de pendientes más pronunciadas, áreas erodadas y susceptibles al deterioro.

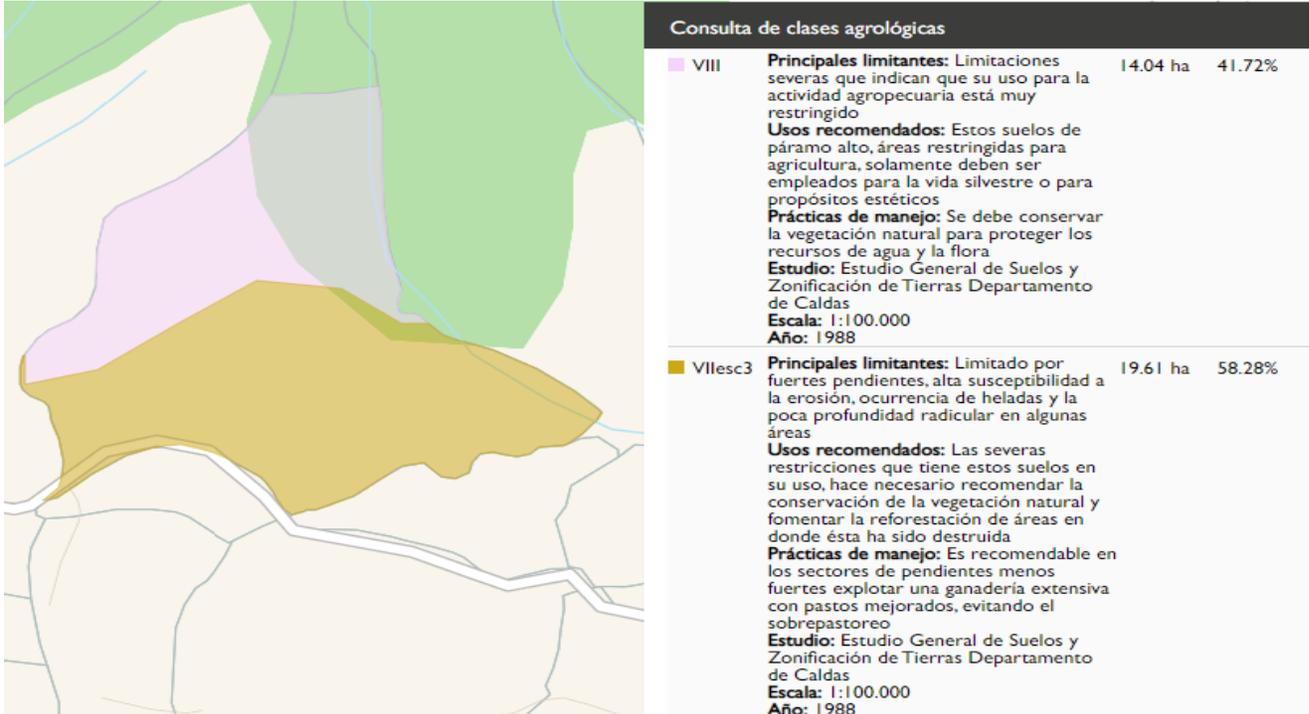
CARACTERÍSTICAS Y LÍMITES DE VARIACIÓN DE LAS TIERRAS DE CLASE 4.

Características	Parámetro(s)	Límites de Variación
Pendiente	%	0 - 25
Erosión	Grado	No hay; ligera; moderada
Movimientos en masa	% de área afectada	No hay; muy poca; poca (5-25)
Drenaje natural 1	Estado	Mod excesivo; bien drenado; moderado; imperfecto; pobre
Inundaciones	Frecuencia y duración	No se presentan, raras, ocasionales, frecuentes; extremadamente cortas, muy cortas, cortas o largas
Encharcamientos	Frecuencia y duración	No se presentan, raros, ocasionales, frecuentes; extremadamente cortos, muy cortos, cortos o largos
Profundidad efectiva 2	Cm	>25
Textura 3	Familia	Francosa fina; limosa fina; francosa gruesa; limosa gruesa; fina; muy fina; texturas contrastadas
Grupo textural		Fina, poco permeables, moderadamente finas, medias, moderadamente gruesas (Tabla 17)
Fragmentos en el suelo	% por volumen	15 - 35
Pedregosidad superficial	% de área afectada	3 - 15
Afloramiento rocoso	% de área afectada	<25
Fertilidad	Calificación	Muy alta; alta; media; baja; muy baja
Contenido de sales 4	CE y % de sales	No se presentan; ligero; moderado
Contenido de sodio	RAS y profundidad	No se presenta; o se presenta a mas de 50cm de profundidad
Sales y sodio	% de Na intercambiable (PSI)	<50
% de área afectada		15 - 50
Profundidad		>50 cm., de profundidad
Ca / Mg 5	V/r de relación y prof.	Normal; estrecha; invertida
Saturación de aluminio	%	<60
Distribución de lluvias	Distribución	1;2;3;4;5 (Tabla 28)
Piso térmico	Clase	Cálido, templado, frío
Condición de humedad	Ambiente	Húmedo a seco
Temperatura / heladas	°C y frecuencia de heladas	>12°C con mediana frecuencia de heladas, 3 a 10 al año

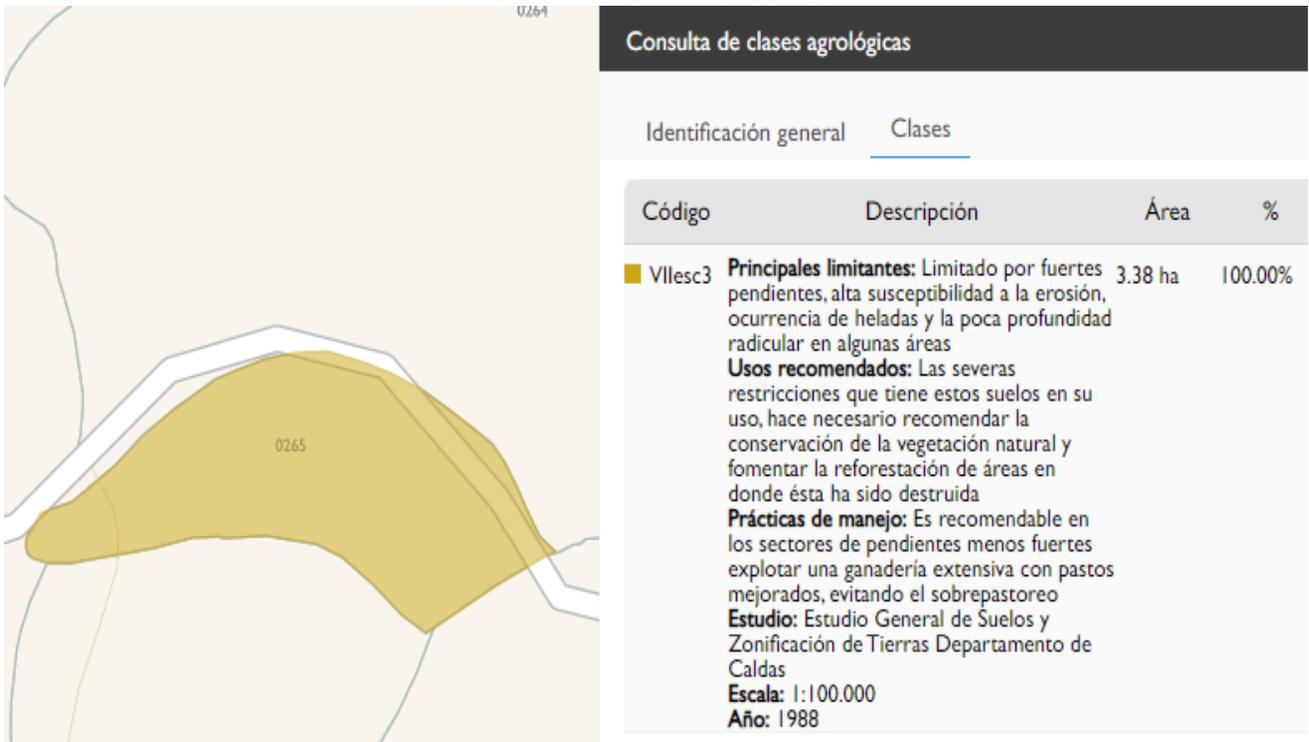
En las áreas sub-húmedas y semiáridas los rendimientos de los cultivos están relacionados directamente con la distribución de las lluvias; así, los suelos pueden producir altos rendimientos durante los años en los cuales la humedad sea adecuada, bajos rendimientos durante los años de lluvias regulares y fracasos durante los años de lluvias escasas.

7.6 CLASES AGROLÓGICAS - IGAC

PREDIO EL RECREO – M.I. 108-13752



PREDIO EL RECREO – M.I. 108-4629



7.7 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

No presenta vía interna. El acceso a ambos predios se realiza por la vía Manzanares – Marquetalia, vía municipal pavimentada, de dos carriles en ambos sentidos.

7.8 CERCAS PERIMETRALES

Cercos naturales en sus linderos y cercos perimetrales en alambre de púa con postería en madera y frente a la vía en postería de concreto.

7.9 RECURSOS HÍDRICOS

Predio con toma de aguas de nacimientos en predios vecinos. Cuenta con pozo séptico para el manejo de aguas residuales de la infraestructura.

7.10 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA

Actualmente los predios presentan uso agropecuario con explotación en ganadería doble propósito en lechería y cría, ambos con pastos mejorados en su mayoría variedad Kikuyo, con 40 animales aproximadamente, de buena calidad y en buen estado de administración. Sobre el predio El Recreo con matrícula inmobiliaria 108-4629 se encuentran la casa principal con bodega y áreas de pesebreras, corrales y establos de ordeños. Además se encuentran sobre el predio con matrícula inmobiliaria 108-13752 una parte en bosques de protección y de explotación de recursos naturales e hídricos.

7.11 IRRIGACIÓN

Por la riqueza hídrica del entorno, las fuentes colindantes y la ubicación, la posibilidad de riego en el predio es alto y de fácil adecuación.

7.12 RESTRICCIONES FÍSICAS

No se observaron problemas por erosión, ni por inundación. Tampoco presenta servidumbres registradas ni a la vista.

7.13 VALORIZACIÓN DE LOS PREDIOS

Sobre el predio con matrícula inmobiliaria 108-4629 recae una valorización mucho más alta, más creciente y con mayores perspectivas puesto que allí se encuentra la infraestructura principal y se encuentra instalado el servicio de energía eléctrica. Sobre el predio con matrícula inmobiliaria 108-13752 la valorización también es alta pero en menor proporción que el predio con matrícula 108-4629 (este predio no cuenta con servicios públicos pero presenta la facilidad de instalación inmediata).

8. CONSTRUCCIONES

8.1 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El predio posee las siguientes construcciones:

Casa principal con bodega, pesebreras, corrales y establo de ordeño.

8.2 DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Las características y descripción de las construcciones son:

- A. Casa principal:** de dos plantas, en construcción mixta, con un 60% aproximado en sistema constructivo tradicional, con vigas y columnas en concreto y muros en bloque de cemento pañetados y pintados, y un 40% en estructura de madera, con pisos en mortero de cemento en el primer nivel y tablón de madera en el segundo nivel, puertas exteriores y ventanería en madera natural, puertas interiores en madera natural, cielo rasos en tablón de madera y superboard con aluminio, cubierta en teja de zinc sobre estructura en perfilería metálica, baño principal totalmente enchapado en cerámica y baño auxiliar con enchapes en pisos únicamente, cocina semi-integral con mesón enchapado en cerámica y muebles en madera, fachada en pañete y pintura. Construcción que consta de: primer nivel con bodega amplia y segundo nivel con vivienda que tiene sala, comedor, dos habitaciones amplias, cocina, dos baños, corredores y zona de ropas y lavandería. Buen estado en general.
- B. Pesebreras, corrales y establo de ordeño:** integrados entre sí, con estructura metálica, pisos en tierra, cubierta en teja de zinc sobre estructura en perfilería metálica. Buen estado en general.
- C. Construcciones adicionales:** se encuentra la portada de ingreso en mampostería estructural, con muros confinados, teja de barro sobre estructura en perfilería metálica. Cerramientos en alambre de púa con postería en madera y concreto. El valor de estas obras se incluirá en el valor total del inmueble.

8.3 ÁREAS CONSTRUIDAS DE ACUERDO CON LA FECHA DE SOLICITUD DE AVALUO

Áreas constructivas principales	
Casa principal – bodega – nivel 1	86,80 Mt ²
Casa principal – vivienda – nivel 2	148,24 Mt ²
Pesebreras, corrales, establo de ordeño	447,00 Mt ²

FUENTE: Áreas construidas de acuerdo a medición directa en sitio.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente, a las características más relevantes del inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores, para la determinación del *probable valor comercial*, se han tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales.

- Forma de acceso, sector y desarrollo actual del predio.
- Situación social tranquila.
- Servicios públicos y/o recursos naturales propios del inmueble.

10. MÉTODO DE VALUACION

Este avalúo ha sido solicitado dentro del marco jurídico de los Decretos 1420 de 1998 y 2150 de 1995, por ello se acude a la Resolución No. 620 de Septiembre 23 de 2.008, emanadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – I.G.A.C.

11. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Se acude al Método Comparativo o de Mercadeo, por cuanto es la que más se aplica para la condición del inmueble.

12. CASOS ESPECIALES DE AFECTACIÓN

No presenta problemas de este tipo.

13. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el Método de Comparación o de Mercado de acuerdo con lo establecido en la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complementen.

Artículo 1º.- Método de Comparación o de Mercado. Es la técnica Valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. La resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997, con el fin de tener procedimientos unificados, claros, actualizados y así contar con un marco único para dicha ejecución.

1. Se estudió la cartografía de la zona, con el fin de obtener una plena localización del terreno.
2. De conformidad con el artículo 9 del acuerdo 006 de 2000, se verificó la reglamentación urbanística del Municipio de Manzanares, con el fin de saber el uso correspondiente.
3. Se hizo reconocimiento de la zona, con el fin de verificar la cartografía estudiada, realizando el estudio de mercado.
4. Para tener una mejor identificación física de la zona o de los predios, se consultaron las zonas homogéneas físicas que determina el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, las cuales suministran en forma integrada, información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, usos del suelo en el municipio en general.

14. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

La investigación económica se realizó de acuerdo con la jerarquía de los datos como se muestra a continuación:

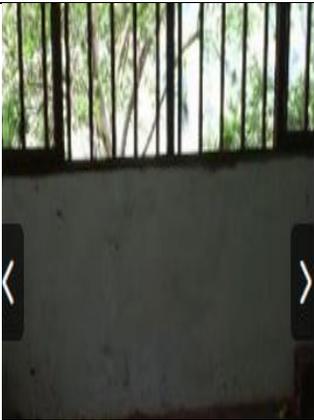
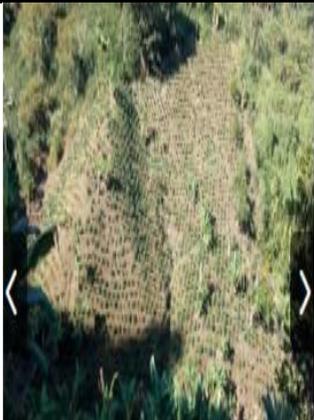
DATOS OBSERVABLES NIVEL 1: relacionado con ofertas de bienes iguales; las cuales **NO** existen en el sector.

DATOS OBSERVABLES NIVEL 2: oferta de bienes similares o comparables, las cuales **NO** existen en el sector. Se realizó estudio de mercado el cual no es comparable puesto que la zona donde se localizan los inmuebles en estudio es habitada y administrada por mismos propietarios y no se encontraron negociaciones recientes; además de lo anterior en la investigación de mercado, los inmuebles ofertados no presentan las mismas características que los predios evaluados como se puede detallar en el siguiente cuadro:

INMUEBLE	FUENTE	AREA TERRENO HAS	AREA CONSTRUIDA	FACTOR DE NEGOCIACIÓN	VALOR PEDIDO	VALOR (HA) - TERRENO
Finca en Manzanares	Código Inmobiliaria Millán Asociados: 2790-15268	14,00	0,00	0,0	\$ 600.000.000	\$ 42.857.143
Finca en Manzanares	Código Inmobiliaria Millán Asociados: 2790-9971	4,00	0,00	0,0	\$ 120.000.000	\$ 30.000.000
Finca en Manzanares	Código Inmobiliaria Millán Asociados: 2790-13293	3,84	0,00	0,0	\$ 200.000.000	\$ 52.083.333
Promedio						\$ 41.646.825
Desviación Estandar						\$ 11.091.305
Coefficiente de variación						26,63%
Limite Superior						\$ 52.738.131
Limite Inferior						\$ 30.555.520

Nota: De acuerdo con lo consignado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, el coeficiente de variación está por encima del 7,5%, lo cual **NO** le da total validez a esta muestra.

CUADRO DE MUESTRAS

	<h3>Venta De Fincas En Caldas</h3>	<p>\$ 600.000.000</p>	<p>Caldas</p>	<p>Muestra 1</p>
		<p>🛏 1 habitación 🚿 1 baño 📏 1 m²</p>		
		<p>14 hectareas, excelente finca. Muy bien ubicada...</p>		
	<h3>Venta De Fincas En Manzanares</h3>	<p>\$ 120.000.000</p>	<p>Caldas</p>	<p>Muestra 2</p>
		<p>📏 40.000 m²</p>		
		<p>Cuatro hectáreas con aguas propias, sembrados de café, plátano y cacao, cocheras y gallineros, tiene dos casa en material, una de 4 alcobas, sala comedor, dos...</p>		
<p>Descripción</p> <p>CUATRO HECTÁREAS CON AGUAS PROPIAS, SEMBRADOS DE CAFÉ, PLÁTANO Y CACAO, COCHERAS Y GALLINEROS, TIENE DOS CASA EN MATERIAL, UNA DE 4 ALCOBAS, SALA COMEDOR, DOS BAÑOS, COCINA SENCILLA, Y LA OTRA CASA SIN TERMINAR DE DOS ALCOBAS, TIENE PISCINA EN CONSTRUCCIÓN PARA TERMINAR</p>				
	<h3>Venta De Fincas En Manzanares</h3>	<p>\$ 200.000.000</p>	<p>Caldas</p>	<p>Muestra 3</p>
		<p>🛏 4 habitaciones 🚿 2 baños 📏 1 m²</p>		
		<p>Área 6 cuadras. Tiene dos casas cada una de dos alcobas, sala comedor, baño, cocina sencilla, pisos cerámica y cemento. Tiene 20 mil palos de café, arboles...</p>		
<p>Descripción</p> <p>ÁREA 6 CUADRAS. TIENE DOS CASAS CADA UNA DE DOS ALCOBAS, SALA COMEDOR, BAÑO, COCINA SENCILLA, PISOS CERÁMICA Y CEMENTO. TIENE 20 MIL PALOS DE CAFÉ, ARBOLES FRUTALES Y CULTIVO DE PLÁTANO</p>				

DATOS OBSERVABLES NIVEL 3: consulta a expertos

La estandarización de precios por metro cuadrado se hace a partir de una investigación de mercado o comparación de precios, para llegar a un valor común aplicable en el mercado actual, como esta **NO** se dio por no encontrar mercado en la zona, se hace consulta a expertos en el tema.

14.1 METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el Método de Consultas a Expertos de acuerdo con lo establecido en la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complementen.

En la investigación del mercado en el sector, no se encontraron ofertas de venta ni transacciones reales comparables con la tipología de inmueble, objeto del avalúo. Por lo anterior, y siguiendo las normas de la Resolución 620 de 2008 del IGAC en su Artículo 9, se procedió a realizar consultas a personal especializado, como Valuadores reconocidos con R.A.A., miembros de Lonjas o asociaciones; inmobiliarios, conocedores, en el tema de valores de tierra y conocedores del mercado del sector, igualmente se recurrió a obtener información de base de datos de avalúos recientes de La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, lo mismo que base de datos de Valuadores.

En total participaron en esta investigación Cuatro (4) Valuadores miembros de La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	TELEFONO
Guillermo Hurtado Mejía	Avaluador Lonja de Caldas	8845600
Hilda Maria Saenz Montoya	Avaluador Lonja de Caldas	3127767500
Eugenio Salazar Mejía	Avaluador Lonja de Caldas	3148141626
Francisco Londoño	Avaluador Lonja de Caldas	3127767539

Yo Jorge Hernán Giraldo Rincón con c.c. 75.086.842, dejo constancia bajo la gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al de los objetos de estimación.

ENCUESTA PARA EL PREDIO EL RECREO – MATRÍCULA INMOBILIARIA 108-4629

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	VALOR HA
Guillermo Hurtado Mejía	Avaluador	\$55.000.000
Hilda Maria Saenz Montoya	Avaluador	\$60.000.000
Eugenio Salazar Mejía	Avaluador	\$60.000.000
Francisco Londoño	Avaluador	\$55.000.000
Promedio		\$ 57.500.000
Desviación estándar		\$ 2.886.751
Coefficiente de variación		5,02%
Límite superior		\$ 60.386.751
Límite inferior		\$ 54.613.249

ENCUESTA PARA EL PREDIO EL RECREO – MATRÍCULA INMOBILIARIA 108-13752

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	VALOR HA
Guillermo Hurtado Mejía	Avaluador	\$30.000.000
Hilda Maria Saenz Montoya	Avaluador	\$32.000.000
Eugenio Salazar Mejía	Avaluador	\$30.000.000
Francisco Londoño	Avaluador	\$30.000.000
Promedio		\$ 30.500.000
Desviación estándar		\$ 1.000.000
Coefficiente de variación		3,28%
Límite superior		\$ 31.500.000
Límite inferior		\$ 29.500.000

ENCUESTA PARA LAS ÁREAS EN BOSQUES Y ZONAS DE PROTECCIÓN

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	VALOR HA
Guillermo Hurtado Mejía	Avaluador	\$9.000.000
Hilda Maria Saenz Montoya	Avaluador	\$10.000.000
Eugenio Salazar Mejía	Avaluador	\$9.000.000
Francisco Londoño	Avaluador	\$10.000.000
Promedio		\$ 9.500.000
Desviación estándar		\$ 577.350
Coefficiente de variación		6,08%
Límite superior		\$ 10.077.350
Límite inferior		\$ 8.922.650

De acuerdo con lo consignado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, el coeficiente de variación está por debajo del 7,5%, lo cual le da total validez a estas consultas.

14.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Para llegar al valor del terreno para este predio se realizaron encuestas a expertos del sector, quienes se basaron en los parámetros establecidos en la resolución 620 del 2008 del IGAC, quienes además tuvieron en cuenta que el predio objeto de este avalúo se refiere a dos lotes de terreno, uno donde se encuentra la principal infraestructura y servicios públicos, con acceso directo desde la vía municipal Manzanares – Marquetalia y otro predio con un área mucho mayor pero con menor valorización, sin infraestructura y sin servicios públicos.

El valor sugerido por metro cuadrado de los consultados, se refiere al valor estimado para un predio con las características particulares de los terrenos en estudio y teniendo en cuenta su infraestructura, servicios públicos, recursos naturales, vías de acceso, mejoras, uso de suelo, restricciones físicas, entre otras variables.

Se adopta el valor de los promedios para la valuación final.

14.3 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 alcobas, de baños, y demás elementos que la conformen, con los materiales y técnicas usuales en el momento de hacer la valuación 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 la valuación (precios de hoy).

Para obtener un valor real del inmueble (m2) 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.

CALIFICACIÓN	REQUERIMIENTOS
1	Nuevo sin reparaciones.
2	Estado bueno, requiere algunas reparaciones de poca importancia
3	Requiere reparaciones sencillas.
4	Necesita reparaciones importantes.
5	Sin valor

DESCRIPCION	Área m2	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
VIVIENDA	148,24	40	70	57,14%	2,5	49,30%	\$ 633.492	\$ 312.339	\$ 321.153	\$ 320.000
BODEGA	86,80	40	70	57,14%	2,5	49,30%	\$ 1.266.983	\$ 624.678	\$ 642.305	\$ 640.000
PESEBRERAS - CORRALES - ESTABLO ORDEÑO	447,00	30	70	42,86%	2,5	36,19%	\$ 221.722	\$ 80.238	\$ 141.484	\$ 140.000

NOTA:

El valor de reposición fue tomado de información extractada de la revista Construdata, última edición y de presupuesto de vivienda tipo campesina realizado por Ingenieros Civiles y Arquitectos pertenecientes a la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.

15. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador y los demás involucrados en el encargo valuatorio, no serán responsables por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El valor probable calculado se entiende actual, por lo tanto, factores como nuevas obras, mejoras o cambios en el sector o en el inmueble, alteración del orden público y fluctuaciones del mercado, harán que la valuación pueda perder vigencia en el tiempo. En condiciones normales del mercado se considera que la presente valuación tiene una vigencia de un (1) año.

Respecto al aspecto jurídico, se observaron los documentos suministrados y se hace referencia de ellos; no obstante se deja constancia que bajo ningún punto de vista se trata de un estudio de títulos y por consiguiente no existe ninguna responsabilidad sobre aspectos legales del inmueble. En el valor comercial determinado prima el valor establecido por unidad de medida, y no se asume responsabilidad por los valores de áreas suministrados por el propietario y/o solicitante.

16. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

La oferta actual de inmuebles en los suelos de uso agrícola se considera baja, mientras que la demanda tiene un comportamiento bajo. No existe gran actividad inmobiliaria en el sector.

17. CONCEPTO DE LA GARANTÍA

El inmueble en estudio se considera como una buena garantía.

18. CERTIFICACIÓN DE VALUACION COMERCIAL

FECHA: Septiembre 09 de 2022
SOLICITANTE: Carlos Eduardo Mejía Giraldo
NOMBRE: Predios El Recreo – Dos lotes
LOCALIZACION: Vereda El Recreo - Municipio de Manzanares

RESUMEN DE VALORES DEL PREDIO				
DESCRIPCION	UNID.	ÁREA	Vr. UNIT.	Vr. TOTAL
TERRENOS				
El Recreo - M.I. 108-4629	Has	3,3795	\$ 57.500.000	\$ 194.321.250
El Recreo - M.I. 108-13752 - Área aprovechable	Has	19,61	\$ 30.500.000	\$ 598.105.000
El Recreo - M.I. 108-13752 - Área con limitantes	Has	14,04	\$ 9.500.000	\$ 133.380.000
CONSTRUCCIONES				
Casa principal - Vivienda - Nivel 2	M ²	148,24	\$ 320.000	\$ 47.436.800
Casa principal - Bodega - Nivel 1	M ²	86,80	\$ 640.000	\$ 55.552.000
Pesebreras - Corrales - Establo de Ordeño	M ²	447,00	\$ 140.000	\$ 62.580.000
VALOR PROBABLE TOTAL.....				\$ 1.091.375.050

VALOR EN LETRAS:	MIL NOVENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CINCUENTA PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA
-------------------------	--

Nota 1: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el Método COMPARATIVO. De acuerdo con las leyes Colombianas.

Nota 2: El valor de la portada, cultivos, cercas perimetrales, maquinaria y equipos, y otras obras adicionales, se encuentran incluidas en el valor total del terreno.

Nota 3: Es importante anotar que las áreas adoptadas para la valuación final se tomaron en base a la información extractada del IGAC y en base a las clases agrológicas con sus usos recomendados y limitantes.

19. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

El precio que asigna el Valuador al inmueble avaluado es siempre el que correspondería al precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado, en la fecha de elaboración del avalúo.

Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, el Valuador, entre otros criterios, ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble.

Será prioridad a aquellos datos de mayor jerarquía, en su orden los observables nivel 1 y 2 y por último los no observables o de nivel 3.

De acuerdo con el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de 1 año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor.

20. NOTAS

Es muy importante hacer énfasis en la posible diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por el Valuador y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio que realiza el Valuador, conduce al “valor objetivo” del inmueble en el “valor de negociación” intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo de antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc.; todos los cuales, sumados distorsionan a veces en alto porcentaje – hacia arriba o hacia abajo - el monto del avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que el presente avalúo, puede garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

Se certifica que el perito que ejecuta el presente avalúo, no tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

21. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El Valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

22. CLÁUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del Valuador, sin su consentimiento.

23. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas, hasta donde el Valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por la hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del Valuador no dependen de los aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El Valuador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

24. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

El Valuador, no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con los propietarios del inmueble. Este informe de valuación es confidencial para las partes con el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por mala utilización de este informe.

25. PUBLICACIONES REALIZADAS POR EL AVALUADOR

Declaro que **NO** presento publicaciones en materia de peritajes.

26. PROCESOS ANTERIORES DESIGNADOS

Declaro que **NO** he sido designado para realizar peritajes ni he estado involucrado en procesos anteriores ni con los demandados ni con el demandante y solicitante de este encargo valuatorio.

27. INHABILIDADES DEL PERITO VALUADOR

Declaro que **NO** me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

28. DECLARACIÓN DE EXÁMENES, MÉTODOS E INVESTIGACIONES

Declaro que los métodos utilizados para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el Método Comparativo y de Reposición. De acuerdo con las leyes Colombianas. La metodología empleada para el presente estudio es similar a la de otros peritajes practicados para mismos y diferentes procesos judiciales, por cuanto declaro que **NO** he realizado otro tipo de actividades diferentes al del presente encargo.

29. ACTIVIDADES Y METODOLOGÍA EMPLEADA POR EL VALUADOR

Declaro que la metodología empleada para el presente estudio es similar a la metodología que aplico para diversos encargos valuatorios destinados a varias entidades bancarias, entidades privadas, personas naturales, personas jurídicas y otros. De acuerdo a las leyes colombianas en materia de peritajes y avalúos para bienes inmuebles, los avalúos se deben desarrollar de acuerdo a los parámetros anotados en el numeral 28.

30. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

NOMBRE DEL VALUADOR

JORGE HERNÁN GIRALDO RINCÓN

C. C. 75.086.842 de Manizales

Dirección de residencia: Calle 12 No. 7C-20 – Ap 303 - Barrio Chipre - Manizales

Teléfono para contacto: 3122654411

31. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

Registro Abierto de Avaluador R.A.A. Aval – 75086842

Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas

FIRMA DEL AVALUADOR



DECLARACIÓN

Respecto del inmueble avaluado, declaro que no tengo intereses en el bien inmueble objeto de estudio, ni tampoco tengo relación directa o indirecta con la solicitante ni con los propietarios del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes con el propósito específico del encargo. Declaro que no revelaré información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.



JORGE HERNÁN GIRALDO RINCÓN

C.C. 75.086.842 de Manizales

Manizales, Septiembre 09 del 2022

Señores

Juzgado Promiscuo Municipal de Manizales

Municipio

Ref: Listado de informes practicados para avalúo, proceso de demanda ejecutiva singular de menor cuantía.

Demandante (s): Carlos Eduardo Mejía Giraldo – C.C. 1.053.818.916.

Demandado (s): Yenía Alexandra Osorio Flórez – C.C. No disponible – William Antonio Bedoya Gómez - C.C. 75.082.455.

Reciban un cordial saludo:

A continuación, paso relación de algunos informes practicados con fines judiciales en los últimos cuatro años.

Proceso	Dirección	Demandante (s)	Demandado (s)	Destinatario
Divisorio	Kra 10D # 48A-02	José Duván Marin Valencia	Gloria Ramírez Ocampo	Juzgado Doce Civil Municipal de Manizales
Dación en pago	C.C. Villas del Café	Condominio Campestre “Villas del Café”.	Jesús Enrique Estrada	Juzgado Segundo Civil de Ejecución de Manizales
Sucesión	Edificio Bolívar	Luz Marina Meza Henao	Familia Meza	Juzgado Sexto Civil del Circuito
Sucesión	Kra 39A # 55-39	Maria Elvia Usma de Vargas	Familia Usma	Juzgado Doce Civil Municipal de Manizales.
Sucesión	Kra 23A # 34-36/40	Rodrigo Correa Arias		Juzgado Sexto Civil del Circuito
Dación en pago	Palestina	Diana Duque de Ocampo	Sergio Giraldo González	Juzgado Quinto Civil del Circuito de Manizales
Dación en pago	Palestina	Diana Duque de Ocampo	Francisco Antonio Giraldo	Juzgado Primero Civil del Circuito de Chinchiná
Dación en pago	Palestina	Nubia Graciela Rivera	Francisco Antonio Giraldo	Juzgado de Chinchiná
Divisorio	Kra 14A # 63B-80	Jose James Calle	Alba Lucía Grisales	Juzgado Civil Municipal Reparto de Manizales
Sucesión	Supía	Luz María Luna Monsalve	Familia Moreno Vásquez	Juzgado Promiscuo Municipal de Supía
Dación en Pago	Pensilvania	Corveica	Diego Hernando Arango	Juzgado 1° de Ejecución Civil de Bogotá
Divisorio	Kra 34 No. 99-02	Angela Maria Patiño y otro	Paulo César Patiño	Juzgado Civil Municipal de Reparto Manizales
restitución	Kra 28 No. 10A-30	Elio Fabio Abadía Badillo	Antonio Jesús Gómez	Juzgado Civil Municipal de Reparto Manizales
Donación	Calle 46B No. 18-03	Luis Eddie Gálvez Loaiza		Juzgado Civil Municipal de Reparto Manizales
Divisorio	Kra 11 No. 63A-56	Maria Deisy Bermúdez Orozco	Jose Uriel Bermúdez y otra	Juzgado Civil Municipal de Reparto Manizales

Cordialmente

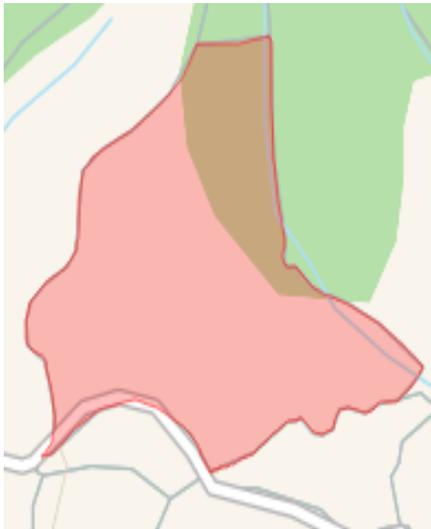


Jorge Hernán Giraldo Rincón

Avaluador

C.C. 75.086.842

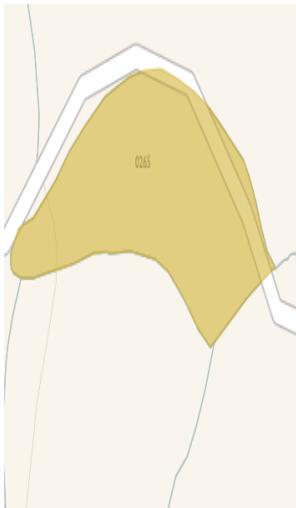
ANEXO FOTOGRÁFICO



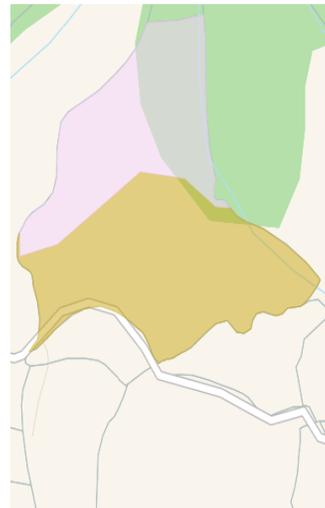
Número predial: 17433000100000013026400000000
 Número predial (anterior): 17433000100130264000
 Municipio: Manzanares, Caldas
 Dirección: EL RECREO
 Área del terreno: 336905.45 m²
 Área de construcción: 261 m²
 Destino económico: AGROPECUARIO
 Número de construcciones: 6



Número predial: 17433000100000013026500000001
 Número predial (anterior): 17433000100130265000
 Municipio: Manzanares, Caldas
 Dirección: EL RECREO
 Área del terreno: 33795.5 m²
 Área de construcción: 509 m²
 Destino económico: AGROPECUARIO
 Número de construcciones: 3

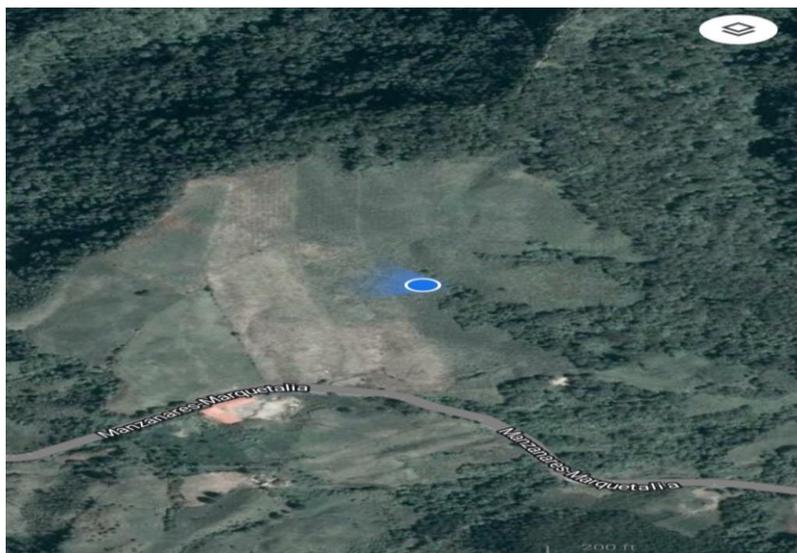
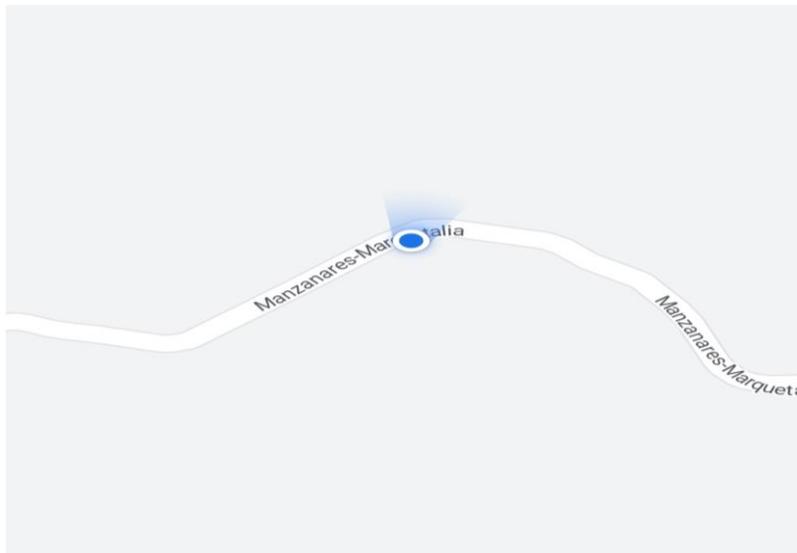


VIIesc3 Principales limitantes: Limitado por fuertes pendientes, alta susceptibilidad a la erosión, ocurrencia de heladas y la poca profundidad radicular en algunas áreas
 Usos recomendados: Las severas restricciones que tiene estos suelos en su uso, hace necesario recomendar la conservación de la vegetación natural y fomentar la reforestación de áreas en donde ésta ha sido destruida
 Prácticas de manejo: Es recomendable en los sectores de pendientes menos fuertes explotar una ganadería extensiva con pastos mejorados, evitando el sobrepastoreo
 Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Caldas
 Escala: 1:100.000
 Año: 1988



VIIesc3 Principales limitantes: Limitado por fuertes pendientes, alta susceptibilidad a la erosión, ocurrencia de heladas y la poca profundidad radicular en algunas áreas
 Usos recomendados: Las severas restricciones que tiene estos suelos en su uso, hace necesario recomendar la conservación de la vegetación natural y fomentar la reforestación de áreas en donde ésta ha sido destruida
 Prácticas de manejo: Es recomendable en los sectores de pendientes menos fuertes explotar una ganadería extensiva con pastos mejorados, evitando el sobrepastoreo
 Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Caldas
 Escala: 1:100.000
 Año: 1988

VIII Principales limitantes: Limitaciones severas que indican que su uso para la actividad agropecuaria está muy restringido
 Usos recomendados: Estos suelos de páramo alto, áreas restringidas para agricultura, solamente deben ser empleados para la vida silvestre o para propósitos estéticos
 Prácticas de manejo: Se debe conservar la vegetación natural para proteger los recursos de agua y la flora
 Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Caldas



ANEXO FOTOGRÁFICO PREDIO EL RECREO – M.I. 108-4629



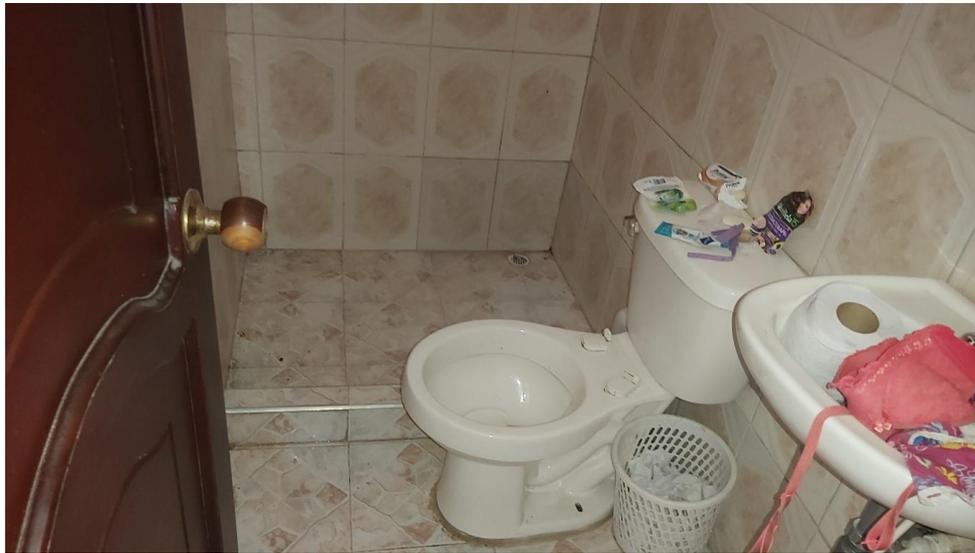
Jorge Giraldo R.

Avaluador Inmuebles Urbanos y Rurales



Jorge Giraldo R.
Avaluator Inmuebles Urbanos y Rurales

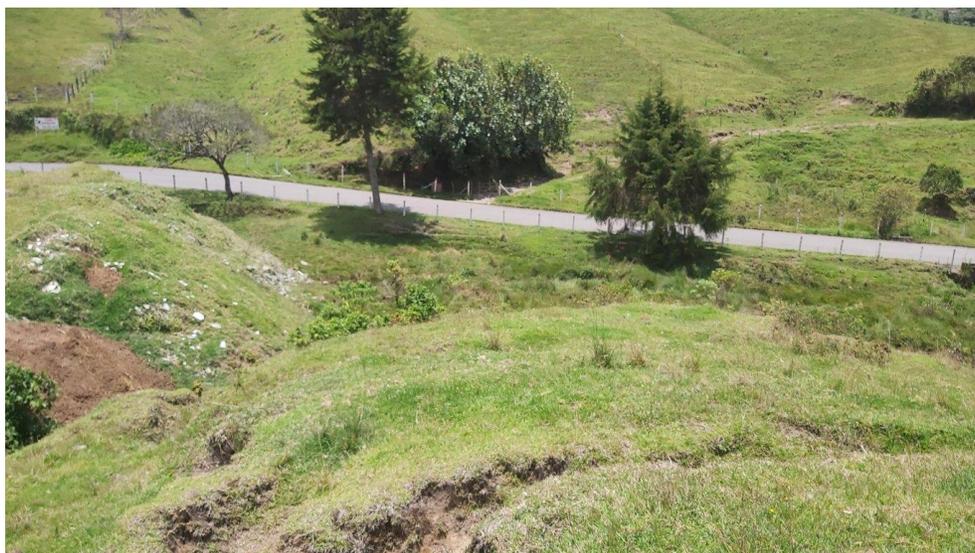




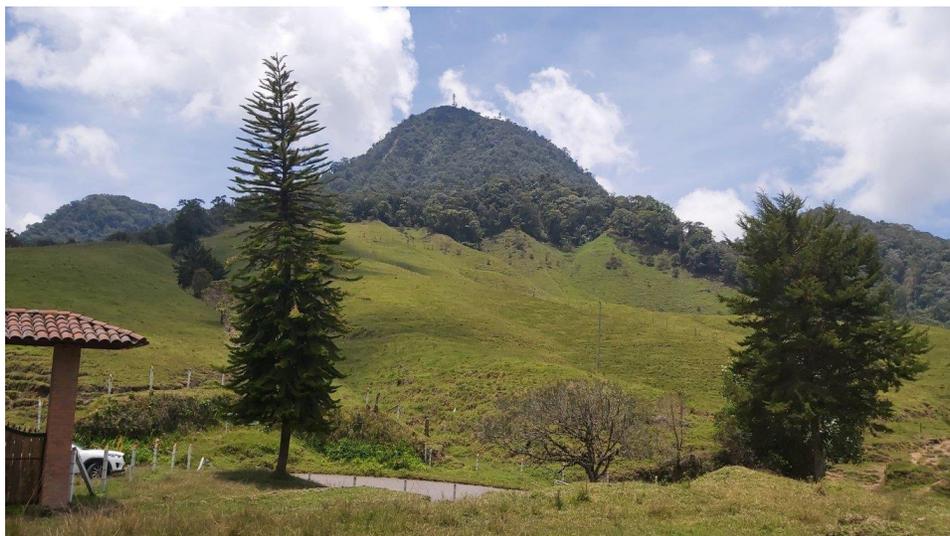
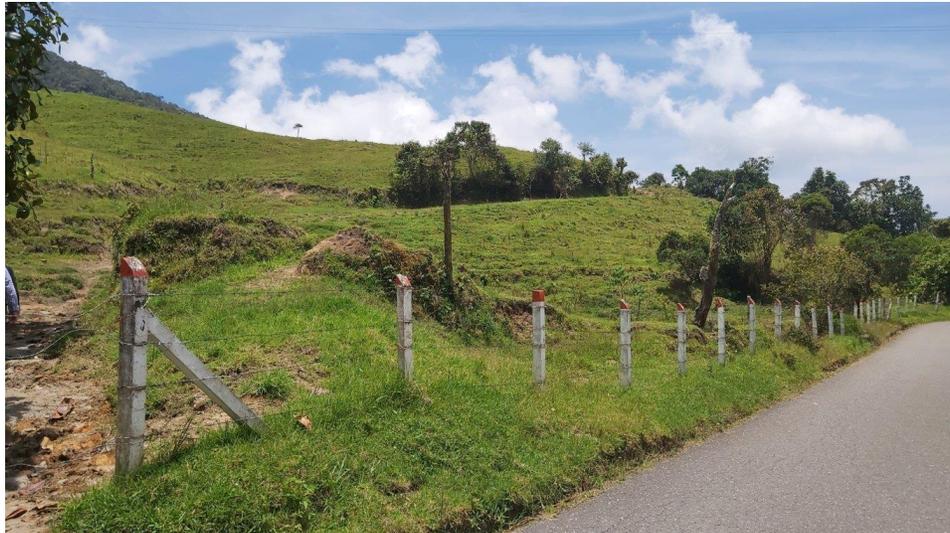








ANEXO FOTOGRÁFICO PREDIO EL RECREO – M.I. 108-13752



Jorge Giraldo R.
Avaluador Inmuebles Urbanos y Rurales









DOCUMENTOS DEL AVALUADOR



PIN de Validación: b0890a78



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) JORGE HERNÁN GIRALDO RINCÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 75086842, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-75086842.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE HERNÁN GIRALDO RINCÓN 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 29 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 11 Nov 2021	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 29 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 11 Nov 2021	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 29 Nov 2021	Regimen Régimen Académico		
-------------------------------------	------------------------------	--	--



PIN de Validación: b0890a76



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



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
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0890a76



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
29 Nov 2021

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
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de Inscripción
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b0890a76



Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0337, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, 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-0215, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, 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: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CALLE 12 NO. 7B-72 - BARRIO CHIPRE
Teléfono: 3122654411
Correo Electrónico: johegira@hotmail.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) JORGE HERNÁN GIRALDO RINCÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 75086842.

Jorge Giraldo R.
Avaluator Inmuebles Urbanos y Rurales



PIN de Validación: b0890a76



El(la) señor(a) JORGE HERNÁN GIRALDO RINCÓN 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

b0890a76

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS



CERTIFICA:

Que el Señor **JORGE HERNAN GIRALDO RINCÓN** identificado con la cédula de ciudadanía No. 75.086.842 de Manizales, es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS**, se encuentra inscrito en el **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA** con el número **AVAL-75086842**, en las especialidades de: Inmuebles Urbanos – Inmuebles Rurales.

Se expide la presente certificación a los cinco (05) días del mes de Octubre del año 2.021 en la ciudad de Manizales.


MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente



✉ e-mail: secretaria@lonjacaldas.com
☎ PBX: 884 2031 | Telefax: 884 3239
📍 Carrera 23 No. 25-61
Edificio Don Pedro Oficina 1205
Manizales - Colombia



Manizales, septiembre de 2022.

Señor(a)

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE MANIZANARES

j01prmpalmanza@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: MEMORIAL – AVALÚO
DEMANDANTE: CARLOS EDUARDO MEJÍA GIRALDO
DEMANDADOS: YENIA ALEXANDRA OSORIO FLÓREZ Y
WILLIAM ANTONIO BEDOYA GÓMEZ.
RADICADO: 2016-019

FERNANDO ANTONIO NARANJO ARIAS, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía **No. 1.053.770.314** de Manizales (Caldas), abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional **No. 199.362** del C. S. de la J., en mi calidad de mandatario judicial del señor **CARLOS EDUARDO MEJÍA GIRALDO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales (Caldas), según poder otorgado dentro del proceso de la referencia, me dirijo ante usted señor(a) Juez, para aportar avalúo comercial de los inmuebles con matrículas inmobiliarias 108-13752 y 108-4629 denominados “El Recreo”

Se anexa archivo PDF Avalúo Comercial en (47 folios)

Atentamente,



FERNANDO ANTONIO NARANJO ARIAS

C.C. 1.053.770.314 de Manizales

T.P. 199.362 del C.S. de la J.

Abogado

Re: MEMORIAL RAD 2016-0001900Fdo. Antonio Naranjo Arias <fdoantonionaranjo@gmail.com>

Mié 21/09/2022 4:39 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Caldas - Manzanares

<j01prmpalmanza@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor(a)

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE MANZANARES

Me permito adjuntar recibo de caja del señor JORGE HERNÁN GIRALDO RINCON, del valor de avalúo comercial de los predios con matrícula inmobiliaria 08-13752 y 108-4629 denominados "El Recreo", para efectos de ser tenidos en cuenta al momento de liquidar las costas dentro del presente proceso.

El mié, 21 sept 2022 a las 16:33, Fdo. Antonio Naranjo Arias (<fdoantonionaranjo@gmail.com>) escribió:

Señor(a)

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE MANZANARESj01prmpalmanza@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: MEMORIAL – AVALÚO
DEMANDANTE: CARLOS EDUARDO MEJÍA GIRALDO
RADICADO: 2016-019

DEMANDADOS: YENIA ALEXANDRA OSORIO FLÓREZ Y WILLIAM ANTONIO BEDOYA GÓMEZ.

FERNANDO ANTONIO NARANJO ARIAS, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía **No. 1.053.770.314** de Manizales (Caldas), abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional **No. 199.362** del C. S. de la J., en mi calidad de mandatario judicial del señor **CARLOS EDUARDO MEJÍA GIRALDO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales (Caldas), según poder otorgado dentro del proceso de la referencia, me dirijo ante usted señor(a) Juez, para aportar avalúo comercial de los inmuebles con matrículas inmobiliarias 108-13752 y 108-4629 denominados "El Recreo"

--

Fdo. Antonio Naranjo Arias**-Abogado-****Contacto.****Cel. 3004869598****Carrera 24 No. 22-02 Local 10, Edf. Plaza Centro.****Manizales.**

ADVERTENCIA

Este mensaje y, en su caso, el archivo al mismo incorporado pertenecen al ámbito de la comunicación privada entre remitente y destinatario, por lo que, sin el consentimiento expreso del primero no podrán ser utilizados, transmitidos ni difundidos, salvo que de sus contenidos se infiera claramente lo contrario. Si debido a error este mensaje llega a quien no sea su verdadero destinatario por razón del contenido, debe ser devuelto inmediatamente al origen y el destinatario equivocado debe eliminarlo sin quedarse ni imprimir copia y velando especialmente por que no trascienda a terceros.

El correo electrónico vía Internet no asegura la confidencialidad de los mensajes transmitidos ni su integridad o correcta recepción, por lo que Fdo Antonio Naranjo A no asume responsabilidad alguna; y si el destinatario de este mensaje no consintiera este medio de comunicación, deberá ponerlo en conocimiento del remitente inmediatamente. El destinatario y los terceros a los que pudiera trascender este correo quedan expresamente prevenidos de las responsabilidades en las que judicialmente podrían ser declarados incurso si no respetan cuanto incluye la Advertencia.

--

Fdo. Antonio Naranjo Arias
-Abogado-

**Contacto.****Cel. 3004869598****Carrera 24 No. 22-02 Local 10, Edf. Plaza Centro.****Manizales.**

ADVERTENCIA

Este mensaje y, en su caso, el archivo al mismo incorporado pertenecen al ámbito de la comunicación privada entre remitente y destinatario, por lo que, sin el consentimiento expreso del primero no podrán ser utilizados, transmitidos ni difundidos, salvo que de sus contenidos se infiera claramente lo contrario. Si debido a error este mensaje llega a quien no sea su verdadero destinatario por razón del contenido, debe ser devuelto inmediatamente al origen y el destinatario equivocado debe eliminarlo sin quedarse ni imprimir copia y velando especialmente por que no trascienda a terceros.

El correo electrónico vía Internet no asegura la confidencialidad de los mensajes transmitidos ni su integridad o correcta recepción, por lo que Fdo Antonio Naranjo A no asume responsabilidad alguna; y si el destinatario de este mensaje no consintiera este medio de comunicación, deberá ponerlo en conocimiento del remitente inmediatamente. El destinatario y los terceros a los que pudiera trascender este correo quedan expresamente prevenidos de las responsabilidades en las que judicialmente podrían ser declarados incurso si no respetan cuanto incluye la Advertencia.

JORGE HERNÁN GIRALDO RINCÓN

C.C. 75.086.842

RECIBO DE CAJA

CIUDAD	MES	DIA	AÑO	VALOR
MANIZALES	SEPTIEMBRE	21	2022	\$ 2.500.000

RECIBIDO DE: CARLOS EDUARDO MEJÍA GIRALDO

LA SUMA DE: DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL.

CONCEPTO

AVALÚO COMERCIAL DE DOS PREDIOS RURALES UBICADOS EN LA VEREDA EL RECREO DEL MUNICIPIO DE MANZANARES.

EFFECTIVO	***	BANCO		CHEQUE #
<i>CODIGO</i>	<i>CUENTA</i>	<i>DEBITO</i>	<i>CREDITO</i>	Recibido:
				