

## Fw: Juzgado 5 civil mpal 2015-0652 AVALUO

alfonso guzman morales <abogadoguzmanmorales@hotmail.com>

Mar 19/10/2021 14:45

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

---

**From:** alfonso guzman morales <abogadoguzmanmorales@hotmail.com>

**Sent:** Tuesday, October 19, 2021 1:34 PM

**To:** alfonso guzman morales <ABOGADOGUZMANMORALES@hotmail.com>

**Subject:** Juzgado 5 civil mpal 2015-0652 AVALUO

Informe LOTE 67 CASA N° 28 LA PATRIA.pdf

Get [Outlook para Android](#)

## DICTAMEN PERICIAL

Dictamen pericial Art. 226 del C.G.P.,

La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito

## AVALUO COMERCIAL

Los avalúos son una estimación monetaria que acerca el valor **comercial** real, producto de un dictamen hecho por un profesional, el cual tomará en cuenta las características físicas del **inmueble** tales como: dónde está ubicado, aspectos jurídicos, físicos y metodológicos.

Wg. avalúos

Armenia Quindío, octubre 08 de 2021.

Señor:

**HAROLD ROBINSON CHACON FAJARDO**

Solicitante del Avalúo



Destinatario:

Juzgado Quinto Civil Municipal de Armenia Quindio  
 radicado 2015-00652-00

**Referencia:** Ejecutivo Singular.

En concordancia al artículo 226 del Código General del Proceso y subsiguientes, rindo el presente dictamen pericial; y avalúo técnico comercial, correspondiente a un inmueble urbano, ubicado en la ciudadela La patria” **Lote 28 manzana 67”**, jurisdicción del Municipio de Armenia Quindio.

Además de lo anterior se han tenido en cuenta las disposiciones reglamentarias en materia de avalúos comerciales en Colombia; el presente avalúo se efectúa en concordancia a la Resolución 620 de 2008 del Igac, "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".

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,




**WILSON GARCÍA PACHÓN**

**CC N.º 9778895**

Técnico laboral por competencias en avalúos

Perito Evaluador Profesional

Registro matricula No **R.A.A - AVAL/9778895**

**A.N.A** Autorregulador Nacional de avaluadores.

Certificado en competencias laborales **ONAC**.

**Nota:** Se anexa dictamen pericial y avalúo comercial.

# AVALUO COMERCIAL URBANO

3

ciudadela La patria" Lote 28 manzana  
67", jurisdicción del Municipio de  
Armenia Quindio





## 1.- RESUMEN EJECUTIVO

DICTAMEN PERICIAL Y AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL  
INMUEBLE URBANO – **NO SOMETIDO A LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

Señor:

**HAROLD ROBINSON CHACON FAJARDO**

Solicitante del Avalúo (demandante)

Destinatario:

**Juzgado Quinto Civil Municipal de Armenia Quindío**

radicado 2015-00652-00

Referencia: Ejecutivo Singular

**Número de matrícula:** 280-107223  
**Código catastral inmueble No** 630010103000008440028000000000

**CIUDADELA LA PATRIA  
" LOTE 28 MANZANA 67"  
ARMENIA QUINDIO**

### ÁREAS

**Área construida mejoras:** 133,10 m<sup>2</sup>.

Fuente: verificados en la visita de inspección ocular.

**Área del lote:** 38,50 m<sup>2</sup>

Fuente: consulta Certificado tradición 05/05/2015, y escritura.

## 14. CALCULO DE VALOR INTEGRAL

Una vez aplicada la metodología respecto al bien inmueble en estudio valuatorio; con matrícula inmobiliaria 280-107223, ubicado en la mazana 67 casa N° 28, arrojo el siguiente resultado.

DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL m <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIONES y/o mejoras existentes	133,10	\$1.032.685	<b>\$137.450.374</b>
LOTE DE TERRENO	38,50	\$815.350,25	<b>\$31.390.985</b>
<b>TOTAL, AVALUO COMERCIAL</b>			<b>\$168.841.359</b>

Son: CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/TE

## 2. METODOLOGÍA:

6

Para la determinación del Valor Comercial del inmueble ubicado en la ciudadela La patria "Lote 28 manzana 67", jurisdicción del Municipio de Armenia Quindío, se visitó personalmente La edificación – **NO se encuentra sometido al régimen de 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 sur, 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

7

#### DIRECCION DEL INMUEBLE:

El predio objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado en la ciudadela La Patria” Lote **28 manzana 67**”, jurisdicción del Municipio de Armenia Quindío.

**3.1 CLASE DE AVALUO:** Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC– mediante Resolución número seiscientos veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

**3.2 TIPO DE INMUEBLE:** Edificación construida en tres (3) niveles o pisos que hace parte al igual de un lote de terreno, con fachada de acceso sobre vía interna vehicular de la ciudadela La Patria.

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

#### 3.4- SOLICITANTE DEL AVALUÓ

Señor: HAROLD ROBINSON CHACON FAJARDO

##### 3.4.1 DESTINATARIO:

- Juzgado Quinto Civil Municipal de Armenia Quindío.
- radicado 2015-00652-00.
- Referencia: Ejecutivo Singular.

**3.5 PERITO AVALUADOR:** WILSON GARCÍA PACHÒN  
Perito Avaluador profesional

**3.6 FECHA INSPECCION OCULAR:** 30 de septiembre de 2021.  
**FECHA DEL AVALUO:** 08 de octubre de 2021.

**3.7 UBICACIÓN DEL PREDIO:** Sector occidental de Armenia Quindío.

### 4.- TITULACIÓN

#### 4.1 PROPIETARIO:

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 06-05-2014 Radicación: 2014-280-6-7398  
Documento: ESCRITURA 1614 del 02/05/2014, NOTARIA 1ª Armenia.  
**ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA**

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

**DE:** BASTOS TEJADA JAIME ENRIQUE, CC # 89005430

**A:** DIAZ DAZA GUILLERMO, CC # 74281342

#### 4.2 TITULOS DE ADQUISICIÓN Y SOPORTES:

- Escritura pública ESCRITURA 1614 del 02/05/2014. notaria 1ª del círculo notarial de Armenia Quindio.
- Certificado de tradición de fecha 05/05/2015
- Certificación predial, N° 10198368

**4.3 TIPO DE PROPIEDAD:** Particular.

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

#### 4.4 MEMORIA DESCRIPTIVA

##### CLASE DE AVALÚO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el *Valor de Mercado* de Un predio urbano destinado al uso comercial, **NO** sometido al régimen de propiedad horizontal.

#### 4.5 DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO:

El *Valor de Mercado* se define como: “*la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción*”.

#### 4.6 PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Estimar el *Valor de Mercado* del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

#### 4.7 USO QUE SE LE DARÁ A LA VALUACIÓN:

Determinación del Valor de mercado inmobiliario; con el fin de ser presentado en el proceso Ejecutivo Singular, Juzgado Quinto Civil Municipal de Armenia Quindio, con radicado 2015-00652-00.

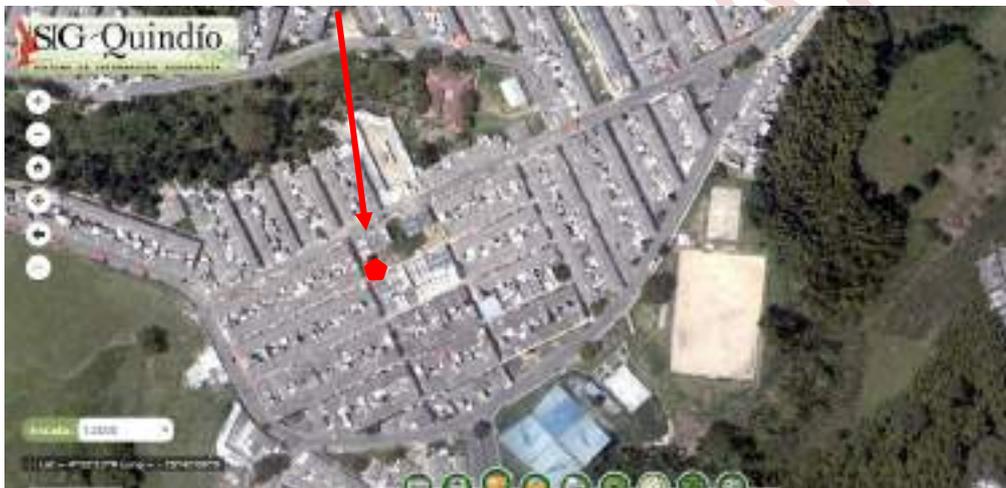
#### 4.8 TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALÚA:

Un bien inmueble conformado por un lote de Terreno con mejoras constructivas las cuales se verificaron en la visita, tipo vivienda familiar **NO sometido a régimen de propiedad Horizontal**, vivienda de interés social (VIS), que al momento de la visita técnica se encontraba ocupado, este inmueble hace parte de la Ciudadela La Patria, Según documentación suministrada por el solicitante.

#### 4.9 DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Vivienda familiar, al momento de la visita técnica.

5. información de Georreferencia y consulta catastral de la página electrónica del Sig Quindío.  
**UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL PREDIO MNA 67 CASA Nº 28 ciudadela la Patria, Armenia Quindío.**



Coordenadas: Lat = 4°32'23"N Long = - 75°42'12"O

### Información de la consulta catastral

Número predial (20)	Número predial (30)	Dirección	Tipo	Municipio	Cod. Municipio	Área (m <sup>2</sup> )	Perímetro (m)
010908440026000	0103000200440020 030006000	MZ 67 LO 28 UR CIUDADELA LA PATRIA	Urbana	Armenia	861	38.52402484	33.0111528860700

10

#### 5.1 VECINDARIO INMEDIATO:

La **CIUDADELA LA PATRIA** donde se ubica el inmueble presenta una influencia residencial neta al interior ya que es una zona consolidada en el **POT** de Armenia, se encuentra dentro del plan de consolidación urbanístico, es un Sector de la ciudad de uso residencial al interior del barrio; y mixtos sobre los ejes viales importantes con dinámicas constructivas y económicas desarrolladas, en los cuales se pretende consolidar la actividad económica existente, en el sector podemos encontrar el Coliseo La patria, capilla Santa Laura Montoya, Ciudadela de occidente La patria, Viviendas unifamiliares, colegios, vías las cuales son de alto flujo vehicular.

#### 5.2 CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA:

Zona urbana al occidente de la ciudad, cuenta con un eje vial importante como es la calle 23 que conduce al centro de la ciudad, se desarrolla actividad económica de comercio sobre su eje.

**5.3 VÍAS DE ACCESO AL SECTOR.** Carpeta asfáltica en buen estado, vía doble sentido, sin separadores, sobre la calle 23.

Vía Frente a la Propiedad.	Vía interna peatonal
Estado de Conservación.	Bueno
Vía de Ingreso a la Propiedad.	Calle 23
Tipo de vía.	Red vial local de nivel 2
Estado de Conservación.	Bueno

#### 5.4 Estado de la Infraestructura Urbanística.

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

**El inmueble posee contador independiente para cada servicio.**

#### 5.5 Equipamiento Urbano.

Se hace referencia al equipamiento que posee el sector de la ciudadela La Patria, en el municipio de Armenia.

<b>Mercados</b>	Si
<b>Plazas cívicas</b>	Si
<b>Parques y jardines</b>	Si
<b>Instituciones Educativas</b>	Si
<b>Estaciones de Servicio</b>	No
<b>Centros deportivos</b>	Si
<b>Señalización vial</b>	Si.

### 5.6 Transporte Público.

El sector se beneficia del sistema masivo de transporte de pasajeros "TINTO", adicionalmente, por sus vías de acceso existen numerosas rutas de buses, busetas, colectivos, así como de taxis, servidos hacia los demás sectores de la ciudad, y a otros municipios.

### 5.7 Actividad Constructora:

buena para este sector, se visualizan proyectos inmobiliarios que actualmente se encuentren en desarrollo proyectos relacionados con unidades residenciales de uso de vivienda, y comercial de los ya construidos y habitados.

### 5.8 Uso del inmueble al momento del avalúo:

En el momento de realizar la visita, el inmueble se encuentra destinado a uso residencial.

### 5.9 NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO

Plan de Ordenamiento Territorial Armenia 2009 - 2023



"En el 2023 Armenia será un territorio a escala humana, amable, competitivo y compacto, pensado en función de sus habitantes, de su cultura, y de un aprendizaje continuo; fundamentado en su oferta ambiental, en la adecuada gestión del gobierno como promotor del desarrollo, en el conocimiento y la innovación, construido y apropiado con el capital social y la responsabilidad de todos sus actores del desarrollo... ¡Una ciudad de oportunidades, sostenible, incluyente, gobernable y participativa... Una Ciudad para la Vida!!!" :-

ACUERDO MUNICIPAL Y NORMA URBANA

El Plan de Ordenamiento Territorial es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

**FICHA NORMATIVA NORMATIVA RESIDENCIAL COTIDIANO**

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO RESIDENCIAL COTIDIANO											
USOS DE SUELO	DEFINICIÓN	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 colindantes que complementan a la vivienda en general ningún tipo de impacto. Estos áreas están al interior de los polígonos conformados por la línea viaria arterial de la ciudad y en ellos puede existir la vivienda de uso mixto.	UF RESIDENCIAL	UU	Vivienda Unifamiliar		UC COMERCIO	C2	Hipermercado	En manzanas ajadas, únicamente sobre vía arterial principal o secundaria.		
			UV	Vivienda familiar			C3	Centros comerciales			
			VM	Vivienda Multifamiliar			C4	Superficies comerciales			
					C7		Supermercados	Sobre Vías Vehiculares			
								C8	Local especializado	En primer piso. Localidades sobre vía vehicular	
								C9	Edificio comercial		
								C10	Tienda	En primer piso	
								US SERVICIOS	S4	Oficina	
									S5	Local	En primer piso
									S6	Taller	
					US EQUIPAMIENTO COLECTIVO	DE1	Recreación y deportes	De Escala Urbana, con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regulación aprobado por Planación.			
						DE2	Educación				
						DE3	Salud				
						DE4	Cultura				

**5.10 Tipología de construcciones:**

El sector se ha consolidado como una zona residencial tradicional, donde las viviendas son edificadas en forma individual, con alturas entre 1, 2, y 3 pisos, conservando una tipología tradicional.

**5.11 Valorización futura:**

Este sector se ha constituido como una zona residencial; este evento incide en las expectativas y comercialización inmobiliaria, lo cual se refleja en la oferta actual.

Adicional a estas situaciones no se observa algún evento que incidan en el cambio súbito de la finca raíz en la zona, reflejando una dinámica normal asociada a las transacciones de loteo y vivienda individual.

**5.12 Topografía:** terreno predominante plano. (ver registro fotográfico).

**5.13 Problemas de estabilidad del suelo:**

Según la calidad de suelos y acorde a la inspección ocular se evidencia en buen estado, la parte estructural de la edificación no se visualizan fisuramiento.

No obstante, toda licencia de urbanismo, construcción están sujetas a estudios de suelos y autorizaciones por las entidades pertinentes.

**5.14 Impacto ambiental y condiciones de salubridad:**

el inmueble no está afectado por estos aspectos no tiene causantes directos o efectos graves ambientales.

### 5.15 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales:

El inmueble no se ve afectado por estos aspectos, y no se registran en el certificado de tradición del predio.

### 5.16 Seguridad:

No se visualiza afectaciones a la seguridad, la patrulla de la Policía Nacional a ravés de sus cuadrantes permanece constemente en el sector las 24 horas, no se encuentran focos de paramilitarismo, o grupos de delincuencia común.

### 5.17 problemáticas socioeconómicas:

No se visualizan.

### 5.18 aspectos valorizantes:

- ✚ Ubicación sobre la manzana catastral.
- ✚ Sector residencial.
- ✚ Cerca de vías principales de acceso del municipio y del sector.
- ✚ Terreno estable.
- ✚ Inmueble esquinero con dos frentes.
- ✚ Cerca de la vía principal.

### 5.19 Aspectos desvalorizantes:

No se visualizan.

### 5.20 USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

Residencial, es el adecuado según el destino económico actual.

Adicional a estas situaciones no se observa algún evento que incida en el cambio súbito de la finca raíz en la zona, reflejando una dinámica normal asociada a las transacciones de loteo y vivienda individual.

## 6.- ASPECTOS JURÍDICOS.

### 6.1- Titulación

El inmueble motivo del avalúo se adquirido por medio de Compra-venta según Escritura Pública N° 4.070 del 6 de noviembre de 2013 de la Notaria 1ª de Armenia.

### 6.2 Matricula Inmobiliaria.

280-107223

### 6.3 Ficha catastral

630010103000008440028000000000.

### 6.4 Gravámenes.

No aplica

## 7.- ÁREAS.

Certificado de tradición, escrituras. (documentos aportados).

Fuente de consulta Certificado de tradición de fecha 05/05/2015, el inmueble cuenta con las áreas registradas en los títulos aportados y vigentes.

Área total del lote: Fuente certificado de tradición Frente: 3,50 m x fondo 11,00 m	38.50 metros cuadrados (m <sup>2</sup> ).
Mejoras, Área total construida: tomadas el día de la visita de inspección ocular, no se aportaron planos arquitectónicos o civiles, al igual que licencias de construcción. (se aportan solo a manera informativa, no tiene validez jurídica; no se trata de un levantamiento de áreas y/o reconocimiento de las mismas.	Prime piso: 38,50 (m <sup>2</sup> ). Segundo Piso: 47,30 (m <sup>2</sup> ). con el volado Tercer piso: 47,30 (m <sup>2</sup> ). con el volado
<b>MEJORAS TOTAL, AREA CONSTRUIDA, TENIENDO EN CUENTA EL VOLADO DE 0.80 CMS.</b>	<b>133,10 (m<sup>2</sup>).</b>

## 8.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

<b>Tipo de inmueble.</b>	Urbano.
<b>Área lote.</b>	38.50 m <sup>2</sup>
<b>Forma.</b>	Rectangular.
<b>Topografía.</b>	Plana
<b>Disposición del inmueble.</b>	Esquinero
<b>Frente del inmueble sobre vía</b>	3.50 m. con la vía peatonal
<b>Fondo sobre vía</b>	11.00 m. con la vía peatonal

FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA ADQUIRIO CINCO LOTES EXCLUYENDO AREAS COMUNES DE BIENES DE USO PUBLICO POR CESION GRATUITA QUE LE HIZO EL MUNICIPIO DE ARMENIA POR ESCRITURA 709 DEL 10 DE ABRIL DE 1 995 NOTARIA 1 DE ARMENIA REGISTRADA EL 19 DE ABRIL DE 1995. POR ESTA ESCRITURA SE VERIFICO ENGLOBALAMIENTO ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA 975 DEL 26 DE MAYO DE 1995 NOTARIA 1 DE ARMENIA REGISTRADA EL 31 DE MAYO DE 1995 EN EL SENTIDO DE QUE EL AREA TOTAL DE ESTE LOTE ES DE 103 562 M2-11)-EL INMUEBLE FUE ADQUIRIDO EN 5 LOTES ASI EL MUNICIPIO DE ARMENIA ADQUIRIO TRES LOTES CON DESTINO A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL POR COMPRA A GUILLERMO MORENO RIOS EN \$326 206 000 00 POR ESCRITURA 7688 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 1 993 NOTARIA 3 DE ARMENIA

## 9.- CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

**NO SE APORTO PARA LA VALUACION LICENCIAS DE CONSTRUCCION, PLANOS ARQUITECTONICOS O CIVILES DEL PROYECTO CONSTRUCTIVO DESARROLLADO EN EL LOTE DE TERRENO**

Se han determinado las áreas construidas en el lote 67 numero 28 con las medidas tomadas en el inmueble el día de la visita de inspección ocular, las mismas se agregan y se mencionan solo a modo informativo para el avalúo, son medidas aproximadas; no corresponden a un levantamiento planimétrico, civil o arquitectónico, no tienen validez para reconocimiento de áreas.

### 9.1- Números de Pisos o niveles de la edificación. tres (3).

### 9.2- Distribución arquitectónica actual del inmueble.

La entrada al predio es por la manzana 67 vía peatonal.

#### PRIMER NIVEL: apartamento independiente

<b>Sala y comedor</b> en un solo ambiente	Uno (1)
<b>Cocina</b> , con gavetero en madera M.D.F con puertas, pisos y salpicadero en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable.	Una (1)
<b>Baño social</b> , lavamos, sanitario y ducha, sin división, puerta en madera.	Uno (1)
<b>Cuarto</b> sin closet, pisos en cerámica.	uno (1)
<b>Antejardín</b> , en concreto, cerramiento en guadua.	Uno (1)
<b>Cielo raso:</b> Placa de concreto del 2º nivel.	Uno (1)
<b>Estado general</b> , regular para pinturas internas y externas.	

#### SEGUNDO NIVEL:

<b>Escala de acceso:</b> independiente, en concreto reforzado con revestimiento en cerámica y granito lavado.	Uno (1)
<b>Baño social</b> , lavamos, sanitario y ducha, sin división, puerta en madera.	Uno (1)
<b>Cuartos:</b> (2) uno con closet, pisos en cerámica, puertas en madera.	Dos (1)
<b>Hall</b> , pisos en cerámica.	Uno (1)
<b>Cielo raso: placa de concreto de I</b>	
<b>Estado general</b> , Buen estado.	

#### TERCER NIVEL:

<b>Cubierta:</b> en teja de asbesto cemento.	
<b>Entramado de la cubierta:</b> En perfil calibrado metálico.	Uno (1)
<b>Escala de acceso:</b> independiente, en concreto reforzado con revestimiento en cerámica y granito lavado.	Uno (1)
<b>Baño social</b> , lavamos, sanitario y ducha, sin división, puerta en madera, pisos y paredes en cerámica.	Uno (1)
<b>Cuartos:</b> (2) cada uno con closet, pisos en cerámica, puertas en madera.	Dos (1)
<b>Salón con cocina</b> con mesón en concreto, lavaplatos en acero inoxidable incrustado, grifería de lujo, y lavadero tipo apartamento enchapado, pisos en cerámica.	Uno (1)
<b>Cielo raso</b> , solo para el cuarto frontal, el resto del área no posee	
<b>Estado general</b> , Buen estado.	

### 9.3- Especificaciones de las mejoras Construcción tradicional

<b>Cimentación.</b>	Zapatillas con viga de amarre
<b>Estructura.</b>	Columnas y vigas
<b>Cubierta.</b>	Teja en asbesto-cemento
<b>Fachada.</b>	Ladrillo, revocado con revestimiento en graniplast.
<b>Entramado de la cubierta</b>	Perfil metálico calibre 18.
<b>Cielorraso.</b>	Placas de los niveles

<b>Mampostería.</b>	Ladrillo
<b>Ventanería.</b>	Metálica con vidrios planos transparente. rejas, la Ventanería.
<b>Puertas.</b>	Puertas madera y metálica calibrada para puerta portón, con chapa de seguridad.
<b>Pisos.</b>	En cerámica para todo el interior
<b>Baños.</b>	Con enchape de cerámica en paredes y pisos, con lavamanos, inodoro y división en acrílico
<b>Cocinas. (2)</b>	En enchape de cerámica para pisos y paredes, con mesón en concreto, y lavaplatos en acero inoxidable.
<b>Pintura.</b>	Tipo graniplast con estuco y vinilo.
<b>Closet</b>	En madera.
<b>Acabados.</b>	En buen estado, requiere pintura externa e interna
<b>Placas</b>	segundo y tercer nivel en concreto reforzado.
<b>Vetustez.</b>	20202 – 2014 (6 años).
<b>Estado de conservación.</b>	Buena, no se visualizan agrietamientos, o deformidad en sus materiales constructivos

#### 9.4- PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

La perspectiva de valorización es buena, debido no solo a la ubicación del predio dentro del sector y entorno de la zona, sino a los planes de desarrollo e inversión emprendidos y proyectados.

iluminación, muy buena ventilación, ofreciendo condiciones de seguridad y salubridad.

#### 9.5 SERVICIOS BASICOS DEL SECTOR, Y DE LA EDIFICACION:

	Inmueble	SI	El Inmueble cuenta con todos los servicios públicos instalados, con un contador independiente
	Inmueble	SI	
	Inmueble	SI	

9.6 ESTRATIFICACION: estrato dos (2).

#### 9.7 ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Los materiales y acabados arquitectónicos son de buena calidad, acordes con el uso específico y estratificación socioeconómica, en buen estado.

### 10. LINDEROS

Fuente de consulta certificado de tradición aportado.

LOTE DE TERRENO CONSTANTE DE 38,50 MTS CUADRADOS CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA N 999 DEL 13 DE JUNIO DE 1995 DE LA NOTARIA 4 DE ARMENIA (ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984) COMPLEMENTACIÓN. Se transcribió al pie de la letra.

Linderos relacionados en la escritura pública 2065 de fecha 11/07/2013

CÓDIGOS DE LOS ACTOS: 0205

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA CON CARTA DE CUPO

NOMBRE O DIRECCIÓN DEL INMUEBLE 14 LOTES DE TERRENO SIN CONSTRUCCION, DETERMINADOS CON LOS NUMEROS "15 AL 28" DE LA MANZANA NUMERO "67" DE LA CIUDADELA "LA PATRIA" UBICADOS EN EL AREA URBANA DE LA CIUDAD DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDIO

UN LOTE DE TERRENO SIN CONSTRUCCION, DETERMINADO CON EL **NUMERO "28" DE LA MANZANA NUMERO "67" DE LA CIUDADELA "LA PATRIA"** UBICADO EN EL AREA URBANA DE LA CIUDAD DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDIO, constante de un área de 38.50 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 280-107223, y con Ficha Catastral Nro. 01-03-0844-0028-000, el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes:

\*\*\*\*LINDEROS:"

## NORTE: En 11 metros con lote #27. SUR: en 11 metros con vía que lo separa del lote # 27 de la manzana 68 ORIENTE: en 3.50 metros con vía que lo separa de lote #1 de la manzana 64. OCCIDENTE: en 3.50 metros con lote.

### 11.- SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

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

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

**12.- aplicación de la tabla de Roos Heidecke resolución 620 de 2008 IGAC. (depreciación).**

18

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

**Método Ross-Heidecke:** Construcción Tradicional columnas y vigas.

DESCRIPCION	
<b>VIDA ÚTIL:</b>	100 años
<b>VIDA TÉCNICA:</b>	7 años.
<b>VIDA REMANENTE:</b>	93 años.
<b>VIDA EDAD EN PORCENTAJE DE VIDA:</b>	7%.
<b>ESTADO:</b> Requiere reparaciones importantes	3.5
<b>DEPRECIACION ACUMULADA:</b>	<b>35,70%</b>

Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

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.

Primera fila, determina el estado del bien según el siguiente orden:

- 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

**13.- METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA:**

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

**Enfoque o metodología valuatoria empleada:**

**ARTÍCULO 1º. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** 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.

**COMPARATIVO DE MERCADO INMOBILIARIO SECTOR CIUDADELA LA PATRIA ARMENIA, RESPECTO A LAS UNIDADES FAMILIARES COLOCADAS EN VENTA.**

VALORES REFERENCIALES DE MERCADO INMOBILIARIO SECTOR CIUDADELA LA PATRIA - ARMENIA QUINDIO										DESCRIPCION DE LA VENTA
LOTE 67 - CASA Nº 28 CIUDADELA LA PATRIA								AREA M2	80,00	
DESCRIPCION INMUEBLES EN VENTA	VALOR PEDIDO	PORCENTAJE (-) DE NEGOCIACION	VALOR OFERTADO	AREA EN M2	VALOR POR M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR FRENTE	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENIZADO	
	\$120.000.000	5%	\$113.500.000	80	\$1.418.750	1%	1%	1%	\$117.317.926	Se vende casa en la ciudadela La patria manzana 68 casa Nº 30, telefono 3153157267, venta directa preguntar por Amparo.
	\$130.000.000	5%	\$123.500.000	90	\$1.372.222	1%	1%	1%	\$127.242.174	Venta directa, casa en La Patria manzana 57 casa Nº 34, telefono de contacto 3164668227, preguntar por Luis Fernando
	\$115.000.000	5%	\$109.250.000	80	\$1.365.625	1	1	1	\$120.175.000	Se vende venta directa ciudadela la patria manzana 63 casa Nº 25, telefono 3133542330, vende Jose Angel Chavez propietario
	\$100.000.000	5%	\$95.000.000	84	\$1.130.952	1	1	1	\$104.500.000	vende Sernaylondoño inmobiliaria, telefono 321 8923415, 3 habitaciones, 2 baños, Sala comedor, Cocina, Gas natural
PROMEDIO				84					\$117.308.775	
COEFICIENTE DE VARIACION										9.503.551
DESVIACION ESTANDAR										950355113%
LIMITE SUPERIOR										\$127.242.174
LIMITE INFERIOR										\$117.317.926
VALOR METRO CUADRADO										\$1.404.896
VALOR TOTAL DEL AVALUO DEL LOTE DE TERRENO										\$112.391.641
Son: CIENTO DOCE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS M/TE										

Para obtener el valor comercial del lote de terreno; se ha efectuado bajo el método residual, respecto de las construcciones iniciales; de acuerdo al valor globalizado actual obtenidas del mercado inmobiliario actual.

**Método residual:** es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de

construcciones del mercado, acorde con la reglamentación urbanística vigente, y de conformidad con el mercado del bien final vendible en el terreno objeto de avalúo.

20

Valor comercial de los inmuebles del mercado inmobiliario y comparado con las ofertas similares, teniendo en cuenta su vetustez, acabados, ubicación entre otros	<b>\$112.391.641</b>
<b>residual:</b> Valor del mercado globalizado y ajustado por factores, valor actual del mercado menos depreciación acumulada actual.	menos (-) la depreciación acumulada de 20 años, según tabla de Ross – Heidecke de $\$112.391.641 \times 27,93\% = \$31.390.985$ valor de las construcciones del comparativo del mercado <b>\$81.000.656</b>
<b>VALOR COMERCIAL TOTAL DEL LOTE DE TERRENO. (residual)</b>	<b>\$112.391.641 – \$81.000.656 = \$31.390.985</b>

METÓDO COMPARATIVO			
AVALÚO COMERCIAL LOTE TERRENO			
ITEM	ÁREA	VR. M2	AVALÚO
AREA DEL LOTE	38,50	\$815.350,25	<b>\$31.390.985</b>
<b>TOTAL, lote de terreno</b>			

**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 el valor de la construcción** se utilizó el Método de Costo de Reposición, para lo cual se consultó el valor de construcción de viviendas unifamiliares de acabados económicos, 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. Mejoras existentes 133,10 m2.

Primera columna determina el porcentaje de vida transcurrida con relación a la vida útil del bien. El valor obtenido en la tabla debe dividirse por cien para obtener el coeficiente K.									
%	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
7	3.745	3.776	6.17	11.53	21.17	35.70	54.38	76.13	100

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES E IMPLANTADAS EN EL INMUEBLE LOTE 67 CASA N° 28 CIUDADELA LA PATRIA.

21

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO			
METODO REPOSICION A NUEVO DE LAS CONSTRUCCIONES ( Resolucion 620 de 2008 Igac)			
Solicitante :	HAROLD ROBINSON CHACON FAJARDO		
Fecha Informe:	08/10/2021	AREA CONSTRUIDA M2	133,10
Direccion:	CIUDADELA LA PATRIA MANZANA 67 CASA N° 28 - ARMENIA QUINDIO		
INDICE DE COSTOS:	Fuente de consulta CONSTRUADATA N° 199 ultimo trimestre 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 cimentacion, ascensor, acabados, etc.		
<b>calculo valor construccion para vivienda UNIDAD FAMILIAR MEDIO de uno (1) y dos (2) pisos)</b>			
Manposteria estructural cimentacion columnas y vigas zapatas placa superior zona de ropas un abño patio sala y comedor obra blanca	costo directo	valor m2	
		\$1.624.118	
	costo indirecto	-\$18.076	
	<b>VALOR M2 CONSTRUIDO</b>	<b>\$1.606.042</b>	
total reposicion del area construida OBRA NUEVA	100%	<b>\$213.764.190</b>	
<b>DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION TABLA DE FITO Y CORVINNI</b>			
Vida util o tecnica	Años	100	
Edad aproximada de la construcción	Años	7	
Vida remanente de la construcción	Años	93	
Porcentaje de edad a depreciar	Años	7	
Estado de conservacion de la construccion	de 1 a 5	3,5	
Depreciación acumulada en el tiempo	35,70%	<b>\$76.313.816</b>	
<b>CALCULO DE VALOR DE LA CONSTRUCCION VALOR ACTUAL O PRESENTE</b>			
Valor de reposicion area construida a nuevo	\$213.764.190		
Menos (-) depreciacion aumalada según Ross Heidecke	-\$137.450.374		
Valor m2 depreciado	\$1.032.685		
<b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION ACTUALIZADO O PRESENTE</b>	<b>\$137.450.374</b>		



## 14. CALCULO DE VALOR INTEGRAL

Una vez aplicada la metodología respecto al bien inmueble en estudio valuatorio; con matricula inmobiliaria 280-107223, ubicado en la mazana 67 casa N° 28, arrojo el siguiente resultado.

DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL m <sup>2</sup>	VALOR m2	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIONES y/o mejoras existentes	133,10	\$1.032.685	<b>\$137.450.374</b>
LOTE DE TERRENO	38,50	<b>\$815.350,25</b>	<b>\$31.390.985</b>
<b>TOTAL, AVALUO COMERCIAL</b>			<b>\$168.841.359</b>

Son: CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/TE

## 15. BIBLIOGRAFIA.

- Escritura publica
- Certificado de tradición
- Página electrónica del SIG QUINDIO.
- Resolución 620 Igac.

## 16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO.

- En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación y los resultados del análisis que se llevaron a una opinión sobre el valor.
- Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a las que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesionales.
- El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.
- El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- El evaluador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del **encargo**; **no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera** parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
- Se prohíbe la utilización del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres a afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del valuador.
- El valor de mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendido como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

- No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de adquisición de dominio, Contratos de tenencias, Demandas pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.
- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.
- El valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (**Valuación de bienes inmuebles**) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

## 17.- CERTIFICACIÓN DEL AVALUO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en

**donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.**

Anexo al presente el listado de los procesos en donde he sido designado como perito durante los últimos cuatro años y he rendido la correspondiente experticia

Manifiesto que fui designado como perito por la parte solicitante, y cuyo objeto de la pericia consistió en establecer el valor comercial del inmueble, teniendo en cuenta la Diligencia de Inspección ocular desarrollada en el predio, y verificación del mercado inmobiliario del sector.

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

he sido designado como perito en otros procesos anteriores donde ha estado la misma parte apoderada, pero no el mismo 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). fotocopia del Certificado de tradición fecha 15 de agosto de 2019 predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-107223 y ficha catastral No. 630010103000008440028000000000 b) copia del certificado de tradición. c) escrituras.

**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, siempre y cuando se conserven las características intrínsecas y extrínsecas del bien inmueble.

De esta manera dejo rendido el concepto valuatorio invocado, el cual coloco a consideración del señor: **HAROLD ROBINSON CHACON FAJARDO**, Solicitante del Avalúo, Destinatario: **Juzgado Quinto Civil Municipal de Armenia Quindío**, radicado 2015-00652-00; Referencia: Ejecutivo Singular, y de las partes interesadas en el mismo, esperando haber podido contestar e interpretar ecuánimemente el avalúo comercial solicitado.

El presente avalúo se encuentra debidamente certificado mediante el **R.A.A AVAL/9778895 (Registro Abierto de Avaluadores)**, y cumple con la normatividad actual sobre avalúos especificada en la resolución 620 de 2008 del Igac, para el encargo valuatorio avalúo urbano.

**Bien en garantía:** Es un mecanismo que permite a personas naturales y jurídicas garantizar el pago de sus obligaciones a través de bienes muebles, permitiendo a su vez a las entidades financieras y acreedores del sector real ampliar e incrementar el acceso al crédito para los empresarios.

Cordialmente,




\_\_\_\_\_ firma digital

**WILSON GARCÍA PACHÓN**

CC N° 9'778.895

Técnico laboral 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.

## 18.- RELACION DE ALGUNOS DE LOS PROCESOS EN LOS QUE HE PARTICIPADO COMO PERITO AVALUADOR PROFESIONAL EN LOS ULTIMOS CUATRO AÑOS.

### 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 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  
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.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./ 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./ AVAL 9778895

## 18.- REGISTRO FOTOGRAFICO:

28

**PRIMER NIVEL – APARTAMENTO INDEPENDIENTE.** Sala, y comedor en un solo ambiente, pisos en cerámica, puertas en madera con chapa de seguridad, un baño social compuesto por lavamanos, sanitario y área de ducha, cocina con gavetero superior con mesón en concreto y revestimiento en cerámica al igual que el salpicadero, lavaplatos en acero inoxidable, cielo raso placa del segundo nivel, revocada y estucado y pintado, en buen estado.



**SEGUNDO NIVEL:** Escaleras de acceso al segundo nivel en concreto reforzado, enchapado y granito lavado, con reja metálica, dos (2) cuartos, dos (2) closets uno en cada cuarto, un (1) baño social, puertas en madera con chapa de seguridad, pisos en cerámica, en buen estado.

29



**TERCER NIVEL:** Escaleras de acceso al tercer nivel en concreto y revestimiento en cerámica y granito lavado, salón amplio que se acondicionó con cocina (mesón en concreto, con lavaplatos en acero inoxidable, y un tanque tipo apartamento con tanque de agua, baños (1) pisos y paredes en cerámica dorado con lavamanos, sanitario y área de ducha, dos (2) cuartos pisos en cerámica y cielo raso en drywol, , buena ventilación, cielo raso no posee se visualiza la teja de fibrocemento y la perflería metálica de la cubierta, en buen estado general.

30



**CUBIERTA:** En teja de fibrocemento, entramado en perfil metálico.

31

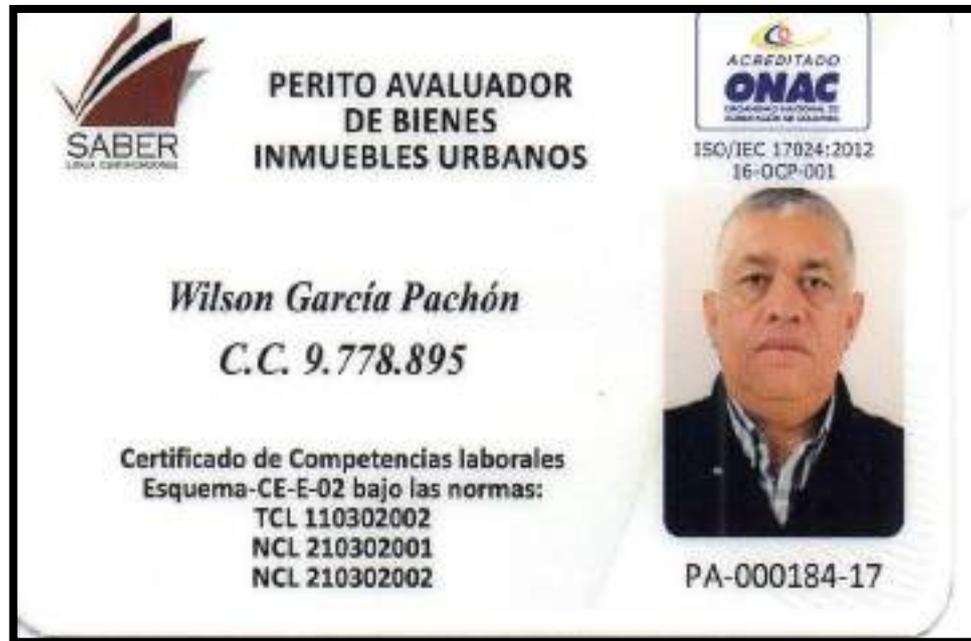


**VIAS DE ACCESO,** con servicio de transporte de la empresa TINTO.



## 20.- DOCUMENTOS DE LA PROFESION - PERITO AVALUADOR

32





PN de Validación: a523da8f



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



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

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 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		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 14 Feb 2018	<b>Regimen</b> Regimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b> • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	<b>Fecha</b> 22 Abr 2021	<b>Regimen</b> Regimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<b>Alcance</b> • Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	<b>Fecha</b> 22 Abr 2021	<b>Regimen</b> Regimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
<b>Alcance</b> • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	<b>Fecha</b> 22 Abr 2021	<b>Regimen</b> Regimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: b5290abf



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra e(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

b5290abf

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal




**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 legal

Bogotá, 27 de marzo de 2021

No se requiere registro de Secretaría de Educación según decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 y 2159 del 6 de Diciembre de 1995, de la Presidencia de la República.



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-0038596

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

6 DE SEPTIEMBRE DE 2012  
 BOGOTÁ COLOMBIA

GLORIA MORENO BALLEEN  
 DIRECTORA ADMINISTRATIVA  
 LONJA DE 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 JURIDICA N° S-0021267

Y

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERIA JURIDICA 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 ROPERÓ MUNÉVAR  
DIRECTOR GENERAL  
FUNDACION NUEVO MILENIO

GLORIA MORENO BALLEÑ  
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*

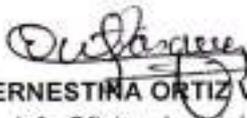
39

**A SUSCRITA JEFE DE LA OFICINA JUDICIAL**

**CERTIFICA:**

Que el señor WILSON GARCIA PACHON, identificado con la Cédula de Ciudadanía Nro. 9.778.895, hizo 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, inscrito desde el primero (01) de octubre de dos mil seis (2.006) y la cual tuvo vigencia hasta el 31 de marzo de 2017.

Para constancia se firma en Armenia, Quindío, a los veintiséis (26) días del mes de abril de 2019.



**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.

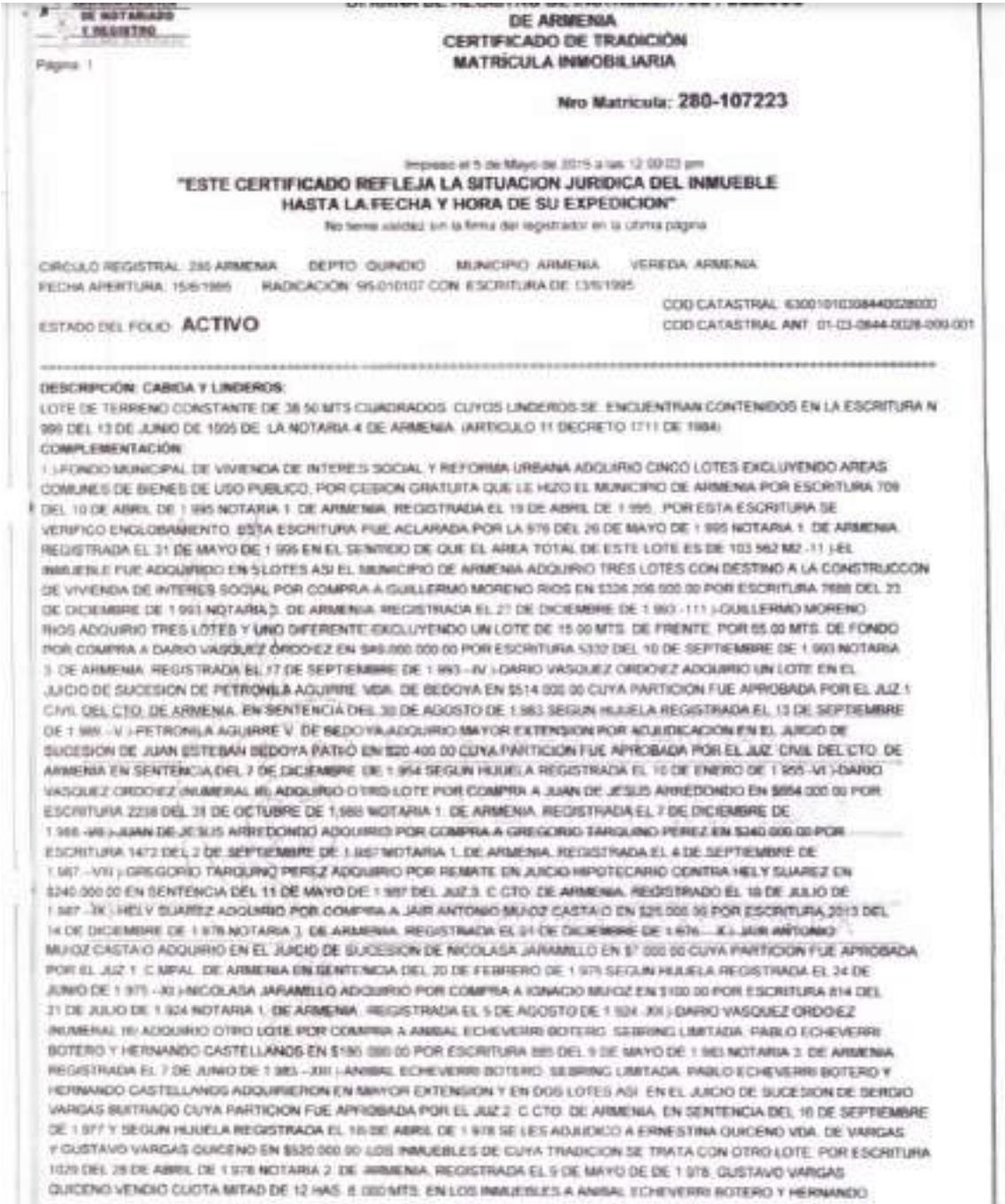
Dada a solicitud de su entidad,

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](http://WWW.LONJADECOLOMBIA.ES.TL)

**20.- ANEXOS:**



SECRETARÍA DE JUSTICIA  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE ARMENIA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 280-107223

Impreso el 5 de Mayo de 2016 a las 12:00:03 pm

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

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

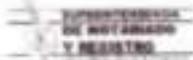
CASTELLANOS CUOTA DE 10 PARTE PARA EL PRIMERO Y CUOTA DE 20 PARTES PARA EL SEGUNDO EN \$125 000 00 CON OTRO LOTE SEGUN REMATE VERIFICADO EN EL JUZ 3 CIVIL DEL CTO DE ARMENIA, EL 22 DE MAYO DE 1 980 EN LICENCIA JUDICIAL PARA VENDER BIENES DE ERNESTINA QUICENO CASTRILLON VDA DE VARGAS (SIC) REGISTRADO EL 30 DE MAYO DE 1 980 SE LE ADJUDICÓ A SEBRING LTDA. CUOTAS EN LOS INMUEBLES EN \$2 625 000 00 CON OTRO LOTE. POR ESCRITURA 1424 DEL 25 DE JUNIO DE 1 980 NOTARIA 2A. ARMENIA, REGISTRADA EL 16 DE JULIO DE 1 980. GUSTAVO VARGAS QUICENO VENDIO CUOTA EN LOS INMUEBLES A SEBRING LIMITADA EN \$100 000 00 CON OTRO LOTE POR ESCRITURA 2193 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1 980 NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 15 DE ENERO DE 1 981. SEBRING LTDA. VENDIO CUOTA DE 1/4 PARTE EN LOS INMUEBLES A PABLO ECHEVERRI BOTERO EN \$681 250 00 CON OTRO LOTE -XIV- ERNESTINA QUICENO DE VARGAS (SIC) FUE QUIEN ADQUIRIO EN PERMUTA CON MIGUEL GOMEZ GOMEZ EN \$40 294 62 LOS INMUEBLES CON OTRO LOTE POR ESCRITURA 676 DEL 26 DE JUNIO DE 1 947 NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 27 DE JUNIO DE 1 947 -IV- EL MUNICIPIO DE ARMENIA (NUMERAL 8) ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A ISAURO ROJAS VELASQUEZ Y MARIA JESUS ROJAS DE GIRALDO CON LA ADVERTENCIA QUE EL BIEN SE DESTINARA PARA EL BENEFICIO COMUN EN \$214 680 000 00 POR ESCRITURA 149 DEL 13 DE ENERO DE 1 964 NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 27 DE ENERO DE 1 964. ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA 1089 DEL 8 DE MARZO DE 1 994 NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 9 DE MARZO DE 1 994 EN EL SENTIDO DE MANIFESTAR QUE EL INMUEBLE ES PREDIO RURAL Y EN CUANTO AL NUMERO CORRECTO DE LA FICHA CATASTRAL -XVI- MARIA JESUS ROJAS DE GIRALDO E ISAURO ROJAS VELASQUEZ ADQUIRIERON POR COMPRA A SEBRING LIMITADA Y PABLO ECHEVERRI BOTERO EN \$2 600 000 00 POR ESCRITURA 3056 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 1 984 NOTARIA 3. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 27 DE FEBRERO DE 1 985 LO VENDIDO FUE UN LOTE DE 7 HAS. 1 300 M2 COMO CUERPO CIERTO Y UN LOTE DE 4 HAS. 1 300 M2. ES FALSA TRADICION. ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA 500 DEL 22 DE FEBRERO DE 1 985 NOTARIA 3. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 27 DE FEBRERO DE 1 985 EN EL SENTIDO DE QUE LA VENTA SE ENTIENDE HECHA POR TODOS LOS PROPIETARIOS EN CUANTO A LA TRADICION Y CABIDA DEL INMUEBLE. XVII- ANIBAL ECHEVERRI BOTERO, SEBRING LIMITADA, PABLO ECHEVERRI BOTERO Y HERNANDO CASTELLANOS ADQUIRIERON COMO SE DIJO EN EL NUMERAL XIII Y DE ALLI XIV. LA TRADICION ES LA MISMA -XVIII- EL MUNICIPIO DE ARMENIA (NUMERAL 8) ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A ALBERO DE JESUS CASTAÑO AGUDELO CON DESTINO A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN \$250 730 000 00 POR ESCRITURA 3692 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1 993 NOTARIA 1. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 3 DE ENERO DE 1 994 -XIX- ALBERO DE JESUS CASTAÑO AGUDELO ADQUIRIO POR COMPRA A DORA BOTERO DE GARCES EN \$35 000 000 00 POR ESCRITURA 4836 DEL 30 DE AGOSTO DE 1 980 NOTARIA 3. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 24 DE AGOSTO DE 1 983 -XX- DORA BOTERO DE GARCES ADQUIRIO EN PARTICION CON ALBERTO BOTERO MARQUEZ, MYRIAM BOTERO DE GOMEZ Y JAIRÓ ANTONIO BOTERO MARQUEZ POR ESCRITURA 3526 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1 985 NOTARIA 1. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 10 DE ENERO DE 1 985 -XXI- JAIRÓ ANTONIO BOTERO MARQUEZ, DORA BOTERO DE GARCES, ALBERTO BOTERO MARQUEZ Y MYRIAM BOTERO DE GOMEZ ADQUIRIERON EL INMUEBLE MATERIA DE PARTICION POR COMPRA A ROBERTO BOTERO GAVIRIA EN \$1 338 000 00 POR ESCRITURA 2543 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 1 975 NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 23 DE DICIEMBRE DE 1 975. NOTA: SEGUN ESCRITURA # 282202-11-2001 DE LA NOTARIA 5ª DE ARMENIA, EL LOTE SE ENCUENTRA MEJORADO CON CASA DE HABITACION.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO  
1) LOTE 28 MANZANA 67 CIUDAD LA PATRIA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de integración y otros)  
280-103109

ANOTACIÓN: Nro: 001 Fecha 15/6/1995 Radicación 16187  
DOC ESCRITURA 999 DEL 13/6/1995 NOTARIA 4 DE ARMENIA VALOR ACTO \$ 0  
ESPECIFICACION OTRO 999 RELOTEO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A. FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA X



Página 4

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE ARMENIA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 280-107223

Impreso el 5 de Mayo de 2015 a las 12:00:03 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

DE: BASTOS TEJADA JAIME ENRIQUE CCR 89029430  
A: DIAZ DAZA GUILLERMO CCR 74281342 E

ANOTACIÓN Nro: 9 Fecha 10/10/2014 Radicación 2014-280-6-17286  
DOC. OFICIO 3187 DEL 11/10/2014 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE ARMENIA VALOR ACTO \$ 0  
ESPECIFICACION MEDIDA CAUTELAR 042 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL - ESTE Y OTRO  
INMUEBLE RADICADO 2014-00440-00  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ORTIZ MURCIA MANUEL ANTONIO CCR 4807576  
A: DIAZ DAZA GUILLERMO CCR 74281342 E

ANOTACIÓN Nro: 10 Fecha 21/1/2015 Radicación 2015-280-6-782  
DOC. OFICIO 4102 DEL 19/12/2014 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE ARMENIA VALOR ACTO \$ 0  
Se cancela la anotación No. 9  
ESPECIFICACION CANCELACION 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - DE EMBARGO ESTE Y OTRO INMUEBLE  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ORTIZ MURCIA MANUEL ANTONIO CCR 4807576  
A: DIAZ DAZA GUILLERMO CCR 74281342 E

ANOTACIÓN Nro: 11 Fecha 02/2015 Radicación 2015-280-6-1417  
DOC. ESCRITURA 57 DEL 20/1/2015 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA VALOR ACTO \$ 0  
Se cancela la anotación No. 7  
ESPECIFICACION CANCELACION 0841 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE HIPOTECA CUANTIA  
INDETERMINADA EN CUANTO A ESTE Y OTRO INMUEBLE  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ORTIZ MURCIA MANUEL ANTONIO CCR 4807576  
A: BASTOS TEJADA JAIME ENRIQUE CCR 89029430

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "11"

SALVEDADES: (Información Análisis o Corregida)

Anotación Nro: 9 No. conexiones: 1 Radicación: 2014-280-6-17286 Fecha: 10/10/2014

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C. SEGUN RES. NO. 8580 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 cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 3742 Ingreso por: 3742

TURNO: 2015-280-1-39382 FECHA: 5/5/2015

NIS: 3YQb1EkQV4nX3jpbSUuoKjxdIN2x0RIMG9QOdiesDih19dzKyrKaQ==

Verificar en: <http://172.30.1.131:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: ARMENIA

República de Colombia

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE ARMENIA / QUINDIO  
Calle 21 No. 14-31 - Cel. 315-5477267 - 314-7711597  
Teléfonos: 7441049 / - Telefax: 7441594  
e-mail: jaocanotario@yahoo.com

INSTRUMENTO NÚMERO: ..... 2055 .....  
..... DE MIL CINCUENTA Y CINCO .....

FECHA DE OTORGAMIENTO: A LOS 05 DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL TRECE (2 013)

MATRICULA INMOBILIARIA: 280-107210, 280-107211, 280-107212, 280-107213, 280-107214, 280-107215, 280-107216, 280-107217, 280-107218, 280-107219, 280-107220, 280-107221, 280-107222, 280-107223

FICHA CATASTRAL: No. 01-03-0844-0015-000, 01-03-0844-0016-000, 01-03-0844-0017-000, 01-03-0844-0018-000, 01-03-0844-0019-000, 01-03-0844-0020-000, 01-03-0844-0021-000, 01-03-0844-0022-000, 01-03-0844-0023-000, 01-03-0844-0024-000, 01-03-0844-0025-000, 01-03-0844-0026-000, 01-03-0844-0027-000, 01-03-0844-0028-000.

AVALUO CATASTRAL: \$1.460.000.00, \$1.460.000.00, \$1.460.000.00, \$1.460.000.00, \$1.460.000.00, \$1.460.000.00, \$1.460.000.00, \$1.460.000.00, \$1.460.000.00, \$1.460.000.00, \$1.460.000.00, \$1.460.000.00, \$1.460.000.00.

CÓDIGOS DE LOS ACTOS: 0205

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA CON CARTA DE CUPO

NOMBRE O DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: 14 LOTES DE TERRENO SIN CONSTRUCCION, DETERMINADOS CON LOS NUMEROS "15 AL 28" DE LA MANZANA NUMERO "67" DE LA CIUDADELA "LA PATRIA" UBICADOS EN EL AREA URBANA DE LA CIUDAD DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDIO.

VALOR DEL CUPO DE LA HIPOTECA: \$20.000.000.00

PERSONA(S) QUE INTERVIENE(N) EN EL ACTO:

NOMBRE(S) Y APELLIDO(S)	NUMERO(S) DE CEDULA(S)
DE: BASTOS CERON CHACON	Nit No. 900619043-1
CONSTRUCCIONES ASOCIADOS S.A.S.	
A: HÉCTOR DANILO MESA MIRA	15.321.330 Yarumal, Antioquia

Modelo notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene validez fuera del territorio nacional

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
ARMENIA  
NOTARIA PRIMERA

