

AVALUOS - JUGADO 4 C.M.

nelson cruz <necrumor@hotmail.com>

Jue 30/09/2021 12:21

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

Buenas tardes: En forma atenta allego dos (2) avaluos de dos bienEs inmuebles con destino al Juzgado Cuarto Civil Municipal, proceso divisorio radicado No. 2017-00291-00., por favor me confirma recibido, muchas gracias.

Señor
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA - QUINDIO
E. S. D.

Proceso: DIVISORIO VENTA DE COSA COMUN

Demandante: ARACELLY RODRIGUEZ CARDONA Y OTRAS

Demandados: JOSE VICENTE RODRIGUEZ CARDONA Y OTRO

Radicado: No.630014003004 – 2017 – 00291 - 00

NELSON CRUZ MORANTE, obrando en calidad de apoderado judicial de la parte demandante dentro del proceso citado en la referencia, comedidamente allego dos (2) dictámenes periciales actualizados, correspondiente a los bienes inmuebles objeto del proceso referido.

Lo anterior, dando cumplimiento a lo ordenado a su auto fechado 26 de agosto de 2021, con el fin de seguir adelante con el proceso en comento y se fije fecha para la subasta de los citados inmuebles.

Anexo lo anunciado en dos (2) juegos originales.

Del Señor Juez, cordialmente,

NELSON CRUZ MORANTE
C. C. No. 6.477.954 de Toro (Valle)
T. P. No.73.085 del Consejo Superior de la Judicatura.

Armenia Quindío, septiembre 27 de 2021.

Dr.:

NELSON CRUZ

CC # 6'477.964

TP. 73085

Solicitante del Avalúo

REF: N° WG0155/27/09/2021

Destinatario:

Juzgado Cuarto Civil Municipal de Armenia

Proceso: 2017-00291-00

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

El presente dictamen pericial y de avalúo; se encuentra contemplado en el artículo 226 del Código General del proceso y subsiguientes, además se efectúa conforme lo dicta la Resolución 620 de 2008 del Igac, "Por lo cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".

De acuerdo a su solicitud verbal, he procedido a realizar el avalúo técnico comercial urbano; un lote de terreno, ubicado en el **BARRIO LOS CAMBULOS, calle 32 N° 27-78 denominado en el certificado de tradición como " LOTE 22 URBANIZACION LOS CAMBULOS** del Municipio de Armenia Quindío.

El *Valor de Mercado* ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

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

Atentamente,



firma digital

WILSON GARCÍA PACHÓN

CC N° 9778895

Perito Avaluador Profesional

Registro N° **R.A.A - AVAL/9778895**

A.N.A Autorregulador Nacional de Avaluadores.

Nota: Se anexa avalúo.

DICTAMEN PERICIAL Y AVALUO COMERCIAL

ACTUALIZACION DE AVALUO COMERCIAL AÑO 2021

2



LOTE 22 URBANIZACION LOS CAMBULOS



**BARRIO LOS CAMBULOS
CALLE 32 N° 27-78
ARMENIA QUINDIO**

Dirección oficina: Calarcá Q, Urbanización las Chambranas, manzana 3 casa # 5
Teléfonos: wassaph 3162969379, fijo 7502065 Correo: wgalvaluos@hotmail.com

CONTENIDO

1. RESUMEN EJECUTIVO
2. METODOLOGÍA
3. MEMORIA DESCRIPTIVA
- 4.- TITULACIÓN
- 5.- GEOREFERENCIACIÓN Y UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL PREDIO.
- 6.- UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL MUNICIPIO
- 7- CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE Y LA CONSTRUCCION
- 8.- LINDEROS
- 9.- ENTORNO DEL INMUEBLE
- 10.- ESPECIFICACIONES DEL LOTE D ETERRENO
- 11- CONCEPTO DE LA DIVISIÓN MATERIAL DEL PREDIO
- 12.- NORMATIVIDAD
- 13.- SUSTENTACION DEL AVALUO ARTICULO 226 C.G.P
- 14.- CALCULO DE VALOR COMERCIAL
- 15.- METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS
- 16.- CALCULO DE VALOR PARA AJUSTE
- 17- VALOR INTEGRAL FINAL
- 18.- BIBLIOGRAFIA
- 19.- CERTIFICACION DEL AVALUO
- 20.- REGISTRO FOTOGRAFICO
- 21.- ALGUNOS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACION
- 22.- DOCUEMNTNACION DEL PERITO AVALUADOR
- 23.- ANEXOS

JUZGADO	Cuarto Civil Municipal Armenia
SOLICITANTE AVALUO	Dr. Nelson Cruz
PROCESO	Divisorio
RADICADO	2017-00291-00
OBJETO DEL AVALÚO	Actualización y Determinar el valor comercial inmueble
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL	Wilson García Pachón R.A.A – AVAL N° 9778895

1.- RESUMEN EJECUTIVO

DICTAMEN PERICIAL ARTICULO 226 C.G.P
AVALÚO TECNICO COMERCIAL
Inmueble urbano - **NO** sometido a la propiedad horizontal

Solicitante:

Doctor. **NELSON CRUZ**
CC # 6.477.964
TP. 73085

Número de matrícula: 280-30048
Código catastral inmueble N° 630010103000001800001000000000

LOTE 22
URBANIZACION LOS CAMBULOS
Calle 32 N° 27-78
Municipio Armenia Quindío

ÁREAS

Área construida: 70.00 M2 aprox.
Fuente: levantadas en el lote de terreno.

Área del lote: 176.00 M2
Fuente: certificado de tradición 21/09/2021

DESCRIPCION	AREA	VALOR M2	VALOR INTEGRAL
Total Avalúo ajustado año 2021.	176,00	\$639.477,35	\$112.548.015

Son: CIENTO DOCE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINCE PESOS M/TE.

2. METODOLOGÍA:

5

Para la determinación del Valor Comercial del inmueble ubicado en **calle 32 N° 27-78, "LOTE 22" URBANIZACION LOS CAMBULOS** del Municipio de Armenia Quindío, se visitó personalmente La zona de ubicación – **NO sometido a la Propiedad Horizontal**-, 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.

3.- MEMORIA DESCRIPTIVA

DIRECCION DEL INMUEBLE:

El predio objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado la Calle 32 # 27-78, LOTE 22 URBANIZACION LOS CAMBULOS del Municipio de Armenia Quindío.

CLASE DE AVALUO: dictamen pericial, y avalúo comercial urbano.

TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno con mejoras en construcciones encerramiento, con fachada de acceso sobre la calle 32 vía principal.

DESTINACION ACTUAL: Sin uso específico.

SOLICITANTE: Dr. **NELSON CRUZ**, CC # 6'477.964
TP. 73085

PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHÓN
Perito Avaluador profesional

FECHA INSPECCION OCULAR: 22 de septiembre de 2021.
FECHA DEL AVALUO: 27 de septiembre de 2021.

UBICACIÓN DEL PREDIO: Sector occidental de Armenia Quindío.

4.- TITULACIÓN

PROPIETARIOS:

ANOTACION: Nro. 011 Fecha: 20-06-2000 Radicación: 2000-11320
Doc.: ESCRITURA 1218 DEL 15-06-2000 NOTARIA 5A. DE ARMENIA

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION CUOTA DE \$166.761.00 O 58.43%

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto).

DE: CARDONA ARTEAGA O CARDONA DE RODRIGUEZ MARIA EYDAMIRIAN Y/O MARIA EIDALIAN, EIDALIRIA, IDALIRIA, EYDAMIRIAN O EYDALIRIAM (SIC).

A: RODRIGUEZ CARDONA ALBA LUCIA X
A: RODRIGUEZ CARDONA AMANDA DEL CARMEN X
A: RODRIGUEZ CARDONA ARACELLY X
A: RODRIGUEZ CARDONA GLORIA CONSUELO X
A: RODRIGUEZ CARDONA JAIME X
A: RODRIGUEZ CARDONA JOHN JAIRO X
A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE JAIR, X
A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE RAUL,X

A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE RUBIEL, X
A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE, X
A: RODRIGUEZ CARDONA MARIA DEL SOCORRO, X



ANOTACION: Nro. 012 Fecha: 28-10-2013 Radicación: 2013-280-6-18570

Doc.: ESCRITURA 2099 DEL 25-10-2013 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA SOBRE 7/11 PARTES.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ CARDONA ALBA LUCIA,	CC# 41896968
DE: RODRIGUEZ CARDONA GLORIA CONSUELO	CC# 41933756
DE: RODRIGUEZ CARDONA JAIME	CC# 7525708
DE: RODRIGUEZ CARDONA JOHN JAIRO	CC#7551291
DE: RODRIGUEZ CARDONA JOSE JAIR	CC# 7526461
DE: RODRIGUEZ CARDONA JOSE RAUL	CC# 7541593
DE: RODRIGUEZ CARDONA JOSE RUBIEL	CC# 7548039
A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE	CC# 7525672 X

ANOTACION: Nro. 013 Fecha: 05-03-2014 Radicación: 2014-280-6-3694

Doc.: ESCRITURA 428 DEL 04-03-2014 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ CARDONA AMANDA DEL CARMEN

A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE

MEDIDA CAUTELAR:

ANOTACION: Nro. 014 Fecha: 09-11-2017 Radicación: 2017-280-6-19869

Doc.: OFICIO 2261 DEL 14-06-2017 JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO RADICADO # 2017-0029100 -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ CARDONA ARACELLY	CC# 41888684	X
DE: RODRIGUEZ CARDONA MARIA DEL SOCORRO	CC# 52138661	X
A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE	CC# 7525672	X

ANOTACION: Nro. 015 Fecha: 09-11-2017 Radicación: 2017-280-6-19871

Doc.: OFICIO 3307 DEL 29-08-2017 JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION OFICIO 2261 DEL 14/6/2017 DEL JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA, EN EL SENTIDO DE HACER CONSTAR LAS PARTES EN EL PROCESO, LA IDENTIFICACIÓN CORRECTA Y APELLIDO DE UNO DE LOS DEMANDANTES -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto)

A: RODRIGUEZ CARDONA ARACELLY CC# 41888684 X
A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE CC# 7525672X
A: RODRIGUEZ CARDONA MARIA DEL SOCORRO CC# 52138661 X

TITULOS DE ADQUISICIÓN Y SOPORTES:

- Certificado de tradición 21 de Septiembre de 2021.
- Fuente de consulta: Certificado Catastral Nacional N° 5349176
- Escritura Pública ESCRITURA 1218 DEL 15-06-2000 NOTARIA 5A. DE ARMENIA.
- Página electrónica Igac, SIG Quindío.

2.4. TIPO DE PROPIEDAD: Particular.

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

5.- GEOREFERENCIACION Y UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL PREDIO EN EL MUNICIPIO DE ARMENIA:



5.1 GEOREFERENCIA Y UBICACIÓN EN EL SIG QUINDÍO.

9



Coordenadas Lat = 4°32'30"N Long = - 75°41'11"O

Número predial (20)	Número predial (30)	Dirección	Tipo	Municipio	Cód. Municipio	Área (m²)	Perímetro (m)
010301800001000	01030000018000010000000000	C 32 27 78 BR LOS CAMBULOS	Urbano	Armenia	001	176.1029173	60.0117593688978

5.2 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'
- Armenia es un municipio colombiano, capital del departamento del Quindío y uno de los principales centros del eje cafetero colombiano y de la llamada región paisa. La ciudad está situada en las coordenadas 4,5170 ° de latitud norte, 75,6830 ° oeste, 290 kilómetros al oeste de Bogotá. Es una ciudad de tamaño medio ubicada en el Triángulo de oro. Su temperatura promedio anual es de 22°C, su temperatura mínima promedio es de 16°C, y su temperatura máxima promedio es de 28°C; y es el núcleo del Área metropolitana de Armenia.

6.- UBICACION DEL PREDIO EN EL MUNICIPIO:

10

El predio se encuentra ubicado en la zona occidental, del municipio de Armenia.

7.- CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE Y LA CONSTRUCCION

Sobre ejes viales locales, con fachada principal sobre la vía interna vehicular Municipal Calle 32.

La totalidad de sus redes de servicios públicos se encuentran instalados.

7.1 NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO URBANO PARA ARMENIA

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO RESIDENCIAL COTIDIANO									
USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS							
		USO PRINCIPAL			USO SECUNDARIO				
		TIPO	CONDICIONES	TIPO	CONDICIONES				
RESIDENCIAL COTIDIANO	Corresponde a las zonas de la ciudad en las que se presentan usos predominantemente residenciales y actividades cotidianas, que complementan a la vivienda sin generar ningún tipo de impacto. Estas áreas están al interior de los polígonos conformados por la malla vial arterial de la ciudad y en ellas puede existir la vivienda de uso mixto.	UR RESIDENCIAL	VU	Vivienda Unifamiliar		UC COMERCIO	C2	Hipermercado	En manzanas aisladas, únicamente sobre vía arteria principal o secundaria.
			VB	Vivienda Bifamiliar			C3	Centros comerciales	
			VM	Vivienda Multifamiliar			C6	Superficies comerciales	
			C7	Supermercados			Sobre Vías Vehiculares		
		C8	Local especializado	En primer piso. Localizados sobre vía vehicular					
		C9	Pasaje comercial						
		C10	Tienda	En primer piso					
		US SERVICIOS	S4	Oficina					
			S5	Local	En primer piso				
			S6	Taller					
		UD EQUIPAMIENTO COLECTIVO	DE1	Recreación y deportes	De Escala Urbana, con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.				
			DE2	Educación					
			DE3	Salud					
DE4	Cultura								

USO PRINCIPAL: Hipermercados, Centros Comerciales, Superficies comerciales, supermercados, locales especializados, pasaje comercial, tienda, superficie empresarial, local o edificación especializada, oficina.

USO COMPLEMENTARIO: Vivienda Multifamiliar, Recreación y Deporte, Educación, Salud, Cultura, Bienestar y Protección Social, Administración y Gobierno, Carga, transporte, y servicios públicos, seguridad y defensa ciudadana.

EDIFICABILIDAD: Índice de Ocupación: máximo 80% del área neta urbanizable



El predio en referencia se le asignó licencia de construcción para uso residencial de vivienda unifamiliar, de acuerdo a la licencia urbanística de construcción de obra nueva solicitada ante el curador Urbano N° 2 de la ciudad de Armenia, con número de radicación 16-2-0681, de fecha 18 de agosto de 2016, a nombre del señor José Vicente Rodríguez Cardona, con un índice de construcción aceptada de 140.80 M², pisos a construir autorizados uno (1).

7.2 SERVICIOS BASICOS DEL SECTOR Y DEL PREDIO EN ESTUDIO:

El sector de ubicación y el predio cuentan con redes de: acueducto (EPA), alcantarillado (EPA), Energía (EDEQ), Gas (EFIGAS).

7.3 MEJORAS EXISTENTES EN EL LOTE DE TERRENO:

En la visita de Inspección ocular al predio efectuada el día 22 de septiembre de 2021, se visualizan construcciones relacionadas con mampostería en paredes en ladrillo farol, columnas y vigas de amarre, puerta portón, un (1) cuarto. (Ver registro fotográfico).

7.4 ALUMBRADO PUBLICO DEL SECTOR: Postería a intervalos, Buen estado

7.5 ACABADOS INTERNOS Y EXTERNOS: No posee, encerramiento en obra negra.

7.6 ANDENES: Frente al lote no posee

7.7 SERVICIOS PUBLICOS: Servicios de energía por Edeq, con un contador independiente.

7.8 DISTRIBUCION ARQUITECTONICA INTERNA DEL LOTE:

Un lote; con una construcción de un cuarto $3 \times 4 = 12 \text{ m}^2$.

Dirección oficina: Calarcá Q, Urbanización las Chambranas, manzana 3 casa # 5
Teléfonos: wassaph 3162969379, fijo 7502065 Correo: wgalvaluos@hotmail.com

7.9 ÁREAS:

12

Área Lote de terreno	= 176,00 m²
----------------------	-------------------------------

FUENTE DE CONSULTA: Certificado de tradición.

DESCRIPCION AREA CONSTRUIDA	AREA M2
Área construida, cerramiento; y un (1) cuarto de 3 x 4 = 12 m2.	= 70.00 m²

FUENTE DE CONSULTA: Certificado Catastral, Igac, y construcciones en el día de la visita.

7.10 FUNCIONALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:

Actualmente no es funcional debido a su estado debido a la cantidad de maleza, falta de tecnificación, y abandono, la construcción está siendo objeto del deterioro por las aguas lluvias.

7.11 MEJOR USO ACTUAL Y FUTURO:

Para desarrollara proceso constructivo de vivienda familiar.

8. LINDEROS

Los que se determinan en la escritura pública 1218 de fecha 15 de junio 2000, registrada en la Notaria Quinta de la ciudad de Armenia Quindío. **(Sic)**.

El lote # 22 de la Urbanización Los Cambulos tiene los siguientes linderos, ###
POR EL FRENTE: Con vía de acceso a la Urbanización, **POR UN COSTADO:** Con El lote # 21 de Hernando Ospina, **POR EL CENTRO:** con el lote # 11, de Raúl Buriticá, y **POR EL OTRO COSTADO:** Con predio de los comparecientes partidores. ###

9. ENTORNO DEL INMUEBLE

9.1 SISTEMAS DE TRANSPORTE: El sector cuenta con un sistema de red vial en buenas condiciones, el predio se encuentra cubierto por un magnifico servicio de transporte, hace cobertura el sistema de buses, busetas, en rutas a los diferentes barrios del Municipio de Armenia, y otros servicios especiales como son taxis, en concordancia con los planes de desarrollo.

9.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES: El sector dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del avalúo, es un sector cuya destinación actual es residencial y comercial general, en este sector se encuentra ubicados conjuntos residenciales, supermercados, infraestructura para eventos deportivos y culturales, restaurantes de comidas, colegio Cámara Junior sede Ciudad Milagro, entre otros.

9.3 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA: La infraestructura urbanística Es buena, preservando vías internas en muy buen estado de Conservación.

9.4 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION: Buenas según el comportamiento económico actual.

9.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: La estratificación se encuentra determinada en el plano censal como estrato Socio-Económico tres (E-3).

9.6 ESTADO DE LA INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR.

Andenes.	En buen estado			
Sardineles.	En buen estado			
Alumbrado público.	Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.			
Redes de servicios públicos.	Acueducto	Alcantarillado	Energía eléctrica	Gas natural
	Si	Si	Si	Si

El lote de terreno tiene instalados los servicios de agua y energía con un contador independiente para cada uno de ellos.

9.7 EQUIPAMIENTO URBANO.

Supermercados	Si
Parques San José	Si
Glorietas y jardines	Si
Instituciones Educativas	Si
Centros deportivos	Si
Señalización vial	Si
Avenidas	Si

9.8 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR: Por tratarse de un sector de desarrollo urbano cuenta con buena infraestructura, con buena proyección futura a nivel de modernización de redes, incluyendo la fibra óptica.

10.- ESPECIFICACIONES DEL TERRENO

TOPOGRAFÍA: Presenta en general una topografía promedio plana.

FICHA TECNICA Y FORMA: Forma Rectangular

UBICACIÓN: Esquinero

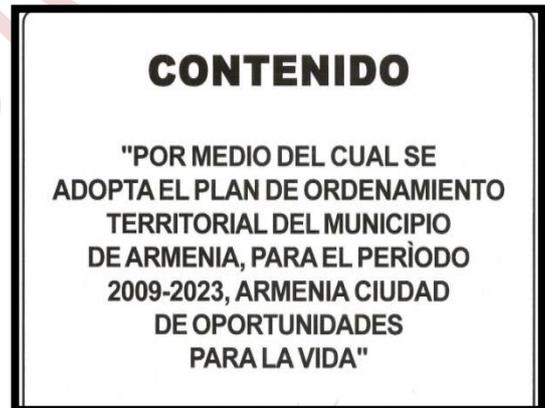
CAPACIDAD DE CARGA: Se desconoce, no se anexo estudio de suelos.

11.- CONCEPTO DIVISIÓN MATERIAL DEL INMUEBLE

LA DIVISIÓN MATERIAL Y LA PARTICIÓN:

El inmueble en estudio valuatorio, ubicado en Barrio Los Cambulos Calle 32 N° 27-78, de Armenia Quindío, **NO ES SUSCEPTIBLE DE DIVISIÓN MATERIAL Y DE PARTICIÓN**, respecto a que en caso de que se llegare a realizar, no cumple con las normatividad actual mínima establecida para el suelo del predio urbano (**P.O.T**), según las especificaciones establecidas en la ficha normativa de este sector, y no se podría conservar como unidades habitacionales residenciales individuales de cada sección, además de la cantidad de propietarios existentes.

12.- NORMATIVIDAD



13.- 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
- 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.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).
- Estado actual
- Uso.

14.- CALCULO DE VALOR COMERCIAL

Para madurar y cuantificar el valor comercial del metro cuadrado de la propiedad en estudio; se ha efectuado en el sector un estudio inmobiliario de mercado, se han verificado los listados sistematizados de WG avalúos, páginas electrónicas como son: OLX, metro cuadrado, finca Raíz, visitas al lugar de ubicación y sus alrededores, con los vecinos del sector, y la experiencia del perito avaluador, entre otros.

Actualmente en este sector de la ciudad se encuentran varios inmuebles de similares características para la venta, igualmente en las edificaciones vecinas, lo que permite la homogenización de valores de metro cuadrado.

Lotes de terreno para la venta consultados en el sector occidental de la ciudad de Armenia.

El sector de ubicación del lote N° 22, no ha cambiado sus características extrínseca e intrínsecas, al igual no se han realizado obras de infraestructura que afecten o valoricen el bien inmueble, todo continua igual respecto al mercado inmobiliario, y a los valores de la oferta y la demanda de este tipo de lotes, respecto al avalúo anterior.

Descripción	Área m2	Valor m2	Valor pedido
Lote Cra 28 N° 32-36	180	\$ 555.556	\$ 100.000.000
Lote Cra 28 N° 32-69	170	\$ 529.412	\$ 90.000.000
Lote Calle 36 N° 33-12	175	\$ 371.429	\$ 65.000.000
Lote Cra 30 N° 35-18	190	\$ 473.684	\$ 90.000.000
Sumatoria	715		\$ 345.000.000
PROMEDIO:	178,75		\$ 86.250.000
Coeficiente de variación			400%
Valor adoptado por metro cuadrado			48251748%
mayor rango			\$ 100.000.000
menor rango			\$ 65.000.000
desviacion estandar			\$ 12.930.101
Valor adoptado por M2 (Catrocientos ochenta y dos mil quinientos diecisiete Pesos M/te)			\$ 482.517

15.- METODO VALUATORIO EMPLEADO:

16

15.1 METODO COMPARATIVO

Contenido en la resolución 620 de 2008 del Igac.

Artículo 1°.- 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.

Es una técnica valuatoria, que busca establecer el valor comercial mediante la investigación de mercado de oferta y transacciones de inmuebles con similares características al que se avalúa, con el fin de clasificar cada uno para así llegar a los rangos promedios y ubicar el predio en estudio en este intervalo para definir el valor comercial. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

15.2 METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

En este método se investigan los costos directos y totales para la construcción de un inmueble similar y de acuerdo con la edad del bien se deprecia para así llegar a un valor aproximado.

Para hallar el valor unitario de construcciones usadas, el punto de partida será siempre determinar el Valor de Reposición o Valor de Construido Nuevo. El valor de la construcción usada parte del valor determinado para la construcción nueva a la cual se le aplica un factor de depreciación.

El valor de reposición se obtiene a partir de ejercicios de costos y presupuestos para la construcción nueva de la edificación; desagregando el análisis por capítulos constructivos, se calculan los costos directos y totales y se presentan en publicaciones especializadas, en las que se muestran datos tanto de costos unitarios como de costos totales.

Se entiende por depreciación, la pérdida de valor o de precio de la construcción por causa del uso y del tiempo. Existen tres clases de Depreciación; La Depreciación Física o por edad, la Depreciación por estado de conservación y la Depreciación funcional.

La depreciación física que corresponde al uso por tiempo tiene una directa relación con la edad de la construcción. Con el uso de una construcción se presenta un desgaste que debe ser calculado de acuerdo con la edad de la construcción y el tiempo esperado de vida útil de dicha edificación. Íntimamente ligada con la anterior es la depreciación por estado de conservación, la cual no se encuentra ligada a la edad, sino al mantenimiento del cual ha sido objeto la construcción.

La depreciación funcional, corresponde a la inadecuada explotación del inmueble según las expectativas de uso que se requiere. Para la aplicación del método en el caso de las construcciones del inmueble objeto de avalúo, debido a que las construcciones se encuentran acordes con el uso, solamente se tendrán en cuenta las depreciaciones físicas y por estado de conservación.

15.3 MÉTODO DE DEPRECIACIÓN DE ROSS HEIDECKE: PARA CONSTRUCCIONES.

El método de Ross Heidecke ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos, la consideración del estado de conservación de las mismas; permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad, de acuerdo a su estado y edad.

Tabla de Ross-Heidecke

La fórmula que se aplicará para la depreciación física será:

$$Va = VR - (VR - Vr) K$$

Siendo:

Va: valor actual

VR: valor de reposición o costo de reposición bruto.

Vr: valor residual

K: coeficiente según porcentaje de vida transcurrida y estado. Tabla de Ross-Heidecke.

Como referencia principal en el mercado inmobiliario del sector se ha tenido en cuenta además varios inmuebles de similares características que homogenizan intrínsecamente y extrínsecamente con el inmueble en estudio, y que actualmente se encuentran en venta en el sector, del inmueble en estudio, para establecer valores de referencia de mercado.

Además se han tenido en cuenta aspectos relevantes como:

- Ubicación en el sector de la ciudad de Armenia
- Grado de Comercialización
- Grado de Valorización
- Estado de Conservación
- Acabados internos y externos

- Estratificación
- Usos Del suelo.
- Diseño arquitectónico.
- Uso actual
- Relación frente a fondo
- Estado actual

15.4 METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

En este método se investigan los costos directos y totales para la construcción de un inmueble similar y de acuerdo con la edad del bien se deprecia para así llegar a un valor aproximado.

Para hallar el valor unitario de construcciones usadas, el punto de partida será siempre determinar el Valor de Reposición o Valor de Construido Nuevo. El valor de la construcción usada parte del valor determinado para la construcción nueva a la cual se le aplica un factor de depreciación.

El valor de reposición se obtiene a partir de ejercicios de costos y presupuestos para la construcción nueva de la edificación; desagregando el análisis por capítulos constructivos, se calculan los costos directos y totales y se presentan en publicaciones especializadas, en las que se muestran datos tanto de costos unitarios como de costos totales.

Se entiende por depreciación, la pérdida de valor o de precio de la construcción por causa del uso y del tiempo. Existen tres clases de Depreciación; La Depreciación Física o por edad, la Depreciación por estado de conservación y la Depreciación funcional.

La depreciación funcional, corresponde a la inadecuada explotación del inmueble según las expectativas de uso que se requiere. Para la aplicación del método en el caso de las construcciones del inmueble objeto de avalúo, debido a que las construcciones se encuentran acordes con el uso, solamente se tendrán en cuenta las depreciaciones físicas y por estado de conservación.

15.5 DESCRIPCION DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Sistema tradicional para la construcción.

Conformado por columnas, vigas, cerramiento en mampostería de ladrillo sin revoque, pisos en tierra.

15.6 DISTRIBUCION ARQUITECTONICA DEL PREDIO:

- Un (1) lote de terreno con cerramiento en ladrillo farol.
- Un (1) cuarto pequeño de $3 \times 4 = 12 \text{ m}^2$, en ladrillo con revoque sin acabados de estuco y pintura, cubierta en teja de fibrocemento, puerta metálica, y una ventana, en regular estado.

15.7 VALOR DE LA CONSTRUCCION:

Para el valor de la construcción se utilizó el Método de Costo de Reposición, para lo cual se aplicó el valor de construcción de viviendas unifamiliares, referenciados en la revista especializada Construdata, a este valor se le aplica la depreciación Física y la depreciación por estado de conservación, se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución **IGAC 620 de 2008**, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Ross y Heidecke.

15.8 TABLA DE ROSS Y HEIDECKE

- 1.0 EXCELENTE
- 1.5 MUY BUENA
- 2.0 BUENA
- 2.5 NORMAL
- 3.0 REGULAR
- 3.5 MALO
- 4.0 MUY MALO
- 4.5 DEMOLICION
- 5.0 IRRECUPERABLE

Primera fila, determina el estado del bien (2), la segunda fila determina el porcentaje aplicar de acuerdo a la vetustez, según el siguiente orden.

%	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
5	2.625	2.656	5.08	10.5	20.25	34.95	53.84	75.85	100

15.9 APLICACIÓN DEL METODO DE REPOSICION A NUEVO METODO DE DEPRECIACIÓN DE ROSS HEIDECKE: POR ESTADO Y EDAD.

20

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO METODO REPOSICION A NUEVO DE LAS CONSTRUCCIONES (Resolución 620 de 2008 Igac)			
Solicitante :	Dr. NELSON CRUZ, CC # 6' 477.964, TP. 73085		
Fecha Informe:	24/05/2021	AREA CONSTRUIDA M2	70,00
Dirección:	INMUEBLE LOTE N° 2 (BARRIO LOS CAMBULOS, calle 32 N° 27-78) Armenia Quindío		
INDICE DE COSTOS:	Fuente de consulta CONSTRUADATA N° 199 septiembre 2021 colombia		
	Procesa los presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones evolucion de costos en conjunto, consulta de constructores y avaluadores de colombia.		
COSTOS DIRECTOS	Exclusivo del trabajo de campo (materiales, mano de obra, y herramientas)		
COSTOS INDIRECTOS	Impuestos garantias, conexión de servicios publicos, honorarios, etc.		
COSTOS TOTALES	Suma de costos directos e indirectos, no se incluye valor del lote, ni costos financieros.		
ESPECIFICACIONES	Descripción para cada prototipo, especialmente cimentación, ascensor, acabados, etc.		
calculo valor construccion para vivienda UNIDAD FAMILIAR MEDIO de uno (1) y dos (2) pisos			
Manposteria estructural	costo directo	valor m2	
cimentacion tradicional		\$443.898	
Zapatas			
Columnas	costo indirecto	\$66.584	
Vigas	A.I.U	15%	
manposteria en ladrillo	VALOR M2 CONSTRUIDO	\$510.482	
mortero de piso			
puerta metalica	COSTO DIRECTO		
ventanas metalicas			
Administración, Imprevistos y utilidad A.I.U			
obra blanca			
total reposicion del area construida OBRA NUEVA	100%	\$35.733.740	
DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION TABLA DE FITO Y CORVINNI			
Vida util o tecnica	Años	100	
Edad aproximada de la construcción	Años	5	
Vida remanante de la construcción	Años	95	
Porcentaje de edad a depreciar	Años	5	
Estado de conservación de la construcción	de 1 a 5	4	
Depreciación acumulada en el tiempo	34,95%	\$12.488.942	
CALCULO DE VALOR DE LA CONSTRUCCION VALOR ACTUAL O PRESENTE			
Valor de reposicion area construida a nuevo	\$35.733.740		
Menos (-) depreciacion aumalada según la tabla de Fitto y Corvinni	\$23.244.798		
Valor m2 depreciado	\$332.069		
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION ACTUALIZADO O PRESENTE	\$23.244.798		
Son: veintitres millones doscientos cuarenta y cuatro mil setecientos noventa y ocho pesos m/te			



ESTRUCTURA EN CONCRETO		VALOR m²
Estructura en concreto, vigas, columnas, placas aligeradas, aplicable a Multifamiliar Medio.		
DIRECTO	\$ 443.898	
TOTAL	\$ 510.482	

15.10 OBSERVACIONES IMPORTANTES A LA VALUACIÓN:

- En La diligencia de inspección ocular efectuada al inmueble el día 22 de septiembre de 2021, se visualizó que el inmueble se encuentra en estado de abandono total, enmalezado, y sus construcciones se encuentran afectadas por la lluvia y la humedad, visualizándose árboles que han crecido en su interior.
- Estado general del inmueble **REGULAR ESTADO**, requiere reparaciones importantes.
- de acuerdo a mi criterio profesional, y a la aplicación del MÉTODO DE DEPRECIACIÓN DE ROSS HEIDECKE: POR ESTADO Y EDAD; arrojó una depreciación correspondiente a un estado cuatro (4) clasificación **R** (regular) con un porcentaje de depreciación de 34,95%, (*porcentaje según vida transcurrida de 5 años aproximadamente, viéndose afectado notablemente por falta de mantenimiento y obsolescencia*).

Por las razones anteriormente expuestas, y de acuerdo a mi criterio profesional y a la aplicación del MÉTODO DE DEPRECIACIÓN DE ROSS HEIDECKE: POR ESTADO Y EDAD; se ha castigado con un detrimento de depreciación correspondiente a estado cuatro (4) clasificación **D** de un 32.20 %, relacionado al coeficiente de depreciación **K** = (**coeficiente según porcentaje de vida transcurrida**).

- la diligencia de Inspección Ocular no se registraron inconvenientes, la diligencia fue acompañada por el Sr. **JAVIER PORFIRIO BUENO SANCHEZ**, secuestre del inmueble quien facilito el ingreso.
- No se visualiza que se estén efectuando mejoras al lote de terreno; hasta la fecha de la visita, no se encuentra habitado.

16. CALCULO DE VALOR PARA AJUSTE

UNA VEZ APLICADOS LOS METODOS VALUATORIOS CORESPONDIENTES, YA MENCIONADOS ANTERIORMENTE, SE REVELAN LOS VALORES OBTENIDOS PARA EL BIEN INMUEBLE CON NÚMERO DE MATRÍCULA: 280-30048, Y CÓDIGO CATASTRAL INMUEBLE N° 630010103000001800001000000000, BARRIO LOS CAMBULOS, calle 32 N° 27-78 denominado en el certificado de tradición como "LOTE 22 URBANIZACION LOS CAMBULOS, ASI:

DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL EN mt ²	VALOR METRO CUADRADO	VALOR TOTAL
Lote de terreno	176.00 mt ²	\$482.517,00	\$84.922.992
Construcción	70.00 mt ²	\$332.069	\$23.244.830
TOTAL AVALUO			\$108'167.822

SON: CIENTO OCHO MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS PESOS M/TE.

FACTORES de ajuste APLICADOS AL AVALUO COMERCIAL RESULTANTE DEL METODO COMPARATIVO DE MERCADO, PARA EL INMUEBLE UBICADO EN calle 32 N° 27-78 denominado en el certificado de tradición como "LOTE 22 URBANIZACION LOS CAMBULOS ARMENIA QUINDÍO, ACTUALIZACION DE VALORES, USO HABITACIONAL.

Factor de Negociación. - corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma, sobre la base únicamente de una negociación a precio de contado (en efectivo), en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan libremente y sin presiones.

AJUSTE		
COMERCIAL	HABITACIONAL	INDUSTRIAL
1.00 a 0.80	1.00 a 0.75	1.00 a 0.70

Factor de Ubicación (Fub): Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo.

AJUSTE			
TIPO DE PREDIO	COMERCIAL	HABITACIONAL	INDUSTRIAL
Terreno oculto sin frente	1.00 a 0.50	1,10 a 0.70	1.00 a 0.80
Terreno intermedio 1 frente	1.00	1.00	1.00
Terreno en esquina 2 frentes	1.05 a 1.30	1.05 a 1.15	1.05 a 1.05
Terreno cabecero 3 frentes	1.05 a 1.35	1.05 a 1.20	1.05 a 1.10
Terreno manzanero 4 frentes	1.05 a 1.50	1.05 a 1.30	1.05 a 1.20

Factor de Frente (FFr): Corresponde al ajuste aplicable a la dimensión del o los frentes de un terreno con relación a los lotes tipo de la manzana.

AJUSTE			
TIPO DE FRENTE	COMERCIAL	HABITACIONAL	INDUSTRIAL
Frente mayor al terreno tipo	1.10 a 1.50	1,05 a 1.30	1.05 a 1.20
Frente igual al terreno predominante	1.00	1.00	1.00
Frente menor al terreno predominante	0.90 a 0.50	0.95 a 0.70	0.95 a 0.85

DESCRIPCION	VALOR COMERCIAL	AREA EN M2	FACTOR NEGOCIACION RESIDENCIAL	FACTOR NEGOCIACION COMERCIAL	FACTOR DE FRENTE	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENIZADO
LOTE	\$108.167.822	176,00	1,00%	1,00%	1,05%	1,00%	\$112.548.619

17.- VALOR INTEGRAL FINAL

DESCRIPCION	AREA	VALOR M2	VALOR INTEGRAL
Total Avaluó ajustado año 2021.	176,00	\$639.477,35	\$112.548.015

Son: CIENTO DOCE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINCE PESOS M/TE.

18. BIBLIOGRAFIA.

- Escritura publica
- Certificado de tradición
- Página electrónica Igac
- Resolución 620 Igac.
- certificado catastral

19.- 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. Nombre completo y apellidos de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

➤ WILSON GARCIA PACHON.

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

➤ WILSON GARCIA PACHON, C.C. N° 9778895 de Calarcá Quindío
R.A.A – AVAL 9778895 / Celular: 3162969379

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 la 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 dentro del proceso de la referencia con destino al Juzgado Cuarto Civil Municipal de Armenia Q., radicado bajo el No. 2017-00291-00, y cuyo objeto de la pericia

consistió en establecer el valor comercial del inmueble actualizando el avalúo anterior de fecha a precios actuales del año 2019, 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 las mismas partes o la misma apoderada del solicitante.

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.

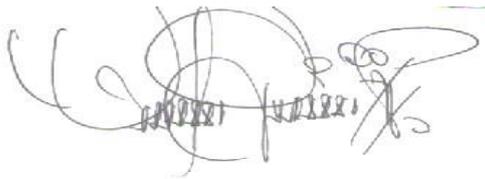
Los documentos e información utilizados para la elaboración del presente dictamen son los que a continuación relaciono:

- a). Certificado Catastral Nacional #5349176, predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-30048 y ficha catastral No. 630010103000001800001000000000
- b) Fotocopia de los Certificados de tradición de la oficina de Registro de Instrumentos públicos
- c) Escritura pública.

De esta manera dejo rendido el informe de dictamen pericial y avaluó comercial, el cual coloco a disposición del Dr. NELSON CRUZ, TP 73085; del **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA QUINDÍO**, proceso N° 2017-00291-00, y de las partes interesadas en el mismo, esperando haber interpretado en forma ecuaníme el encargo valuatorio.

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 avaluó y peritaje tiene una vigencia de un (1) año, a partir de la fecha de expedición de este informe.

Cordialmente,



WILSON GARCÍA PACHÓN

Perito Avaluador profesional

CC N° 9778.895

Registro Abierto de Avaluador **R.A.A./AVAL-9778895 (A.N.A)**

20.- REGISTRO FOTOGRAFICO:



21.- ALGUNOS DE LOS PROCESOS QUE HE PARTICIPADO COMO PERITO AVALUADOR

27

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCA QUINDIO

DEMANDADO: BRAYAN DAVID CHAGUENDO
DEMANDANTE: LEONEL LOPEZ LÓPEZ
OBJETO DEL AVALÚO: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL MEJORAS
PROCESO: REINVICATORIO
RADICADO: 00113-17
APODERADO JUDICIAL: Dr. JOSE ALBEIRO CASTILLO TURRIAGO
PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON. R.A.A /AVAL 9778895

JUZGADO: SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCÁ QUINDIO

PROCESO: EJECUTIVO MIXTO
DEMANDANTE: ZORAIDA GIRALDO CARDONA
DEMANDADO: MARÍA BLANCA MARULANDA DE GONZALEZ
RADICACIÓN: 00222 - 2012
APODERADO JUDICIAL DTE: DR. JOSÉ DAVID VALENCIA C
PERITO VALUADOR: WILSON GARCÍA PACHÓN

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SALENTO QUINDIO

DEMANDANTE: GIOVANNY ULISES GALINDO TIJARO
DAMANDADO: SEBASTIAN CASTAÑEDA VALENCIA
REFERENCIA: EJECUTIVO HIPOTECARIO
RADICADO: 2015-00022-00
APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. LUIS EDUARDO MORA BOTERO
APODERADO JUDICIAL DDO: Dr. JHON FABIO GONZALEZARREDONDO
PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON- R.A.A/AVAL 9778895

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD CALARCA

DEMANDANTE: BEVERLY YULIETH SALAZAR GUTIÉRREZ
DEMANDADO: HEREDEROS INDETERMINADOS DE JESÚS SALCEDO
REFERENCIA: PROCESO DIVISORIO
RADICADO: 631304003001-2015-00501-00
APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. RAFAEL FERNANDO GIL SIERRA
APODERADO JUDICIAL: DR. MARIO ALBERTO GARCÍA OSPINA
PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A /AVAL9778895

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCÁ

DEMANDANTE: INES ARIAS MORALES
DEMANDADO: MIGUEL LEMUS ARIAS
PROCESO: DIVISORIO – VENTA DE COSA COMUN
RADICADO: 2017-0068
APODERADO JUDICIAL DTE: Dra. MARIA LIBIA RAMIREZ
APODERADO JUDICIAL DDO: Dr. FRANCISCO JAVIER GONZLAEZ SANCHEZ
PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A /AVAL 9778895

JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA ARMENIA

DEMANDANTE: SANDRO VELEZ PEÑUELA
DEMANDADO: MARIA CRISTINA CAMACHO VARON
PROCESO: DILIGENCIA DE INVENTARIOS, AVALUOS, Y DEDUDAS DE LA SOCIEDAD CONYUGAL.
RADICACION: 2014-00621
APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. JOSE ALBEIRO CASTILLO TURRIAGO.
PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON. R.A.A/AVAL 9778895

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCA

DEMANDANTE: JOSE DEIVER MORALES
DEMANDADO: PEDRONEL ANTONIO OSORIO VALENCIA
PROCESO: EJECUTIVO
RADICADO: 2016-00269
APODERADO JUDICIAL: EN CAUSA PROPIA (JOSE DEIVER MORALES)
PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A/AVAL 9778895.

JUZGADO CUARTO DE FAMILIA ARMENIA

DEMANDADO: ALBERTO ALFONSO OBANDO HERRERA
 DEMANDANTE: PAOLA ANDREA SARRIA SIERRA
 RADICADO: 201700295
 PROCESO: LIQUIDACION DE BIENES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL
 APODERADO JUDICIAL: Dra. GLORIA MARCELA BALLEEN CERON
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A /AVAL9778895

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO ORALIDAD ARMENIA

DEMANDANTE: TAYRON POER HOLGUIN LONDOÑO
 DEMANDADOS: JULIAN BUENDIA VASQUEZ Y CARLOS ALBERTO GOMEZ BUEN DIA
 PROCESO: PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
 RADICACION: 63-001-31-03-002-2017-00008-00
 APODERADO JUDICIAL DDO: Dra. GLORIA MARCELA BALLEEN CERON
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. TODORO ADOLFO BENAVIDEZ VANEGAS

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA

DEMANDANTE: JORGE IVÁN CASTAÑO JIMÉNEZ
 DEMANDADOS: HERNÁN ALBERTO CASTAÑO GALLEGO, BLANCA SONIA CASTAÑO GALLEGO, MARTHA CECILIA CASTAÑO GALLEGO, ORIANA DEL MAR CASTAÑO PARRA .
 PROCESO: SUCESIÓN INTESTADA
 RADICADO: 63001.31.03.001.2018.00182.00
 APODERADO JUDICIAL DDOS: Dr. JHON JAIRO CIRO CASTAÑO Y Dra. FABIOLA ECHEVERRY PALACIOS
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A/ AVAL 9778895

JUZGADO SEGUNDO EN ORALIDAD CALARCÁ

DEMANDADO: JORGE HERNAN QUINTANA
 DEMANDANTE: MARIA ADALFIA QUINTANA DE RODRIGUEZ
 PROCESO: DIVISORIO VENTA DE LA COSA COMUN
 RADICADO: 2018-00045
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. ALONSO GÓMEZ NOREÑA

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA

DEMANDANTES: LUIS ELIECER CIRO OSORIO – GUILLERMO DE JESUS OSORIO PATIÑO Y CARLOS ALBERTO CIRO CASTAÑO.
 DEMANDADOS: YUBAL YORDANY GARZON CHACON
 PROCESO: REALIZACIÓN ESPECIAL DE LA GARANTÍA. (EJECUTIVO HIPOTECARIO)
 RADICADO: 630013103003-2019-00035-00
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. JHON JAIRO CIRO CASTAÑO.
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A/ AVAL 9778895

22.- DOCUMENTACION DE LA PROFESION - PERITO AVALUADOR

29



PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS



ISO/IEC 17024:2012
16-OCP-001

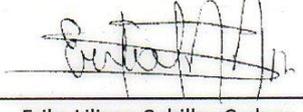
Wilson García Pachón
C.C. 9.778.895

Certificado de Competencias laborales
Esquema-CE-E-02 bajo las normas:
TCL 110302002
NCL 210302001
NCL 210302002



PA-000184-17

Este carné es personal e intransferible y lo identifica como PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS CERTIFICADO EN COMPETENCIAS LABORALES



Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal

SABER LONJA CERTIFICACIONES podrá anular el presente registro y perderá vigencia el mismo, cuando el portador haga mal uso o pierda vínculos con nuestra entidad.

Fecha de Aprobación: 4 de Octubre de 2017
Fecha Último Mantenimiento: 3 de Octubre de 2020
Fecha de Vencimiento: 3 de Octubre de 2021
CE-F-026



EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS
SABER LONJA CERTIFICACIONES
Otorga certificado en competencias laborales a:

Wilson García Pachón
C.C. 9.778.895



PA-000184-17
ISO/IEC 17024:2012
16-OCP-001

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de la conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-01 bajo las normas:
TCL 110302002 - NCL 210302001 - NCL 210302002

PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS

Fecha de Aprobación: 4 de Octubre de 2017
Fecha Último Mantenimiento: 3 de Octubre de 2020
Fecha de Vencimiento: 3 de Octubre de 2021



Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal
Saber Lonja Certificaciones

CE-F-026



PIN de Validación: a9d30a09



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



30

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 avaluador 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 parcial adoptado.

Fecha	Regimen
14 Feb 2018	Régimen de 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



PIN de Validación: b00e0a92



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



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

El(la) señor(a) WILSON GARCÍA PACHÓN 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

b00e0a92

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 dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

República de Colombia



En su nombre

La Corporación Tecnológica Empresarial

Debidamente autorizada por la Secretaría de Educación de Bogotá,
Según Licencia de Funcionamiento N° 11-0418 de Diciembre de 2016

Teniendo en cuenta que

Wilson García Pachón

D.I. N° 9.778.895

Cumplió con los requisitos académicos exigidos por la Ley y la Institución
de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano según
Resolución de Programa N° 110507 de 2019
le otorga el Certificado de Aptitud Ocupacional como

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos

Martha Sánchez Niño
C.C. 37830733
Representante Legal

Bogotá, 27 de marzo de 2021

Libro de Certificaciones N° 16 Acta N° 050 Folio N° 032

El presente Diploma no requiere autenticación de firmas ni Registro de Secretaría de Educación,
según Decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 y 2150 del 5 de Diciembre de 1995 de la Presidencia de la República.



CORPORACIÓN TECNOLÓGICA EMPRESARIAL

Institución de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano

CERTIFICACIÓN 032

En la ciudad de Bogotá, a los veintisiete (27) días del mes de marzo de 2021, se formalizó la Certificación a los Estudiantes de los diferentes Programas Técnicos Laborales. El suscrito Representante Legal de la **Corporación Tecnológica Empresarial**, Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano, aprobada y autorizada por la Secretaría de Educación del Distrito, según Licencia de Funcionamiento N° 11-0418 de Diciembre de 2016.

Comprobada la situación legal y académica de cada uno de los estudiantes que cursaron y aprobaron los estudios correspondientes a los diferentes programas Técnicos Laborales, se procedió a otorgar el Certificado de Aptitud Ocupacional, al estudiante cuyos nombres, apellidos y número de documento de identidad se relaciona a continuación:

Wilson García Pachón

Documento de Identidad N° 9.778.895

**Técnico Laboral por Competencias en
Avalúos**

Aprobado según Resolución N° 110507 de 2019 S.E.D. con una intensidad de 768 horas

Es fiel copia tomada de Libro General de Certificaciones N° 16, Acta N° 050 de marzo de 2021.

Martha Sánchez Niño

C.C. 37830733

Representante alegal

Bogotá, 27 de marzo de 2021

No se requiere registro de Secretaría de Educación según decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 y 2150 del 5 de Diciembre de 1995, de la Presidencia de la República.



FUNDACIÓN NUEVO MILENIO
PERSONERÍA JURÍDICA
Nº S-0021267
FUNDADA EN 1996



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

FUNDACIÓN NUEVO MILENIO
PERSONERÍA JURÍDICA Nº S-0021267
EN CONVENIO CON
LONJA DE COLOMBIA
PERSONERÍA JURÍDICA Nº S-0038590



Lonja de Colombia

Certifican a

Wilson García Pachón

C.C. 9.778.895

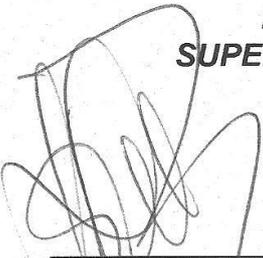
COMO

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

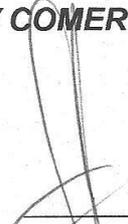
**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**



MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL
NUEVO MILENIO



R.A.A.
1005-5583



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**



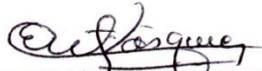
Rama Judicial del Poder Público
Consejo Seccional de la Judicatura del Quindío
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Oficina Judicial
Armenia Quindío

LA SUSCRITA JEFE DE LA OFICINA JUDICIAL

CERTIFICA:

Que WILSON GARCIA PACHON, identificado con la Cédula de Ciudadanía Nro. 9.778.895, hace parte de la lista de Auxiliares de la Justicia para este Distrito Judicial de Armenia, en la modalidad de: PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES, BIENES MUEBLES, SEGUROS, MAQUINARIA PESADA, AUTOMOTORES, DE DAÑOS Y PERJUICIOS Y DE INTANGIBLES, cargo en el cual, de acuerdo con la última lista de Auxiliares de la Justicia, aparece inscrito desde el primero (01) de octubre de dos mil seis (2.006).

Para constancia se firma en Armenia, Quindío, a los TRES (03) días del mes de noviembre de 2016.



MARIA ERNESTINA ORTIZ VÁSQUEZ
 Jefe Oficina Judicial.

Meov.

Palacio de Justicia Oficina # 108- Teléfono # 741 20 43
Armenia - Quindío



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



SGCV20102852421 19/11/2010
No. Y FECHA DE REGISTRO

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

Resolución 000484 del 06 de Marzo de 2006



Lonja de Colombia

Apoyo Empresarial

P.I. N° 0000000 N°: 900 404901-0

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 ROPERO 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



23.- ANEXO:

38

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

 <p>SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública</p>	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA	
	Certificado generado con el Pin No: 210921981548793313 Pagina 1 TURNO: 2021-280-1-88687	Nro Matricula: 280-30048
Impreso el 21 de Septiembre de 2021 a las 11:12:38 AM "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: 19-10-1979 RADICACIÓN: 79-002971 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 17-10-1979 CODIGO CATASTRAL: 63001010301800001000COD CATASTRAL ANT: 01-03-0180-0001-000 NUPRE: ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO		
=====		
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS UN LOTE DE TERRENO CONSTANTE DE OCHO (8) METROS DE FRENTE A UNA VIA DE ACCESO A LA URBANIZACION LOS CAMBULOS, MARCADA EN EL PLANO, POR VEINTIDOS METROS DE CENTRO, ALINDERADO ASI: POR EL FRENTE, CON VIA DE ACCESO A LA URBANIZACION LOS CAMBULLOS, POR UN COSTADO, CON LOTE NUMERO VEINTIUNO DE HERNANDO OSPINA, POR EL CENTRO, CON EL LOTE NUMERO 11 DE RAUL BURITICA, Y POR EL OTRO COSTADO, CON PREDIO DE LOS COMPARECIENTES PARTIDORES.---		
AREA Y COEFICIENTE AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS : AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS: COEFICIENTE : %		
COMPLEMENTACION: VÉLEZ PALACIO VICENTE Y GUINGUE HERMANOS LTDA. ADQUIEREN POR COMPRAVENTA A LA SEÑORA ELVIA BOTERO DE SÁENZ POR ESCRITURA 1644 DE SEPTIEMBRE 22 DE 1945, OTORGADA EN LA NOTARIA DE MANIZALES, REGISTRADA EL 08 DE OCTUBRE DE 1945 LIBRO 1 PAR TOMO 3 FOLIO 61 PARTIDA 1014.- LA SEÑORA ELVIA BOTERO DE SÁENZ ADQUIRIÓ POR ADJUDICACIÓN EN JUICIO DE SUCESIÓN DEL SEÑOR COSME BOTERO, MEDIANTE SENTENCIA # 5 DE FECHA 20 DE FEBRERO DE 1930, PROFERIDA POR EL JUZGADO SEGUNDO DEL CIRCUITO DE ARMENIA, REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL DÍA 21 DE FEBRERO DE 1930 EN EL LIBRO DE CAUSAS MORTORIAS FOLIO 3 PARTIDA 5		
DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO 1) LOTE 22 URBANIZACION LOS CAMBULOS		
DETERMINACION DEL INMUEBLE: DESTINACION ECONOMICA:		
=====		
MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)		
=====		
ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-11-1961 Radicación: Doc: ESCRITURA 2422 DEL 23-10-1961 NOTARIA 1 DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 PARTICION		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: ALZATE GARCIA BEATRIZ DE: ARCILA M. AMANDA DE: ARIAS F. ROBERTO X DE: ARIAS L. ANTONIO DE: BETANCOURT D. LIBARDO		

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

39



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

Certificado generado con el Pin No: 210921981548793313

Nro Matrícula: 280-30048

Página 2 TURNO: 2021-280-1-88687

Impreso el 21 de Septiembre de 2021 a las 11:12:38 AM

**"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 última página

DE: BURITICA VALENCIA RAUL

DE: CANO O. OSCAR

DE: CARRERA HERNANDO

DE: CARVAJAL R. NOE

DE: CASTAÑO U. ALFONSO

DE: CASTRO ANTONIO J.

DE: CEBALLOS JULIO CESAR

DE: CHAVES E. GILBERTO

DE: CORREA M. LUIS E.

DE: DUQUE CARDONA MARIO

DE: ECHEVERRI S. FRANCISCO

DE: GALLO M. SAMUEL

DE: GARCIA A. AMPARO

DE: GARCIA PELAEZ EMILIO

DE: GOMEZ J. CARLOS EMILIO

DE: GONZALEZ GUILLERMO

DE: GUTIERREZ G. ARIEL

DE: JARAMILLO H. AURELIO

DE: LONDOÑO M. JESUS M.

DE: MANRIQUE VICTOR

DE: MANZANO O. HERNAN

DE: MEDINA JARAMILLO SILVIO

DE: MONTOYA DE RESTREPO GRACIELA

DE: MORA R. BERNARDO

DE: OCAMPO C. NELSON

DE: OCAMPO JARAMILLO FABIO

DE: OROZCO TRUJILLO GUSTAVO

DE: OSPINA JARAMILLO HERNANDO

DE: PARRA O. ARMANDO

DE: PATIÑO LOPEZ MIGUEL ANGEL

DE: PINEDA AUGUSTO

DE: RIOS B. LIDA

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

40



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

Certificado generado con el Pin No: 210921981548793313

Nro Matrícula: 280-30048

Página 3 TURNO: 2021-280-1-88687

Impreso el 21 de Septiembre de 2021 a las 11:12:38 AM

**"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 última página

DE: SALAZAR C. ARISTIPO

DE: ZEA LUIS E.

A: RODRIGUEZ VICENTE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-03-1962 Radicación:

Doc: ESCRITURA 422 DEL 20-03-1962 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE (SIC)

X

A: E HIJOS QUE LLEGARE A TENER

A: RODRIGUEZ CARDONA ALBA LUCIA

A: RODRIGUEZ CARDONA AMANDA

A: RODRIGUEZ CARDONA JAIME

A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE J.

A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-10-1964 Radicación:

Doc: OFICIO 769 DEL 23-10-1964 JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO CON ACCION REAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-11-1979 Radicación: 006892

Doc: OFICIO 583 DEL 24-10-1979 JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 791 CANCELACION EMBARGO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: RODRIGUEZ CARDOMA JOSE VICENTE (SIC)

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-11-1979 Radicación: 007286

Doc: ESCRITURA 1169 DEL 19-11-1979 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

41



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

Certificado generado con el Pin No: 210921981548793313

Nro Matrícula: 280-30048

Página 4 TURNO: 2021-280-1-88687

Impreso el 21 de Septiembre de 2021 a las 11:12:38 AM

**"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 última página

- A: CARDONA DE RODRIGUEZ MARIA AYDALIRIA
- A: RODRIGUEZ CARDONA ALBA LUCIA
- A: RODRIGUEZ CARDONA AMANDA DEL CARMEN (SIC)
- A: RODRIGUEZ CARDONA ARACELLY
- A: RODRIGUEZ CARDONA JAIME
- A: RODRIGUEZ CARDONA JHON JAIRO
- A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE JAIR (SIC)
- A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE RAUL
- A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE RUBIEL
- A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE
- A: RODRIGUEZ CARDONA MARIA DEL SOCORRO

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO X
La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-12-1979 Radicación: 008071

Doc: ESCRITURA 1321 DEL 19-12-1979 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$400,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ VICENTE

CC# 1250115 X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

NIT# 99999047

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-05-1982 Radicación: 82-4061

Doc: ESCRITURA 978 DEL 27-05-1982 NOTARIA 3 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$400,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-11-1985 Radicación: 85-010941

Doc: OFICIO 4643 DEL 25-10-1985 SECCION DE COBRANZAS Y EJEC. FISC. DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 403 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ADMINISTRACION DE IMPUESTOS NACIONALES DE ARMENIA QUINDIO

A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-05-1987 Radicación: 87-005833

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

42



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

Certificado generado con el Pin No: 210921981548793313

Nro Matrícula: 280-30048

Pagina 5 TURNO: 2021-280-1-88687

Impreso el 21 de Septiembre de 2021 a las 11:12:38 AM

**"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

Doc: OFICIO 2918 DEL 26-05-1987 SECCION DE COBRANZAS Y EJEC. FISC. DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 791 CANCELACION EMBARGO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ADMINISTRACION DE IMPUESTOS NACIONALES DE ARMENIA QUINDIO

A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 24-11-1987 Radicación: 87-13458

Doc: SENTENCIA S.N. DEL 14-12-1983 JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA VALOR ACTO: \$285,422

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE

A: CARDONA MARIA EYDALIRIAM

X CUOTA DE \$166.761.00

A: RODRIGUEZ CARDONA ALBA LUCIA

X CUOTA DE \$10.787.36

A: RODRIGUEZ CARDONA AMANDA DEL CARMEN

X CUOTA DE \$10.787.36

A: RODRIGUEZ CARDONA ARACELLY

X CUOTA DE \$10.787.36

A: RODRIGUEZ CARDONA GLORIA CONSUELO

X CUOTA DE \$10.787.36

A: RODRIGUEZ CARDONA JAIME

X CUOTA DE \$10.787.36

A: RODRIGUEZ CARDONA JHON JAIRO

X CUOTA DE \$10.787.36

A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE JAIR

X CUOTA DE \$10.787.36

A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE RAUL

X CUOTA DE \$10.787.36

A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE RUBIEL

X CUOTA DE \$10.787.36

A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE

X CUOTA DE \$10.787.36

A: RODRIGUEZ CARDONA MARIA DEL SOCORRO

X CUOTA DE \$10.787.36

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 20-06-2000 Radicación: 2000-11320

Doc: ESCRITURA 1218 DEL 15-06-2000 NOTARIA 5A. DE ARMENIA VALOR ACTO: \$3,402,965

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION CUOTA DE \$166.761.00 O 58.43%

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CARDONA ARTEAGA O CARDONA DE RODRIGUEZ MARIA EYDAMIRIAN Y/O MARIA EIDALIAN, EIDALIRIA, IDALIRIA, EYDAMIRIAN O EYDALIRIAM (SIC).

A: RODRIGUEZ CARDONA ALBA LUCIA

X

A: RODRIGUEZ CARDONA AMANDA DEL CARMEN

X

A: RODRIGUEZ CARDONA ARACELLY

X

A: RODRIGUEZ CARDONA GLORIA CONSUELO

X

A: RODRIGUEZ CARDONA JAIME

X



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

Certificado generado con el Pin No: 210921981548793313

Nro Matrícula: 280-30048

Página 6 TURNO: 2021-280-1-88687

Impreso el 21 de Septiembre de 2021 a las 11:12:38 AM

**"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 última página

A: RODRIGUEZ CARDONA JOHN JAIRO	X
A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE JAIR	X
A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE RAUL	X
A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE RUBIEL	X
A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE	X
A: RODRIGUEZ CARDONA MARIA DEL SOCORRO	X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 28-10-2013 Radicación: 2013-280-6-18570

Doc: ESCRITURA 2099 DEL 25-10-2013 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$8,400,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA SOBRE 7/11 PARTES -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ CARDONA ALBA LUCIA	CC# 41896968	
DE: RODRIGUEZ CARDONA GLORIA CONSUELO	CC# 41933756	
DE: RODRIGUEZ CARDONA JAIME	CC# 7525708	
DE: RODRIGUEZ CARDONA JOHN JAIRO		CC#7551291
DE: RODRIGUEZ CARDONA JOSE JAIR	CC# 7526461	
DE: RODRIGUEZ CARDONA JOSE RAUL	CC# 7541593	
DE: RODRIGUEZ CARDONA JOSE RUBIEL	CC# 7548039	
A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE	CC# 7525672	X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-03-2014 Radicación: 2014-280-6-3694

Doc: ESCRITURA 428 DEL 04-03-2014 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$1,248,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ CARDONA AMANDA DEL CARMEN	CC# 24480918	
A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE	CC# 7525672	X 1/11 PARTE

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 09-11-2017 Radicación: 2017-280-6-19869

Doc: OFICIO 2261 DEL 14-06-2017 JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO RADICADO # 2017-0029100 -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ CARDONA ARACELLY	CC# 41888684	X
DE: RODRIGUEZ CARDONA MARIA DEL SOCORRO	CC# 52138661	X
A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE	CC# 7525672	X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 09-11-2017 Radicación: 2017-280-6-19871

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

44



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

Certificado generado con el Pin No: 210921981548793313

Nro Matrícula: 280-30048

Pagina 7 TURNO: 2021-280-1-88687

Impreso el 21 de Septiembre de 2021 a las 11:12:38 AM

**"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

Doc: OFICIO 3307 DEL 29-08-2017 JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION OFICIO 2261 DEL 14/6/2017 DEL JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA, EN EL SENTIDO DE HACER CONSTAR LAS PARTES EN EL PROCESO, LA IDENTIFICACIÓN CORRECTA Y APELLIDO DE UNO DE LOS DEMANDANTES -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: RODRIGUEZ CARDONA ARACELLY	CC# 41888684	X
A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE	CC# 7525672	X
A: RODRIGUEZ CARDONA MARIA DEL SOCORRO	CC# 52138661	X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-280-3-1724 Fecha: 16-07-2011
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

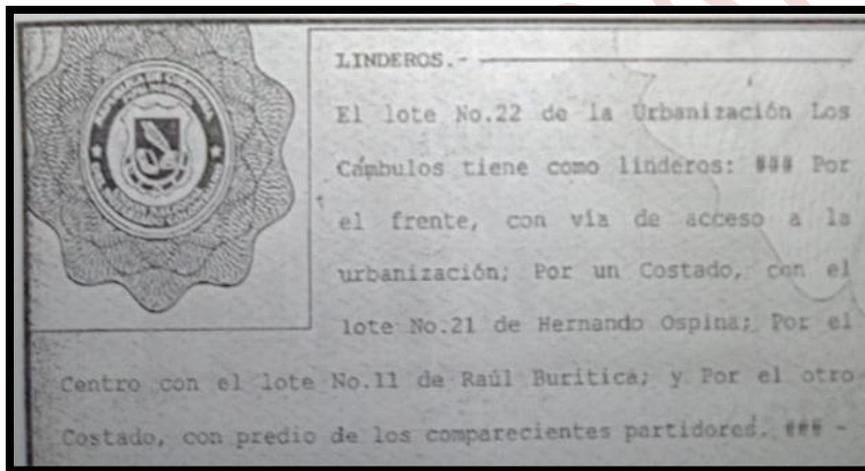
FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos
USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-280-1-88687 FECHA: 21-09-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUZ JANETH QUINTERO ROJAS



Dirección oficina: Calarcá Q, Urbanización las Chambranas, manzana 3 casa # 5
 Teléfonos: wassaph 3162969379, fijo 7502065 Correo: wgavaluos@hotmail.com



DICTAMEN PERICIAL

LA PRUEBA PERICIAL SE
ENCUENTRA CONSAGRADA EN
EL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO
GENERAL DEL PROCESO.

Perito Valuador.

El avalúo es un dictamen técnico imparcial
mediante el cual se determina el valor de un
bien, reflejado en cifras monetarias.

Wg. avalúos

Armenia Quindío, septiembre 27 de 2021.

Dr.:

NELSON CRUZ

CC # 6'477.964

TP. 73085

Solicitante del Avaluó



2

Destinatario:

Juzgado Cuarto Civil Municipal de Armenia

Proceso: 2017-00291-00

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

El presente dictamen pericial y de avaluo; se encuentra contemplado en el artículo 226 del Código General del proceso y subsiguientes, además se efectúa conforme lo dicta la Resolución 620 de 2008 del Igac, "Por lo cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".

De acuerdo a su solicitud verbal, he procedido a realizar el avalúo técnico comercial urbano; correspondiente a un inmueble, ubicado en la **URBANIZACIÓN LA LORENA, calle 6 norte N° 15-25** del Municipio de Armenia Quindío.

El *Valor de Mercado* ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

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

Atentamente,




_____ firma digital

WILSON GARCÍA PACHÓN

CC N° 9778895

Perito Avaluador Profesional

Registro matricula N° **R.A.A - AVAL/9778895**

A.N.A Autorregulador Nacional de Avaluadores.

Nota: Se anexa Dictamen pericial y avalúo

DICTAMEN PERICIAL Y AVALUO



INMUEBLE NO SOMETIDO A LA PROPIEDAD HORIZONTAL

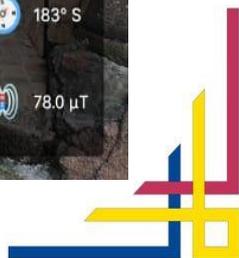


URBANIZACIÓN LA LORENA
LORENA
Calle 6 norte N° 15-25
Armenia Quindío



Armenia, Quindío, Colombia
Cl. 7 Nte. #15-25, Armenia, Quindío,
Colombia
Lat 18N 426678.4 N Long 502905.23
W
22/09/21 02:42 p. m.

GPS Map Camera
66° F
183° S
78.0 μT



CONTENIDO

1. RESUMEN EJECUTIVO
2. METODOLOGÍA
3. MEMORIA DESCRIPTIVA
- 4.- TITULACIÓN
- 5.- GEOREFERENCIACION Y UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL PREDIO EN EL MUNICIPIO
- 6.- UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO
- 7- CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE
- 8.- LINDEROS
- 9.- ENTORNO DEL INMUEBLE
- 10- ESPECIFICACIONES DEL TERRENO
- 11.- CONCEPTO DE LA DIVISIÓN MATERIAL DEL PREDIO
- 12.- NORMATIVIDAD
- 13.- CALCULO DE VALOR COMERCIAL
- 14.- METODO VALUATORIO EMPLEADO
- 15.- CALCULO DE VALOR PARA AJUSTE
- 16.- VALOR INTEGRAL FINAL
- 17- BIBLIOGRAFIA
- 18.- CERTIFICACION DEL AVALUO
- 19.- REGISTRO FOTOGRAFICO
- 20.- RELACION DE ALGUNOS PROCESOS DE PARTICIPACION COMO PERITO.
- 21.- DOCUMENTACION DE LA PROFESION DE PERITO
- 22.- ANEXOS.

JUZGADO	Cuarto Civil Municipal de Armenia
SOLICITANTE AVALUO	Dr. Nelson Cruz
PROCESO	Divisorio
RADICADO	2017-00291-00
OBJETO DEL AVALUO	Avaluó comercial inmueble
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL	Wilson García Pachón R.A.A – AVAL N° 9778895

1.- RESUMEN EJECUTIVO

DICTAMEN PERICIAL ARTICULO 226 C.G.P
DICTAMEN PERICIAL Y AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL
 Inmueble urbano no sometido a la propiedad horizontal

Solicitante:
 Dr. **NELSON CRUZ**
 CC # 6'477.964
 TP. 73085

Número de matrícula: 280-48484
Código catastral inmueble N° 630010106000001700021000000000

FECHA DE VISITA: septiembre 22 de 2021
FECHA DEL INFORME: septiembre 27 de 2021

AVALUO CATASTRAL AÑO 2021: \$83.805.000

URBANIZACIÓN LA LORENA
 Calle 6 Norte N° 15-25
 Municipio Armenia Quindío

ÁREAS

Área construida: 118,85.00 M2

Fuente: levantadas en el inmueble.

Área del lote: 56.00 M2

Fuente: 1.218, de la notaria quinta (5ª) de junio 15 del 2.000

VALOR INTEGRAL FINAL

DESCRIPCION	AREA	VALOR M2	VALOR INTEGRAL
Total Avaluó ajustado año 2021.	118,85	\$1.885.915	\$224.141.015

Son: **DOSCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL QUINCE PESOS.**

2. METODOLOGÍA:

6

Para la determinación del Valor Comercial del inmueble ubicado en URBANIZACIÓN LA LORENA, calle 6 norte N° 15-25 del Municipio de Armenia Quindío, se visitó personalmente La zona de ubicación – **NO sometido a la Propiedad Horizontal**-, 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 avalúo, 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.

3.- MEMORIA DESCRIPTIVA

DIRECCION DEL INMUEBLE:

El predio objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado en la URBANIZACIÓN LA LORENA, calle 6 Norte N° 15-25, del Municipio de Armenia Quindío. (**En el certificado de tradición aparece como calle 6 norte**)

CLASE DE AVALUO: dictamen pericial avalúo comercial urbano.

TIPO DE INMUEBLE: Edificación de cinco niveles que hace parte al igual de un lote de terreno urbano, con fachada de acceso sobre la calle 6 norte vía principal.

DESTINACION ACTUAL: Toda la Agrupación de la unidad; tiene una vocación eminentemente de vivienda familiar.

SOLICITANTE: Dr. **NELSON CRUZ**, CC # 6'477.964
TP. 73085

PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHÓN
Perito Avaluador profesional

FECHA INSPECCION OCULAR: 22 de septiembre de 2021.
FECHA DEL AVALUO: 27 de septiembre de 2021.

UBICACIÓN DEL PREDIO: Sector norte de Armenia Quindío.

4.- TITULACIÓN

PROPIETARIOS:

ANOTACION: Nro. 007 Fecha: 20-06-2000 Radicación: 2000-11320
Doc.: ESCRITURA 1218 DEL 15-06-2000 NOTARIA 5A. DE ARMENIA

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CARDONA ARTEAGA O CARDONA DE RODRIGUEZ MARIA EYDAMIRIAN Y/O MARIA EIDALIAN, EIDALIRIA, IDALIRIA, EYDAMIRIAN O EYDALIRIAM. (SIC).

A: RODRIGUEZ CARDONA ALBA LUCIA X
A: RODRIGUEZ CARDONA AMANDA DEL CARMEN X
A: RODRIGUEZ CARDONA ARACELLY X
A: RODRIGUEZ CARDONA GLORIA CONSUELO X

Dirección oficina: Calarcá Q, Urbanización las Chambranas, manzana 3 casa # 5
Teléfonos: wasaph 3162969379, 3052372959 - Correo: wgavaluos@hotmail.com

A: RODRIGUEZ CARDONA JAIME X
 A: RODRIGUEZ CARDONA JOHN JAIRO X
 A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE JAIR X
 A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE RAUL X
 A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE RUBIEL X
 A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE X
 A: RODRIGUEZ CARDONA MARÍA DEL SOCORRO X

ANOTACION: Nro. 008 Fecha: 11-06-2014 Radicación: 2014-280-6-9832

Doc.: ESCRITURA 1443 DEL 09-06-2014 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto).

DE: RODRIGUEZ CARDONA AMANDA DEL CARMEN, CC# 24480918
DE: RODRIGUEZ CARDONA JHON JAIRO, CC# 7551291
DE: RODRIGUEZ CARDONA JOSE JAIR, CC# 7526461
DE: RODRIGUEZ CARDONA JOSE RAUL, CC# 7541593
DE: RODRIGUEZ CARDONA JOSE RUBIEL, CC #7548039

A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE, CC #7525672 X **45.4545%**

MEDIDA CAUTELAR:

ANOTACION: Nro. 009 Fecha: 09-11-2017 Radicación: 2017-280-6-19869

Doc.: OFICIO 2261 DEL 14-06-2017 JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

ESPECIFICACION MEDIDA CAUTELAR: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO RADICADO #2017-0029100

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO X-Titular de derecho real de dominio I-Titular de dominio incompleto).

DE: RODRIGUEZ CARDONA ALBA LUCIA, CC# 41896968 X
DE: RODRIGUEZ CARDONA ARACELLY, CC# 41888684 X
DE: RODRIGUEZ CARDONA GLORIA CONSUELO, CC# 41933756 X
DE: RODRIGUEZ CARDONA MARIA DEL SOCORRO, CC# 52138661X

A: HEREDEROS INDETERMINADOS DE RODRIGUEZ
A: RODRIGUEZ CARDONA JAIME, CC# 7525708 X
A: RODRIGUEZ CARDONA VICENTE, CC# 7525672 X

ANOTACION: Ne 010 Fecha 09-11-2017 Radicación 2017-250-6-1987 OFICIO 29-08-2017 JUZGADO CUARTO MUNICIPAL DE ARMENIA.

ESPECIFICACION OTRO 0001 ACLARACION OFICIO 2261 14/6/2017 JUZGADO CUARTO MUNICIPAL ARMENIA EN EL SENTIDO DE HACER CONSTAR LAS PARTES PROCESO. LA IDENTIFICACION CORRECTAS Y APELLIDOS DE UNO DE LOS DEMANDANTES.

PERSONAS QUE INTERVIENEN ACTO X Titular de derecho real de dominio, I-Titular De dominio incompleto)

- RODRIGUEZ CARDONA ALBA LUCIA, CC# 41896968 X
- RODRIGUEZ CARDONA ARACELLY, CC# 41888684 X
- RODRIGUEZ GLORIA CONSUELO, CC# 41933756 X
- RODRIGUEZ JAIME, CC# 7525708 X
- RODRIGUEZ JOSE VICENTE, CC# 7525672 X
- RODRIGUEZ MARIA DEL SOCORRO, CC# 52138661 X

TITULOS DE ADQUISICIÓN Y SOPORTES:

DOCUMENTACION SUMINISTRADA

- Fuente de consulta: Certificado de tradición de fecha 21/09/2021
- Catastral Nacional N° 5349177
- 1.218, de la notaria quinta (5ª) de junio 15 del 2.000, Notaria Quinta del Circulo Notarial de Armenia Quindío.
- Página electrónica Igac, SIG Quindío.

2.4. TIPO DE PROPIEDAD: Particular.

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

5.- GEOREFERENCIACION Y UBICACION GEOGRAFICA DEL PREDIO EN EL MUNICIPIO DE ARMENIA:



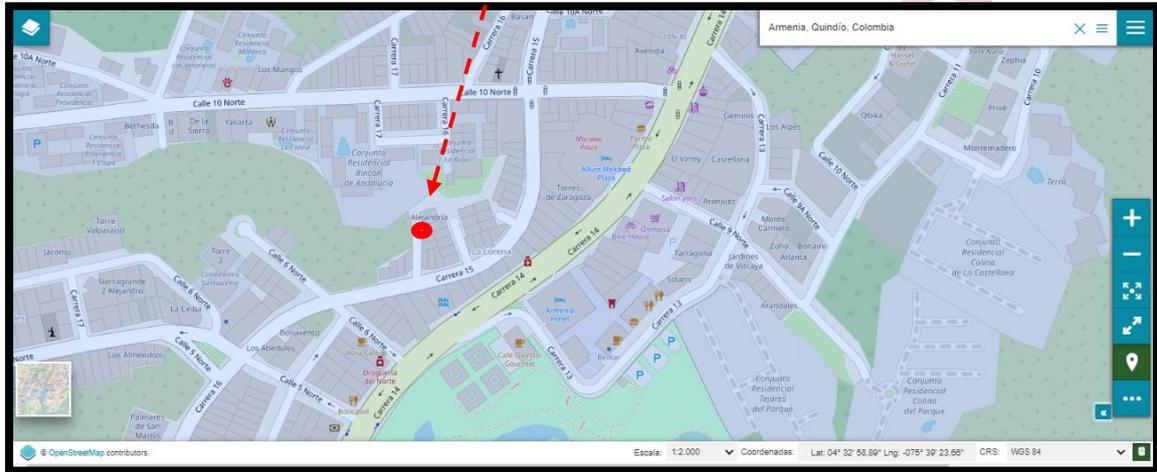
Dirección oficina: Calarcá Q, Urbanización las Chambranas, manzana 3 casa # 5
Teléfonos: wasaph 3162969379, 3052372959 - Correo: wgavaluos@hotmail.com



Consulta Catastral				
Número predial (20)	Número predial (30)	Dirección	Tipo	Municipio
010601700021000	01060000017000210000000000	C 6N 15 25 UR LA LORENA	Urbano	Armenia

Cód. Municipio	Área (m²)	Perímetro (m)
001	65.44494426	33.1203655410277

5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE SECTOR NORTE DE ARMENIA: fuente de consulta Google maps



6.- UBICACION DEL PREDIO EN EL MUNICIPIO:

El predio se encuentra ubicado en la zona norte, del municipio de Armenia, sobre la calle 6.

7.- CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE Y LA CONSTRUCCION

Sobre ejes viales locales, con fachada principal sobre la vía interna vehicular Municipal Calle 6 norte.

La totalidad de sus redes de servicios públicos se encuentran en buenas condiciones de funcionamiento, así mismo la totalidad de las dependencias de esta unidad privada, la cual goza de excelente iluminación, muy buena ventilación, ofreciendo condiciones de seguridad y salubridad.

7.1 NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO URBANO PARA ARMENIA

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'

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO RESIDENCIAL COTIDIANO									
USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS							
		USO PRINCIPAL			USO SECUNDARIO				
		TIPO	CONDICIONES	TIPO	CONDICIONES	CONDICIONES			
RESIDENCIAL COTIDIANO	Corresponde a las zonas de la ciudad en las que se presentan usos predominantemente residenciales y actividades cotidianas, que complementan a la vivienda sin generar ningún tipo de impacto. Estas áreas están al interior de los polígonos conformados por la malla vial arterial de la ciudad y en ellas puede existir la vivienda de uso mixto.	UR RESIDENCIAL	VU	Vivienda Unifamiliar		UC COMERCIO	C2	Hipermercado	En manzanas aisladas, únicamente sobre vía arterial principal o secundaria.
			VB	Vivienda Bifamiliar			C3	Centros comerciales	
			VM	Vivienda Multifamiliar			C6	Superficies comerciales	
							C7	Supermercados	Sobre Vías Vehiculares
					C8		Local especializado	En primer piso. Localizados sobre vía vehicular	
					C9		Pasaje comercial		
					C10		Tienda	En primer piso	
					US SERVICIOS		S4	Oficina	
							S5	Local	En primer piso
							S6	Taller	
					UD EQUIPAMIENTO COLECTIVO	DE1	Recreación y deportes	De Escala Urbana, con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	
						DE2	Educación		
						DE3	Salud		
			DE4	Cultura					

USO PRINCIPAL: Hipermercados, Centros Comerciales, Superficies comerciales, supermercados, locales especializados, pasaje comercial, tienda, superficie empresarial, local o edificación especializada, oficina.

USO COMPLEMENTARIO: Vivienda Multifamiliar, Recreación y Deporte, Educación, Salud, Cultura, Bienestar y Protección Social, Administración y Gobierno, Carga, transporte, y servicios públicos, seguridad y defensa ciudadana.

EDIFICABILIDAD: Índice de Ocupación: máximo 80% del área neta urbanizable

Altura: Máximo del sector: 15 pisos

Altura de la construcción: 5 niveles.

SERVICIOS BASICOS DEL SECTOR Y DE LA EDIFICACION: Cuenta con redes de: acueducto (EPA), alcantarillado (EPA), Energía (EDEQ), Gas (EFIGAS).

VETUSTEZ: 2021 - 1984 treinta y siete años (37), sus acabados interiores se encuentran en buen estado, sin acabados relevantes o sofisticados, luce recién pintado, y se efectuó mantenimiento de humedades de la tercera planta.

7.2 CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION:

CIMENTACIÓN: Placa de piso en concreto reforzado, apoyada en bases de recebo, y vigas de amarre laterales; que organizan la estructura general de la cimentación de la unidad residencial, base de hormigón armado, excavada en el suelo, sobre la que se apoya toda la estructura.

ESTRUCTURA: Consta de zapatas, vigas y columnas en concreto reforzado, y muros confinados, tipo pórticos que transmiten las carga a los apertamientos estructurales, mediante la placa de concreto y muros confinados.

ALUMBRADO PUBLICO DEL SECTOR: Postería a intervalos, Buen estado

7.3 ACABADOS INTERNOS:

- PISOS: de los cuartos todos en cerámica.
- GARAJE: Pisos En tablón de gres
- MANPOSTERIA: Paredes en ladrillo farol con recubrimiento estucados, con revestimiento en pintura vinílica tipo uno en regular estado.
- CIELO RASO:

Primer, segundo y nivel: Placa de contra piso en pintura vinílica tipo uno, rustico marmolizado, regular estado.

Tercer Piso: Laminas de aglomerado, con estructura en aluminio, regular estado.

- FACHADA: En revestimiento de graniplast, con revestimiento en pintura vinílica tipo uno en mal estado.
- BAÑOS: Todos los baños con pisos y paredes con enchape de cerámica nacional, con divisiones en acrílico, en buen estado.
- CLOSET: Metálicos pintura electrostática en buen estado.
- VENTANAS: Con marcos metálicos y vidrio plano transparente.
- PUERTA PORTON: de Ingreso al inmueble en lámina calibrada en regular estado.
- PUERTAS: Internas en Carpintería de madera en regular estado.
- PUERTA GARAJE: En lamina calibrada en regular estado de pintura.
- CUBIERTA: en teja ondulada de asbesto cemento.
- COCINA: conformada por dos mesones en concreto con varilla, paredes y Pisos con revestimiento en cerámica nacional, cajoneros en madera tipo MDF, lavaplatos en acero inoxidable en regular estado.
- ESCALERAS: En concreto con granito pulido, intercomunican los niveles de cada piso, buen estado.
- BARANDAS ESCALERAS: Metálicas.
- PLAFONES RED ELECTRICA: Todos funcionando.
- PAÑETES Y PINTURA: Revestimiento en revoque, estucadas, en regular estado.
- PINTURA INTERNA: Pintura vinílica y estuco en regular estado
- PINTURA EXTERNA: Pintura vinílica tipo uno en regular estado
- ANDENES: Regular estado.

SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble posee los servicios instalados de agua, energía, gas domiciliario, cada servicio con contador independiente. (Agua caliente con calentador).

7.4 DISTRIBUCION ARQUITECTONICA INTERNA DEL INMUEBLE:

PRIMER NIVEL	Garaje Una alcoba y un baño
SEGUNDO NIVEL	Sala y comedor
TERCER NIVEL	Una alcoba sin closet, cocina, patio cubierto
CUARTO NIVEL	Una alcoba con closet, una batería de baño completo en buen estado
QUINTO NIVEL	Dos alcobas con closet

No se aportó planos constructivos, y/o arquitectónicos.

7.5 ÁREAS:

Área Lote de terreno	= 56,00 m²
----------------------	------------------------------

FUENTE DE CONSULTA: escritura 1.218, de la notaria quinta (5ª) de junio 15 del 2.000.

DESCRIPCION AREA CONSTRUIDA	AREA M2
Área Privada construida	= 118,85 m²

FUENTE DE CONSULTA: levantadas en la inspección ocular. No se aportó plano.

Dirección oficina: Calarcá Q, Urbanización las Chambranas, manzana 3 casa # 5
Teléfonos: wasaph 3162969379, 3052372959 - Correo: wgavaluos@hotmail.com

ACLARACION DE AREAS:

- En la página electrónica consulta catastral para la ficha 630010106000001700021000000000 del Sistema integrado de Georeferenciación (**SIG QUINDIO**), se registra en la consulta catastral un área de lote de terreno de **65,444** m², y no se especifica la construcción.
- En la página electrónica consultada del **Igac** para la ficha catastral 630010106000001700021000000000, no aparece reporte alguno para consulta catastral. Consulta de fecha 24/09/2021.
- Áreas del certificado catastral Nacional aportado.

Área del lote de terreno: 62,00 m²
Área construida: 123,00 m²

- Área de la información de la secretaria de hacienda. (impuestos)

Área del lote de terreno: 62,00 m²
Área construida: 123,00 m²

NOTA IMPORTANTE:

- Área del **certificado de tradición** expedido en la fecha 21/09/2021, en el ítem descripción cabida y linderos se visualiza **Frente:** 13,45 m, **costado derecho** entrando longitud de 9.75 m, **costado izquierdo** entrando longitud de 9.25 m, y por el **fondo** en longitud de 13,45 m, para una longitud de:

$$A = \frac{(9.75 + 9.25) * 13.45}{2} = \text{area total lote terreno } \mathbf{127.77} \text{ m}^2$$

Área que no corresponde con las descritas en la escritura pública número 1.218, de la notaria quinta (5ª) de junio 15 del 2.000 de Armenia, ni en las otras consultas.

Áreas en escritura: Por el Frente: 7.00 m, costado derecho entrando 9.40 m, por el costado izquierdo entrando 6.60 m, por el fondo 7.00 m.

$$A = 9.40 + 6.60 = 16 \div 2 = 8 \times 7 = \text{área total del lote } \mathbf{56.00} \text{ M}^2.$$

Para efectos del avalúo comercial se tomarán las áreas del **lote de terreno** relacionadas en el título Escritura pública 1.218, resultante de **56,00** m², por estar debidamente reconocido en el mismo; y acorde al área del terreno, y las áreas de construcción de **118.85** m² acuerdo a las levantadas en el predio el día de la diligencia de inspección ocular como lo manifesté en la aclaración presentada al despacho con fecha 17/03/2021 de mi parte.

Igualmente no fue posible en esta actualización de avalúo para la fecha actual 25/09/2021, ubicar los planos arquitectónicos y civiles de la construcción para concretar las áreas construidas.

FUNCIONALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: Los diseños son funcionales por cuanto son claros los conceptos de relación proporcional, de acuerdo con sus usos a pesar de la relación frente a fondo del lote del terreno.

15

8. LINDEROS

Los que se determinan en la escritura número 1.218, de la notaria quinta (5ª), de junio 15 del 2.000 de Armenia. (Aportada). (Sic)

###**POR EL NORTE:** Con la calle sexta (6° N) en una extensión en una longitud de 7.00 metros. **POR EL COSTADO DERECHO** entrando en una longitud de 9.40 con predio de la señora Blanca Inés calles Naranjo. **POR EL COSTADO IZQUIERDO** entrando en una longitud de 6.60 metros con predio de del Doctor Ramiro Zuluaga Angulo. Y **POR EL FONDO** en una longitud de 7.00 metros con predio de los señores Ana Irma Barreto Cardona, Edith Carvajal viuda de Arcila y Claudia Marcela Arcila Carvajal ###.

9. ENTORNO DEL INMUEBLE

9.1 SISTEMAS DE TRANSPORTE: El sector cuenta con un sistema de red vial en excelentes condiciones, el predio se encuentra cubierto por un magnifico servicio de transporte, hace cobertura el sistema de buses, busetas, en rutas a los diferentes barrios del Municipio de Armenia, y otros servicios especiales como son taxis, en concordancia con los planes de desarrollo.

9.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES: El sector dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del avalúo, es un sector cuya destinación actual es residencial y comercial general, en este sector se encuentra ubicados conjuntos residenciales, discotecas, bancos, universidad del Quindío, Hospital de zona, hoteles, consultorios, edificios de propiedad horizontal, restaurantes, supermercados, CAI de la Policía Nacional, entre otros.

9.3 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA: La infraestructura urbanística

Es excelente, preservando vías internas en muy buen estado de

Conservación, avenida con cuatro carriles con separador.

9.4 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION: Excelente según el comportamiento económico actual y se encuentran en construcción obras nuevas, el predio se encuentra ubicado en una zona estratégica de la ciudad de Armenia con buena valorización y comercialización.

9.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: La estratificación se encuentra determinada en el plano censal como estrato Socio-Económico cuatro medios (E-4 1/2). Comuna 10 Quimbaya.

9.6 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR: Por tratarse de un sector de desarrollo urbano cuenta con buena infraestructura, con buena proyección futura a nivel de modernización de redes, incluyendo la fibra óptica.

9.7 ESTADO DE LA INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.

Andenes.	En buen estado			
Sardineles.	En buen estado			
Alumbrado público.	Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.			
Redes de servicios públicos.	Acueducto	Alcantarillado	Energía eléctrica	Gas natural
	Si	Si	Si	Si

9.8 EQUIPAMIENTO URBANO.

Supermercados	Si
Parques (de la vida)	Si
Parques y jardines	Si
Instituciones Educativas	Si
Estaciones de Servicio	Si
Centros deportivos	Si
Señalización vial	Si
Avenidas	Si

10.- ESPECIFICACIONES DEL TERRENO

TOPOGRAFÍA: Presenta en general una topografía promedio plana.

FICHA TECNICA Y FORMA: Forma irregular

UBICACIÓN: medianero.

CAPACIDAD DE CARGA: Se desconoce, no se anexo estudio de suelos.

11.- CONCEPTO DIVISIÓN MATERIAL DEL INMUEBLE

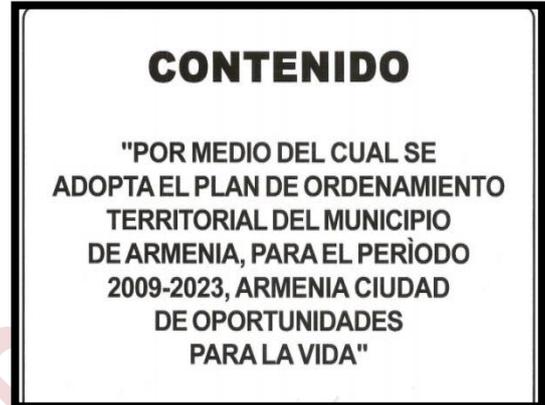
LA DIVISIÓN MATERIAL Y LA PARTICIÓN

El inmueble en estudio valuatorio, ubicado en la calle 6 Norte N° 15-25, de Armenia Quindío, **NO ES SUSCEPTIBLE DE DIVISIÓN MATERIAL Y DE PARTICIÓN**, respecto a que en caso de que se llegare a realizar, no cumple con las normatividad actual mínima establecida para el suelo del

predio urbano (P.O.T), según las especificaciones establecidas en la ficha normativa de este sector, y no se podría conservar como unidades habitacionales residenciales individuales de cada sección, además de la cantidad de propietarios existentes.

17

12.- NORMATIVIDAD



12.- 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).

13.- CALCULO DE VALOR COMERCIAL

VIDA ÚTIL:	100 Años
VIDA TÉCNICA:	37 Años.
VIDA REMANENTE:	63 Años.

VIDA EDAD EN PORCENTAJE DE VIDA: 37%.
ALTURA: 5 Niveles.



14.- METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS:

Contenido en la resolución 620 de 2008 del Igac.

Artículo 1°.- 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.

Para madurar y cuantificar el valor comercial del metro cuadrado de la propiedad en estudio; se ha efectuado en el sector un estudio inmobiliario de mercado, se han verificado los listados sistematizados de WG avalúos, páginas electrónicas como son: OLX, metro cuadrado, finca Raíz, visitas al lugar de ubicación y sus alrededores, con los vecinos del sector, y la experiencia del perito evaluador, entre otros.

Actualmente en el sector norte de la ciudad se encuentran varios inmuebles de similares características para la venta, igualmente en las edificaciones vecinas, lo que permite la homogenización de valores de metro cuadrado.

NOTA: Los valores comerciales de los lotes de terreno no han sufrido cambios en el sector de ubicación del inmueble durante el lapso de la vigencia del avalúo anterior con vigencia de un año, en relación con el avalúo que se está realizando o actualizando de acuerdo al 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 mercado inmobiliario continúa igual, no se han desarrollado proyectos de infraestructura en la zona, teniendo en cuenta la afectación del COVID 19 en la compra venta, y comercialización actual.

CUADRO COMPARATIVO INMUEBLES EN VENTA- SECTOR NORTE ARMENIA -AVENIDA BOLIVAR

LOTE UN SOLO GLOBO

Dirección	Área m2	Valor m2	Valor pedido
Lote Cra 13 ClI 21 norte	140	\$ 1.500.000	\$ 210.000.000
Lote Cra 14 # 18 N -53	120	\$ 1.200.000	\$ 144.000.000
Lote Cra 14 ClI 45 norte	120	\$ 1.400.000	\$ 168.000.000
Lote Cra14 # 58 N-10	115	\$ 1.350.000	\$ 155.250.000
SUMATORIA	495		\$ 677.250.000
PROMEDIO	123,75		\$ 169.312.500
Coefficiente de variacion			4
VALOR ADOPTADO x m2			\$ 1.368.182
MAYOR VALOR			\$ 210.000.000
MENOR VALOR			\$ 144.000.000
DESVIACION ESTANDAR			24978350

19

14.1 METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Artículo 3°.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

En este método se investigan los costos directos y totales para la construcción de un inmueble similar y de acuerdo con la edad del bien se deprecia para así llegar a un valor aproximado.

Para hallar el valor unitario de construcciones usadas, el punto de partida será siempre determinar el Valor de Reposición o Valor de Construido Nuevo. El valor de la construcción usada parte del valor determinado para la construcción nueva a la cual se le aplica un factor de depreciación.

El valor de reposición se obtiene a partir de ejercicios de costos y presupuestos para la construcción nueva de la edificación; desagregando el análisis por capítulos constructivos, se calculan los costos directos y totales y se presentan en publicaciones especializadas, en las que se muestran datos tanto de costos unitarios como de costos totales.

Se entiende por depreciación, la pérdida de valor o de precio de la construcción por causa del uso y del tiempo. Existen tres clases de Depreciación; La Depreciación Física o por edad, la Depreciación por estado de conservación y la Depreciación funcional.

La depreciación física que corresponde al uso por tiempo tiene una directa relación con la edad de la construcción. Con el uso de una construcción se presenta un desgaste que debe ser calculado de acuerdo con la edad de la construcción y el tiempo esperado de vida útil de dicha edificación. Íntimamente ligada con la anterior es la depreciación por estado de conservación, la cual no se encuentra ligada a la edad, sino al mantenimiento del cual ha sido objeto la construcción.

La depreciación funcional, corresponde a la inadecuada explotación del inmueble según las expectativas de uso que se requiere. Para la aplicación del método en el caso de las construcciones del inmueble objeto de avalúo, debido a que las construcciones se encuentran acordes con el uso, solamente se tendrán en cuenta las depreciaciones físicas y por estado de conservación.

14.2 TABLA DE DEPRECIACIÓN DE ROSS HEIDECKE PARA CONSTRUCCIONES POR EDAD Y POR ESTADO.

El método de Ross Heidecke ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos, la consideración del estado de conservación de las mismas; permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad, de acuerdo a su estado y edad.

Tabla de Ross-Heidecke

La fórmula que se aplicará para la depreciación física será:

$$V_a = V_R - (V_R - V_r) K$$

Siendo:

V_a: valor actual

V_R: valor de reposición o costo de reposición bruto.

V_r: valor residual

K: coeficiente según porcentaje de vida transcurrida y estado. Tabla de Ross-Heidecke.

Además, se han tenido en cuenta aspectos relevantes como:

- Ubicación en el sector norte de la ciudad de Armenia
- Grado de Comercialización
- Grado de Valorización
- Estado de Conservación
- Acabados internos y externos
- Estratificación
- Usos Del suelo.
- Diseño arquitectónico.
- Uso actual
- Relación frente a fondo

14.3 VALOR DE LA CONSTRUCCION:

Para el valor de la construcción se utilizó el Método de Costo de Reposición, para lo cual se aplicó el valor de construcción de viviendas unifamiliares, referenciados en la revista especializada Construdata, a este valor se le aplica la depreciación Física y la depreciación por estado de conservación, se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución **IGAC 620 de 2008**, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Ross y Heidecke.

14.5 TABLA DE ROSS Y HEIDECKE

- 1.0 EXCELENTE
- 1.5 MUY BUENA
- 2.0 BUENA
- 2.5 NORMAL
- 3.0 REGULAR
- 3.5 MALO
- 4.0 MUY MALO
- 4.5 DEMOLICION
- 5.0 IRRECUPERABLE

Primera fila, determina el estado del bien (2), la segunda fila determina el porcentaje aplicar de acuerdo a la vetustez, según el siguiente orden.

%	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
37	25.345	25.349	27.23	31.38	38.86	50.13	64.61	81.48	100

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO		
METODO REPOSICION A NUEVO DE LAS CONSTRUCCIONES (Resolucion 620 de 2008 Igac)		
Solicitante :	Dr. NELSON CRUZ, CC # 6' 477.964, TP. 73085	
Fecha Informe:	24/05/2021	AREA CONSTRUIDA M2 118,85
Dirección:	INMUEBLE CA 6 NORTE (calle 6 norte N° 15-25) Armenia Quindio	
INDICE DE COSTOS:	Fuente de consulta CONSTRUADATA N° 199 septiembre 2021 colombia	
COSTOS DIRECTOS	Exclusivo del trabajo de campo (materiales, mano de obra, y herramientas	
COSTOS INDIRECTOS	Impuestos garantías, conexión de servicios publicos, honorarios, etc.	
COSTOS TOTALES	Suma de costos directos e indirectos, no se incluye valor del lote, ni costos financieros.	
ESPECIFICACIONES	Descripción para cada prototipo, especialmente cimentacion, ascensor, acabados, etc.	
calculo valor construccion para vivienda UNIDAD FAMILIAR MEDIO de uno (1) y dos (2) pisos)		
Manposteria estructural	costo directo	valor m2
cimentacion tradicional		\$1.396.559
Zapatatas	costo indirecto	
Columnas		\$209.483
Vigas	A.I.U 15%	
manposteria en ladrillo	VALOR M2 CONSTRUIDO	\$1.606.042
placas de entre piso en concreto reforzado		
Mortero primer piso		
Escaleras en concreto reforzado		
Administración, Imprevistos y utilidad A.I.U		
obra blanca	COSTO DIRECTO	
total reposicion del area construida OBRA NUEVA		100% \$190.878.092
DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION TABLA DE FITO Y CORVINNI		
Vida util o tecnica	Años	100
Edad aproximada de la construcción	Años	17
Vida remanante de la construcción	Años	83
Porcentaje de edad a depreciar	Años	83
Estado de conservación de la construcción	de 1 a 5	2
Depreciación acumulada en el tiempo	27,23%	\$51.976.104
CALCULO DE VALOR DE LA CONSTRUCCION VALOR ACTUAL O PRESENTE		
Valor de reposicion area construida a nuevo		\$190.878.092
Menos (-) depreciación acumulada según la tabla de Fitto y Corvinni		\$138.901.987
Valor m2 depreciado		\$1.168.717
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION ACTUALIZADO O PRESENTE		\$138.901.987
Son: Ciento treinta y ocho millones novecientos un mil novecientos ochenta y siete pesos m/te		



VALOR m²	
DIRECTO	\$ 1.396.559
TOTAL	\$ 1.606.042

- 5 pisos
- estructura en concreto
- cimentación en placa aligerada
- sin ascensor
- pisos de 50 m²
- 3 alcobas
- 1 baño terminado
- disponible
- cocina
- sala
- comedor
- zona de rocas
- obra blanca



14.6 OBSERVACIONES IMPORTANTES A LA VALUACIÓN:

- En La diligencia de inspección ocular efectuada al inmueble el día 22 de septiembre de 2021, se visualizó que el inmueble luce bien cuidado en cuanto a pintura en su fachada, internamente también, en toda la construcción
- No se visualizan fisuras en sus placas o revoques.
- Estado general del inmueble BUEN ESTADO.

- de acuerdo a mi criterio profesional, y a la aplicación del MÉTODO DE DEPRECIACIÓN DE ROSS HEIDECKE: POR ESTADO Y EDAD; arrojó una depreciación correspondiente a un estado dos (2) clasificación **B** (bueno) con un porcentaje de depreciación de 27,23%, (**porcentaje según vida transcurrida de 37 años**).
- la diligencia de Inspección Ocular no se registraron inconvenientes, la diligencia fue acompañada por el Sr. **JAVIER PORFIRIO BUENO SANCHEZ**, secuestre del inmueble quien facilito el ingreso.
- En la visita de inspección ocular se visualiza que el inmueble se encuentra desocupado, presentando humedades en la parte superior del patio sobre la cubierta.

15. CALCULO DE VALOR PARA AJUSTE

UNA VEZ APLICADOS LOS METODOS VALUATORIOS CORESPONDIENTES, YA MENCIONADOS ANTERIORMENTE, SE REVELAN LOS VALORES OBTENIDOS PARA EL BIEN INMUEBLE CON NÚMERO DE MATRÍCULA: 280-48484, Y CÓDIGO CATASTRAL INMUEBLE N° 630010106000001700021000000000, UBICADO EN LA CALLE 6 NORTE # 15 - 25 - ARMENIA QUINDÍO, ASI:

DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL EN mt ²	VALOR METRO CUADRADO	VALOR TOTAL
Lote de terreno	56.00 mt ²	\$1.368.182	\$ 76.618.192
Construcción	118.85 mt ²	\$1.168.717	\$ 138.902.015
Valor metro cuadrado globalizado			\$ 1'813.380
TOTAL, AVALUO			\$215'520.207

SON: DOSCIENTOS QUINCE MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS SIETE PESOS M/TE.

15.1 FACTORES de ajuste APLICADOS AL AVALUO COMERCIAL RESULTANTE DEL METODO COMPARATIVO DE MERCADO, PARA EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 6 NORTE # 15 – 25 - ARMENIA QUINDÍO, ACTUALIZACION DE VALORES, USO HABITACIONAL.

Factor de Negociación. - corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma, sobre la base únicamente de una negociación a precio de contado (en efectivo), en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan libremente y sin presiones.

AJUSTE		
COMERCIAL	HABITACIONAL	INDUSTRIAL
1.00 a 0.80	1.00 a 0.75	1.00 a 0.70

Factor de Ubicación (Fub): Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo.

AJUSTE			
TIPO DE PREDIO	COMERCIAL	HABITACIONAL	INDUSTRIAL
Terreno oculto sin frente	1.00 a 0.50	1,10 a 0.70	1.00 a 0.80
Terreno intermedio 1 frente	1.00	1.00	1.00
Terreno en esquina 2 frentes	1.05 a 1.30	1.05 a 1.15	1.05 a 1.05
Terreno cabecero 3 frentes	1.05 a 1.35	1.05 a 1.20	1.05 a 1.10
Terreno manzanero 4 frentes	1.05 a 1.50	1.05 a 1.30	1.05 a 1.20

Factor de Frente (FFr): Corresponde al ajuste aplicable a la dimensión del o los frentes de un terreno con relación a los lotes tipo de la manzana.

AJUSTE			
TIPO DE FRENTE	COMERCIAL	HABITACIONAL	INDUSTRIAL
Frente mayor al terreno tipo	1.10 a 1.50	1,05 a 1.30	1.05 a 1.20
Frente igual al terreno predominante	1.00	1.00	1.00
Frente menor al terreno predominante	0.90 a 0.50	0.95 a 0.70	0.95 a 0.85

DESCRIPCION	VALOR COMERCIAL	AREA EN M2	FACTOR NEGOCIACION RESIDENCIAL	FACTOR NEGOCIACION COMERCIAL	FACTOR DE FRENTE	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENIZADO
inmueble habitacional	\$215.520.207	118.85	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	\$224.141.015

16. VALOR INTEGRAL FINAL

DESCRIPCION	AREA	VALOR M2	VALOR INTEGRAL
Total Avalúo ajustado año 2021.	118,85	\$1.885.915	\$224.141.015

Son: DOSCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL QUINCE PESOS.

16.1 VALOR CATASTRAL AÑO 2021: \$83.805.000

Son: OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL PESOS M/TE (A PAZ Y SALVO)

01. INFORMACIÓN DEL PREDIO		02. PERÍODO DE COBRO	
NIT o C.C.: X128996	TELÉFONO:	PAGO AÑO: 706.477	PAGO TRIMESTRE: 385.503
NOMBRE: MARIA DEL SOCORRO RODRIGUEZ CARDONA		FECHA DE EXPEDICIÓN: 07 MAY 2021	FECHA DE VENC.: 30 JUN 2021
DIRECCIÓN: C 6N 15 25 UR LA LORENA		ESTRATO: 4	PERÍODO COBRADO: ABR-JUN/2021
DIRECCIÓN COBRO: C 6N 15 25 UR LA LORENA		DESTINACIÓN: A	CÓDIGO POSTAL:
03. DATOS PREDIO			
FICHA CÓDIGO: 01-06-00-00-0170-0021-0-00-00-0000			
AVALUO ACTUAL: 83,805,000			

MUNICIPIO DE ARMENIA NIT. 890.000.464-3
ESPA TODAS Alcaldía de Armenia
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO SOBRETASA AMBIENTAL Y SOBRETASA BOMBERIL CUENTA DE COBRO No. 10193507
fapr-502341923

16.2 VALOR ESTIMATIVO DEL CANON DE RENTA MENSUAL, EN METODO COMPARATIVO SECTOR NORTE ARMENIA.

Dirección	Área m2	Valor m2	Valor pedido
Cra 14 # 13 N - 44	140	\$ 1.500.000	\$ 1.000.000
Cra 14 # 13 N - 20	120	\$ 1.200.000	\$ 950.000
Cll. 17 N # 14-38	120	\$ 1.400.000	\$ 900.000
Cll. 10 N # 16-03	130	\$ 1.350.000	\$ 850.000
SUMATORIA	510		\$ 3.700.000
PROMEDIO VALOR RENTA MENSUAL			\$ 925.000
Coefficiente de variacion			4
VALOR ADOPTADO DE RENTA CII 6 N #15-25			\$ 925.000
MAYOR VALOR			\$ 1.000.000
MENOR VALOR			\$ 850.000
DESVIACION ESTANDAR			55901,69944

SON: NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS MENSUAL.

Nota: actualmente se encuentra desocupado se verifico en la inspección ocular.

17. BIBLIOGRAFIA.

- Escritura publica
- Certificado de tradición
- Página electrónica Igac
- Resolución 620 Igac.
- certificado catastral.

18.- 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.

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

- WILSON GARCIA PACHON, C.C. N° 9778895 de Calarcá Quindío R.A.A – AVAL 9778895 / Celular: 3162969379.

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 dentro del proceso de la referencia con desino al Juzgado Cuarto Municipal Armenia Q., radicado bajo el No. 2017-00291-00, y cuyo objeto de la pericia consistió en establecer el valor comercial del inmueble actualizando el avaluó anterior de fecha a precios actuales del año 2019, 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 las mismas partes o la misma apoderada del solicitante.

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.

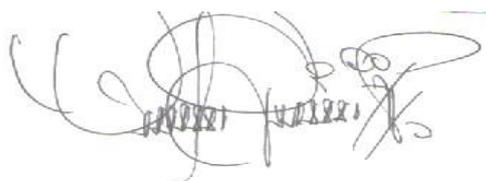
Los documentos e información utilizados para la elaboración del presente dictamen son los que a continuación relaciono:

- a). Certificado Catastral Nacional # 1208-435175-49085-0, predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-48484 y ficha catastral No. 630010106000001700021000000000 b) Fotocopia de los Certificados de tradición de la oficina de Registro de Instrumentos. En general todos los documentos mencionados en los pies de páginas.

De esta manera dejo rendido el informe de dictamen pericial y avalúo comercial, el cual coloco a disposición del Dr. NELSON CRUZ, TP 73085; del **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA QUINDÍO**, proceso N° 2017-00291-00, y de las partes interesadas en el mismo, esperando haber interpretado en forma ecuaníme el encargo valuatorio.

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,




firma digital

WILSON GARCÍA PACHÓN

CC N° 9778.895

Técnico laboral por competencias en avalúos

Perito Avaluador profesional

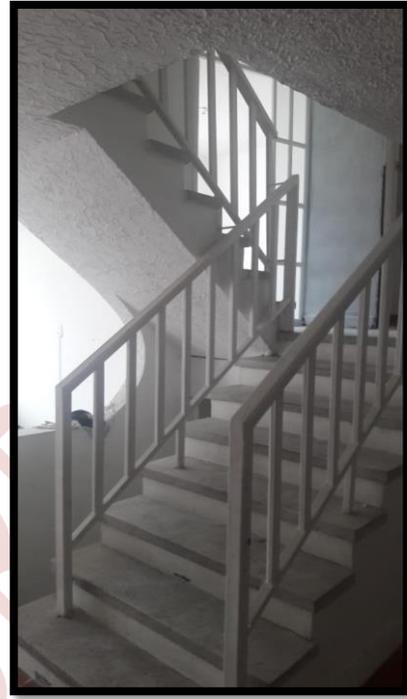
Registro Abierto de Avaluador R.A.A/AVAL-9778895

Autorregulador Nacional de Avaluadores (**A.N.A**)

Certificado en competencias labores ONAC.

19.- REGISTRO FOTOGRAFICO:

Area sala- comedor , escaleras en granito pulido y pasamano metalico, , paredes recién pintadas, pisos en cerámica, en buen estado.



Cocina, Sencilla, sin acabados relevantes, pisos y paredes en cerámica, gaveteros inferiores en madera tipo M.D.F, en buen estado de conservación, lavaplatos empotrado, grifería sencilla, recién pintado, lavadero con tanque de agua enchapado, buen estado.



CLOSET: Dos (2) metálicos en buen estado.

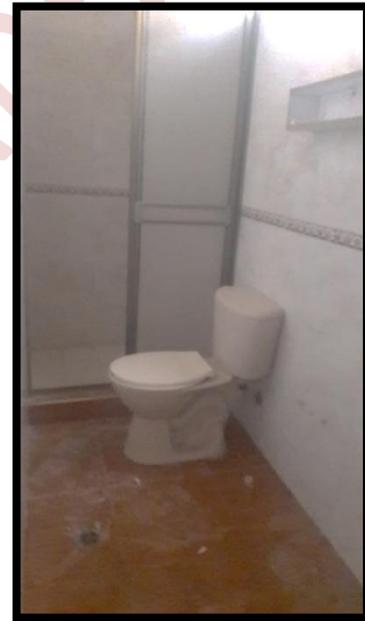

 29


Parqueadero; Piso en ceramica tipo gres, puertametálica abatible, baño con lavamanos y ducha, y un cuarto y/o bodega, en buen estado.





Cuartos, con pisos en cerámica buen estado, ventanearía estructura metálica, marcos de las puertas, vidrio plano transparente, puertas en madera, un baño social con lavamanos y división en acrílico.



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

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCA QUINDIO

DEMANDANTE: BRAYAN DAVID CHAGUENDO
 DEMANDADO: LEONEL LOPEZ LÓPEZ
 OBJETO DEL AVALÚO: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL MEJORAS
 PROCESO: REINVICATORIO
 RADICADO: 00113-17
 APODERADO JUDICIAL: Dr. JOSE ALBEIRO CASTILLO TURRIAGO
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON. R.A.A /AVAL 9778895

JUZGADO: SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCÁ QUINDIO

PROCESO: EJECUTIVO MIXTO
 DEMANDANTE: ZORAIDA GIRALDO CARDONA
 DEMANDADO: MARÍA BLANCA MARULANDA DE GONZALEZ
 RADICACIÓN: 00222 - 2012
 APODERADO JUDICIAL DTE: DR. JOSÉ DAVID VALENCIA C
 PERITO VALUADOR: WILSON GARCÍA PACHÓN

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SALENTO QUINDIO

DEMANDANTE: GIOVANNY ULISES GALINDO TIJARO
 DAMANDADO: SEBASTIAN CASTAÑEDA VALENCIA
 REFERENCIA: EJECUTIVO HIPOTECARIO
 RADICADO: 2015-00022-00
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. LUIS EDUARDO MORA BOTERO
 APODERADO JUDICIAL DDO: Dr. JHON FABIO GONZALEZARREDONDO
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON- R.A.A/AVAL 9778895

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD CALARCA

DEMANDANTE: BEVERLY YULIETH SALAZAR GUTIÉRREZ
 DEMANDADO: HEREDEROS INDETERMINADOS DE JESÚS SALCEDO
 REFERENCIA: PROCESO DIVISORIO
 RADICADO: 631304003001-2015-00501-00
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. RAFAEL FERNANDO GIL SIERRA
 APODERADO JUDICIAL: DR. MARIO ALBERTO GARCÍA OSPINA
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A /AVAL9778895

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCÁ

DEMANDANTE: INES ARIAS MORALES
 DEMANDADO: MIGUEL LEMUS ARIAS
 PROCESO: DIVISORIO – VENTA DE COSA COMUN
 RADICADO: 2017-0068
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dra. MARIA LIBIA RAMIREZ
 APODERADO JUDICIAL DDO: Dr. FRANCISCO JAVIER GONZLAEZ SANCHEZ
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A /AVAL 9778895

JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA ARMENIA

DEMANDANTE: SANDRO VELEZ PEÑUELA
 DEMANDADO: MARIA CRISTINA CAMACHO VARON
 PROCESO: DILIGENCIA DE INVENTARIOS, AVALUOS, Y DEDUDAS DE LA SOCIEDAD CONYUGAL.
 RADICACION: 2014-00621
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. JOSE ALBEIRO CASTILLO TURRIAGO.
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON. R.A.A/AVAL 9778895

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCA

DEMANDANTE: JOSE DEIVER MORALES
 DEMANDADO: PEDRONEL ANTONIO OSORIO VALENCIA
 PROCESO: EJECUTIVO
 RADICADO: 2016-00269
 APODERADO JUDICIAL: EN CAUSA PROPIA (JOSE DEIVER MORALES)
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A/AVAL 9778895.

JUZGADO CUARTO DE FAMILIA ARMENIA

DEMANDADO: ALBERTO ALFONSO OBANDO HERRERA
 DEMANDANTE: PAOLA ANDREA SARRIA SIERRA
 RADICADO: 201700295
 PROCESO: LIQUIDACION DE BIENES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL
 APODERADO JUDICIAL: Dra. GLORIA MARCELA BALLEEN CERON
 PERITIO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A /AVAL9778895

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO ORALIDAD ARMENIA

DEMANDANTE: TAYRON POER HOLGUIN LONDOÑO
 DEMANDADOS: JULIAN BUENDIA VASQUEZ Y CARLOS ALBERTO GOMEZ BUEN DIA
 PROCESO: PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
 RADICACION: 63-001-31-03-002-2017-00008-00
 APODERADO JUDICIAL DDO: Dra. GLORIA MARCELA BALLEEN CERON
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. TODORO ADOLFO BENAVIDEZ VANEGAS

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA

DEMANDANTE: JORGE IVÁN CASTAÑO JIMÉNEZ
 DEMANDADOS: HERNÁN ALBERTO CASTAÑO GALLEGO, BLANCA SONIA CASTAÑO GALLEGO, MARTHA CECILIA CASTAÑO GALLEGO, ORIANA DEL MAR CASTAÑO PARRA .
 PROCESO: SUCESIÓN INTESTADA
 RADICADO: 63001.31.03.001.2018.00182.00
 APODERADO JUDICIAL DDOS: Dr. JHON JAIRO CIRO CASTAÑO Y Dra. FABIOLA ECHEVERRY PALACIOS
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A/ AVAL 9778895

JUZGADO SEGUNDO EN ORALIDAD CALARCÁ

DEMANDADO: JORGE HERNAN QUINTANA
 DEMANDANTE: MARIA ADALFIA QUINTANA DE RODRIGUEZ
 PROCESO: DIVISORIO VENTA DE LA COSA COMUN
 RADICADO: 2018-00045
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. ALONSO GÓMEZ NOREÑA

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA

DEMANDANTES: LUIS ELIECER CIRO OSORIO – GUILLERMO DE JESUS OSORIO PATIÑO Y CARLOS ALBERTO CIRO CASTAÑO.
 DEMANDADOS: YUBAL YORDANY GARZON CHACON
 PROCESO: REALIZACIÓN ESPECIAL DE LA GARANTÍA. (EJECUTIVO HIPOTECARIO)
 RADICADO: 630013103003-2019-00035-00
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. JHON JAIRO CIRO CASTAÑO.
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A/ AVAL 9778895

21.- DOCUMENTOS DE LA PROFESION - PERITO AVALUADOR



PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS



ISO/IEC 17024:2012
16-OCP-001

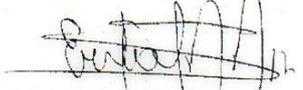
Wilson García Pachón
C.C. 9.778.895



Certificado de Competencias laborales
Esquema-CE-E-02 bajo las normas:
TCL 110302002
NCL 210302001
NCL 210302002

PA-000184-17

Este carné es personal e intransferible y lo identifica como PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS CERTIFICADO EN COMPETENCIAS LABORALES

Erika Liliانا Cubillos Cadena
Representante Legal

SABER LONJA CERTIFICACIONES podrá anular el presente registro y perderá vigencia el mismo, cuando el portador haga mal uso o pierda vínculos con nuestra entidad.

Fecha de Aprobación: 4 de Octubre de 2017
Fecha Último Mantenimiento: 3 de Octubre de 2020
Fecha de Vencimiento: 3 de Octubre de 2021

CE-F-026



EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS
SABER LONJA CERTIFICACIONES
Otorga certificado en competencias laborales a:

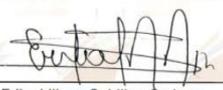
Wilson García Pachón

C.C. 9.778.895

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de la conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-01 bajo las normas:
TCL 110302002 - NCL 210302001 - NCL 210302002

PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS

Fecha de Aprobación: 4 de Octubre de 2017
Fecha Último Mantenimiento: 3 de Octubre de 2020
Fecha de Vencimiento: 3 de Octubre de 2021



Erika Liliانا Cubillos Cadena
Representante Legal
Saber Lonja Certificaciones



PA-000184-17
ISO/IEC 17024:2012
16-OCP-001

CE-F-026



PIN de Validación: a9d30a09

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

34

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 avaluador 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 parcial adoptado.

Fecha 14 Feb 2018
Regimen Régimen de 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

República de Colombia



En su nombre

La Corporación Tecnológica Empresarial

Debidamente autorizada por la Secretaría de Educación de Bogotá,
Según Licencia de Funcionamiento N° 11-0418 de Diciembre de 2016

Teniendo en cuenta que

Wilson García Pachón

D.I. N° 9.778.895

Cumplió con los requisitos académicos exigidos por la Ley y la Institución
de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano según
Resolución de Programa N° 110507 de 2019
le otorga el Certificado de Aptitud Ocupacional como

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos

Martha Sánchez Niño
C.C. 37830733
Representante Legal

Bogotá, 27 de marzo de 2021

Libro de Certificaciones N° 16 Acta N° 050 Folio N° 032

El presente Diploma no requiere autenticación de firmas ni Registro de Secretaría de Educación,
según Decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 y 2150 del 5 de Diciembre de 1995 de la Presidencia de la República.



CORPORACIÓN TECNOLÓGICA EMPRESARIAL

Institución de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano

CERTIFICACIÓN 032

En la ciudad de Bogotá, a los veintisiete (27) días del mes de marzo de 2021, se formalizó la Certificación a los Estudiantes de los diferentes Programas Técnicos Laborales. El suscrito Representante Legal de la **Corporación Tecnológica Empresarial**, Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano, aprobada y autorizada por la Secretaría de Educación del Distrito, según Licencia de Funcionamiento N° 11-0418 de Diciembre de 2016.

Comprobada la situación legal y académica de cada uno de los estudiantes que cursaron y aprobaron los estudios correspondientes a los diferentes programas Técnicos Laborales, se procedió a otorgar el Certificado de Aptitud Ocupacional, al estudiante cuyos nombres, apellidos y número de documento de identidad se relaciona a continuación:

Wilson García Pachón

Documento de Identidad N° 9.778.895

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos

Aprobado según Resolución N° 110507 de 2019 S.E.D. con una intensidad de 768 horas

Es fiel copia tomada de Libro General de Certificaciones N° 16, Acta N° 050 de marzo de 2021.



Martha Sánchez Niño

C.C. 37830733

Representante alegal

Bogotá, 27 de marzo de 2021

No se requiere registro de Secretaría de Educación según decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 y 2150 del 5 de Diciembre de 1995, de la Presidencia de la República.



FUNDACION NUEVO MILENIO
PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0021267
FUNDADA EN 1996



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

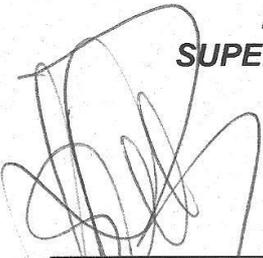
COMO

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

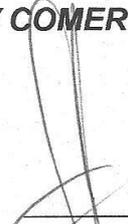


MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL
NUEVO MILENIO

R.N.A.
1005-5583



FUNDACIÓN NUEVO MILENIO PARA EL DESARROLLO PROFESIONAL Y EMPRESARIAL
LIDERAZGO EMPRESARIAL



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

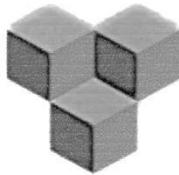
LA FUNDACIÓN NUEVO MILENIO

PERSONERIA 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



Rama Judicial del Poder Público
Consejo Seccional de la Judicatura del Quindío
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Oficina Judicial
Armenia Quindío

LA SUSCRITA JEFE DE LA OFICINA JUDICIAL

CERTIFICA :

Que WILSON GARCIA PACHON, identificado con la Cédula de Ciudadanía Nro. 9.778.895, hace parte de la lista de Auxiliares de la Justicia para este Distrito Judicial de Armenia, en la modalidad de: PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES, BIENES MUEBLES, SEGUROS, MAQUINARIA PESADA, AUTOMOTORES, DE DAÑOS Y PERJUICIOS Y DE INTANGIBLES, cargo en el cual, de acuerdo con la última lista de Auxiliares de la Justicia, aparece inscrito desde el primero (01) de octubre de dos mil seis (2.006).

Para constancia se firma en Armenia, Quindío, a los TRES (03) días del mes de noviembre de 2016.

MARIA ERNESTINA ORTIZ VÁSQUEZ
Jefe Oficina Judicial.

Meov.

Palacio de Justicia Oficina # 108- Teléfono # 741 20 43
Armenia - Quindío





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 ROPERO 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

22.- ANEXOS:

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

SNR
SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
del gobierno de la República

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

Certificado generado con el Pin No: 210921519548793365 **Nro Matricula: 280-48484**
 Pagina 1 TURNO: 2021-280-1-88688

Impreso el 21 de Septiembre de 2021 a las 11:13:03 AM

**"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: 05-01-1984 RADICACIÓN: 83-11637 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 02-01-1984
 CODIGO CATASTRAL: 63001010601700021000COD CATASTRAL ANT: 01-6-170-021
 NUPRE:
 ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
 LOTE COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y DIMENSIONES: POR EL FRENTE, CON LA CALLE SEXTA NORTE (6A) EN UNA LONGITUD DE 13.45 MTS. POR EL COSTADO DERECHO ENTRANDO EN UNA LONGITUD DE 9.75 METROS CON PREDIO DE LA SEÑORA BLANCA INES CALLE DURANGO; POR EL COSTADO IZQUIERDO ENTRANDO EN UNA LONGITUD DE 9.25 MTS. CON PREDIO DEL DOCTOR RAMIRO ZULUAGA ANGULO; Y POR EL FONDO EN UNA LONGITUD DE 13.45 MTS. CON PREDIOS DE LOS SEÑORES ANA IRMA BARRERO CARDONA, EDITH CARVAJAL VIUDA DE ACRILA Y CLAUDIA MARCELA ARCILA CARVAJAL.

AREA Y COEFICIENTE
 AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :
 AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS :
 COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE
 Tipo Predio: URBANO
 1) CALLE 6 NORTE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
 DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
 280 - 11130

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-12-1983 Radicación: 83-11637
 Doc: ESCRITURA 3280 DEL 23-12-1983 NOTARIA 3 DE ARMENIA VALOR ACTO: \$350,000
 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: ZULUAGA ANGULO RAMIRO
A: FLOREZ ARROYAVE GLORIA FERNEY X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-07-1984 Radicación: 84-006176
 Doc: ESCRITURA 1534 DEL 14-06-1984 NOTARIA 2 DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0
 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL UN LOTE DE 6.45 MTS. DE FRENTE POR EL FONDO EN 6.45 MTS, POR EL COSTADO DERECHO EN 11.00 MTS. Y POR EL COSTADO IZQUIERDO EN 9.40 MTS.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

44



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

Certificado generado con el Pin No: 210921519548793365

Nro Matrícula: 280-48484

Pagina 2 TURNO: 2021-280-1-88688

Impreso el 21 de Septiembre de 2021 a las 11:13:03 AM

"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

DE: FLOREZ ARROYAVE GLORIA FERNEY

A: TORO PEIA HECTOR

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-10-1985 Radicación: 85-10372

Doc: ESCRITURA 2738 DEL 04-10-1985 NOTARIA 3 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$849,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA UN LOTE DE 7.00 MTS. DE FRENTE, POR UN COSTADO 9.40 MTS. POR EL OTRO COSTADO 6.70 MTS. Y POR EL FONDO EN EXTENSION DE 7.00 MTS.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FLOREZ ARROYAVE GLORIA FERNEY

A: ECHAVARRIA BORJA TERESA EMILIA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-10-1985 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2738 DEL 04-10-1985 NOTARIA 3 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 601 COMPRAVENTA COSA AJENA UN LOTE DE 6.45 MTS. DE FRENTE, POR EL FONDO EN 6.45 MTS. POR EL COSTADO DERECHO EN 11.00 MTS. Y POR EL COSTADO IZQUIERDO EN 9.40 MTS.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FLOREZ ARROYAVE GLORIA FERNEY

A: ECHAVARRIA BORJA TERESA EMILIA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-01-1994 Radicación: 94-000455

Doc: ESCRITURA 6 DEL 05-01-1994 NOTARIA 3 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA UN LOTE DE 7.00 MTS DE FRENTE, POR UN COSTADO 9.40 MTS, Y POR EL OTRO COSTADO 6.70 MTS. Y POR EL FONDO EN EXTENSION DE 7.00 MTS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ECHAVARRIA BORJA TERESA (SIC)

A: CARDONA DE RODRIGUEZ MARIA EYDALIRIAM

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-01-1994 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6 DEL 05-01-1994 NOTARIA 3 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 601 COMPRAVENTA COSA AJENA LOTE DE 6.45 MTS DE FRENTE POR EL FONDO EN 6.45 MTS POR EL COSTADO DERECHO EN 11.00 MTS Y POR EL COSTADO IZQUIERDO EN 9.40 MTS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ECHAVARRIA BORJA TERESA

A: CARDONA DE RODRIGUEZ MARIA EYDALIRIAM

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-06-2000 Radicación: 2000-11320

Doc: ESCRITURA 1218 DEL 15-06-2000 NOTARIA 5A. DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$24,609,000

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

45



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

Certificado generado con el Pin No: 210921519548793365

Nro Matrícula: 280-48484

Página 3 TURNO: 2021-280-1-88688

Impreso el 21 de Septiembre de 2021 a las 11:13:03 AM

"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 última página

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CARDONA ARTEAGA O CARDONA DE RODRIGUEZ MARIA EYDAMIRIAN Y/O MARIA EIDALIAN, EIDALIRIA, IDALIRIA, EYDAMIRIAN O EYDALIRIAM (SIC).

A: RODRIGUEZ CARDONA ALBA LUCIA	X
A: RODRIGUEZ CARDONA AMANDA DEL CARMEN	X
A: RODRIGUEZ CARDONA ARACELLY	X
A: RODRIGUEZ CARDONA GLORIA CONSUELO	X
A: RODRIGUEZ CARDONA JAIME	X
A: RODRIGUEZ CARDONA JOHN JAIRO	X
A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE JAIR	X
A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE RAUL	X
A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE RUBIEL	X
A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE	X
A: RODRIGUEZ CARDONA MARIA DEL SOCORRO	X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-06-2014 Radicación: 2014-280-6-9832

Doc: ESCRITURA 1443 DEL 09-06-2014 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$31,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ CARDONA AMANDA DEL CARMEN	CC# 24480918	
DE: RODRIGUEZ CARDONA JHON JAIRO	CC# 7551291	
DE: RODRIGUEZ CARDONA JOSE JAIR	CC# 7526461	
DE: RODRIGUEZ CARDONA JOSE RAUL	CC# 7541593	
DE: RODRIGUEZ CARDONA JOSE RUBIEL	CC# 7548039	
A: RODRIGUEZ CARDONA JOSE VICENTE	CC# 7525672	X 45.4545%

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 09-11-2017 Radicación: 2017-280-6-19869

Doc: OFICIO 2261 DEL 14-06-2017 JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO RADICADO # 2017-0029100 -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ CARDONA ALBA LUCIA	CC# 41896968	X
DE: RODRIGUEZ CARDONA ARACELLY	CC# 41888684	X
DE: RODRIGUEZ CARDONA GLORIA CONSUELO	CC# 41933756	X
DE: RODRIGUEZ CARDONA MARIA DEL SOCORRO	CC# 52138661	X


 FECHA: JUNIO 15 DEL 2.000
 NOTARIA QUINTA
 ARMENIA QUINDIO
 ACTO: SUCESION INTESTADA.

CAUSANTE: MARIA EYDAMIRIAN Y/O MARIA EIDALIAN, EIDALIRIA, IDALIRIA, EYDAMIRIAN O EYDALIRIAM CARDONA ARTEAGA O CARDONA DE RODRIGUEZ.

SOLICITANTES: AMANDA DEL CARMEN, JOSÉ JAIR, JOSÉ VICENTE, ARACELLY, ALBA LUCIA, MARÍA DEL SOCORRO, JOHN JAIRO, GLORIA CONSUELO, JAIME, JOSÉ RAUL Y JOSÉ RUBIEL RODRÍGUEZ CARDONA.

/DE JESUS/
 COMPARECIENTE: OCTAVIO ARCILA QUINTERO

INMUEBLES: CALLE 6 NORTE; LOTE NÚMERO 75, SECTOR 10 DE JARDINES DE ARMENIA; Y LOTE NÚMERO VEINTIDOS (22) URBANIZACION LOS CAMBULOS; INMUEBLES UBICADOS EN EL ÁREA URBANA DE ARMENIA QUINDÍO.

MATRICULAS INMOBILIARIAS: 280-48484, 280-130688 280-30048
 FICHAS CATASTRALES: 01-06-0170-0021-000, 01-01-0450-0001-000, 01-03-0180-0001-000

CUANTÍA ACTO: \$ 34.279.994.00

AVALUOS CATASTRALES: \$ 24.609.000,00 \$ 17.756.000 y \$ 5.824.000

En la ciudad de Armenia, Departamento del Quindío, República de Colombia, a los quince (15)---- días del mes de junio----- del año Dos Mil (2.000), ante mí, CARLOS ALBERTO MEJIA MEJIA, Notario Quinto del Circulo, /DE JESUS/ Compareció OCTAVIO ARCILA QUINTERO-----, mayor, vecino y residente en Armenia, identificado con la cédula de ciudadanía No.7.554.121 de Armenia Q., abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No.69.858 del

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

AA 1025249

inmobiliaria No.280-48484 y ficha catastral No.01-06-0170-0021-000 del municipio de Armenia Q. -----

LINDEROS Y DIMENSIONES.- -----

Lote comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: ###

Por el Frente, con la calle sexta norte (5° N) en una longitud de 7.00 metros; Por el Costado Derecho entrando en una longitud de 9.40 metros con predio de la señora Blanca Inés Calles Durango; Por el Costado Izquierdo entrando en una longitud de 6.60 metros con predio del Doctor Ramiro Zuluaga Ángulo; y Por el Fondo, en una longitud de 7.00 metros con predio de los señores Ana Irma Barreto Cardona, Edith Carvajal viuda de Arcila y Claudia Marcela Arcila Carvajal. ### -----

TRADICION.- -----

Este predio fue adquirido por la causante por compra que le hizo a la señora Teresa Echavarría Borja, según escritura No.6 del día 5 de enero de 1994, de la Notaria Tercera de Armenia Q. -----

AVALÚO.- -----

Este inmueble se avalúa en la suma de VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS NUEVE MIL PESOS M/CTE. (\$24.609.000.00) -----

2.- Un lote No.75 del sector No.10 de Jardines de Armenia, predio que tiene una matrícula inmobiliaria No.280-130688, tipo de predio urbano de Armenia Q., ficha catastral No.01-01-0450-0001-000. -----

LINDEROS.- -----

Forma parte de un globo de terreno de mayor dimensión situado en el punto o paraje de San Pedro, cédula catastral No.01-01-0450-0001; dicho lote tiene una extensión

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

LA VISTA 01 FEB 2017







MUNICIPIO DE ARMENIA
NIT. 890.000.464-3

ESPA TODOS
Alcaldía de Armenia

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
SOBRETASA AMBIENTAL Y SOBRETASA BOMBERIL
CUENTA DE COBRO No. **10193507**
fapr-502341923

01. INFORMACIÓN DEL PREDIO				02. PERÍODO DE COBRO		
NIT o C.C: X128996	TELÉFONO:	PAGO AÑO:		PAGO TRIMESTRE:		
NOMBRE: MARIA DEL SOCORRO RODRIGUEZ CARDONA		706,477		385,503		
DIRECCIÓN: C 6N 15 25 UR LA LORENA		FECHA DE EXPEDICIÓN:		FECHA DE VENC.:		
DIRECCIÓN COBRO: C 6N 15 25 UR LA LORENA		07 MAY 2021		30 JUN 2021		
03. DATOS PREDIO				ESTRATO:	PERÍODO COBRADO:	
FICHA CÓDIGO: 01-06-00-00-0170-0021-0-00-00-0000				4	ABR-JUN/2021	
AVALUO ACTUAL: 83,805,000				DESTINACIÓN:	CÓDIGO POSTAL:	
				A	-	

04. DETALLE DE LA DEUDA				05. RESUMEN		
CONCEPTO	VIGENCIA	AVALUO	VALOR	CONCEPTO	TOTAL TRIMESTRE	TOTAL AÑO
				Saldo Anterior:	0	0
				Sobretasa Ambiental	62,854	125,708
				Sobretasa Bomberil	29,332	58,664
				Predial	293,317	586,635
				Menos Descuento:		64,530
TOTALES					385,503	706,477

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

TESORERO (a) GENERAL


- CONTRIBUYENTE -



MUNICIPIO DE ARMENIA
NIT. 890.000.464-3

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
CUENTA DE COBRO No. **10193507**
fapr-502341923

NOMBRE: **MARIA DEL SOCORRO RODRIGUEZ CARI**

NIT o C.C: **X128996**

DIRECCIÓN: **C 6N 15 25 UR LA LORENA**

FICHA CATASTRAL: **01-06-00-00-0170-0021-0-00-00-0000**

Pago TOTAL PERIODO **385,503**



(415)7709998002159(8020)00000000000010193507(3900)000000385503(96)20210630

Pago TOTAL AÑO **706,477**



(415)7709998002159(8020)00000000000010193507(3900)000000706477(96)20210630

LIQUIDACIÓN	
Impuesto Predial año:	(Avalúo / 1000) * Tarifa
Valor Sobretasa Ambiental año =	(Avalúo / 1000) * 1.5
Valor Sobretasa Bomberil =	10% del Impuesto Predial
TARIFAS - ACUERDO 017 / 2012	
ESTRATIFICACIÓN - Dpt. ADMINISTRATIVO DE PLANEACION	
AVALUO Y DESTINO - IGAC	

PUNTOS DE PAGO	
BANCOLOMBIA	DAVIVIENDA
BBVA	OCCIDENTE
BOGOTÁ	POPULAR
CAJA SOCIAL	SUDAMERIS
COLPATRIA	
Botón PSE desde www.armenia.gov.co	

Si su cuenta de cobro no llega, reclámela, lo anterior no lo exime de pagar el recargo correspondiente. Para la expedición del Paz y Salvo debe tener pago el Impuesto Predial Unificado hasta DICIEMBRE 31 DE LA VIGENCIA ACTUAL y haber cancelado ÚNICAMENTE EN LA TESORERÍA MUNICIPAL.

