

RV: CONTESTACIÓN DEMANDA RDO. 2021-00242

Juzgado 04 Civil Municipal - Quindio - Armenia <j04cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 31/05/2021 16:59

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>**CC:** Andres Felipe Betancur Calderon <abetancc@cendoj.ramajudicial.gov.co> 1 archivos adjuntos (11 MB)

CONTESTACIÓN DEMANDA MARIA UVALDINA GALLEGO.pdf;

Juzgado Cuarto Civil Municipal de Armenia
Carrera 12 Nro.20-63, Oficina 211
Palacio de Justicia "Fabio Calderón Botero"
E-mail: j04cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co
Tel: 7441132

AVISO IMPORTANTE: La dirección de correo electrónico j04cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co es de uso exclusivo del Juzgado para el envío y recepción de notificaciones constitucionales.

Acusar recibo de la presente notificación en el menor tiempo posible. En todo caso, y a falta de dicha confirmación, se advierte que se presume la recepción del presente mensaje, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 20, 21 y 22 de la ([Ley 527 del 18-08-1999](#)).



Antes de imprimir este mensaje, por favor, compruebe que es necesario hacerlo. Una tonelada de papel implica la tala de 15 árboles y el consumo de 250.000 litros de Agua. El medio ambiente es cuestión de TODOS

De: Luisa Fernanda Restrepo Ciro <luisafrestrepociro@gmail.com>**Enviado:** lunes, 31 de mayo de 2021 4:43 p. m.**Para:** Juzgado 04 Civil Municipal - Quindio - Armenia <j04cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Asunto:** CONTESTACIÓN DEMANDA RDO. 2021-00242

Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA

Armenia – Quindío

REF: PROCESO DIVISORIO
ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA
DEMANDANTE: OSCAR DE JESÚS LÓPEZ PALACIO.
DEMANDADA: MARÍA UVALDINA GALLEGO BERRIO
RADICACIÓN: 63001-4003-004-2021-00242-00

Por medio del presente correo, obrando en calidad de apoderada judicial de la señora **MARÍA UVALDINA GALLEGO BERRIO**, envío en adjunto **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** en treinta y siete (37) folios.

Solicito amablemente enviar acuse de recibo.

Muchas gracias.

Cordialmente,

LUISA FERNANDA RESTREPO CIRO

C.C. No. **1.088.302.038** de Pereira

T.P. No. **335.239** del C.S. de la J

Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA

Armenia – Quindío

REF: PROCESO DIVISORIO
ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA
DEMANDANTE: OSCAR DE JESÚS LÓPEZ PALACIO.
DEMANDADA: MARÍA UVALDINA GALLEGO BERRIO
RADICACIÓN: 63001-4003-004-2021-00242-00

LUISA FERNANDA RESTREPO CIRO, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.088.302.038, abogada con Tarjeta Profesional No. 335.239 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada de la **MARÍA UVALDINA GALLEGO BERRIO** en el proceso de la referencia, encontrándome en el término legal para hacerlo, procedo a dar contestación a la demanda.

I. A LOS HECHOS:

PRIMERO: Es cierto, según se evidencia en las pruebas anexas.

SEGUNDO: Es cierto, mi poderdante es propietaria de 1.3% del lote denominado “Del Rio”, inmueble rural ubicado en la vereda La Revancha del municipio de Armenia – Quindío, como se establece en la escritura que se anexa con la presente contestación.

TERCERO: Es cierto, los linderos son los siguientes: “## Por el norte, con el lote el Vergel de propiedad del señor Jorge Arbeláez, en una distancia de 147.60 metros aproximadamente; por el este, con la finca El Vergel 2 de propiedad del señor Alberto Gallego, en una distancia de 205.87 metros aproximadamente; por el sur, con la finca La Palma, de propiedad del señor Fidel Rincón en una distancia de 173.23 metros aproximadamente; por el oeste, con el Rio Espejo, en una distancia de 134.39 metros aproximadamente. ##”

CUARTO: Es cierto, entre los copropietarios no existe pacto de indivisión.

QUINTO: Es cierto, en el entendido que objeto de la demanda.

SEXTO: Es cierto, según se establece en los recibos de impuesto predial.

SÉPTIMO: No es cierto, según el avalúo aportado por el demandante el valor comercial del inmueble es de \$370.857.518, sin embargo, se hace la aclaración que el mismo será objetado, toda vez que, este no establece de forma veraz el valor del metro cuadrado establecido para el sector donde se encuentra ubicado el bien inmueble.

OCTAVO: Es cierto, por la naturaleza de predio rural en el sector de puerto espejo, se establece en el POT de Armenia, por la extensión del predio ser inferior a 2 hectáreas este no se puede subdividir, según se corrobora en el peritaje aportado.

NOVENO: Es cierto, según el escrito de la demanda

II. A LAS PRETENSIONES:

Me opongo en su totalidad. Toda vez que, el avalúo comercial aportado por la parte demandante, tiene una valoración menor del metro cuadrado, según la referencia del sector y la ubicación privilegiada de este, motivo por el cual, se solicitó una nueva valoración por un Perito Valuador del valor de su propiedad, es decir del 1.3% que le corresponde asignándole un precio de CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y SEIS PESOS MCTE (\$186.046) al metro cuadro; peritaje que será aportado con la contestación a la demanda.

Pretendiendo la parte demanda que a mi representada la cual es propietaria de 1.3% le corresponda un valor por el área de terreno que le corresponde, es decir el 258,7 m² solo le corresponda la irrisoria suma de CUATRO MILLONES TRECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL TRECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MCTE (\$4.398.349).

Igualmente se debe hacer la aclaración que la construcción que se ostenta en el avalúo aportado por la parte demandante, está asentada en el 1.3% propiedad de la señora María Uvaldina y que le fue asignada desde que adquirió el bien, este fue construido solo y únicamente por la aquí demanda, con el objeto de construir su vivienda, por lo anterior se solicita que el rubro que corresponde a la construcción solo atañe a la señora Gallego Berrio.

III. EXCEPCIÓN:

1. OBJECCIÓN DE PERITAJE PRESENTADO POR LA PARTE DEMANDANTE.

Debe ser valorado por el señor juez que el bien inmueble denominado "Del Rio" objeto del presente proceso, se encuentra ubicado en un lugar privilegiado, con desarrollo turístico y como se evidencia en el las fotos satelitales adjuntas en el peritaje que se le aporta con la contestación, igualmente se encuentra a solo 10 minutos del casco urbano del municipio de Armenia y vía al aeropuerto el Edén de Armenia, aspectos que deben ser tenidos en cuenta al momento de realizar un avalúo comercial.

El predio de sujeto al avalúo presentado tiene una extensión en terrero de 19.902 m² al cual le asignan un valor de \$338.334.600, y donde en el mercado se encuentran lotes en similar ubicación entre los 1.700 m² y 2.000 m² por valores que oscilan entre 300 y 320 millones de pesos, evidenciándose el valor irrisorio depositado en el avalúo aportado por la parte demandante para poner en estado de desventaja a mi mandante.

Igualmente, en el peritaje presentado por el demandante no es claro respecto a la construcción, toda vez que no se establece que este asentado en el 1.3% propiedad de la señora María Uvaldina y que le fue asignada desde que adquirió el bien, este fue construido solo y únicamente por la aquí demanda, con el objeto de construir su vivienda, por lo anterior se solicita que el rubro que corresponde a la construcción solo atañe a la señora Gallego Berrio y no sería ecuánime que la construcción sea objeto de división.

Por lo anterior la señora María Uvaldina Gallego Berrio, solicitó un segundo concepto del avalúo comercial el cual se aporta con la presente contestación.

IV. PRUEBAS

Documentales:

- Avalúo Comercial del bien inmueble objeto del presente proceso.
- Copia de Escritura Publica 132, a través de cual se perfecciona la compraventa del 1.3% del predio denominado "Del Rio".
- Recibos de pagos del impuesto predial.

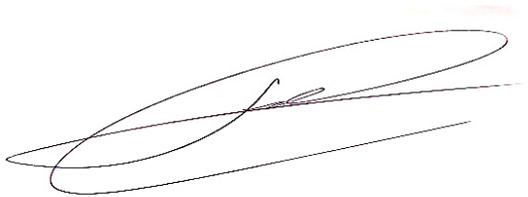
V. ANEXOS

- Las menciones en el acápite de pruebas
- Poder especial.

VI. DOMICILIO PROCESAL:

La suscrita apoderada y su representada recibirán notificaciones en la carrera 8 N° 40-27 piso 2 en la ciudad de Pereira, en la dirección de correo electrónico luisafrestrepociro@gmail.com y al número celular 3137011265.

Cordialmente,



LUISA FERNANDA RESTREPO CIRO

C.C. N° 1.088.302.038 expedida en Pereira- Risaralda
T.P. N° 335.239 del C.S.J.



Luisa Fernanda Restrepo Ciro <luisafrestrepociro@gmail.com>

PODER ESPECIAL

sandra gallego <gsandra732@gmail.com>
Para: luisafrestrepociro@gmail.com

19 de mayo de 2021, 15:37

Señores**JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA****E. S. D.****REFERENCIA: PODER ESPECIAL****TIPO DE PROCESO: DIVISORIO****RADICACIÓN NO: 63001-4003-004-2021-00242-00****DEMANDANTE: OSCAR DE JESÚS LÓPEZ PALACIO****DEMANDADO: MARÍA UVALDINA GALLEGO BERRIO.**

MARÍA UVALDINA GALLEGO BERRIO identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en nombre propio, por medio del presente escrito le confiero **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** a la abogada **LUISA FERNANDA RESTREPO CIRO**, identificada con la Cedula de Ciudadanía N° 1.088.302.038 expedida en Pereira y portadora de la Tarjeta Profesional N° 335.239 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación, conteste y agote todas las actuaciones procesales pertinentes dentro de la demanda de la referencia.

En el ejercicio del poder conferido a la apoderada queda facultada para recibir, solicitar copias, reasumir, transigir, formular excepciones, conciliar, no conciliar, desistir el presente poder cuando lo estime conveniente, lleve a cabo las actuaciones notariales, administrativas y demás que fueren necesarias para el ejercicio del mandato conferido y en general todas las facultades necesarias para el cumplimiento de su gestión consignadas en el artículo 77 del C.G.P.

La apoderada podrá ser notificada para todos los efectos, en el correo: luisafrestrepociro@gmail.com, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Nacional de Abogados y al teléfono celular 3137011265.

Sírvase Señor Juez reconocerle personería a mi apoderada en los términos aquí señalados.

Cordialmente,

MARÍA UVALDINA GALLEGO BERRIO

C.C. N°24.486.07 expedida en Armenia- Quindío.

MARIA UVALDINA GALLEGO BERRIO



REPUBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA QUINTA

Cra. 13 N°. 15N-35 Teléfonos: 7 49 55 51 - 7 49 62 83
Armenia Quindío

EJEMPLAR DE LA _____ COPIA DE LA ESCRITURA N°. -132-

FECHA: ENERO 31 DE 2.007

ACTO JURÍDICO: COMPRAVENTA

EMITIDO POR: APTURO GALLEGO

EN FAVOR DE: MARIA UVALDINA GALLEGO BERRIO

ESTIMADO CLIENTE:

Recuerde bien que usted adquiere todos los derechos que contiene esta escritura una vez esté inscrita en la Oficina de Registro respectiva. Esa la razón por la cual nos hemos esmerado para entregarle la copia oportunamente. Mientras la copia de esta escritura no esté registrada, usted no es titular de ninguno de los derechos y acciones que en ella figuran.

NOTARIA: _____

CARLOS ALBERTO MEJIA MEJIA
NOTARIO QUINTO

RECEBIDO: _____

AA 27939649



61285

INSTRUMENTO NUMERO: CIENTO TREINTA Y DOS (-132-) - - - - -
FECHA: ENERO TREINTA Y UNO (31) de 2.007
NOTARIA QUINTA
ARMENIA QUINDIO
ACTO(S): 0125- COMPRAVENTA

VENDEDOR(A) (ES): ARTURO GALLEGO ✓
COMPRADOR(ES): MARÍA UVALDINA GALLEGO BERRIO ✓
INMUEBLE(S): 1,3% LOTE DE TERRENO DENOMINADO "DEL RIO",
 UBICADO EN LA VEREDA LA REVANCHA, JURISDICCIÓN DEL
 MUNICIPIO DE ARMENIA QUINDIO
MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S): 280-169655
FICHA(S) CATASTRAL(ES): 00-02-0000-0108-000
CUANTIA COMPRAVENTA: \$3.000.000.00
AVALÚO CATASTRAL: \$26.449.000.00

En la ciudad de Armenia, Círculo notarial del mismo nombre, Capital del Departamento del Quindío, República de Colombia, a los TREINTA Y UN (31) días del mes de ENERO, del año dos mil siete (2007), ante mi **CARLOS ALBERTO MEJIA MEJIA**, NOTARIO QUINTO DEL CÍRCULO DE ARMENIA, Compareció(eron): el señor **ARTURO GALLEGO**, mayor de edad, vecino y residente en Armenia, de estado civil viudo, sin unión marital de hecho o sociedad patrimonial entre compañeros permanentes, identificado con la cédula de ciudadanía número 7.497.253 expedida en Armenia, hábil para contratar y obligarse y quien actúa en nombre propio y en adelante se denominará LA PARTE VENDEDORA, y manifestó: --- **PRIMERO.**- Que por medio del presente instrumento transfiere a título de VENTA a favor de la

[Handwritten signature]

señora **MARÍA UVALDINA GALLEGO BERRIO**, mayor de edad, residente en Armenia, identificada con la cédula de ciudadanía número 24.486.070 expedida en Armenia, de estado civil soltera, sin unión marital de hecho o sociedad patrimonial entre compañeros permanentes, hábil para contratar y obligarse, quien actúa en nombre propio y en adelante se denominará LA PARTE COMPRADORA, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: 1,3% del **LOTE DE TERRENO DENOMINADO "DEL RIO"**, UBICADO EN LA VEREDA LA **REVANCHA**, JURISDICCIÓN DE **ARMENIA**, QUINDIO, que tiene _____ la matrícula inmobiliaria número 280-169655 y _____ la ficha catastral número 00-02-0000-0108-000, con una cabida de una hectárea nueve mil novecientos dos metros cuadrados (1 ha. 9.902 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: ### POR EL NORTE, con el lote El Vergel del propiedad del señor Jorge Arbeláez, en una distancia de 147.60 metros aproximadamente; POR EL ESTE, con la Finca El Vergel 2 de propiedad del señor Alberto Gallego, en una distancia de 205.87 metros aproximadamente; POR EL SUR, con la finca La Palma, de propiedad del señor Fidel Rincón en una distancia de 173.23 metros aproximadamente; POR EL OESTE, con el Río Espejo, en una distancia de 134.39 metros, aproximadamente. ### NOTA: Este predio soporta dos servidumbres de tránsito pasivas, según anotaciones 1 y 2 del certificado de tradición del predio con matrícula inmobiliaria número 280-169655 \ ### - PARAGRAFO: No obstante la cabida y linderos acabados de expresar, la

AA 27939650



compraventa se hace como cuerpo
cierto.- --- **SEGUNDO.- TRADICIÓN.-**

La PARTE VENDEDORA adquirió
inicialmente el anterior inmueble
por: **a.) ADJUDICACION EN SUCESION
DE LA SEÑORA TERESA MUÑOZ-----**

realizada mediante la escritura número doscientos
cuarenta y cinco (245) del diecinueve (19) de julio del
año dos mil (2000), otorgada en la Notaría Única del
Círculo de Montenegro Quindío, debida y oportunamente
registrada, al folio de matrícula inmobiliaria número
280-137723 de la Oficina de Registro de Instrumentos
Públicos de Armenia Quindío.- Aclarado según escritura
número trescientos uno (301) del treinta y uno (31) de
agosto del año dos mil (2000) otorgada en la Notaría
Única de Montenegro y **b.)** Posteriormente el lote en
mayaor extensión fue objeto de división material,
conforme consta en la Escritura Pública número mil
cuatro (1.004) de septiembre seis (6) del año dos mil
cuatro (2004), otorgada en la Notaría Quinta de Armenia
Quindío, correspondiéndole al lote objeto de esta
escritura el número de matrícula inmobiliaria número 280-
169655 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Armenia, Quindío. --- **TERCERO.-** Declara además LA
PARTE VENDEDORA que no ha enajenado por ningún otro
contrato subsistente el referido inmueble, el cual se
encuentra libre de toda clase de gravámenes, limitaciones
del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales,
hipotecas, condiciones resolutorias, etc., con excepción

de las servidumbres que limitan el predio. --- **CUARTO.-**
Que hace la venta con todas sus mejoras y anexidades y
sin reserva alguna por la suma de **TRES MILLONES DE PESOS**
(\$3.000.000.00) MONEDA CORRIENTE la cual LA PARTE
VENDEDORA declara tener recibida de contado, a entera
satisfacción, a la firma de esta escritura pública. ---
QUINTO.- Que a la fecha ya se ha realizado la entrega
real y material del inmueble, con sus títulos y acciones
legales consiguientes. --- **SEXTO.-** Que LA PARTE VENDEDORA
se obliga al saneamiento de esta venta en los casos de
ley. --- **SÉPTIMO.-** Que entrega el bien a paz y salvo por
concepto de tributos municipales y servicios públicos
domiciliarios hasta la fecha de esta escritura. ---
OCTAVO.- GASTOS.- Los gastos notariales que genere la
presente escritura serán cancelados por partes iguales
entre las contratantes. La Retención en la Fuente la
pagará EL VENDEDOR. Y los gastos de anotación y registro
serán cancelados por LA COMPRADORA. *** Presente en este
acto la señora **MARÍA UVALDINA GALLEGO BERRIO**, de las
condiciones civiles ya indicadas, y manifestó: A) Que
acepta en todas sus partes la presente escritura y la
venta que por medio de ésta se efectúa a favor de su
representada; B) Que tiene recibido ^{/porcentaje/} el inmueble que
adquiere a entera satisfacción; ***** **NOTA DE AFECTACIÓN**
A VIVIENDA FAMILIAR: No procede en términos de la Ley 258
de 1996, _____

_____ **LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:**
Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos,
estados civiles, el número de sus documentos de

AA 27939651



identificación, aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedo redactado; Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia, asumen la

responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales o ilícitos; Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. **ACEPTACION:** Leído el presente instrumento por los otorgantes, lo aprobaron en todas y cada una de sus partes y advertidos del registro oportuno (dentro de los dos meses siguientes contados a partir de la fecha de esta escritura, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo), firman, por ante mi y conmigo el Notario de lo cual doy fe. Declaran los comparecientes estar notificados por EL NOTARIO, de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, respecto a nombres e identificación de los otorgantes, precios, identificación de los bienes involucrados en el acto por su caída, dimensiones, forma de adquisición del bien, ficha catastral y matrícula inmobiliaria del mismo, así como cualquier otro tipo de inconsistencias, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes conforme manda el artículo 102 del

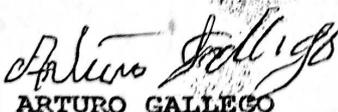
Decreto Ley 960 de 1.970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. El presente instrumento se extendió en las hojas de papel Notarial distinguidas con los números AA 27939649, 27939650, 27939651 y 27939652 - - - - -

ANEXOS: Presentó documentos de Ley. Derechos \$21.384.00 --
Extensión y Copias \$28.480.00 ----- I.V.A. \$7.980.00 -----
Retefuente \$30.000.00 ----- Fondo y Notariado \$6.350.00
Decreto 1681 de 1.996 y Resolución número 7.880 de diciembre 28 del año 2006. -- Paz y salvos de Predial y Valorización números 221028 y 11694 -----

----- de fecha ENERO VEINTICINCO (25) ----- del año 2007, con vigencia hasta FEBRERO VEINTIOCHO (28) Y FEBRERO VEINTISEIS (26) DEL DOS MIL SIETE (2.007) - - - - -

----- expedidos por la Secretaria de Hacienda y /de Armenia Quindio/ Teosreria Municipal y la Secretaria de Hacienda y Tesoreria General del Departamento del Quindio - - - - -

certifican que el predio con ficha catastral número 00-02-0000-0108-000, está avaluado en \$26.449.000.00, y se encuentra a paz y salvo por todo concepto. VENTA DEL 1.3% DEL LOTE DE TERRENO DENOMINADO "DEL RIO", VEREDA LA REVANCHA, JURISDICCIÓN DE ARMENIA, QUINDIO. Se salva: "TERESA MUÑOZ", corregido, VALE. "porcentaje, de Armenia Quindio", entrebarras, VALE. -----



ARTURO GALLEGO

VENDEDOR

AA 27939652



VIENE DE PAGINA AA 27939651
VENTA DEL 1.3% DEL LOTE DE TERRENO DENOMINADO "DEL RIO", VEREDA LA REVANCHA, JURISDICCION DE ARMENIA, QUINDIO.



Maria Uvaldina Gallego Berrio
MARIA UVALDINA GALLEGO BERRIO
COMPRADORA

~~CARLOS ALBERTO MEJIA MEJIA~~
NOTARIO QUINTO



CLTV

ES FIEL PRIMERA FOTOCOPIA Y SEGUNDA EN ORDEN DE EXPEDICION TOMADA DEL ORIGINAL DE LA ESCRITURA PUBLICA NO. 132 DE DIA 31 DE OCTUBRE DEL AÑO 2007 NOTARIA 5 DE ARMENIA Q. CONSTA DE 04 HOJAS DESTINADAS A LA PARTE COMPRADORA *Maria Uvaldina Gallego Berrio* COMO TITULO DE DOMINIO





MUNICIPIO DE ARMENIA
SECRETARÍA DE HACIENDA
IMPUESTOS MUNICIPALES

NIT. 890.000.464-3

CAM - Piso 1ro.

COMPROBANTE DE INGRESOS No.

2128408 A

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Documento 01546 2177385 Cajas 546 Valor Pagado 3,145.00
Fecha 04-FEB-2021

Sujeto 01 0002000000004039000000000 Avaluos 191,000.00 Estrato: 0
Tercero: 18417612 CARLOS ARTURO GALLEGO FERNANDEZ
Dirección LO DEL RIO REVANCHA Acuerdo: -
Dir. Cobro LO DEL RIO REVANCHA Obra: -

Concepto	Valor	Periodo	Valor
1004 Sobretasa Ambiental	287	2021	3,145.00
1001 Predial	3056		
1010 Sobretasa Bomberil	306	Total:	3,145.00
Valor a Favor:	0.00	Dto.	504.00

Observación

Elabora BSDAVI - BRYAN STIVEN DAVILA GTRALDO
Terminal WORKGROUP\DELL-PC\DELL

Fecha del Sistema
04-FEB-2021 09:58 AM



Estimado Contribuyente:
Verifique que el número de la
ficha catastral y el valor del timbre
corresponda a la Transacción.
Este recibo no es válido sin la
impresión del timbre o firma y
sello del cajero.



MUNICIPIO DE ARMENIA
NIT. 890.000.464-3

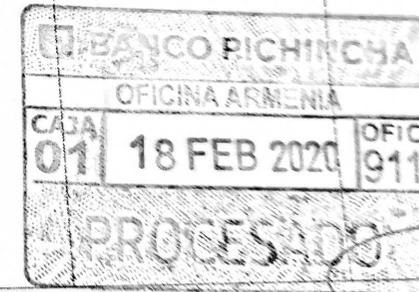
ESPAÑA
TODAS
Alcaldía de Armenia

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
SOBRETASA AMBIENTAL Y SOBRETASA BOMBERIL
CUENTA DE COBRO No. 9465751

fapr-501645520

01. INFORMACIÓN DEL PREDIO		02. PERÍODO DE COBRO	
NIT o C.C: 18417612	TELÉFONO:	PAGO AÑO: 3,046	PAGO TRIMESTRE: 882
NOMBRE: CARLOS ARTURO GALLEGO FERNANDEZ		FECHA DE EXPEDICIÓN: 18 FEB 2020	FECHA DE VENC.: 31 MAR 2020
DIRECCIÓN: LO DEL RIO REVANCHA		ESTRATO: 0	PERÍODO COBRADO: ENE-MAR/2020
DIRECCIÓN COBRO: LO DEL RIO REVANCHA		DESTINACIÓN: A	CÓDIGO POSTAL:
03. DATOS PREDIO		Impuestos Plus! Fecha Impresión: 18-FEB-2020 10:18	
FICHA CÓDIGO: 00-02-00-00-0000-4039-0-00-00-0000			
AVALUO ACTUAL:	185,000		

04. DETALLE DE LA DEUDA				05. RESUMEN		
CONCEPTO	VIGENCIA	AVALÚO	VALOR	CONCEPTO	TOTAL TRIMESTRE	TOTAL AÑO
				Saldo Anterior:	0	0
				Sobretasa Ambiental	68	278
				Sobretasa Bomberil	74	296
				Predial	740	2,960
				Menos Descuento:		488
TOTALES			0		882	3,046



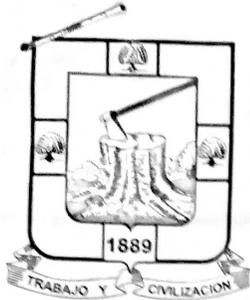
06. OBSERVACIONES

Descargue y pague por PSE desde la página web www.armenia.gov.co

TESORERO (a) GENERAL

[Handwritten Signature]

- CONTRIBUYENTE -



MUNICIPIO DE ARMENIA
SECRETARÍA DE HACIENDA
IMPUESTOS MUNICIPALES
NIT. 890.000.464-3
CAM - Piso 1ro.

No. 1999284 A

COMPROBANTE DE INGRESO

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Documento 01525 1999284 Caja: 525 Valor Pagado 117.047.00
Fecha 20-FEB-2019

Sujeto 01 Avaluo: 22.337.000.00 Estrato: 0
Tercero: " 0002000000000108000000000 ARTURO GALLEG0
Dirección EL RIO REVANCHA Acuerdo : -
Dir. Cobro EL RIO REVANCHA Obra : -

Concepto	Valor	Periodo	Valor
1010 Sobretasa Bomberil	8935	2019	117.047.00
1001 Predial	89348		
1004 Sobretasa Ambiental	33504		
		Total:	117.047.00
		Dcto.	14.742.00

Valor a Favor: 0.00
Observacio

Elaboro MMED - MARISOL MEDINA ESCOBAR Fecha del Sistema
Terminal WORK\SAEARMENIA:SAE 20 FEB 2019 10:59 AM



Estimado Contribuyente:
Verifique que el número de la ficha catastral y el valor del timbre corresponda a la transacción.
Este recibo no es válido sin la impresión del timbre o firma y sello del cajero.



NIT. 890.001.639-1

IMPUESTO DE REGISTRO
Departamento del Quindío
SECRETARÍA DE HACIENDA
LEY 223 DE 1995

RECIBO DE CAJA

No. 104324

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA CALARCA FILANDIA

No. Recibo 104324

IMPUESTO DE REGISTRO PARA EL DEPTO. DEL QUINDIO COBRADO CON BASE A:
LEY 223 DE 1995, ORDENANZA 0035/2006
ESTAMPILLA PRODESARROLLO ORDENANZAS 031/04 Y 024/05

BANCO DE OCCIDENTE No. Cta. 031189111

Impreso el : 07 de Febrero de 2007 a las : 09:22:30

FECHA DOCUMENTO 31-01-2007 FECHA LIMITE DE PAGO : 01 de Abril de 2007

A HOMBRE DE : MARIA UVALDINA GALLEGO

Matr. Inmobiliaria No. : 200169055

ESCRITURA

No. 132

NOTARIA QUINTA de ARMENIA

Tel:

ACTO LIQUIDADADO VENTA

TARIFA : NORMAL (1.00%)

VALOR BASE PARA LIQUIDACION\$ 3,000.000

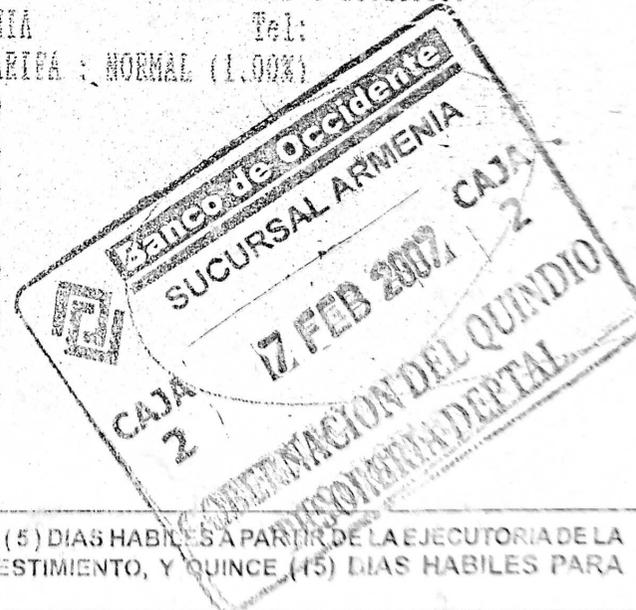
VALOR LIQUIDADADO\$ 30.000

VLR. SANCION POR EXTEMPORANEIDAD ..\$ 0

SUBTOTAL IMPUESTO REGISTRO\$ 30.000

VALOR ESTAMPILLA PRODESARROLLO\$ 6.000

TOTAL A PAGAR\$ 36.000



NOTA. SEÑOR USUARIO: LAS SOLICITUDES DE DEVOLUCION TIENEN (5) DIAS HABILES A PARTIR DE LA EJECUTORIA DE LA NOTIFICACION EN DOCUMENTOS NO REGISTRABLES O POR DESESTIMIENTO, Y QUINCE (15) DIAS HABILES PARA PAGOS EN EXCESO A LO NO DEBIDO.

- USUARIO -

01.53862 - 02/2006

40001 CHMAS S.A. 3/11 15 77 MEDALLIN - NIT. 810.006.947 8



Carlos Arturo Gómez Luna

Abogado y Perito Valuador

Pereira, 26 de mayo de 2021

Señora
MARÍA UVALDINA GALLEGO BERRIO
Pereira, Risaralda.

Referencia: DICTAMEN PERICIAL Y AVALUO DE UN BIEN INMUEBLE RURAL

Por medio del presente escrito hago entrega del Informe, **AVALUO Y DICTAMEN PERICIAL DEL BIEN INMUEBLE RURAL DENOMINADO “DEL RÍO” UBICADO EN LA VEREDA LA REVANCHA, ARMENIA-QUINDÍO**. En el informe adjunto se muestran todos los elementos que dieron como resultado el experticio indicado. Adopción y aprobación del documento técnico soporte, escritura pública y certificado de tradición.

AVALÚO Y DICTAMEN PERICIAL DE UN BIEN INMUEBLE

SOLICITANTE: MARÍA UVALDINA GALLEGO BERRIO

DIRECCIÓN: VEREDA LA REVANCHA PREDIO RURAL “DEL RÍO”

MUNICIPIO: ARMENIA

DEPARTAMENTO: QUINDÍO

FECHA DICTAMEN: 22 DE MAYO DEL 2021

PERITO VALUADOR: CARLOS ARTURO GOMEZ LUNA

PROFESIÓN: PERITO A.N.A. 10112804
ABOGADO T.P. 246.986 DEL C.S.J

DECLARO BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE ES EL PRIMER AVALUÓ QUE REALIZO PARA EL SEÑORA MARÍA UVALDINA GALLEGO BERRIO.

AL PRESENTE DICTAMEN PERICIAL ANEXO LA RELACIÓN DE LOS DICTÁMENES PERICIALES Y AVALÚOS QUE HE REALIZADO.



Carlos Arturo Gómez Luna

Abogado y Perito Valuador

1-INFORMACIÓN GENERAL

1-1 TIPO DE AVALÚO		COMERCIAL						
1-2 CLASE DE INMUEBLE	Unifamiliar	Edificio	Comercial	Oficinas	Finca	<input checked="" type="checkbox"/>	Garaje	
	Bifamiliar	Apartamento	Industrial	Lote	Terraza		Cuarto Útil	
DESTINACIÓN		VIVIENDA Y CULTIVOS AGRICOLAS						

1-3 DIRECCIÓN	Dirección del predio	Barrio o Urbanización	Municipio	Departamento
	LOTE DENOMINADO "DEL RÍO"	VEREDA LA REVANCHA	ARMENIA	QUINDÍO

1-4 PROPIETARIOS	OSCAR DE JESÚS LÓPEZ PALACIO 98.7% MARIA UVALDINA GALLEGU BERRIO 1.3%
------------------	--

1-5 PROPOSITO DEL AVALUO	<p>El propósito de este avalúo es estimar el valor comercial en el mercado inmobiliario.</p> <p>Este podrá definirse con el precio más alto en términos de dinero.</p> <p>Estos terrenos, adecuaciones y modificaciones en los mismos, podrán alcanzar su mayor valor si fuesen sometidos al mercado abierto para su compra o venta.</p> <p>Lo anterior permitirá encontrar en un tiempo razonable un cliente que adquiera el bien, o parte del mismo, con conocimiento de todos los usos, destinaciones y capacidades, para los cuales están adoptados dichos bienes y para los cuales son susceptibles de ser usados, o entregar en garantía para cualquier financiación requerida por su propietario.</p>
--------------------------	--

1-6 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL INMUEBLE	Predio ubicado en la vía Armenia-Pueblo Tapao, a 6,8 kilómetros se ingresa por la izquierda por vía pavimentada y a 250 m se gira hacia la derecha por vía sin pavimentar y a 400 m se encuentra en predio en la costado izquierdo.
---	--



Carlos Arturo Gómez Luna

Abogado y Perito Valuador

El bien inmueble conformado por un lote de terreno con un área total de 1,9902 Ha, y un área de terreno construida de 95 metros cuadrados aproximadamente.

La casa está construida en ladrillo, consta de dos alcobas, sala-comedor, cocina, corredor y baño; con techo en zinc y teja de barro, pozo séptico, servicios públicos de agua y energía.

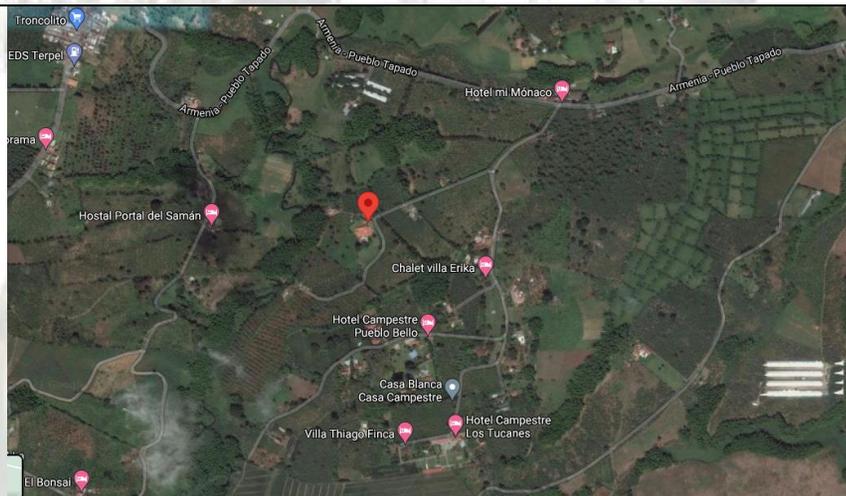
La cocina consta de mesón en concreto cubierto con cerámica, techo en teja con paredes de ladrillo a la vista.

Baño con sanitario enchapado en cerámica y división en acrílico y techo en teja.

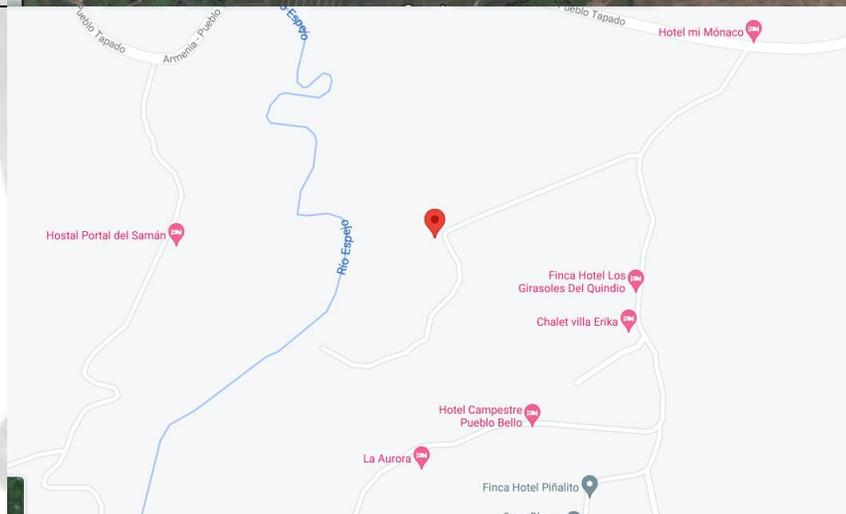
En el exterior cuenta con un galpón con capacidad para 50 pollos.

De igual forma el 1.3%, del terreno del lote denominado "Del Rio" propiedad de la señora María Uvaldina Gallego Berrio, cuenta con un cercamiento en malla metálica en excelente estado y una puerta metálica de ingreso, en igualdad de condiciones.

1-7 UBICACIÓN DE LA FINCA



1-7 UBICACIÓN





Carlos Arturo Gómez Luna

Abogado y Perito Valuador

1-8 SERVICIOS PÚBLICOS	Acueducto		Tanque séptico		Energía		Teléfonos		Alum. Público		Gas Domiciliario	
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO
	X		X		X			X	X			X

2- ASPECTO JURÍDICO

2- TITULOS OBSERVADOS	<p>FICHA CATASTRAL NUMERO: 00-02-0000-0108-000</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA No: 280-169655</p> <p>ESCRITURA No: 132 DE LA NOTARÍA QUINTA DE ARMENIA</p>
-----------------------	--

2-1 LINDEROS	<p>“## POR EL NORTE, con el lote el Vergel de propiedad del señor Jorge Arbeláez, en una distancia de 147.60 metros aproximadamente; POR EL ESTE, con la finca El Vergel 2 de propiedad del señor Alberto Gallego, en una distancia de 205.87 metros aproximadamente; POR EL SUR, con la finca La Palma, de propiedad del señor Fidel Rincón en una distancia de 173.23 metros aproximadamente; POR EL OESTE, con el Rio Espejo, en una distancia de 134.39 metros aproximadamente. ##”</p>
--------------	--

3- EL SECTOR

3-1 GEO-REFERENCIA	ALTITUD	PISO TERMICO
	1190 metros	TEMPLADO

3-2 CLIMA	PRECIPITACION	TEMPERATURA
	1715 MM	24° CENTIGRADOS

3-5 VIAS DE ACCESO TRANSPORTE	<ul style="list-style-type: none"> CARROS MOTOS
3-3 BARRIOS SECTORES ADYACENTES	<ul style="list-style-type: none"> ESCUELA ETELVINA LÓPEZ HOSTERIA MONACO CHALET ENTRE NUBES

3-4 VALORIZACION	ALTA	MEDIA	BAJA		ALTA	MEDIA	BAJA
			X				X



Carlos Arturo Gómez Luna

Abogado y Perito Valuador

DEACUERDO AL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 388 DE 1997, COMO INSTRUMENTO BASICO PARA DESARROLLAR EL PROCESO DE PLANIFICACION Y ORDNAMIENTO MUNICIPAL.

3-5 NOTAS ESPECIALES

1. El Valuador realizó la investigación de campo.
2. El avalúo señalado en este informe es el valor expresado en dinero, que corresponde al precio comercial.
3. Clasificación del suelo municipal: perímetro

4- EL INMUEBLE

4-1 ANTIGÜEDAD	No. AÑOS	30	Estado de Conservación:			
			Bueno		Regular	X

4-3 TOPOGRAFIA Y FORMA	Forma	Topografía
	QUEBRADA	LIGERAMENTE INCLINADA

4-4 TIPO DE SUELO	URBANO	SU-BURBANO	EXPANSION URBANA	AGRARIO	RURAL
					X

5- ASPECTO ECONOMICO Y CONSIDERACIONES

GENERALIDADES DEL PLAN BÁSICO ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUELO RURAL CON DESARROLLO RESTRINGIDO Y DESTINACIÓN A VIVIENDA CAMPESTRE

ARTÍCULO 26. ÁREAS PRODUCCIÓN AGROPECUARIA CON VIVIENDA CAMPESTRE. Estas corresponden a:

1. Área de Producción Agropecuaria con Vivienda Campestre Marmato (Plano 19)
2. Área de Producción Agropecuaria con Vivienda Campestre Hojas Anchas Alto (Plano 20).

ARTÍCULO 27. ÁREA MÍNIMA DE INDIVIDUALIZACIÓN JURÍDICA DE PREDIOS EN SUELO DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA PARA VIVIENDA CAMPESTRE. El tamaño mínimo de individualización jurídica de un predio en suelo de producción agropecuaria con vivienda campestre es de tres mil cien metros cuadrados (3.100 m²), conforme al Estudio de Densidades máximas de vivienda en suelo rural realizado por la Corporación Autónoma Regional del Quindío.

ARTÍCULO 28. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL. El desarrollo de cualquier actuación urbanística, incluida la definida por el artículo anterior, estará supeditada a la adopción de la unidad de planificación rural, conforme al Decreto Nacional 3600 de 2007 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan y en concordancia con las determinantes ambientales establecidas por la C.R.Q. en materia de densidades máximas de ocupación de vivienda en suelo rural.

PARÁGRAFO 1. La Unidad mínima de actuación en suelos clasificados como de producción agropecuaria para vivienda campestre, se asumirá como el tamaño mínimo de los predios que pueden ser objeto de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y



Carlos Arturo Gómez Luna

Abogado y Perito Valuador

dotación de las áreas de cesión, y de las obras de infraestructura de servicios públicos, definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios.

PARÁGRAFO 2. En ningún caso, la extensión de la unidad mínima de actuación para suelos de producción agropecuaria para vivienda campestre en el suelo rural del municipio de Armenia, podrá ser inferior a dos (2) hectáreas.

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO
CAPÍTULO I
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL
SECCIÓN I
DEFINICIÓN, ELEMENTOS CONSTITUTIVOS, OBJETIVOS Y POLÍTICAS

ARTÍCULO 29. DEFINICIÓN. La Estructura Ecológica Principal es el eje estructural del Ordenamiento Territorial Municipal, en tanto contiene un sistema espacial, estructural y funcionalmente interrelacionado definido por corredores ambientales de sustentación, de vital importancia para el mantenimiento del equilibrio ecosistémico del territorio en el cual se consolida un conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables y la articulación territorial como base del Modelo de Ocupación. Así mismo, el conjunto de ecosistemas naturales y semi naturales, que tienen una localización, extensión y estado de salud tales, que en conjunto garantizan el mantenimiento de la integridad de la biodiversidad, la provisión de servicios ambientales (agua, suelos, recursos biológicos y clima) como medio para garantizar la satisfacción de las necesidades básicas para los habitantes y perpetuación de la vida.

Se asume para esta categoría de suelo, la asignación de un uso sostenible, generando una incorporación de áreas naturales urbanas y rurales en actividades de bajo impacto como: Recreación pasiva, educación ambiental, turismo ambiental, investigación y paisajismo; generando así una apropiación para el uso racional sostenible, que a su vez genera recuperación y conservación de estos entornos ambientales, dando de este modo un tratamiento que se asumirá no solo bajo el espacio público natural, si no bajo la connotación de la utilidad pública, aplicando el concepto de "urbanismo ecológico".

ARTÍCULO 30. OBJETIVO. Fortalecer la Estructura Ecológica Principal como el eje ordenador del territorio y articulador de la plataforma ambiental con el área urbana y rural mediante una gestión integral territorial.

ARTÍCULO 31. COMPONENTES. Son componentes del sistema de estructura ecológica principal los siguientes:

1. Plataforma Ambiental.
2. Gestión Integral del Riesgo.

ARTÍCULO 32. POLÍTICAS. Estas corresponden a:

1. Cultura Ambiental Participativa. Promover e implementar una cultura ambiental para la participación en procesos que lleven al conocimiento a la recuperación, conservación y aprovechamiento sostenible del patrimonio ambiental municipal.
2. Estructura Ecológica Principal como eje ordenador del territorio para la vida. Generar una integración armónica entre los espacios construidos, no construidos y los elementos naturales que conforman la Estructura Ecológica principal a través de estrategias de conectividad biológica para generar una mayor calidad de vida.
3. Recurso Agua como elemento ordenador y articulador del territorio. Recuperar, conservar y dar un manejo sostenible a las fuentes hídricas naturales urbanas, rurales y de abastecimiento localizadas en el municipio y en municipios vecinos.
4. Manejo y Aprovechamiento sostenible de los bienes y servicios ambientales. Consolidar la Estructura Ecológica Principal como generadora de bienes y servicios ambientales para una oferta competitiva y de calidad.



Carlos Arturo Gómez Luna

Abogado y Perito Valuador

ARTÍCULO 33. PARÁMETROS DE OCUPACIÓN. Estos corresponden a:

1. Fortalecimiento de la plataforma ambiental y sus mecanismos de gestión como elementos estructurantes del desarrollo territorial orientados a procesos de protección, restauración, conservación, educación y aprovechamiento multifuncional sostenible de la oferta ambiental municipal.
2. Integración armónica entre los espacios construidos, no construidos y naturales para generar mayor calidad de vida.
3. Diseño y articulación de corredores biológicos de conservación para las microcuencas urbanas y rurales del municipio de Armenia en desarrollo de una estrategia de conectividad, ordenamiento y manejo integral de la microcuencas y áreas protegidas urbanas de Armenia.
4. Disminución de la fragmentación de los ecosistemas estratégicos urbanos y rurales.
5. Generación de estrategias para la gestión del riesgo frente a las amenazas locales, y la generación de intervenciones de mitigación y prevención.

OFERTA Y DEMANDA EN LA ZONA: El sector donde se ubica el inmueble en mención, su valorización es normal propia de las casas y terrenos que lo rodean.

VALORIZACION: Por las consideraciones anteriores su proceso de valorización y el desarrollo inmobiliario que tendrá el sector, se pronostica muy bueno y con valorización media en el futuro.

6- METODOLOGIA VALUATORIA

1-METODO COMPARATIVO DE MERCADO

Consiste en determinar el valor mediante información obtenida en transacciones, ofertas y avalúos para predios equiparables, previos ajustes correspondientes por forma de pago, tamaño, topografía, estado de conservación.

https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-530827666-venta-de-lote-via-pueblo-tapao-JM#position=9&search_layout=grid&type=item&tracking_id=ea7d0c69-5fc6-4dac-95bf-73129bef9cce

Lotes y Casalotes en Venta - Armenia
Venta De Lote Vía Pueblo Tapao
\$320.000.000
1720 m² totales
Contactar
Quiero que me llamen
Vende



Carlos Arturo Gómez Luna

Abogado y Perito Valuador

https://casas.mitula.com.co/adform/000005800128619616068859?search_terms=pueblo+tapao&page=1&pos=2&t_sec=1&t_or=0&t_pvid=c9951619-836e-4314-8cbc-577f80847ef5&req_sgmt=REVTS1RPUDtVU0VSX1NFQVJSDtTRVJQOw==



Coordinar visita

Lote Para Venta Sector Rural Armenia

Armenia, Quindío

\$ 310.000.000

Tipo de vivienda: Casa

Estrato: 3

Tipo de operación: Compra

Área construida: 2.000 m²

Área total: 2.000 m²

https://casas.trovit.com.co/listing/se-venden-casas-campestres-pueblo-tapao-quindio.1Ld1Nd_11101t

Se Venden Casas Campestres Pueblo Tapao Quindío

Montenegro, Departamento de Quindío



\$370M

Punto Propiedad Hace +30 días

3

Habitaciones

3

Baños

152 m²

Superficie

2-METODO DE LA RENTA

Consiste en determinar el precio más probable dadas las condiciones y requisitos, en un mercado abierto y competitivo de un canon de arrendamiento que se le puede asignar al inmueble, bajo el análisis de los probables cánones de arriendo mensual y la rentabilidad promedio para inmuebles similares o equiparables

3-METODO DEL COSTO

Consiste en determinar el valor comercial en base al costo de reponer a precios del día, aplicando depreciación por edad, estado de conservación y obsolescencia funcional y de mercado y factor de comercialización.

4-APROVECHAMIENTO DE LOS RECURSOS NATURALES

Se caracteriza por la defensa y aprovechamiento de los recursos naturales, garantizando la disponibilidad en cantidad y calidad del recurso hídrico reduciendo la vulnerabilidad frente a amenazas naturales, mitigando los impactos ambientales de los



Carlos Arturo Gómez Luna

Abogado y Perito Valuador

procesos de urbanización y en general valorando y respetando el paisaje y la biodiversidad.

5-OBJETIVOS

Desarrollo territorial del municipio de una forma equilibrada y ambientalmente sostenible reduciendo los desequilibrios territoriales y mitigando los impactos ambientales

6-ESTRATEGIAS PARA LOGAR UN DESARROLLO SOSTENIBLE

Garantizar a largo plazo la disponibilidad en cantidad y calidad del recurso hídrico, protegiendo como fuentes alternas y zonas de recarga de los acuíferos y reducir la vulnerabilidad frente a las amenazas naturales.

7-EJES GEOECONOMICOS

Generar una plataforma urbano-regional y urbano-rural competitiva, con adecuadas relaciones funcionales, que permitan impulsar el desarrollo del municipio y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

METODOLOGIA VALUATORIA

METODO DE DEPRECIACION POR TABLAS

LA DEPRECIACION ES EL MENOR VALOR QUE VAN TENIENDO LOS INMUEBLES EN RAZON A SU USO Y DESGASTE NATURAL, PARA ESTO TOMAMOS EL VALOR COMERCIAL DE ESTE TIPO DE INMUEBLES AL MOMENTO ACTUAL Y LO DEPRECIAMOS EN SU VIDA UTIL. (TABLA DE CASTIGO POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION-AUTORES FITO Y CORVINI).

AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE TABLAS				
DESCRIPCION 1.3%	UNID	CANTIDAD	V/R UNITARIO	V/R TOTAL
CONSTRUCCIÓN	95	m ²	\$ 389.473	\$ 37.000.000
AREA TERRENO	258,7	m ²	\$ 186.046	\$ 48.130.100
TOTAL AVALUO DEL 1.3%				\$85.130.100

AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE TABLAS				
DESCRIPCION	UNID	CANTIDAD	V/R UNITARIO	V/R TOTAL
CONSTRUCCIÓN	95	m ²	\$ 389.473	\$ 37.000.000
AREA TERRENO	19.902	m ²	\$ 186.046	\$3.702.687.492



Carlos Arturo Gómez Luna

Abogado y Perito Valuador

DISCRIMINADOS ASÍ:				
98.7%	19.643,3	m ²	\$186.046	\$3.654.557.391
1.3%	258,7	m ²	\$186.046	\$48.130.100
TOTAL, AVALUO				\$3.739.687.492

TOTAL, AVALUO: TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$3.739.687.492).

Las investigaciones hechas y que permitieron llegar a las conclusiones que refiere el escrito que antecede, en especial a la estimación con respecto al valor del metro cuadrado, tanto del terreno como de la construcción, así como también las entidades consultadas fueron las siguientes:

Lonja de Avalúos Camacol Risaralda.
Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda.
Lonja Inmobiliaria de Pereira.

Nota: No me hago responsable por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo encontremos entre las dimensiones efectivas y consignadas en las escrituras o títulos.

Al momento de realizar el avalúo para determinar el valor comercial del predio objeto de avalúo, se revisó la información según escritura e información suministrada por su propietario; por tanto, en caso de existir diferencias en las áreas éstas deberán corregirse de acuerdo con los valores estimados por el valuador.

En concordancia con el artículo 235 del Código General del Proceso, certifico que no tengo interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de los servicios profesionales.

CARLOS ARTURO GOMEZ LUNA
C.C. No. 10.112.804 de Pereira (R/da.)
T.P. No. 246.986 del C. S. de la J.
Auxiliar de la Justicia.

Perito Valuador de Bienes Muebles e Inmuebles.
Inscrito en la lista del Consejo Superior de la Judicatura.



Carlos Arturo Gómez Luna

Abogado y Perito Valuador

REGISTRO FOTOGRAFICO





Carlos Arturo Gómez Luna

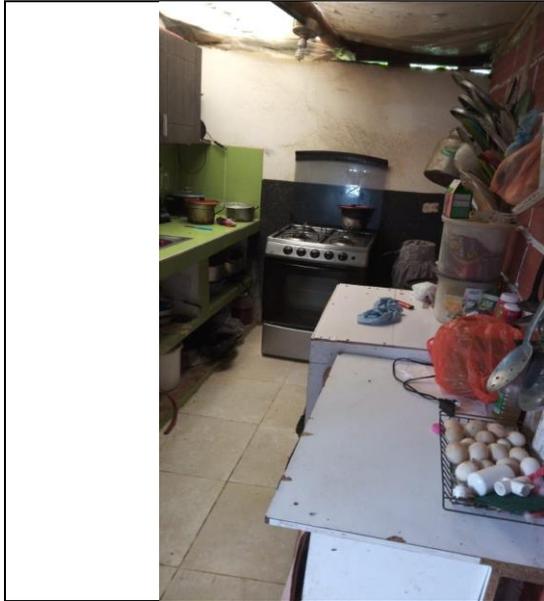
Abogado y Perito Valuador





Carlos Arturo Gómez Luna

Abogado y Perito Valuador





Carlos Arturo Gómez Luna

Abogado y Perito Valuador

IDONEIDAD



PIN de Validación: b7e50ad3



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CARLOS ARTURO GOMEZ LUNA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10112804, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Agosto de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10112804.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	13 Ene 2020	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	13 Ene 2020	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	13 Ene 2020	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	29 Ago 2018	Régimen Académico	

Página 1 de 2



Carlos Arturo Gómez Luna

Abogado y Perito Valuador



PIN de Validación: b7e50ad3



Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA
Dirección: CARRERA 8 NO 40B-17
Teléfono: 3122190311
Correo Electrónico: caluabogado@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Millenium
Abogado - Fundación Universitaria Areandina.

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) CARLOS ARTURO GOMEZ LUNA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10112804.

El(la) señor(a) CARLOS ARTURO GOMEZ LUNA 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

b7e50ad3

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 2 de 2





Carlos Arturo Gómez Luna

Abogado y Perito Valuador



Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa
Dirección Seccional de Administración Judicial Pereira

LA SUSCRITA JEFE DE LA OFICINA JUDICIAL

CERTIFICA:

Que mediante Acuerdo Nro. 1518 de agosto 28 de 2002, modificado por el acuerdo PSAA10 – 7339 de octubre 6 de 2010 la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, estableció el régimen y los honorarios de los Auxiliares de la Justicia.

Que el artículo 13 de la citada disposición, establece que: "Corresponde a la Oficina Judicial, de servicios o de apoyo, en el ámbito de su competencia administrativa, elaborar y actualizar la lista de auxiliares de la justicia que regirá en los despachos judiciales de las sedes de aquellas y en los que correspondan al ámbito jurisdiccional de éstos, según la organización territorial del país".

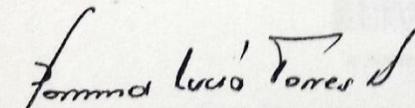
Que de la misma manera el artículo 6 del acuerdo PSSA7339 de 2010, establece que "cada dos años, durante el mes de noviembre, la Oficina competente actualizará la lista con nuevos aspirantes. **La lista de secuestres se actualizará en el mes de noviembre de cada año**".

Que en este Distrito Judicial, en cumplimiento de las instrucciones impartidas en el Acuerdo mencionado se ha estado expidiendo la resolución de actualización de la lista de Auxiliares de la Justicia, rigiendo actualmente la resolución No. DESAJPR13-69 de abril 1 de 2013, expedida por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Pereira.

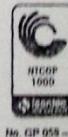
Que el señor **CARLOS ARTURO GOMEZ LUNA** identificado con la cédula de ciudadanía número 10.112.804 de Pereira, se encuentra inscrito en la modalidad de **PERITO DE BIENES INMUEBLES**, desde el 1 de abril de 2003 a la fecha.

Que no se ha recibido comunicación sobre sanción al señor **CARLOS ARTURO GOMEZ LUNA** en el ejercicio de las funciones, como Auxiliar de la Justicia.

Para constancia se firma a los veintisiete (27) días del mes de mayo del año dos mil trece (2013).


NORMA LUCIA TORRES URIBE
Jefe Oficina Judicial

Palacio de Justicia de Pereira Calle 41 Carrera 7ª y 8 Teléfonos 3116777
Ext. 109 www.ramajudicial.gov.co





Carlos Arturo Gómez Luna

Abogado y Perito Valuador

 Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Oficina Judicial de Pereira

LICENCIA AUXILIARES DE LA JUSTICIA

NOMBRES: CARLOS ARTURO

APELLIDOS: GÓMEZ LUNA

C.C. NRO: 10112804

Ciudad y Fecha de Expedición:
Pereira 20/06/2016



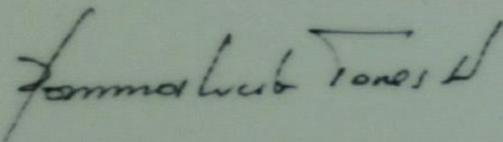
Vigencia Licencia:
19/06/2021.

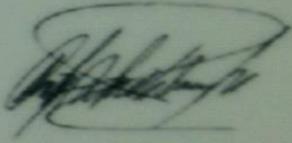
Válida únicamente para posesión

Palacio de Justicia, Calle 41 entre cras. 7 y 8

Cargos Inscritos

- Perito Bienes Inmuebles


Jefe Oficina Judicial


Auxiliar de la Justicia

En caso de perdida por favor devolver al Despacho u Oficina Judicial mas cercana



Carlos Arturo Gómez Luna

Abogado y Perito Valuador

En cumplimiento con el inciso 4, del artículo 226 del Código General del Proceso "La prueba pericial es procedente y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. (...) 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." Me permito adjuntar un extracto de los avalúos he realizado.

JUZGADO	RADICADO	PROCESO	PARTES		DICTAMEN PERICIAL
			DEMANDANTE	DEMANDADO	
2º de Familia de Pereira	2017-501	Interdicción y Provisión de guarda	EDGAR FRANCISCO GONZALEZ CEBALLOS MARIA ISABELLE GONZALES PELCHAT	RAMON EDGAR JULIAN GONZALEZ PELCHAT	Avaluó y dictamen pericial de 3 bienes inmuebles, un bien mueble y unas acciones.
1º Civil municipal de Dosquebradas	2017-379	Monitorio	Batista S.A.S	Aronik Internacional S.A.S	intangible
Mz 23 calle 21 No. 22-121 la pradera	294-15588	Avaluó Comercial	CARLOS ALBERTO SANCHEZ ESCOBAR	NO APLICA	AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE
Mz 51 Cs 5 el Jardín, Pereira	290-5311	Avaluó Comercial	CARLOS ALBERTO SANCHEZ ESCOBAR	NO APLICA	Avaluó comercial bien inmueble
1º Civil del Circuito	2014-199	Divisorio	FABIOLA DELGADO LLANO	ANA CLEMENCIA LOPEZ	Avaluó y Dictamen Pericial del bien inmueble.
1º Civil del Circuito	2013-024	Abreviado Prescripción Agraria	HECTOR JAIME GALLEGO ZAPATA	BRIGIDA CASTAÑEDA SOTO	Avaluó y Dictamen Pericial e Inspección judicial del Predio VELLAVISTA.





Carlos Arturo Gómez Luna

Abogado y Perito Valuador

7º Civil Municipal	2017-967	Ejecutivo de Mínima Cuantía	JHOAND GOMEZ RAMIRES	CLAUDIA PATRICIA MARULANDA	Avaluó y Dictamen pericial del bien inmueble ubicado Leningrado III.
1º Civil del Circuito	2014-0275	Ordinario	JORGE GUITIERREZ GOMEZ	INES GUTIERREZ GOMEZ	Avaluó y Dictamen pericial estado de la Hacienda Quimbaya
3º Civil del Circuito	2016-0217	Verbal	WILLIAM SANCHEZ TORO	PATRICIA RIVERA ARISTIZABAL	Avaluó Comercial y Especial.
2º Civil municipal	2014-292		MARIA LIDIA TANGARIFE MARIN y otros	CREDITOS S.A. "CREDICOM"	Avaluó y Dictamen Pericial de los perjuicios causados al bien inmueble.
3º Civil del Circuito	2015-294	Pertenencia	JOSE ANCIZAR HERRERA POSSO	FELIPE ANDRES HERRERA GIRALDO y otros	Avaluó Comercial del Bien inmueble y mejoras realizadas a este en los últimos 10 años.
1º Civil del Circuito	2013-291	Abreviado de Pertenencia por prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio de vivienda de interés social.	ROBERTO LOPEZ HERNANDEZ	ORLANDO RESTREPO HOYOS y otros	Avaluó y Dictamen Pericial del bien inmueble ubicado en el barrio ciudadela del café sector A.
2º de Familia	2017-501	Interdicción	EDGAR JULIAN GONZALEZ PELCHAT	NO APLICA	Avaluó y Dictamen Pericial de un bien mueble





Carlos Arturo Gómez Luna

Abogado y Perito Valuador

					(vehículo) Octubre 2.018
NO APLICA	NO APLICA	Comercial	NO APLICA	NO APLICA	Avaluó y Dictamen Pericial de un bien mueble (vehículo) Mayo 2.019
NO APLICA	NO APLICA	Comercial	NO APLICA	NO APLICA	Avaluó y Dictamen Pericial de un bien inmueble e intangible especial (Canon de arrendamiento) febrero 2.020
NO APLICA	NO APLICA	COMERCIAL	NO APLICA	NO APLICA	Avaluó y Dictamen Pericial de un bien inmueble ubicado en el municipio de BELACAZAR CALDAS febrero 2.020

