

avaluo catastral proceso 0248 -2019

margara <dramagisu@gmail.com>

Lun 24/08/2020 18:15

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (18 MB)

carta avaluo juez.pdf;

Armenia, 23 de agosto de 2020

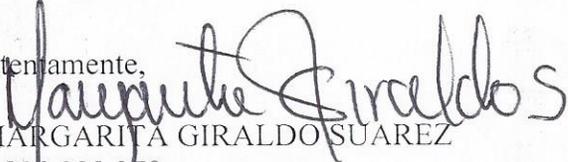
Doctor:

LUIS CARLOS VILLAREAL RODRIGUEZ:
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA
ARMENIA Q

MARGARITA MARIA GIRALDO SUAREZ, identificada con cedula de ciudadanía Nro 29329378, con T.P Nro. 122767 del Consejo Superior de la Judicatura, como apoderado judicial del ejecutante, PATICIA DE JESUS GIRALDO SUAREZ, en el proceso Ejecutivo Hipotecario, identificado con el Nro 248 de 2019, en contra del GRUPO NATURA CONSTRUCTORA SAS, Pongo a su disposición el avalúo catastral autorizado por este Juzgado, del inmueble ubicado en la carrera 4 Nro 47N-50, lote casa C 28 (C28) medianera que hace parte del Condominio Residencial Natura 1 Etapa Armenia Q, identificado con matricula inmobiliaria 280-219637, realizado por el señor WILSON GARCIA PACHON, identificado con cedula de ciudadanía Nro 9778895, Perito Evaluador Profesional, auxiliar de Justicia, con registro de matrícula Nro R.A.A.+AVAL/9778895, Certificado en competencias laborales ONAC, para darle continuación al proceso .si Usted así lo dispone

Muchas gracias

Atentamente,


MARGARITA GIRALDO SUAREZ
CC29.329.378.....
T.P. No. 122767del C.S. de la J.
Cra 25 nro38-22 Calarcá Q

Armenia Quindío, agosto 12 de 2020.

Señora:

PATRICIA DE JESUS GIRALDO SUAREZ

CC. N° 24.578.953

Solicitante



Referencia: Dictamen pericial, Vigencia del Nuevo Código General del Proceso (Art 226 y Sgtes).

Cordial saludo,

De acuerdo a solicitud verbal, he procedido a realizar el dictamen pericial y avaluó del inmueble urbano ubicado en la carrera 4 N° 47 N - 50 "**Condominio parque residencial Natura I etapa**" Lote casa **C 28** medianera, etapa 1 de la ciudad de Armenia.

El presente informe valuatorio fue elaborado bajo las pautas y normas legales establecidas por las entidades que nos rigen y regulan como es el Registro Abierto de Avaluadores **R.A.A**, afiliado a la Lonja de Colombia, y la Lonja de Oriente.

Agradezco la confianza depositada en mis servicios, esperando que este documento le sea de gran utilidad en la gestión a realizar.

Atentamente,

WILSON GARCÍA PACHÓN

CC N° 9778895

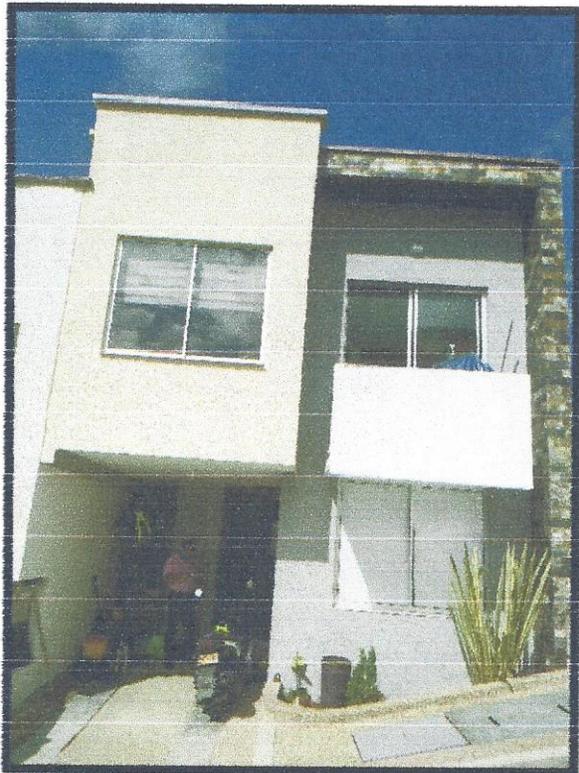
Perito Avaluador Profesional

Registro Abierto de Avaluadores N° R.A.A - AVAL/9778895

Certificado en competencias laborales ONAC.

anexo: informe tecnico de avaluo comercial

DICTAMEN PERICIAL Y AVALUO COMERCIAL



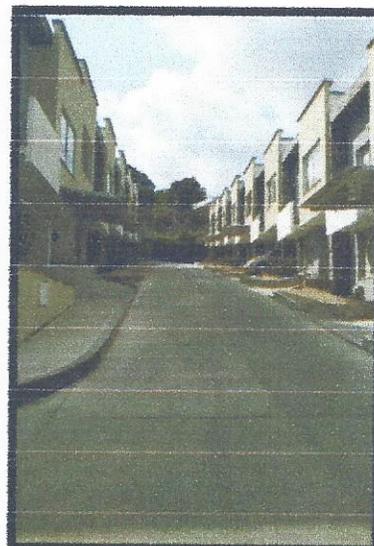
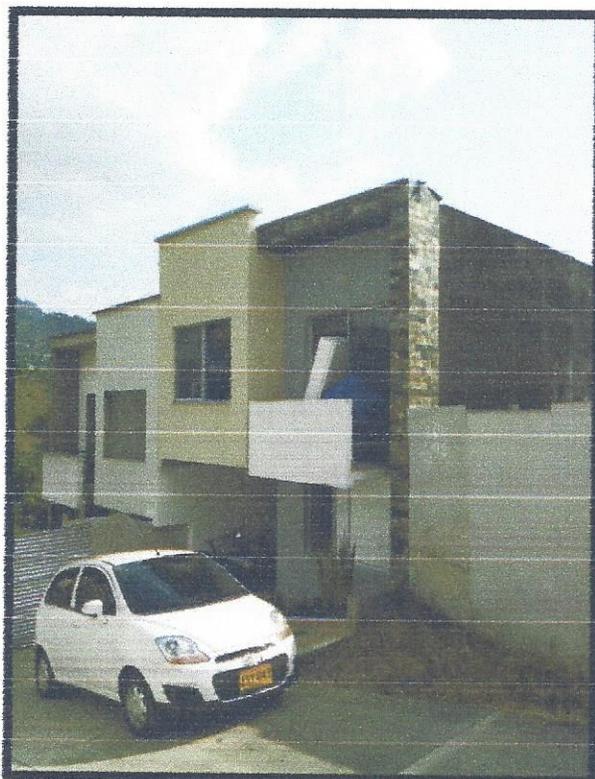
Carrera 4 N° 47 N - 50
"Condominio parque residencial Natura I etapa"
Lote casa C28 medianera
Armenia Quindío



GRUPO NATURA
Constructora S.A.S.



Natura Club
Parque Residencial



RESUMEN EJECUTIVO

Juzgado: Cuarto Civil Municipal de Armenia
Proceso: Ejecutivo Hipotecario
Radicado: 2019-00248-00
Demandante: Patricia de Jesús Giraldo Suarez
Demandado: Grupo natura Constructora S.A.S, Nit 900714527-9

DICTAMEN PERICIAL AVALÚO TECNICO COMERCIAL URBANO

Solicitante:
PATRICIA DE JESUS GIRALDO SUAREZ
CC. N° 24.578.953

Número de matrícula: 280-219637
EL INMUEBEL NO POSEE FICHA CASTAstral A LA FECHA.
Coeficiente de copropiedad de 2.5267%.



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Carrera 4 N° 47 N - 50
"Condominio parque residencial Natura I etapa"
Lote casa C28 medianera
Armenia Quindio

ÁREAS

Área construida: 142.89 M²
Área del Lote: 80.14 m²

Valor metro cuadrado homogenizado \$1.524.593

Valor Comercial Total: \$217.849.046

**SON: DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES
OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUARENTA
Y SEIS PESOS M/TE.**

CONTENIDO

1. METODOLOGÍA
2. MEMORIA DESCRIPTIVA
- 3.- TITULACIÓN
- 4.- UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL MUNICIPIO
- 5.- UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO
- 6.- CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE
- 7.- DEPENDENCIAS Y COPROPIEDAD
- 8.- ENTORNO DEL INMUEBLE
- 9- ESPECIFICACIONES DEL TERRENO
- 10.- NORMATIVIDAD
- 11.- SUSTENTACIÓN DEL AVALUO
- 12.- CALCULO DE VALOR
- 13.- CERTIFICACIÓN DEL AVALUO
- 14.- BIBLIOGRAFÍA
- 15.- ANEXOS
- 16.- REGISTRO FOTOGRAFICO

GRUPO NATURA

Constructora S.A.S.

1. METODOLOGÍA:

6

Para la determinación del Valor Comercial del inmueble ubicado en la carrera 4 N° 47 N - 50 "Condominio parque residencial Natura I etapa" Lote casa C28 medianera, etapa 1de la ciudad de Armenia, se visitó personalmente La zona de ubicación - **sometido actualmente a la ley 675 de la Propiedad Horizontal mediante Escritura N° 2605 del 05/10/2007**- coeficiente del 2.5267%, con el propósito de realizar el correspondiente análisis de la Agrupación de vivienda, el sector donde se localiza, su vecindario de edificaciones residenciales y edificaciones de usos múltiples, sus corredores viales, distribución, espaciamientos y acabados generales para fachadas, y del inmueble se analizó: diseño, distribución y tipo de construcción, nivel de piso, luminosidad, clase de acabados, terreno, estado, conservación, y vetustez, y para globalizar todo este proceso se cuantificaron los siguientes aspectos:

A) FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:

Se identificaron todos los factores generales, tanto de la construcción residencial como el lote, todo como un globo, y además las edificaciones residenciales y casas del sector, se analizaron los niveles constructivos y de urbanismo, y los temporarios de oferta y demanda de inmuebles, que permiten determinar los procesos de construcción actual, nueva, reventa, valorización o desvalorización y que visiblemente inciden directamente sobre los precios del inmueble.

B) FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO:

Permitieron conocer y analizar los aspectos específicos del inmueble, relacionándolos con la disponibilidad de servicios, desarrollos viales actuales y futuros, características intrínsecas y extrínsecas del sector centro, volumetría, diseño arquitectónico, área privada, iluminación natural, diseño de interiores, acabados, agregados arquitectónicos, estado de conservación, vetustez y estado de mantenimiento, y todos los aspectos inherentes al inmueble y sus integrantes vecindarios en propiedad horizontal.

C) FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL:

El estudio consta de evaluaciones de tipo objetivo y medibles, además de los subjetivos del evaluador, basados en la experiencia, el conocimiento del mercado y el análisis en perspectiva de la zona de ubicación del predio materia de estudio de avaluó, y alrededores, en función del estado constructivo, de oferta y demanda del mercado inmobiliario, todo lo cual es de vital importancia en la cualificación, cuantificación y maduración del Precio Comercial a calcular.



2.- MEMORIA DESCRIPTIVA

DIRECCION DEL INMUEBLE:

El inmueble objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado en la carrera 4 N° 47 N - 50 "**Condominio parque residencial Natura I etapa**" Lote casa **C28** medianera, de la ciudad de Armenia.

CLASE DE AVALUO: Avaluo comercial urbano.

TIPO DE INMUEBLE: Casa de dos plantas, localizada en el sector norte del Municipio de Armenia, con uso exclusivo de vivienda familiar, que hace parte al igual de un lote de terreno de mayor extensión, con fachada principal de acceso sobre la vía principal interna carrera 4, con fosos de luz natural, buena iluminación.

DESTINACION ACTUAL: Toda la Agrupación del " *Condominio parque residencial Natura I etapa*", tiene una vocación eminentemente residencial, al momento de la visita se visualiza que el proyecto no se encuentra en ejecución y no se ha logrado su terminación total.

SOLICITANTE: Señora: PATRICIA DE JESUS GIRALDO SUAREZ
CC. N° 24.578.953

PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHÓN
Perito Avaluador profesional.

FECHA INSPECCION OCULAR: 09 de enero de 2020.

FECHA DEL AVALUO: 12 de agosto de 2020.

UBICACIÓN DEL PREDIO: Sector norte de Armenia Quindío.

3.- TITULACIÓN

2.1. PROPIETARIOS: Titulares de derecho real de dominio.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-08-2018 Radicación: 2018-280-6-15146	VALOR ACTO: \$872.697
Doc: ESCRITURA 2199 DEL 08-08-2018 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA	
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE: RINCÓN VELANDIA ISABEL CRISTINA	CC# 33818356
A: GRUPO NATURA CONSTRUCTORA SAS	NIT# 9007145279 X
ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-09-2018 Radicación: 2018-280-6-16132	VALOR ACTO: \$0
Doc: ESCRITURA 2399 DEL 28-08-2018 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA	
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE: GRUPO NATURA CONSTRUCTORA SAS	NIT# 9007145279 X
A: GIRALDO SUAREZ PATRICIA DE JESUS	CC# 24578953

TITULOS DE ADQUISICIÓN Y SOPORTES:

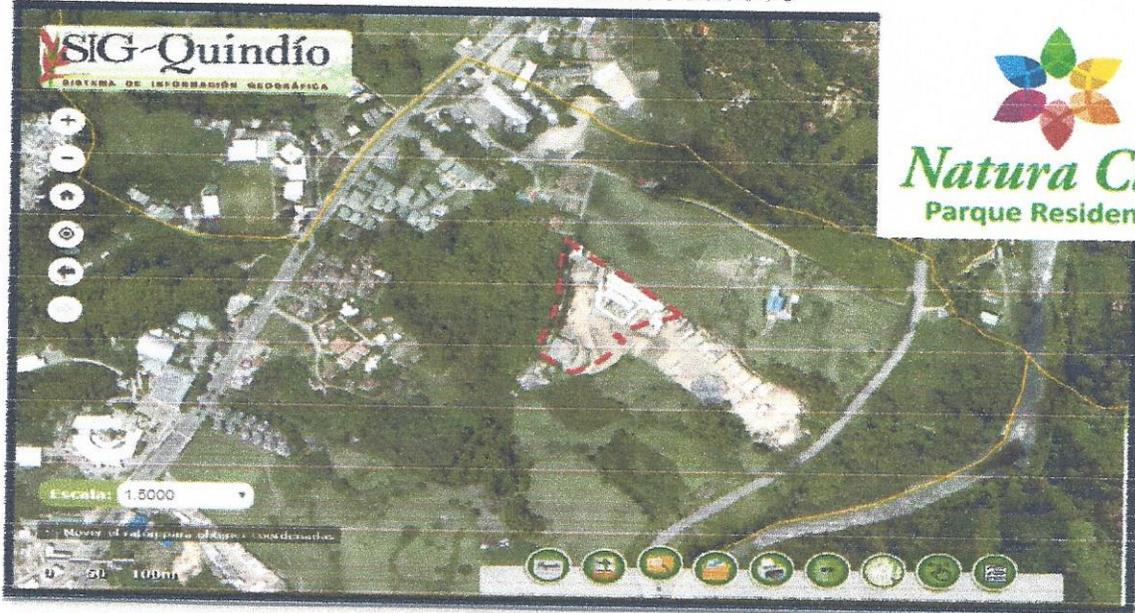
- Escritura pública N° 2199, del 08/08/2018 de la notaria Quinta 5ª de Armenia,
- Certificado de Tradicion de fecha 01/03/2019.

NOTA: ####Este análisis no corresponde a un estudio de títulos###

4.- UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL PREDIO EN EL MUNICIPIO DE ARMENIA:

CONSULTA CATASTRAL LOTE DE MAYOR EXTENSION I ETAPA.

ficha catastral: N° 0107000003180002000000000



Número predial (20)	Número predial (30)	Dirección	Tipo	Municipio
010703180002000	010700000318000200000000	EL RUBY SAN JUAN	Urbano	Armenia

Cód. Municipio	Área (m²)	Perimetro (m)
001	13918.65915108	535.322437720574

6.1 VETUSTEZ: 2020 - 2017 Tres años (3) años, sus acabados interiores se encuentran en buen estado.

6.2 CIMENTACIÓN: Placa de piso en concreto reforzado, apoyada en bases de recebo, y vigas de amarre laterales, con placas de piso en concreto; pantallas y muros de contención laterales, que organizan la estructura general de la cimentación de la unidad residencial.

6.3 ESTRUCTURA: Consta de columnas y vigas en concreto, tipo pórticos que transmiten las carga a los apertamientos estructurales, mediante la placa de concreto. Cimentación y zapatas, sobre la que se apoya toda la estructura, Su diseño constructivo y de cálculo está regido por el Código sismo resistente NSR 10, y presenta una respuesta estructural sólida y de estabilidad, sin fisuramiento.

6.4 MAMPOSTERÍA: Los muros divisorios y su fachada están conformados en muro de ladrillo farol, con revoque, estucadas, revestimiento en pintura vinílica tipo uno, en buen estado.

6.5 PAÑETES Y PINTURA: Revestimiento en revoque, debidamente estucados, rustico, en buen estado.

PINTURA INTERNA: Pintura vinílica tipo uno en buen estado

PINTURA EXTERNA: Pintura vinílica tipo uno en buen estado

6.6 ANDENES EXTERNOS: Buen estado

6.6 ALUMBRADO PUBLICO: Postería no se encuentra en funcionamiento e instalado.

6.7 CIELO RASO: Placa de contra piso de cada planta, y drywol.

6.8 FACHADA: estucado y en revestimiento de graniplast, y cerámica.

6.9 SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble no posee los servicios instalados de agua, energía, actualmente el gas domiciliario se encuentra en funcionamiento.

7. AREAS

Condominio parque residencial Natura I etapa " Lote casa C28 medianera.

UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA MANZANA CATASTRAL SECTOR NORTE ARMENIA QUINDIO.



fuelle de consulta: pagina electronica Natura parque residencial.

INFORMACION DEL MUNICIPIO DE ARMENIA (QUINDÍO).



- Año de fundación: 1889
- Extensión: 250 km²
- Temperatura: Entre 18°C y 29°C
- Altitud: 1.483 m
- Población: 321.378 habitantes
- Aeropuerto: Internacional El Edén – AXM
- Latitud norte: 4° 32'
- Longitud al oeste: 75° 41'

5.- UBICACION DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO:

El predio se encuentra ubicado en el sector norte, del municipio de Armenia.

CUADRO DE ÁREAS:

1° PISO:	
Área total construida	80,14 M ²
Área privada construida	60,76 M ²
Área privada libre	19,38 M ²
Altura libre promedio	2,60 ml
2° PISO	
Área total construida	62,75 M ²
Área privada construida	62,75 M ²
Área privada libre	00,00 M ²
Altura libre promedio	2,40 ml

FUENTE DE CONSULTA: Escritura pública N° 2199, del 08/08/2018 de la notaria Quinta 5ª de Armenia.

7.1 ÁREA DEL LOTE DE TERRENO:

Lote N° 20	80,14 M ²
------------	----------------------

Fuente de consulta Escritura pública N° 2199, del 08/08/2018 de la notaria Quinta 5ª de Armenia.

FUNCIONALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: Los diseños son funcionales por cuanto son claros los conceptos de relación proporcional, de acuerdo con su uso actual.

SISTEMA ELECTRICO: funcionando sin conexión al sistema de la red interna.

SISTEMA HIDRAULICO: funcionando sin conexión al sistema de la red interna, tuberías en P.V.C, el agua todavía no está conectada al sistema interno del conjunto.

CAJAS HIDRULICAS: funcionando.

7.2 LINDEROS: Los que se determinan en la escritura pública N° Escritura pública N° 2199 COMPRAVENTA, del 08/08/2018 de la notaria Quinta 5ª de Armenia, y en el "**Reglamento de propiedad Horizontal**", al igual que en la escritura 1962 del 18/07/2018, reforma del Reglamento de propiedad Horizontal otorgada por la notaria Quinta de Armenia, según el área del inmueble es de 80.14 m² y área construida de 142.89 m²; con un coeficiente de propiedad del 2.5267%. (Anexado).

en carrera 4 Nro. 47N-50, lote casa C veintiocho (C28) medianera que hace parte integrante del condominio Parque Residencial Natura, etapa 1, Armenia. Quindío identificada con matrícula inmobiliaria Nro. 280-219697 y la ficha catastral número 01-07-0000-0318-0002-0000-00000, y alinderado de la siguiente manera: POR EL NORTE: Con fachada común que lo separa de una vía vehicular interna del condominio, POR EL ORIENTE: Con muro que lo separa del lote casa C29, POR EL SUR: Con muro que lo separa del lote casa C38, POR EL OCCIDENTE: con el muro que lo separa del lote casa C27, y con coeficiente de copropiedad 2.5267%, que hace parte del CONDOMINIO PARQUE RESIDENCIAL NATURA ETAPA 1, propiedad horizontal, cuyos linderos generales y demás especificaciones se encuentran determinados en el reglamento de propiedad horizontal, contenidos en la escritura número 2605 del 05 de octubre del 2017, otorgada en la Notaría Quinta de Armenia Q, el cual reformado mediante escritura pública Nro. 1962 del 18 de julio de 2018 otorgada en esta misma Notaría Armenia.

8. ENTORNO DEL INMUEBLE

8.1 SISTEMAS DE TRANSPORTE: la avenida centenaria y el sector norte de Armenia cuenta con un sistema de red vial en excelentes condiciones, para ingresar al Condominio parque residencial Natura I etapa, se hace después de dejar la vía avenida centenario a mano derecha sentido sur norte, hasta el predio no llega el sistema urbano de transporte, la vía se encuentra en regular estado y en tierra.

8.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES: el área dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del avalúo, "**Condominio parque residencial Natura I etapa**" en la actualidad se encuentra abandonado, desmejorado, ya que no se ha logrado concluir el proyecto constructivo, en la visita no se visualiza que se estén desarrollando trabajos en el lote y las construcciones.

8.3 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO NATURA: La infraestructura urbanística es regular, ya que sus vías adyacentes para el ingreso al Condominio parque residencial Natura I etapa se encuentra en tierra, no posee andenes al igual que desagües, y en mal estado de conservación y de presentación.

8.4 ASPECTOS DESVALORIZANTES:

se encuentran aspectos que inciden negativamente en el valor comercial que afectan la oferta y demanda del Condominio parque residencial Natura I etapa, en relación con la suspensión de la obra, y no haberse terminado las áreas comunes internas, denotándose en el área del terreno el deterioro total de la misma, igualmente no se encuentran instalados los servicios públicos domiciliarios en el conjunto y en la vivienda C 28, no se ha podido reglamentar y de acuerdo a la normatividad vigente del IGAC no se ha podido obtener la ficha catastral, las vías de ingreso al conjunto se encuentran en mal estado y las internas se encuentran inconclusas.

Entre uno de los factores importantes se encuentra el siguiente: La CRQ mantiene medida preventiva al proyecto, por medio de la Resolución 970 del 16 de abril de 2018, por presuntas afectaciones a suelo de protección ambiental y por no tener en funcionamiento de manera adecuada el sistema de vertimientos de aguas residuales de acuerdo con la normatividad actual.

La CRQ negó la solicitud de levantamiento de la medida preventiva, presentada por la sociedad grupo natura constructora S.A.S el día 9 de mayo de 2018.

NATURA CLUB PARQUE RESIDENCIAL es un espectacular proyecto conformado por 4 Torres de aptos 42 casas y 7 locales comerciales dentro del condominio, el cual a la fecha no se ha podido concretar.

8.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: Estrato cinco. (E-5)

8.5 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR: Por tratarse de un sector de desarrollo urbano no cuenta con una buena infraestructura actualmente en el sector.

8.6 ACTIVIDAD CONSTRUCTORA DEL SECTOR: Se visualizan futuros proyectos que todavía no se han iniciado, como es el caso de la constructora centenario con el proyecto de apartamentos meridiano 75°

8.7 GRADO DE COMERCIALIZACIÓN ACTUAL: 20% baja.

8.8 USOS DEL SUELO: Diferentes usos permitidos en el sector.

9.- ESPECIFICACIONES DEL TERRENO

TOPOGRAFÍA: Presenta en general una topografía promedio inclinada.

FICHA TÉCNICA Y FORMA:

Forma rectangular

UBICACIÓN:

Medianero

10.- NORMATIVIDAD

15



- LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION PARA OBRA NUEVA.
- RESOLUCION: LU-LC 15-1-2020
- FECHA DE EXPEDICION: jueves 24 de septiembre de 2015, Curaduría Urbana N° 1 de Armenia, Arquitecto Margarita María Pino Ramírez, titular Isabel Cristina Rincón, constructor responsable Jorge Alejandro Botero Ríos.
- Área de Urbanismo 5704,36 m² Etapa 1.
- Área de construcción 3906,17 m²
- Vigencia 36 meses.

10.1 LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

El " Condominio parque residencial Natura I etapa ", se localiza al norte de la ciudad de Armenia, el sector presenta actividad residencial, con vocación de usos residenciales sobre las vías principales, Sector heterogéneo y con desarrollo comercial en los últimos años, uso mixto, con inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal.

se encuentra ubicado sobre la Avenida Centenario, la vía de acceso más rápida de la ciudad, sector colegio Gimnasio Contemporáneo, cuenta con la mejor vista hacia el Parque Nacional de los Nevados, Salento, el Cerro del Castillo, la Cuenca del Río Quindío, el Alto de Colillas y parte del Norte de Armenia, convirtiéndose está en una ubicación estratégica, ya que finalmente pertenece a uno de los sectores con mejor segmento de proyección urbanística y de más alta valorización de la ciudad.

10.2 CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD:

Zona norte de la ciudad de Armenia, cuenta con un eje vial importante como es la avenida centenaria, se desarrolla actividad económica de comercio sobre su eje. en el sector de ubicación del conjunto residencial Natura actualmente es bajo el nivel constructivo.

10.3 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DE LA ZONA:

Es un sector consolidado, donde existen zonas importantes como instalaciones del SENA de la construcción y la industria, conjuntos residenciales como: El portal de San Juan, Bosques de San Juan Cra. 6ª N° 43N-50, La Floresta de San Juan Cra. 6ª N° 47N-20, conjunto residencial La Pradera, colegio Los Nogales, restaurantes, entre otros.

10.4 SERVICIOS PÚBLICOS DE LA ZONA:

La zona cuenta con los servicios de energía, acueducto, alcantarillado, telefonía, alumbrado público, gas domiciliario, bueno, recolección de basuras programada, el conjunto residencial Condominio parque residencial Natura I etapa no posee instalados los servicios domiciliarios de agua, energía.

10.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos sociales, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

11.- SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares, Método de encuestas directas y de comparación.
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Posibilidades de valorización
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (**estado de habitabilidad**).

12.- CALCULO DE VALOR COMERCIAL

Para madurar y cuantificar el valor comercial del metro cuadrado del inmueble en estudio; se ha efectuado en el sector norte un estudio inmobiliario de mercado, encontrando que existen varios inmuebles comerciales de igual tipología para su comercialización y venta, lo que permite la homogenización de valores de mercado, se han verificado los listados sistematizados de WG avalúos, se confrontó con páginas electrónicas que se relacionan a continuación, entre otros, además en el interior del " *Condominio parque residencial Natura I etapa*, existen otras muestras que fueron confrontadas el día de la visita.

inmobiliarias con locales comerciales en venta sector norte de la ciudad de Armenia.



12.1 FACTORES Y PERSPECTIVAS ANALIZADOS PARA EL AVALÚO

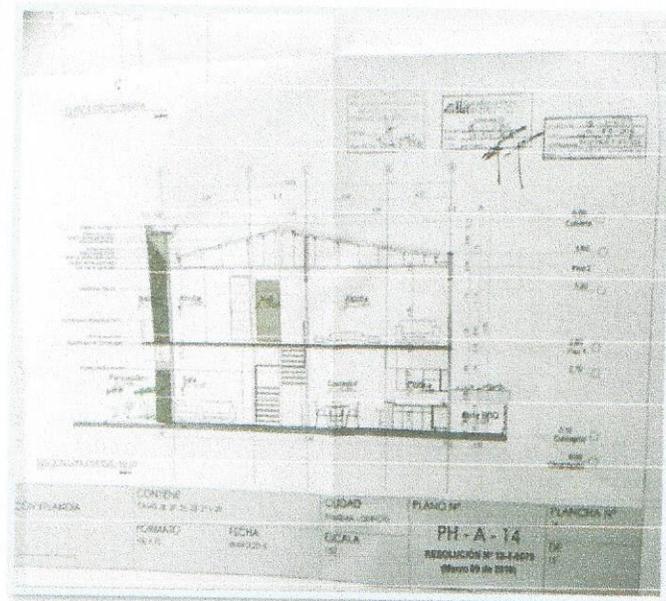
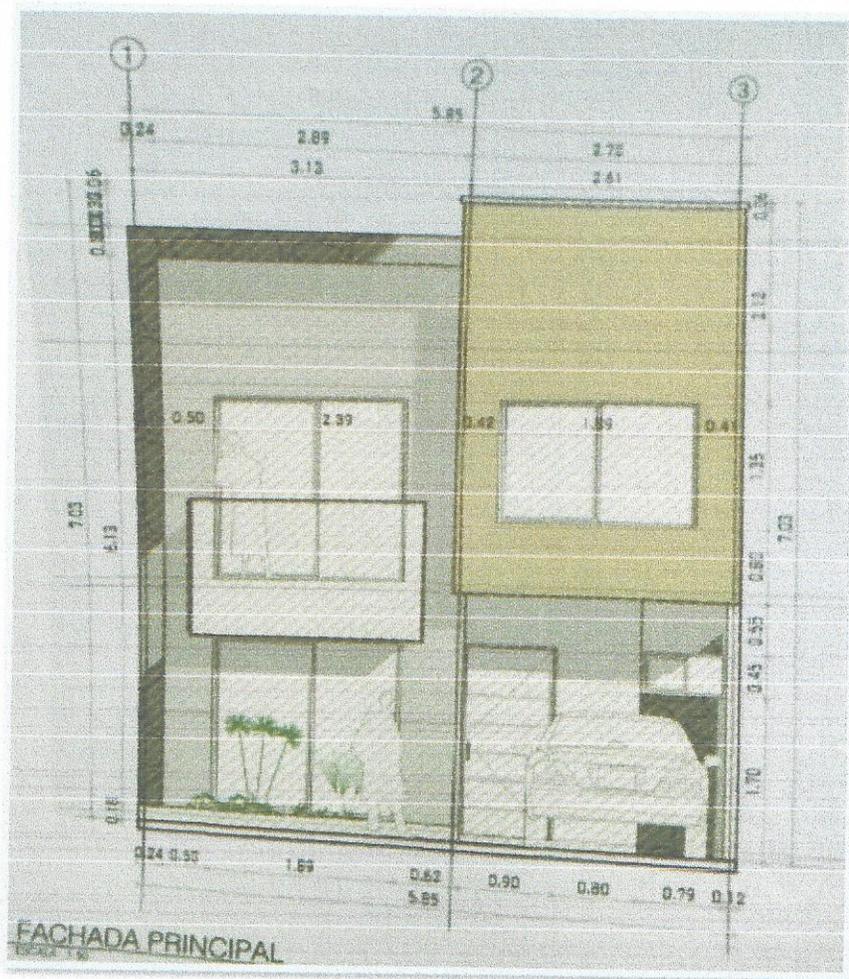
AFECTACION ACTUAL AL PREDIO EN ESTUDIO Condominio parque residencial Natura I etapa.

Entre uno de los factores importantes se encuentra el siguiente: La **CRQ** mantiene medida preventiva al proyecto, por medio de la Resolución 970 del 16 de abril de 2018, por presuntas afectaciones a suelo de protección ambiental y por no tener en funcionamiento de manera adecuada el sistema de vertimientos de aguas residuales de acuerdo con la normatividad actual.

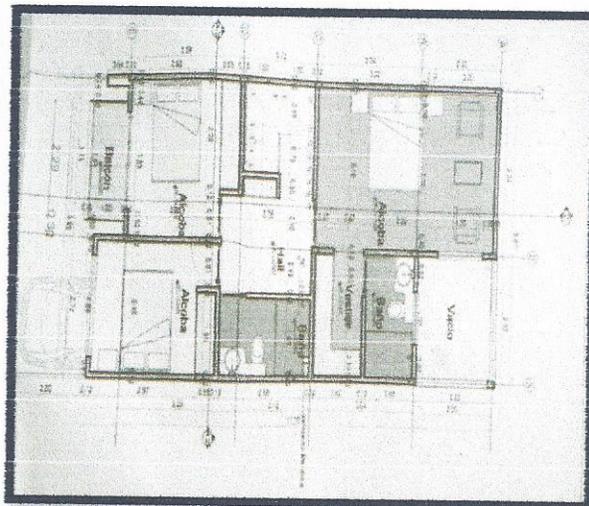
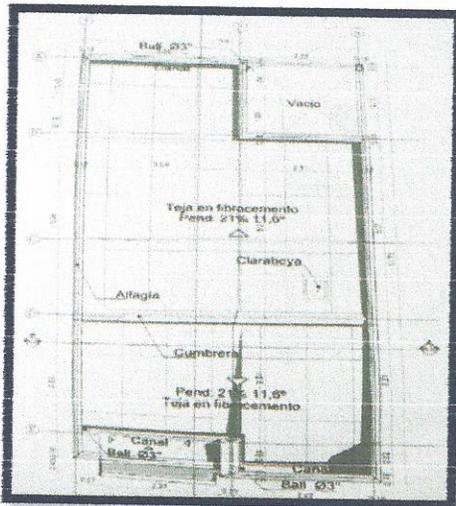
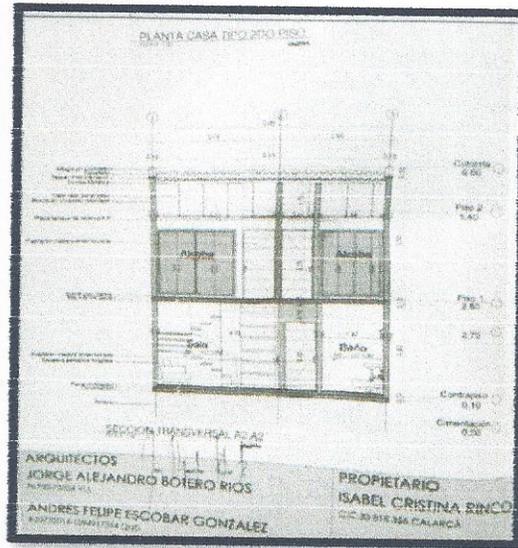
La CRQ negó la solicitud de levantamiento de la medida preventiva, presentada por la sociedad grupo natura constructora S.A.S el día 9 de mayo de 2018.

NATURA CLUB PARQUE RESIDENCIAL es un espectacular proyecto conformado por 4 Torres de aptos 42 casas y 7 locales comerciales dentro del condominio, el cual a la fecha no se ha podido concretar.

PLANOS APORTADOS PARA EL ENCARGO VALUATORIO:



CUADRO DE AREAS CASA A-01	
Area Lote	80.14 M2
Area Construida Primer Piso	60.76 M2
Area Construida Segundo Piso	62.75 M2
Area Total Construida Cubierta	123.51 M2
Area Const. Libre Primer P.	19.38 M2
Area Const. Libre Segundo P.	0.00 M2
Area Total Construida Libre	19.38 M2
Area Total Unidad	142.89 M2



12.2 TECNICAS DE VALUACIÓN

El *Valor de Mercado* se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el *Valor de Mercado* incluyen, *enfoque de comparación de ventas*, a continuación, se definen cada una de las técnicas:

12.3 Enfoque de comparación de ventas: El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la homogenización y la aplicación de varios factores complementarios.

12.4 TÉCNICA PARA LA VALUACIÓN DEL BIEN EN ESTUDIO:

La metodología para determinar el avalúo comercial del inmueble, se basa en los elementos metodológicos desarrollados en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, teniendo en cuenta los componentes de terreno y unidades constructivas.

“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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

12.5 VARIABLES QUE INTERVIENEN EN LA NIVELACIÓN DE PRECIOS de acuerdo con la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC.

VIDA TÉCNICA: VETUSTEZ: 2020 – 2017 =	3 años.
VIDA ÚTIL:	100 años.
VIDA REMANENTE:	97 años.
VIDA EDAD EN PORCENTAJE DE VIDA:	3%.
ALTURA:	2 niveles.
ESTADO (Fitto y requiere reparaciones importantes):	4
PORCENTAJE DE DEPRECIACION: clasificación normal (D)	32.200 coeficiente depreciación factor K

Actualmente se encuentran varios inmuebles en venta y comercialización, y otros que fueron ya vendidos dentro del "Condominio parque residencial Natura I etapa", y en conjuntos cerrados y condominios vecinos.

Rango de precios de inmuebles similares en la zona

12.6 ANALISIS INMOBILIARIO DEL SECTOR DE UBICACION DEL " Condominio parque residencial Natura I etapa.



Fuente De consulta pagina electrónica Properati

COMPARATIVO LOTES DE TERRENO DEL SECTOR:

Para el análisis económico del lote de terreno, se tomaron como base las ofertas existentes en el sector de ubicación del predio, datos de tipo medibles, ubicados sobre ejes viales vehiculares pavimentados en buen estado de conservación; como resultado del análisis estadístico, se obtuvo un promedio de \$340.115 por metro cuadrado y un coeficiente de variación del 149,02%, el cual se ajusta a la precisión estadística requerida en la normatividad valuatorio vigente.

COMPARATIVO DE MERCADO LOTES SECTOR NORTE ARMENIA AVENIDA CENTENARIO				
Proyecto Natura		Dirección: Armenia Carrera 4 N° 47 N - 50		
Descripción	Area m2	Telefono	Valor m2	Valor pedido
Lote villa angelica san juan de carolina, 636900000000000100181000000000, referencia: 1296117, viventi	832	3116496692	\$ 540.865	\$ 450.000.000
Lote centenario Bienes del Quindío, tel: 7451636	7.720	7451638	\$ 349.741	\$ 2.700.000.000
Lote centenario, RVB inmobiliaria, Tel:7443350, cod 238992	800	7443350	\$ 675.000	\$ 540.000.000
Lote av centenario, cil 13N, 630010106000023400010000000000	45.600	3164705373	\$ 328.947	\$ 15.000.000.000
Sumatoria	54.952			\$ 18.690.000.000
PROMEDIO:	13.738			\$ 4.672.500.000
Coeficiente de variación				149,02%
mayor rango				\$ 2.700.000.000
menor rango				\$ 450.000.000
desviacion estandar				696311891325%
Valor adoptado por M2 (trescientos cuarenta mil ciento quince pesos Pesos M/te)				\$ 340.115

COMPARATIVO DE VENTAS DEL PROYECTO.

INMUEBLES EN VENTA Y OTROS QUE FUERON YA VENDIDOS EN EL PROYECTO			
carrera 4 N° 47 N - 50 "Condominio parque residencial Natura I etapa" Lote casa C 28			
Area construida	142,89	Area Lote	80,14
La manzana " C" esta conformada por las casas N° 25,26,27,28,29, 35,36,37,38			
Precio de venta en el proyecto	\$328.900.000	Area lote de terreno	80,14
valor m2 cuadrado construcciones	2.285.091	valor m2 comparativo lote	340.115
DESCRIPCION	Área m2	Valor m2	Valor de mercado
Manzana C casa 26, proyecto natura	142,89	2.301.771	328.900.000
Manzana C casa 27, Leonel Andrés Londoño	142,89	2.246.483	321.750.000
Manzana C casa 29, proyecto natura	142,89	2.301.771	328.900.000
Sumatoria	428,67		979.550.000
Promedio	142,89		326.516.667
Desviacion estandar			412805442,47%
valor mas alto			328.900.000
valor mas bajo			321.750.000
Valor metro cuadrado promediado en venta homogenizado, lote y construcciones del proyecto			2.285.091
valor total del lote de terreno (metodo comparativo)			27.256.816
Valor construcciones existentes para el inmueble C 28, valor del proyecto terminado, valor de venta al publico. 142,89 m2 (326. 516.667 - 27.556.816)			299.259.851
valor total del inmueble promediado lote y construcciones en el proyecto (metodo comparativo)			326.516.667

13.- CERTIFICACIÓN DEL AVALUO

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 226 del C. General del Proceso, me permito entregar la información exigida por la norma, lo cual hago de la siguiente manera:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

➤ WILSON GARCIA PACHON. C.C. N° 9778895 expedida en Armenia Quindío

2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

➤ residente en Calarcá Quindío Urbanización Las Chambranas Mna 3 casa N° 5, R.A.A – AVAL 9778895 / Celular: 3162969379, correo: wgavaluos@hotmail.com

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

La profesión del suscrito perito es: PERITO AVALUADOR PROFESIONAL, lo cual se acredita con fotocopia del correspondiente título profesional expedido por Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A).

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

Me permito informar que no he realizado publicaciones en relación con el material objeto de este peritaje durante los últimos diez (10) años).

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

Anexo al presente el listado de los procesos en donde he sido designado como perito durante los últimos cuatro años y he rendido la correspondiente experticia. Manifiesto que fui designado como perito por la parte solicitante, y cuyo objeto de la pericia consistió en establecer el valor comercial del inmueble, teniendo en cuenta la Diligencia de Inspección ocular desarrollada en el predio, y verificación del mercado inmobiliario del sector.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

Nunca he sido designado como perito en otro proceso anterior donde hubieran estado la persona solicitante, pero si con la apoderada en otros procesos.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Manifiesto que no me encuentro incurso en ninguna de las causales previstas en el artículo 50 del C. General del Proceso.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

En términos generales en los dictámenes periciales que he rendido en relación con bienes inmuebles se utiliza siempre el sistema de estudio de títulos y documentos que brinde información sobre los predios, en primer

orden; apoyado Resolución 620 de 2008. **Descripción:** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Este documento es de tipo Resoluciones y pertenece a Normatividad del Marco Legal de la Entidad.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados, no son diferentes respecto de aquellos que utilizo normalmente en el ejercicio regular de mi profesión, especialmente si se trata de establecer el valor comercial de un inmueble o de mejoras, entre otros.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Los documentos e información utilizados para la elaboración del presente dictamen son los que a continuación relaciono:

a). fotocopia del Certificado de tradición fecha 15 de agosto de 2019 predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-219637 el inmueble C28 no posee ficha catastral a la fecha. b) Fotocopia de los planos arquitectónicos. c) certificado de tradición de fecha 01/03/2019, escrituras, en general todos los documentos mencionados en los pies de páginas.

De esta manera, dejo rendido el dictamen pericial, y el informe de avalúo comercial solicitado, el cual coloco a consideración de la Señora: **Patricia de Jesús Giraldo Suarez CC. N° 24.578.953**, y como destinatario: **Juzgado Cuarto Civil municipal de la ciudad de Armenia, proceso: 2019-00248-00**, y de las partes interesadas en el mismo; esperando haber podido contestar e interpretar ecuanimemente el dictamen pericial y estudio técnico de avalúo presentado.

14. BIBLIOGRAFIA.

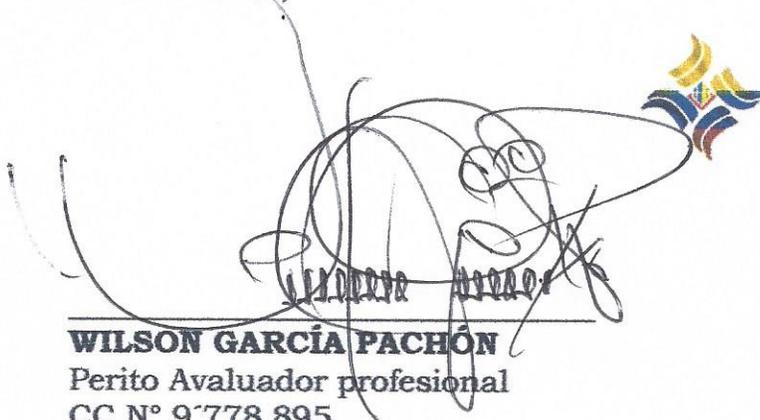
- Escritura pública.
- Certificado de tradición.
- impuesto predial unificado

15.- ANEXO:

- Documentos de Consulta

Nota: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de desarrollo Económico, el presente avalúo y peritaje tiene una vigencia de un (1) año, a partir de la fecha de expedición de este informe.

Cordialmente,



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
E.L. SUICIDIO N.T. SUICIDIO N.T.

WILSON GARCÍA PACHÓN

Perito Avaluador profesional

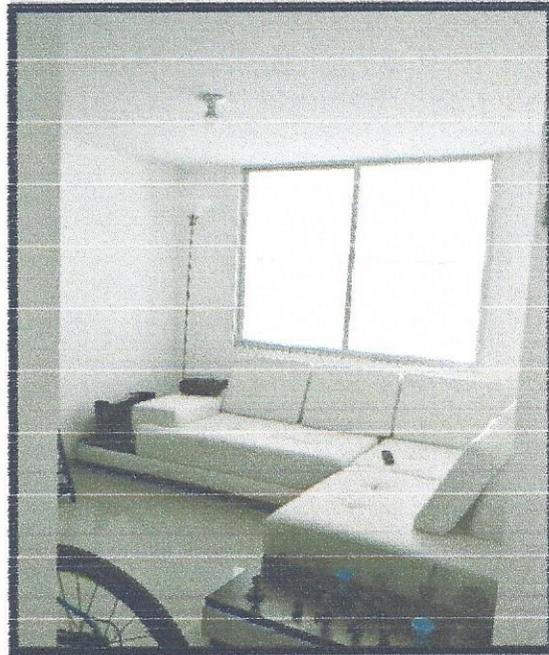
CC N° 9778.895

Registro Abierto de Avaluador R.A.A/AVAL-9778895

Certificado en competencias laborales **ONAC**

16.- REGISTRO FOTOGRAFICO:

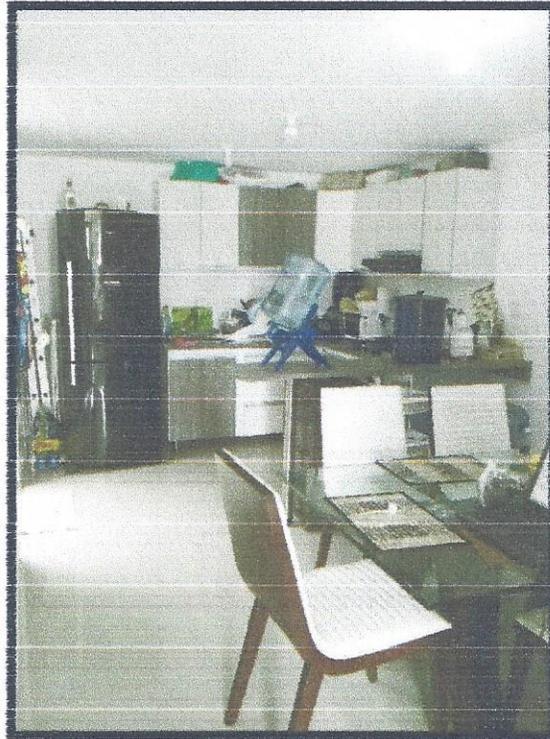
SALA: Pisos y guardaescoba en cerámica, cielo raso placa de concreto de la segunda planta, con revestimiento en drywol, pintura tipo uno, en buen estado.



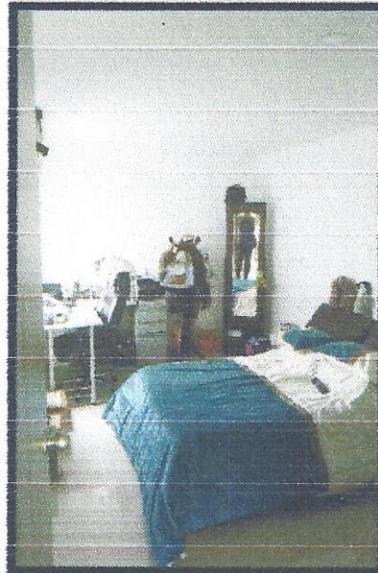
COCINA: Integral, gabinetes superiores e inferiores, lavaplatos en acero incorporado, pisos y salpicadero en cerámica, estufa incorporada.



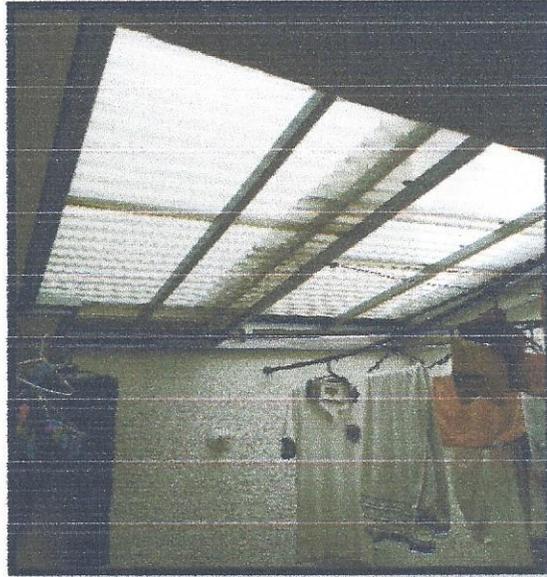
COMEDOR: pisos en cerámica, buena iluminación, buen estado.



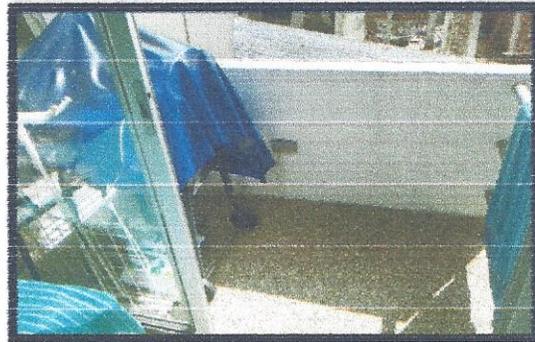
CUARTOS: total cuatro (4), un primer piso, tres segundo planta, pisos en cerámica, cielo raso en drywol, pintura vinílica tipo uno, plafones y suiches funcionando en buen estado.



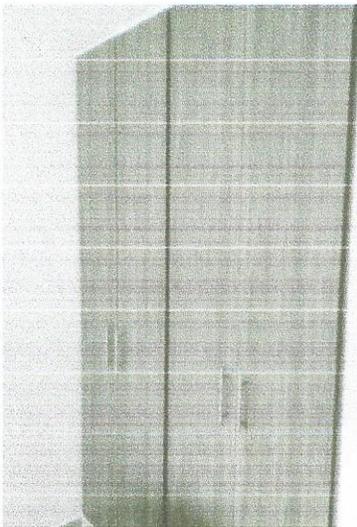
PATIO DE ROPAS: cubierto corredizo, pisos en cerámica, lavadero tipo apartamento, paredes con pintura vinílica tipo uno, en buen estado.



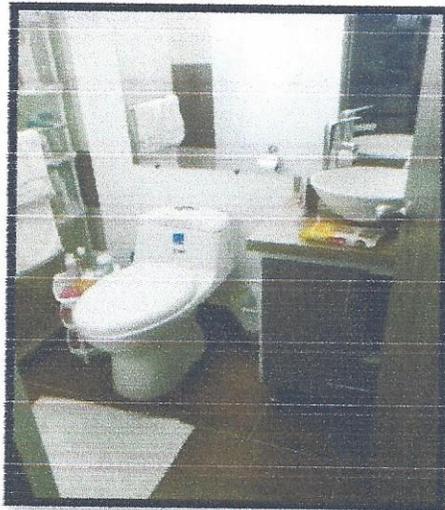
Balcón mirador: Uno (1), barandas tubulares metálicas.



CLOSET: En madera MDF. (madecor), en buen estado.



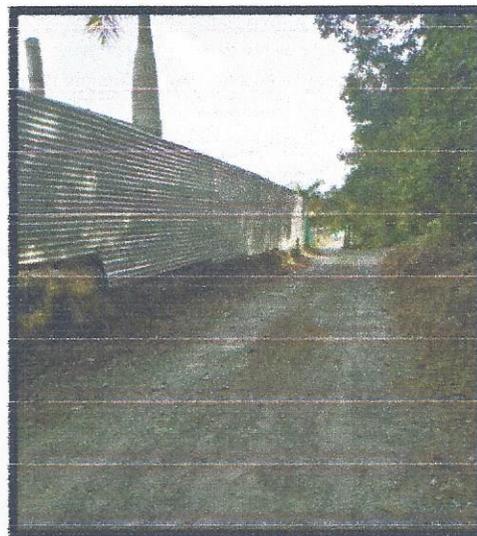
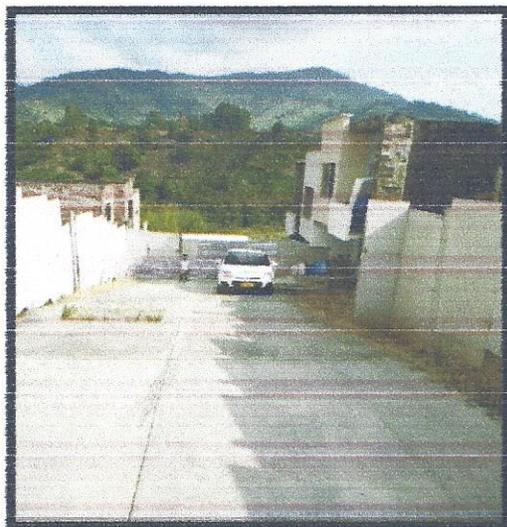
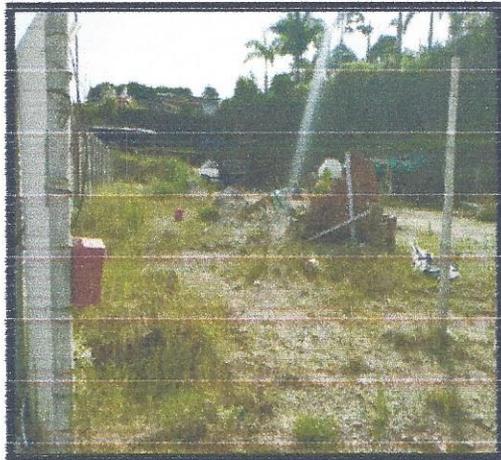
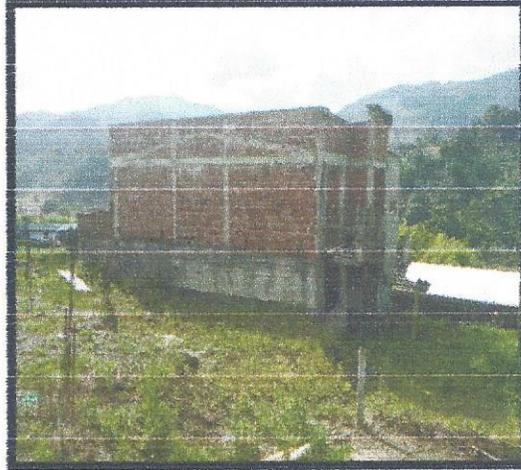
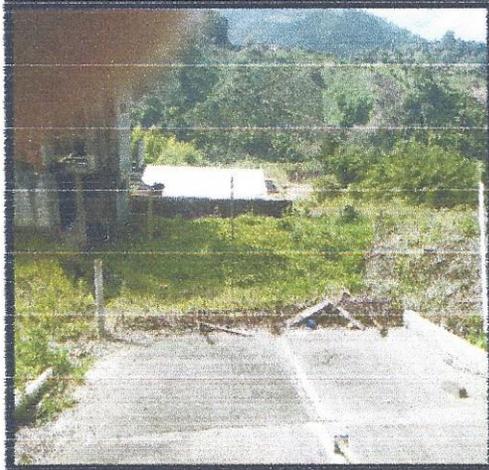
BAÑOS: enchapados, pisos en cerámica, dotados de sanitario, ducha y lavamanos, pisos en cerámica, división en vidrio plano de seguridad, grifería de lujo, gaveteros en madera (madercor), buena iluminación natural, Buen estado.



Puerta de ingreso principal Escaleras en madera y pasamanos en metal.



AREAS COMUNES Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA INCONCLUSAS
estado actual: vías de acceso internas, y externas, construcciones, cancha deportiva, senderos peatonales, encerramientos, zonas verdes, en mal estado.



RELACION DE ALGUNOS PROCESOS DE PARTICIPACION COMO PERITO AVALUADOR (últimos cuatro años).

JUZGADO
PERITO AVALUADOR
PROCESO
DEMANDANTE Y SOLICITANTE
DEMANDADO
CLASE DE AVALUO
RADICACIÓN

Séptimo Civil Municipal Armenia Q.
Wilson García Pachón
Ejecutivo
Deysi Rodríguez González
Jesús María Cárdenas Serrano
Muebles y enseres
2017-00144-00

SOLICITANTE
JUZGADO
PROCESO
ASUNTO:

Sr. GERMAN CAMPOS CASTILLO, CC #9779014
primero civil municipal de Calarcá
Sucesión de Norbey Campo
Avaluó comercial inmueble urbano Barrio Bohemia
Calle 33 A # 27-45 Calarcá
Abril 29 de 2016
Mayo 03 de 2016

FECHA DE VISITA
FECHA DEL INFORME

SOLICITANTE
JUZGADO
PROCESO
FECHA DE VISITA
ASUNTO:

Sr. SANDRO VELEZ PEÑUELA, CC #9777428
Juzgado Segundo de Familia armenia Quindío
Diligencia de inventarios, avalúos y deudas de la sociedad conyugal
Agosto 01 de 2016
Avaluó comercial inmueble urbano Barrio Regivit
Carrera 49 Norte # 13-26 Armenia
Agosto 05 de 2016
280-198

FECHA DEL INFORME
Matrícula Inmobiliaria N°

SOLICITANTE
JUZGADO
PROCESO
FECHA DE VISITA
ASUNTO

Sr. BRAYAN DAVID CHAGUENDO, CC #1'097.401.235
Juzgado primero civil municipal de Calarcá Quindío
Proceso reivindicatorio
Julio 06 de 2016
Avaluó comercial inmueble urbano Barrio Gaitán
Manzana S # 7
Julio 13 de 2016
282-9472

FECHA DEL INFORME
Matrícula Inmobiliaria N°

JUZADO
SOLICITANTES

DEMANDANTE
DEMANDADO
REFERENCIA
OBJETO DEL AVALÚO
RADICADO
PERITO AVALUADOR

Primero Civil Municipal Calarcá
Carlos Alberto Orozco Liévano
Clara Inés Mazo Ceballos.
Luis Hernando Jaramillo Boada
Carlos Alberto Orozco Liévano
Proceso revocatorio (verbal de menor cuantía).
determinar el valor comercial inmueble urbano
2015-520
Wilson García pachón

JUZGADO Juzgado Primero Civil Municipal en oralidad
SOLICITANTE Dr. Mario Albero García Ospina
PROCESO Demanda venta de la cosa Común
DEMANDANTE José Roberto Padilla Hincapié
DEMANDADA María Nelfi Cardona González
RADICADO 389-2015
OBJETO DEL AVALÚO determinar el valor comercial inmueble urbano
FECHA DE VISITA Noviembre 05 de 2016
FECHA DEL INFORME Noviembre 08 de 2016
PERITO AVALUADOR Wilson García Pachón

JUZGADO Juzgado Primero Civil del Circuito
SOLICITANTE Isidro Enciso Alarcón
RADICADO 201800057
OBJETO DEL AVALUO determinar el valor comercial
VIGENCIA Un año
PERITO AVALUADOR Wilson García Pachón

Juzgado Civil laboral circuito - Sevilla Valle
Proceso Ejecutivo laboral, seguido después del ordinario
Demandante María Ludivia Páez Sarmiento
Demandado Herederos determinados e indeterminados del señor Julio Cesar Cifuentes Buitrago.
Radicado 76 736 31 05 001 2015 00

JUZGADO: Cuarto de Familia del Circuito Armenia
DEMANDANTE: alejandra reyes valencia
DEMANDADO: jose jesus reyes perez
RADICADO: 201300108
REFERENCIA: vehiculo placas tja 317 - numero interno 125 - empresa transtebaida.

JUZGADO Noveno Civil Municipal en oralidad
PROCESO Hipotecario de primera instancia (menor cuantía)
RADICADO 215-00523-00
OBJETO DEL AVALÚO Determinar el valor comercial inmueble
DEMANDANTE Samuel Botero Ángel
DEMANDADOS Jon Jairo Palomino correa y Efraín Suarez.
PERITO AVALUADOR Wilson García Pachón
PROFESIONAL R.A.A - AVAL N° 9778895



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. Santafé N.T. 0000000-0

PERITO AVALUADOR PROFESIONAL



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) WILSON GARCÍA PACHÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9778895, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-9778895.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILSON GARCÍA PACHÓN 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

Fecha

**Régimen
Régimende
Transición**

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 03 de Octubre de 2021, 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: CALARCÁ, QUINDÍO

Dirección: Urbanización LAS CHAMBRANAS MNA 3 # 5

Teléfono: 3162969379

Correo Electrónico: wgavaluos@hotmail.com

Dirección oficina: Calarcá Quindio Colombia, Urbanización las Chambranas, manzana 3 casa # 5





Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra e l(la señor(a) WILSON GARCÍA PACHÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9778895.

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

ab140a05

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de agosto del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____ Alexandra Suarez

Representante Legal



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

FUNDACIÓN NUEVO MILENIO

PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0021267

EN CONVENIO CON

LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0038590



Lonja de Colombia

Certifican a

Wilson García Pachón

C.C. 9.778.895

COMO

Perito Avaluador Profesional

SEGÚN EXÁMEN Y CALIFICACIÓN DE COMPETENCIAS EN

Vehículos Terrestres

Maquinaria y Equipos

Topografía de Terrenos y Cartografía

Plan de Ordenamiento Territorial

Avalúos Urbanos y Rurales

Propiedad Horizontal

Reforma Urbana

Derecho Inmobiliario

Matemáticas Catastrales

Administración Inmobiliaria

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

R.N.A.

1005-5583



MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL
NUEVO MILENIO

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
LONJA DE COLOMBIA

6 DE SEPTIEMBRE DE 2012
BOGOTÁ COLOMBIA



**LA CORPORACION UNIVERSITARIA DE CIENCIA Y DESARROLLO
"UNICIENCIA"**

PERSONERIA JURIDICA N° 020/1996 M.E.N

En Convenio con

LA FUNDACIÓN NUEVO MILENIO

PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0021267

Y

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590

CERTIFICAN A

Wilson García Pachón

C.C. 9.778.895

Como

PERITO AVALUADOR INTEGRAL

Finca Raíz y Avalúos Inmobiliarios

Maquinaria Planta Y Equipo

Normas Internacionales NIIF

*Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos,
se certifica con una intensidad de Setecientas horas (700)*

FOLIO 115 - LIBRO 560

DICIEMBRE 12 DE 2015

BOGOTÁ COLOMBIA

MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL
FUNDACION NUEVO MILENIO

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
LONJA DE COLOMBIA



**LONJA DE PROPIEDAD
RAÍZ DEL QUINDÍO**

CERTIFICA QUE

Wilson garcia

Asistió a el curso virtual

VALORACIÓN DE INMUEBLES, INCORPORANDO INCERTIDUMBRE DE MERCADO
Realizado del 14 al 23 de julio de 2020 con una intensidad de 10 horas

ELKIN RUIZ
Capacitador

SANTIAGO PALACIO
Capacitador



REPÚBLICA DE COLOMBIA

El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En Cumplimiento de la Ley 119 de 1994

Hace Constar que
WILSON GARCIA PACHÓN
Con CEDULA DE CIUDADANIA No. 9778895

Cursó y aprobó la acción de Formación
COSTOS Y PRESUPUESTOS PARA EDIFICACIONES MODULO I: GENERALIDADES
Con una duración de 40 Horas

En testimonio de lo anterior se firma en Armenia a los Diecinueve (19) días del mes de Noviembre de Dos Mil Diez (2010)

OLGA LUCIA QUINTERO OCAMPO
SUBDIRECTOR CENTRO PARA EL DESARROLLO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN
REGIONAL QUINDIO



98CV20102852421 19/11/2010
No. Y FECHA DE REGISTRO

Para verificar la validez de este Certificado consulte la página <http://sis.senarvuel.edu.co>

Resolución 000484 del 06 de Marzo de 2008



Lonja de Colombia
Apoyo Empresarial

P.J. N° 900.404.901-0

Bogotá, 4 de Diciembre de 2015

A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2001, con Personería Jurídica No. S0038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio N° 900.404.901-0

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de AVALUOS Y PERITAJE PROFESIONAL con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

CERTIFICACIÓN

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar que el señor, WILSON GARCIA PACHON, identificado con Cédula de Ciudadanía # 9.778.895 como PERITO AVALUADOR PROFESIONAL, según examen en formación y calificación actualizada a la fecha en topografía de terrenos y cartografía, plan de ordenamiento territorial, inmuebles urbanos y rurales, titularización de inmuebles, normas especializadas, propiedad horizontal ley 675, reforma urbana ley 1673 y ley 388, con REGISTRO DE AVALUADOR DE LA SUPERINTENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO # 1005-5583, actuando como representante de la LONJA DE COLOMBIA, como profesional independiente.

Además es afiliado VITALICIO por derecho propio a nuestra lonja, dando muestras de IDONEIDAD Y CUMPLIMIENTO, en el desarrollo de su profesión.

Dada a solicitud de su entidad,

Cordialmente,

MARIO ROPERÓ MUNÉVAR
PRESIDENTE NACIONAL
3204255208 3115914605

SEDE PRINCIPAL CRA 15 # 76-39 OF 501 BOGOTÁ COLOMBIA
TELÉFONOS: 5331286 6361739 2561727 3115914605 3204255208
WWW.LONJADECOLOMBIA.ES.TL

ANEXOS:

13

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190301615918636648 Nro Matricula: 280-219637

Impreso el 1 de Marzo de 2019 a las 05:01:06 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL 280- ARMENIA DEPTO. QUINDIO MUNICIPIO ARMENIA VEREDA ARMENIA
FECHA APERTURA 20-10-2017 RADICACION 2017-249-6-18434 CON ESCRITURA DE 05-10-2017
CODIGO CATASTRAL COD CATASTRAL ANT. SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO **ACTIVO**

DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS

LOTE CASA # C- VINTISEIS C26 CON AREA DE 80.14 M2 Y AREA TOTAL CONSTRUIDA DE 136.20 MZ. COEFICIENTE DE PROPIEDAD 2.7688% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2695, 2017/0095, NOTARIA QUINTA ARMENIA ARTICULO 8 PARAGRAFO 1º DE LA LEY 1578 DE 2012 ANOT # 2. SEGUN ESCRITURA 1962 DE 18-07-2018 DE LA NOTARIA 5 DE ARMENIA EL AREA DEL INMUEBLE ES DE 80.14 M2 Y AREA CONSTRUIDA DE 142.89 Y COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DE 2.5267%

COMPLEMENTACION

ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA, ADQUIRIÓ EL INMUEBLE CON MATRICULA 280-219609, CONSTITUIDO EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR ETAPAS DESARROLLANDOSE INICIALMENTE LA PRIMERA ETAPA QUEDANDO PENDIENTE DE ADICIONAR LA 2 ETAPA SOBRE ESTA MISMA MATRICULA ASI:

- 1.- POR ESCRITURA 2685 DEL 5/10/2017 NOTARIA QUINTA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 19/10/2017 POR RELOTEO A ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 280-219609 --
- ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA, ADQUIRIÓ EL INMUEBLE CON MATRICULA 280-175164, MATERIA DE RELOTEO ASI:
 - 1.- INICIALMENTE POR ESCRITURA 2605 DEL 5/10/2017 NOTARIA QUINTA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 19/10/2017 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A -- REGISTRADA EN LA MATRICULA 280-175164 -- 3.- POR ESCRITURA 1313 DEL 30/6/2007 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CALARCA REGISTRADA EL 17/02/2007 POR ENGLOBE A ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 280-175164 --
 - 1.- ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA, ADQUIRIÓ EL INMUEBLE MATERIA DE ENGLOBAMIENTO, EN DOS LOTES, MATRICULAS INMOBILIARIAS NROS. 290-175183 Y 280-160934, ASI UN LOTE (MATRICULA 280-175163), POR COMPRA A VALENTINA HERNANDEZ GARCIA, Y MARTHA LUZ GARCIA GOMEZ, EN \$5.000.000 POR ESCRITURA N°1313 DE 30 DE JUNIO DE 2007, DE LA NOTARIA 2 DE CALARCA, REGISTRADA EL 17 DE AGOSTO DE 2007. --II.- 3 VALENTINA HERNANDEZ GARCIA Y MARTHA LUZ GARCIA GOMEZ, ADQUIRIERON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A GLORIA BEATRIZ, MARIA CRISTINA Y ANA CECILIA ARENAS ARENAS, EN \$40.000.000, CON DESTINO A VIVIENDA CAMPESTRE ESTE Y DOS LOTES MAS, POR ESCRITURA #540 DE 24 DE MARZO DE 2004, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 20 DE MARZO DE DE 2004. --III.- 1 GLORIA BEATRIZ, MARIA CRISTINA, ANA CECILIA ARENAS ARENAS ADQUIRIERON 1/3 PARTE POR REMATE DE ANA MILENA JARAMILLO HENAO EN LICENCIA JUDICIAL CON PERMISO DE GRAN OFICIO 029 DEL 26 DE JUNIO DE 1991 DE VALORIZACION MUNICIPAL DE ARMENIA, POR VALOR DE \$1.000.000.00, POR SENTENCIA DEL 23 DE MAYO DE 1991 DEL JUZGADO 3 PROMISCOU DE FAMILIA DE ARMENIA, REGISTRADO EL 27 DE JUNIO DE 1991. --IV.- 1 GLORIA BEATRIZ, MARIA CRISTINA Y ANA CECILIA ARENAS ARENAS ADQUIRIERON 2/3 PARTES EN ESTE Y OTRO LOTE POR COMPRA A GUSTAVO ECHEVERRY Y ALBA ECHEVERRY DE VELASQUEZ POR VALOR DE \$5.000.000.00 POR ESCRITURA 2625 DEL 29 DE AGOSTO DE 1990 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA REGISTRADO 30 DE AGOSTO DE 1990. --V.- 1 GUSTAVO VELASQUEZ ECHEVERRY Y ALBA ECHEVERRY DE VELASQUEZ ADQUIRIERON 2/3 PARTES POR COMPRA A ANGELA MARIA Y CLARA LUZ JARAMILLO HENAO POR VALOR DE \$1.000.000.00 POR ESCRITURA 2302 DEL 3 DE AGOSTO DE 1990 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 6 DE AGOSTO DE 1990. --VI.- 1 ANA MILENA, ANGELA MARIA Y CLARA LUZ JARAMILLO HENAO ADQUIRIERON EN LA PARTICION HECHA CON GUSTAVO VELASQUEZ ECHEVERRY POR ESCRITURA 2081 DEL 3 DE AGOSTO DE 1988 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 8 DE AGOSTO DE 1988. --VII.- 1 GUSTAVO VELASQUEZ ECHEVERRY, ANGELA MARIA, CLARA LUZ Y ANA MILENA JARAMILLO HENAO, ADQUIRIERON EL INMUEBLE MATERIA DE PARTICION, ASI: DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE IVAN JARAMILLO BOTERO Y LUISA HENAO DE JARAMILLO, CUYA PARTICION FUE APROBADA POR EL JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA, EN SENTENCIA DE 10 DE OCTUBRE DE 1987, Y SEGUN HUELA REGISTRADA EL 12 DE MAYO DE 1988, SE LES ADJUDICO LA MITAD DEL INMUEBLE A CLARA LUZ, ANGELA MARIA Y ANA MILENA JARAMILLO HENAO, EN LA PROPORCION DE UNA CUOTA DE \$457.666.66 PARA LAS DOS PRIMERAS Y UNA CUOTA DE \$457.666.76 PARA LA ULTIMA, SOBRE UN AVALUO DE \$1.373.000.00. GUSTAVO VELASQUEZ ECHEVERRY, ADQUIRIÓ LA MITAD POR COMPRA A RUTH BOTERO DE JARAMILLO, EN \$650.000.00 POR ESCRITURA N 2986 DE 16 DE DICIEMBRE DE 1982, DE LA NOTARIA 2, DE ARMENIA, REGISTRADA EL 20 DE DICIEMBRE DE 1982. ESTE CONTRATO FUE CANCELADO POR OFICIO N 1152 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA, EL 11 DE DICIEMBRE DE 1985, REGISTRADO EL 7 DE ENERO DE 1986. RUTH BOTERO DE JARAMILLO, ADQUIRIÓ LA MITAD POR COMPRA A OCTAVIO MEJA MAYA, EN \$650.000.00 POR ESCRITURA N 783 DE 25 DE MARZO DE 1982, DE LA NOTARIA 2, DE ARMENIA, REGISTRADA EL 7 DE ABRIL DE 1982. ESTE CONTRATO FUE CANCELADO POR ESCRITURA N 48 DE 13 DE ENERO DE 1986, DE LA NOTARIA 2, DE ARMENIA, REGISTRADA EL 14 DE ENERO DE 1986. OCTAVIO MEJA MAYA, ADQUIRIÓ LA MITAD POR COMPRA A IVAN JARAMILLO BOTERO, EN \$650.000.00 POR ESCRITURA N 214 DE 4 DE FEBRERO DE 1982, DE LA NOTARIA 2, DE ARMENIA, REGISTRADA EL 10 DE

República de Colombia



Juzgado Cuarto Civil Municipal
Armenia

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Armenia, trece (13) de julio de dos mil veinte (2020).

Ref. Proceso Ejecutivo Hipotecario N° 2019-00248-00.

La procuradora judicial de la implorante ha incorporado el memorial que antecede, a través del cual insiste en que se le autorice la designación de un perito para que justiprecie el inmueble aquí comprometido, teniendo como base la información suministrada por la Directora Territorial del IGAC, relacionada con la ausencia del número catastral del predio gravado y aprehendido y las dificultades que representa la formalización de ese tópic, en razón de la contingencia sanitaria que afronta el país.

En ese orden de ideas, tomándose en consideración las particulares circunstancias hasta aquí expuestas, las que por demás se hallan respaldadas con los pertinentes documentos (fls. 138 y 139 del expediente digital), **es factible viabilizar que la parte activa de la litis acuda a un experto, con miras a valorar la heredad comprometida.** Ello, al haberse constatado que resultará dificultoso obtener prontamente el avalúo reglamentario, ora de que tal problemática en lo absoluto puede truncar la marcha del trayecto ritual, como quiera que ello se contrapone a la pronta y célere definición de la controversia.

En conclusión, se acoge el pedimento planteado, siendo del resorte del extremo incoante adelantar las diligencias orientadas a concretar la susodicha actividad

Por otro lado, **se pone en conocimiento** de los involucrados, el reporte incorporado por el secuestre (fl. 131 del expediente digital).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LUIS CARLOS VILLARREAL RODRÍGUEZ
JUEZ

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICO
POR FIJACIÓN EN ESTADO No. ____ DEL 14 DE
JULIO DE 2020.

SECRETARIA