

OBJECIONES AVALÚO

Maria Libia Ramirez Mejia <mlramirez530@hotmail.com>

Jue 29/09/2022 13:37

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

Doctor

SILVIO ALEXANDER BELALCAZAR REVELO

Juez Sexto Civil Municipal

Armenia, Q.

PROCESO	: Ejecutivo singular de mínima cuantía
DEMANDANTE :	ARLES BENAVIDES HOYOS
APODERADA	: Dra. MARIA RUTH CIRO VERA C.C. 7.521.284 / T.P. 52.566 DEL C.S.J. E. mail: mrcvabogada@hotmail.com
EJECUTADO	: JOSE WILLIAM VILLA HERRERA CC. 7.521.284 E. mail: williamvilla55@hotmail.com
APODERADO	: MARÍA LIBIA RAMÍREZ MEJIA C.C. 24.619.534 / T.P. 49.588 C.S.J E. mail: mlramirez530@hotmail.com
RADICADO	: 6300114003006-2013-00359-00

MARÍA LIBIA RAMÍREZ MEJÍA, CC. No. 24.619.534, abogada en ejercicio con T.P. No. 49.588 del C.S. de la J., procuradora judicial del ejecutado, conforme al Art. 444-2 del C. G. del P., dentro del término de ley, presento Observaciones (objeción) sobre el avalúo del inmueble aprisionado y presentado a través de perito, por la parte activa dentro del proceso referenciado.



MARIA LIBIA RAMIREZ MEJIA
C.C. No. 24.619.534 de Chinchiná, Caldas
T.P. No. 49.588 del C.S. de la J.



PIN de Validación: b0a00a97



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7523103, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-7523103.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
20 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
20 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
30 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0a00a97



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
20 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
30 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0a00a97

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b0a00a97



Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO
Dirección: CALLE 5 NO 13-33 EDF LAS JOTAS APTO 203
Teléfono: 3127765849
Correo Electrónico: joralvanq@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles UrbanosRurales y Especiales - Tecni-Incas.
Técnico en Avalúos - Incatec

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	13 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7523103.

El(la) señor(a) JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b0a00a97

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b0a00a97



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



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

AVALÚO COMERCIAL

TIPO DE INMUEBLE:
PREDIO URBANO

SOLICITADO POR:
WILLIAM VILLA HERRERA

MZ 13 No. 15 URBANIZACION JESUS MARIA OCAMPO

ARMENIA QUINDIO

SEPTIEMBRE DE 2022



AVALÚO COMERCIAL PREDIO URBANO



MZ 13 No.15 URBANIZACION JESUS MARIA OCAMPO
ARMENIA QUINDIO

C O N T E N I D O

1. Información general
2. Memoria Descriptiva
3. Características del sector
4. Titulación alinderamiento
5. Características del terreno
6. Características de la construcción
7. Metodología del avalúo
8. Notas especiales
9. Bibliografía
10. Avalúo comercial
11. Registro fotográfico
12. Anexos



1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITUD DE AVALÚO. -

Avalúo Comercial solicitado por William Villa Herrera.

1.2 IDENTIFICACIÓN INMUEBLE

1.2.1 Departamento : Quindío
1.2.2 Municipio : Armenia
1.2.3 Urbanización : Jesús María Ocampo
1.2.3 Dirección : MZ 13 No. 15

1.3 FECHA INFORME. -

1.3.1 Fecha de visita : Septiembre 22 de 2022
1.3.2 Fecha presentación informe : Septiembre 28 de 2022

1.4 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS. -

Certificado de matrícula Inmobiliaria No. 280 – 16931

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 PROPIETARIO. –

William Villa Herrera. (Nuda Propiedad)
Fuente: Certificado de matrícula Inmobiliaria No. 280 –16931

2.2 TIPO PREDIO. -

Se trata de un lote de terreno mejorado con casa habitación, en área urbana del municipio de Armenia, con una superficie de 93.74 metros cuadrados, según consta en el certificado de matrícula inmobiliaria 280-16931. Se observa un predio con infraestructura habitacional.

El predio materia de estudio se encuentra en una zona con suelos de buena calidad, con aptitud para la construcción de edificaciones de tres pisos.

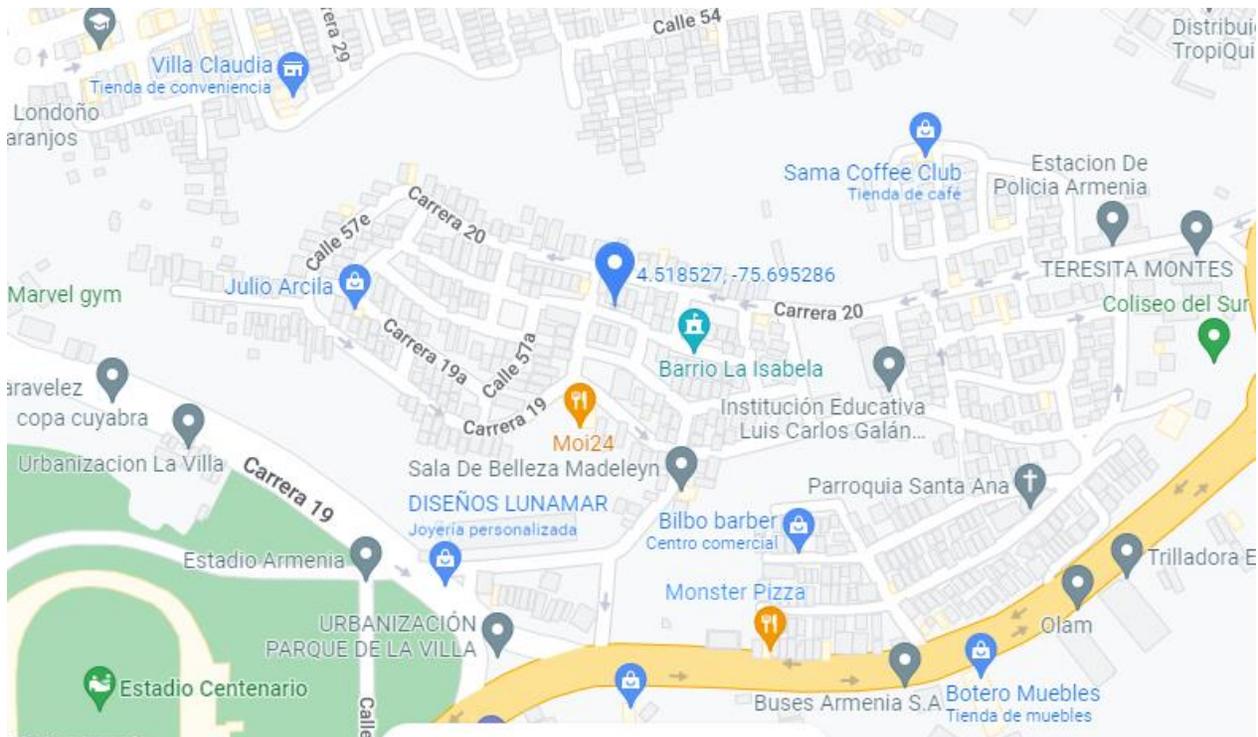
2.3 CLASE PREDIO. –

Predio Urbano.

2.4 LOCALIZACIÓN GENERAL. -

La ciudad de Armenia se localiza a 290 kilómetros al suroeste de Bogotá a una altura de 1.483 msnm., con las siguientes coordenadas geográficas: 4,3270° Latitud Norte y 75,4120° Longitud Oeste. Cuenta con una extensión de 121 km². Limita al norte con los municipios de Circasia y Salento, al oeste con el municipio de Montenegro, al este con el municipio de Calarcá y al sur con el municipio de La Tebaida. Armenia se sitúa cerca de la cordillera central a unos 35 km del alto de La Línea. El clima de la ciudad de Armenia es muy variado: la temperatura promedio oscila entre los 18° y los 28°C.

2.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO. -



El inmueble se localiza en el sector sur, área urbana del municipio de Armenia en el departamento del Quindío, sobre la avenida 19 de enero, identificado con la nomenclatura urbana MZ 13 No. 15 Urbanización Jesús María Ocampo, zona sur de la ciudad, en la comuna 1.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR



3.1 ACTIVIDAD DEL SECTOR. -

Residencial, comercial y educación.

3.2 TIPO DE EDIFICACIONES. -

El sector en estudio presenta construcciones de uno a tres pisos.

3.3 SERVICIOS PÚBLICOS. -

El sector cuenta con servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, gas domiciliario y red telefónica.

3.4 VIAS PRINCIPALES. -

El acceso vehicular al predio es la vía carrera 19, en mezcla asfáltica y concreto hidráulico con buenas especificaciones y en buen estado.

3.5 TRANSPORTE PÚBLICO. -

Tanto el tránsito vehicular público como particular se desplaza a través de la vía antes mencionada en forma constante. En cuanto al servicio público, consta de taxis y varias rutas de buses urbanos.

3.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA. -

Estrato: 3

4. TITULACIÓN ALINDERAMIENTO

4.1 INFORMACIÓN CATASTRAL

Código Catastral	63001010101150015000
Destino económico	habitacional

4.2 MATRICULA INMOBILIARIA. -

280-16931 de la oficina de Instrumentos Públicos de Armenia.



4.3 LINDEROS. -

Se encuentran relacionados en el certificado de Matrícula Inmobiliaria No. 280-16931 y según el certificado IGAC atrás citado estos son:

FRENTE: Con vía pública.

UN COSTADO: Con el lote No. 16 de la misma manzana 13

FONDO: Con el lote No.2 de la misma manzana 13

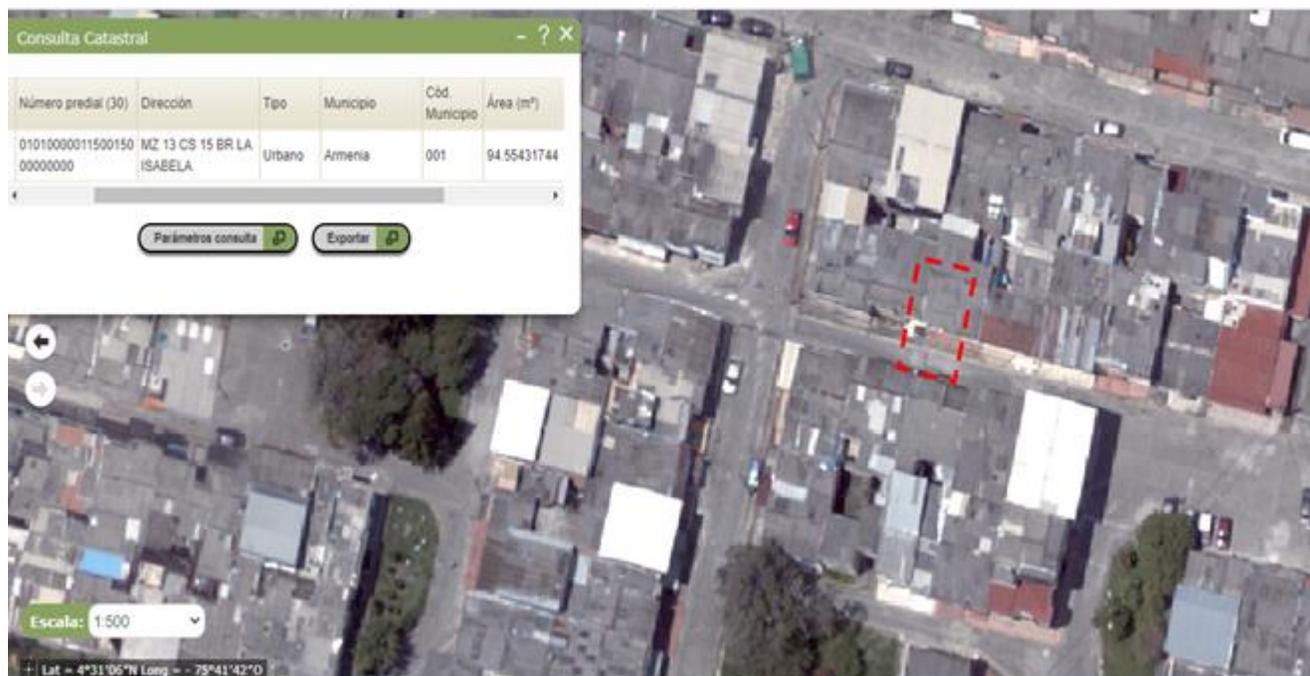
OTRO COSTADO: Con el lote No. 14 de la misma manzana 13

4.4 ESCRITURACIÓN. -

Escritura pública de compraventa N° 2357 del 22-10-2010 otorgada por la Notaria Tercera del Círculo Notarial de Armenia Quindío.

Fuente: Certificado de Matrícula Inmobiliaria No. 280 – 16931.

5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO



5.1 UBICACIÓN. -

Predio ubicado en la urbanización Jesús María Ocampo, identificado con el número No. 15 de la Manzana 13, en Armenia Quindío.



5.2 TOPOGRAFÍA. –

Forma geométrica : Regular
Relieve : Plano
Fuente : Observados en visita pericial

5.3 ÁREAS DE TERRENO

Área de terreno: 94,55 m² (Según información SIG QUINDIO)
93,74 m² (Según M.I. 280-16931)

5.4 DESTINACIÓN ECONÓMICA. -

Según información IGAC su destinación es habitacional, pero de acuerdo a la ficha normativa el sector tiene destinación habitacional.

5.5 NORMATIVIDAD MUNICIPAL. –

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente para el municipio de Armenia al sector le corresponde la Ficha Normativa N° 2A "FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO" con los siguientes usos de suelo:





2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO

ZONAS DE USO DE SUELO

EDIFICABILIDAD

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION
------------------------	-------------	---------------

USO PRINCIPAL

VU	Vivienda Unifamiliar	
VB	Vivienda Bifamiliar	
VM	Vivienda Multifamiliar	

USO COMPLEMENTARIO

C2	Hipermercados	En manzanas adyacentes	
C3	Centros comerciales		
C6	Superficies comerciales		
C7	Supermercados	Sobre vía Vehicular	E. Alimentos y bebidas (sin consumo en el sitio) G. Electrodomesticos, articulos para el hogar y equipos de uso profesional I. Articulos de uso personal
C8	Local especializado	En primer piso de edificaciones Localizados sobre vía arterial	
C9	Parque comercial		
C10	Tienda	En primer piso de edificaciones	
S4	Oficina		
S5	Local	En primer piso	A. Bancarios C. Servicios profesionales (oficina) D. Grandes superficies empresariales (varios servicios) E. Servicios personales K. Entretenimiento de bajo impacto
S6	Taller	En primer Piso	

INDICE DE OCUPACION: De acuerdo a la licencia original del barrio o conjunto; En caso de existir predios sin edificar, máximo 20% del área edificable urbanizable

ALTURA MAXIMA: De acuerdo a la licencia original para barrios tradicionales y consolidados urbanísticamente. Para lotes sin edificar en barrios que no cuenten con licencia de urbanismo la altura máxima será de 3 pisos

AISLAMIENTO FRONTAL: Para lotes sin desarrollar, dentro del área consolidada, será el mismo de empuje con las edificaciones colindantes o el que determine el Plan de Movilidad y los perfiles Viales del Sistema Estructurante de Conectividad y Redes

AISLAMIENTO LATERAL: No se exige para nuevas edificaciones en predios aún sin desarrollar.

POSTERIOR O PATIO: Para V.15 es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificación de 1 y 2 pisos es de 3 Metros, para edificaciones 3 pisos 3 metros

PARQUEADEROS:

- Residentes 1 por vivienda; y para visitantes 1 por cada 4 viviendas.
- En Vivienda de Interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 Viviendas para Visitantes
- Para Vivienda de Interés Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas.
- 1 por local, y 1 por cada 150m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US).
- 1 por cada 200m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial.
- 1 por cada 150 m de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales

Ver Ficha 1 Item 29 of 51



2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO

ZONAS DE USO DE SUELO

EDIFICABILIDAD



TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION
------------------------	-------------	---------------

USO COMPLEMENTARIO

DE1	Recreación y deportes	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	
DE2	Educación		
DE3	Salud		
DE4	Cultura		
DE5	Bienestar y protección social		
DE6	Administración y gobierno	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	
DE8	Carga, transporte y servicios públicos		
DE9	Seguridad y defensa ciudadana		
13	Local industrial o de almacenamiento	Con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación	E. Imprentas y papelería F. Textiles, artículos personales, profesionales o manufacturados G. Muebles y accesorios
14	Taller de trabajo ligero	En primer piso	

ESPACIOS COMUNIALES

Vivienda agrupada con más de 5 unidades, 10% del área neta de vivienda. Comercio (UC), industria (AI), servicios (US) en locales agrupados con área mayor a 1000m²: 7% de área neta del uso. El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40%, como mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto y 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Las restantes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.



Ver Ficha 2 Item 30 of 51

6. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES



6.1 CONSTRUCCIONES Y MEJORAS. -

El predio en estudio presenta construcción de tipo habitacional de dos pisos, con pisos en baldosa de cemento y cerámica, con columnas, vigas y escaleras en concreto reforzado, muros en ladrillo farol revocados y pintados, pero la pintura está deteriorada, cubierta en asbesto-cemento, cocina y baños enchapados con cerámica muy antigua en buen estado, closets en madera y metálicos, puertas interiores en madera y exteriores metálicas, ventanas metálicas y las del primer piso con rejas, escaleras con baranda metálica, lavadero en ladrillo esmaltado piso de patio en concreto, posee servicios de agua, energía y gas, revoque en el patio desprendido sobre un muro, alfajías en concreto, pero la solicitud del contratante del presente estudio es realizar el avalúo del lote de terreno con construcciones. Area construida 177,98 m²

7. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

- 7.1 La valoración del inmueble objeto de este estudio se realizó teniendo en cuenta métodos universalmente aceptados, y en especial con sujeción a las normas contempladas en la Resolución 620/2008 del IGAC, Decretos 2150/95, 1420/98, Ley 388/97 y previa consulta de nuestro Banco de Datos, en lo que se relaciona con asuntos comerciales, preferentemente.
- 7.2 Se utiliza para el terreno el método de comparación o de mercado, que de acuerdo al artículo 1 de la resolución 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, dice "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 del avalúo". Apoyados en datos de las ofertas que se encuentran en el estudio de mercado realizado, se ha considerado un valor para el terreno de \$ 550.000 por metro cuadrado, ver memoria de mercado.
- 7.3 Se utiliza para las construcciones el método de Costo de Reposición, que de conformidad con el artículo 3 de la resolución número 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, dice "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", teniendo en cuenta el estado de conservación, vetustez, obsolescencia (física, funcional, de mercado, etc.). Para el presente estudio se utiliza esta metodología.



8. NOTAS ESPECIALES

- 8.1 El presente avalúo no tiene en cuenta para determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- 8.2 Se entiende que el valor dado en este informe es el precio más razonable, del terreno y de sus intangibles, por el cual se tranzaría en un mercado donde eventuales interesados en su adquisición actuarían con pleno conocimiento de las condiciones físicas y del entorno del bien a negociar.
- 8.3 El presente avalúo tiene una vigencia de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor, se conservan, de acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico.
- 8.4 Es importante hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en la negociación interfieren factores subjetivos y circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés vigente, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, todos los cuales sumados pueden distorsionar positiva o negativamente el valor dado al inmueble.
- 8.5 El perito evaluador deja constancia que NO tienen interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.

9. BIBLIOGRAFÍA

Archivo Asolonjas, POT y páginas web del IGAC y municipio de Armenia.

10. AVALÚO COMERCIAL

Para el presente informe se utiliza la información del certificado de Matrícula Inmobiliaria en lo referente al área del predio, la cual es de 93,74 m².



AVALUO COMERCIAL					
TERRENO	93,74	M2 a \$	c/u	550.000,00	51.557.000,00
		M2 a \$	c/u		
		Valor Terreno:			51.557.000,00
CONSTRUCCION					
Descripción	177,98	M2 a \$	c/u	810.000,00	144.163.800,00
		M2 a \$	c/u		
		Valor (Construcciones)			144.163.800,00
ANEXOS					
Descripción		M2 a \$			-
		M2 a \$			-
		Valor Anexos			-
			Suma	\$	195.720.800
Avalúo Comercial	195.720.800				
SON: CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE					195.720.800

Armenia, Septiembre 28 de 2022

Atentamente,

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN

Investigador Mercado Inmobiliario

R.A.A. 7.523.103

Anexos: Memoria de estudio del mercado

Anexos: Memoria valor del terreno



14. REGISTRO FOTOGRÁFICO









ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS

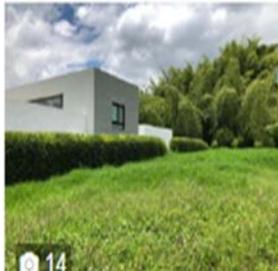
← → ↻ casas.mitula.com.co/detalle/30/8710110638363096731/2/1/lotes-gimnasio-armenia?search_terms=lotes+gimnasio+armenia&page=1&pr

Mitula

Casas ▾

< Volver

Venta Lote Mts



\$ 550.000.000

Armenia, Quindío - Venta - Lote

Venta de lote 100 % plano con aera de 951 mts frente a la Cordillera en cuarta linea ubicado en el condominio campestre mas exclusivo del norte de Armenia a una cuadra de la Av. Centenario cerca de la policia nacional. Cuenta con licencia aprobada. El Condomino cuenta con 48 casas con alta valorizacion, seguridad privada las

Hace 1 semana, 6 días en Mercadolibre

casas.mitula.com.co/adform/0000009000002636567811246?search_terms=lotes+centenario&page=3&pos=3&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=a365a919-878f-44e6-a0fc-da6...

Venta Lote Sur Armenia Quindio COD: 3997193 \$ 1.290.000.000

Armenia, Quindío

Tipo de vivienda: Lote

Tipo de operación: Compra

Año de construcción: 2021

Área total: 2.349 m²

12 mar. 2022 - Publicado por Inmobiliaria del Cafe Quindío

Descripción

Venta lote en el sur de Armenia Quindío, sector Estadio Centenario.

lote de 2,349 mtrs esquinero en sector industrial y comercial, topografía plana, con frente de 53 mtrs sobre la via principal y 43 mtrs por un costado y 70 mtrs de fondo.

COD: 3997193

Solicita más información



Inmobiliaria del Cafe Quindío

Nombre *

Email *

Teléfono



casas.mitula.com.co/detalle/30/1540110638363154072/5/1/lotes-gimnasio-armenia?search_terms=lotes+gimnasio+armenia&page=1&pos=

Mitula

Casas

< Volver

Venta Lote Mts



\$ 630.000.000

Armenia, Quindío - Venta - Lote

Venta de lote 90 % plano con aera de 1248 mts frente a la Cordillera en segunda linea ubicado en el condominio campestre mas exclusivo del norte de Armenia a una cuadra de la Av. Centenario cerca de la policia nacional. Cuenta con licencia aprobada. El Condominio cuenta con 48 casas con alta valorizacion, seguridad privada las

Hace 1 semana, 6 días en Mercadolibre

casas.mitula.com.co/adform/0000001880002636567813199?search_terms=lotes+centenario&page=2&pos=25&t_sec=18&t_or=2&t_pvid=a14212b0-250c-4184-83d7-a...

Venta Lote Sur Armenia Quindio COD: 3996364 \$ 1.543.000.064

Armenia, Quindío

Tipo de vivienda: Lote

Tipo de operación: Compra

Año de construcción: 2021

Área total: 2.806 m²

12 mar. 2022 - Publicado por Inmobiliaria del Cafe Quindio

Descripción

Venta lote en el sur de Armenia Quindio, sectro Estadio Centenario.

lote en zona industrial de 2,806mtrs (36,50 x 79 de fondo) topografía plana, con frente de 36,50 mtrs sobre avenida principal, con linderos traseros con guadual (area de proteccion ambiental)

COD: 3996364

Solicita más información



Inmobiliaria del Cafe Quindio

Nombre *

Email *

Teléfono



casas.mitula.com.co/adform/0000002260002636567773367?search_terms=lotes+centenario&page=3&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=a365a919-878f-44e6-a0fc-da6...

Venta Lote Sur Armenia Quindio COD: 3917635 \$ 1.400.000.000

Armenia, Quindío

Tipo de vivienda: Lote Tipo de operación: Compra

Año de construcción: 2021 Área total: 2.559 m²

12 mar. 2022 - Publicado por Inmobiliaria del Cafe Quindio

Descripción

Venta lote en el sur de Armenia Quindio, sector Estadio Centenario.

lote urbano en sector industrial con uso comercial - industrial, con frente sobre via principal de 44mtrs, con casa sencilla, con disponibilidad de servicios.

COD: 3917635

Solicita más información



Inmobiliaria del Cafe Quindío

Nombre *

Email *

lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-889184722-lote-en-armenia-q-centro-ideal-para-edificio-casas-parqueadero-taller-o-bodega-JM#position=11&search_layou...



Buscar productos, marcas y más...

Día sin IVA 2022 Colombia

Ingresar tu ubicación

Categorías Ofertas Historial Supermercado Moda Vender Ayuda / PQR

Crea tu cuenta Ingresar Mis compras

Volver al listado | Inmuebles > Terrenos y Lotes > Venta > Propiedades Individuales > Quindío > Armenia

Compartir



Lote y casalote en Venta

Lote En Armenia Q. (centro), Ideal Para Edificio, Casas, Parqueadero, Taller O Bodega.

Publicado hace 1 año

\$ 140.000.000

300 m² totales

Hola Augusto Jose,
Estoy interesado en Lote En Armenia Q. (centro), Ideal Para Edificio, Casas, Parqueadero, Taller O Bodega, por favor comunicarme...



OFERTAS

ANEXO MEMORIA DE CALCULO									
 Lonja Inmobiliaria del Quindío									
TIPO DE METODOLO									
METODOS DE COMPARACION O DE MERCADO Y COSTO DE REPOSICION (Artículos 1 y 3 Resolución 620 del IGAC)									
COMPARACION DE MERCADO									
OFERTA	DIRECCION	CONTACTO	AREA TERRENO (m²)	AREA CONSTRUIDA (m²)	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION DEPRECIADA	VALOR TOTAL DEL TERRENO	FACTOR DE UBICACION	VALOR TERRENO (m²)
MITULA.COM.CO			951,00		\$ 544.500.000		\$ 544.500.000	1,00	\$ 572.555
MITULA.COM.CO			2.349,00		\$ 1.290.000.000		\$ 1.290.000.000	1,00	\$ 549.170
MITULA.COM.CO			1.248,00		\$ 630.000.000		\$ 630.000.000	1,00	\$ 504.808
MITULA.COM.CO			2.806,00		\$ 1.543.000.000		\$ 1.543.000.000	1,00	\$ 549.893
MITULA.COM.CO			2.559,00		\$ 1.400.000.000		\$ 1.400.000.000	1,00	\$ 547.089
MERCADOLIBRE.COM.CO			300		\$ 140.000.000		\$ 140.000.000	1,00	\$ 466.667
OBSERVACIONES: Se toma un valor para el terreno de \$550.000 como valor definitivo, ya que se encuentra entre el promedio y la desviación estándar. La resolución #620 de 2008, permite un coeficiente de desviación máximo de 7,5% y permite adoptar un valor que esté ubicado entre la media aritmética más la desviación estándar y la media aritmética menos la desviación estándar.			MEDIA ARITMETICA	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION				
			531.697	38.716	7,28%				
				L. SUPERIOR	L. INFERIOR				
				570.413	492.981				

ESTUDIO DE MERCADO

nuroa.com.co/adform/4160010661600566934?click_type=0&pos=2&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.lifullcon...

leid... Consulta Catastral |... SIG QUINDIO Videos Tutoriales |... Google Maps Aplicación web de... Convertir coordena... (30) WhatsApp



1/23

Solicita más información

Inmobiliaria Rubio Business

Contactar

VENTA DE CASA 2 PLANTAS LA ISABELA ARMENIA - QUINDIO

\$ 265.000.000

Armenia, Quindío

6 habitaciones 4 baños 235 m²

Tipo de vivienda: Casa Estrato: 3

Tipo de operación: Compra Año de construcción: 2021

Área total: 235 m²

27 ago. 2022 - Publicado por Inmobiliaria Rubio Business



casas.waa2.com.co/detail?id=0cea65a8e02a56f0360ede005318c2e98&q=casa%20armenia%20isabela&type=sale

Cuartos
1

Baño
115

Enlace bienesonline.co

Detalles

Ciudad : Antioquia Estado : Armenia Cuartos : 1 Baño : 115

Tipo de Propiedad : Finca

Descripción

Casa con doble renta cerca al estadio centenario, consta de en el primer piso, dos alcobas, dos baños, pisos en cerámica, gas domiciliario, cocina con gabinetes, patio. segundo piso, tres alcobas, un baño, pisos en cerámica, cocina con gabinetes, patio, balcon. sector sano y tranquilo, cerca a transporte, calle vehicular excelentes acabados. 115m2, buen barrio, excelente renta .papeles al día lista para ser entregada. precio 125.000.000 negociable informe 3104972918

\$ 600.000 \$ 60.000.000

\$ 125.000.000

Antioquia Estado : Armenia

Enlace bienesonline.co

Anuncios similares

Casa en venta en barrio la isabela, armenia, quindío - \$ 125.000.000

OFERTAS

Lonja Inmobiliaria del Quindío		AVALUO COMERCIAL		
NOMBRE:				
MEMORIA DE CALCULO				
1 CUADRO ESTADISTICO				
Nombres del encuestado o fuente indirecta con datos telefonicos		VALOR ADOPTADO PARA METRO CUADRADO TERRENO Y CONSTRUCCIONES		
NOMBRE DEL ENCUESTADO	TELEFONOS	Vr. Metro cuadrado	Area	Direccion
NUROA.COM.CO		1.127.659,57	235	nuroa.com.co
CASAS.WAA2.COM.CO		1.086.956,52	115	casas.waa2.com.co
Medida Aritmetica: $X = x/N$		1.107.308	LIMITE SUPERIOR	LIMITE INFERIOR
Desviación Estandar: $S = Raiz Cuadrada (x-X)^2/N$		28.781	1.136.089	1.078.527
Coficiente de Variación: $V = (S/X)*100$		2,60	202.201.200,79	191.956.172,01
VALOR ADOPTADO PARA TERRENO Y CONSTRUCCIONES		1.099.678,62		
1.1 VALOR DEL TERRENO MÁS CONTRUCCIONES				
Área del terreno	Construcciones	Metros Cuadrados	Valor del Metro Cuadrado	Valor por Clase Agrologica
93,74	1,00	177,98	1.099.678,62	195.720.800
VALOR TOTAL DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES			SUBTOTAL	195.720.800
			TOTAL	195.720.800



PRESUPUESTO ACTUALIZADO			COSTO DE REPOSICION CONSTRUCCION	
CAPITULO	PARTICIPACION	VALOR CAPITULO		
RELIMINARES	3,25	26.650,00	AREA CONSTRUIDA TOTAL	
IMENTACION	7,04	109.120,00	AREA CONSTRUIDA VENDIBLE	177,98
DESAGUES	2,3	14.260,00	VALOR M2 CONSTRUIDO	1.142.292,86
ST. SUBTERR.	1,45	11.890,00	VALOR DE REPOSICION M2	
STRUCTURA	41,5	196.790,93	VALOR DE REPOSICION M2 PRESUPUESTO	
AMPOSTERIA	16,6	149.400,00	ESTANDARIZADO	
CUBIERTA	4,16	135.200,00	FUENTE	
PISOS	4,7	44.791,00	FECHA	
ENCHAPES	2,1	19.320,00	FACTOR DE AJUSTE	
T ELECTRICAS	1,47	10.584,00	FUENTE FACTOR DE AJUSTE	
F HIDRAULICAS	0,01	590,00	FECHA FACTOR DE AJUSTE	
ARP MADERA	3,4	21.080,00	VALOR DE REPOSICION M2	
RP METALICA	4,3	51.600,00		
PINTURA	4,85	15.520,00	CALIFICACION ESTADO CONSERVACION	2,5
TOS SANITARIOS	1,12	11.200,00	VIDA UTIL	100
PERRAJERIA	1,5	1.500,00	VETUSTEZ	22
VIDRIOS	0,2	1.900,00	VIDAD REMANENTE (%)	78
OS ESPECIALES	0,05	397,50	FACTOR DEPRECIACION SEGÚN TABLA	0,2909
SUBTOTAL	100	821.793,43	FIITTO Y CORVINI	0,7091
TO FINANCIERO	0,24	197.230,42	VALOR DE REPOSICION M2 DEPRECIDADO	810.000
A.I.U	0,15	123.269,01		
L PRESUPUESTO		1.142.292,86		
OBSERVACIONES				

MARÍA LIBIA RAMÍREZ MEJÍA

Abogada

Doctor

SILVIO ALEXANDER BELALCAZAR REVELO

Juez Sexto Civil Municipal

Armenia, Q.

PROCESO	: Ejecutivo singular de mínima cuantía
DEMANDANTE :	ARLES BENAVIDES HOYOS
APODERADA	: Dra. MARIA RUTH CIRO VERA C.C. 7.521.284 / T.P. 52.566 DEL C.S.J. E. mail: mrcvabogada@hotmail.com
EJECUTADO	: JOSE WILLIAM VILLA HERRERA CC. 7.521.284 E. mail: williamvilla55@hotmail.com
APODERADO	: MARÍA LIBIA RAMÍREZ MEJÍA C.C. 24.619.534 / T.P. 49.588 C.S.J. E. mail: mlramirez530@hotmail.com
RADICADO	: 6300114003006-2013-00359-00

MARÍA LIBIA RAMÍREZ MEJÍA, CC. No. 24.619.534, abogada en ejercicio con T.P. No. 49.588 del C.S. de la J., obrando como procuradora judicial del ejecutado, dentro del proceso referenciado, conforme al Art. 444-2 del C. G. del P., estando dentro del término de ley, presento Observaciones (objeción) sobre el avalúo del inmueble aprisionado y presentado a través de perito, por la parte activa, que consisten en las siguientes:

OBSERVACIONES

1.-) PERITO PARTE ACTIVA

Área según Certificado de tradición 280-169931: 93.74 M2.
Área de Terreno : 95 M2
Área construida : 130 M2.

PERITO PARTE PASIVA

Área según Certificado de tradición 280-169931: 93.74 M2.
Terreno : 94.55 M2 según SIG Quindío.
Área construida : 177.98 M2.

1.- Diferencia en el área 47.98 Metros cuadrados.

En el capítulo DISTRIBUCIÓN Y ACABADOS, hecho por el perito de la parte activa, tenemos: relaciona que el piso uno está compuesto: zona social, cocina, baño social completo, zona de ropas, patio descubierto y escalas acceso al piso dos.

2.- Es incoherente la descripción del primer piso, que hace el perito de la parte activa, por cuanto realmente el piso uno(1) está compuesto por dos salones, uno donde está el comedor y otro donde está la sala, más la cocina, baño social completo, zona de ropas, patio descubierto y escalas acceso al piso dos.

Calle 19 No. 12-40, Armenia, Q. Cel. 300-863-4460
E. mail: mlramirez530@hotmail.com

MARÍA LIBIA RAMÍREZ MEJÍA

Abogada

Relaciona el perito parte activa lo siguiente: Piso dos: "zona social, dos alcobas, un baño social completo y zona de ropas".

3.-Es incoherente la descripción del perito parte activa, por cuanto realmente ese segundo piso está compuesto por cuatro alcobas, baño social completo y no existe zona de ropas.

El señor perito de la parte activa en el cuadro valor del mercado, estipula:

	Área M2	Valor M2.	Valor
Terreno	: 93.74	\$ 400.000.00	\$ 37.496.000.00
Construcción	: 130.00	\$ 719.564.00	\$ 93.543.320.00
TOTAL AVALUO.....			\$131.039.320.00

4.- Es incoherente, por cuanto según peritaje que presento como prueba de las observaciones e incoherencias, tenemos:

AVALÚO COMERCIAL, estipula:

Terreno	:93,74 M2.	\$550.000.00	\$51.557.000.00
Construcción	:177.98M2.	\$810.000.00	\$144.163.800.00

AVALUO COMERCIAL.....\$195.720.800.00

5.-) Sin lugar a dudas, se aprecia claramente que el perito AVALUADOR, no visitó el inmueble objeto de la experticia, requisito sine cuano, a efectos de determinar objetivamente el justo precio de un inmueble, es decir, la regla de multiplicar el metraje de la construcción por el valor de metro cuadrado.

6.-) Confluye una diferencia en metraje construido entre el perito de la parte activa con la parte pasiva de \$47.98 M2., factor que afecta ostensiblemente el avalúo, ocasionando perjuicio económico, empobreciendo al deudor, volviendo la obligación ejecutada irredimible, más gravosa al superar un margen de error para estos eventos superior a un 10% y que no decir de la diferencia abismal entre uno y otro avalúo comercial, pues el del perito de la parte activa al tomar un área construida de 130.00 M2 a \$ 719.564.00 el metro cuadrado, nos daría un total de \$ 93.543.320.00, mientras que el avalúo comercial del perito de la parte pasiva, al tomar la verdadera área construida de 177.98M2., a \$810.000.00 el metro cuadrado, nos daría un valor de \$144.163.800.00, coexistiendo una diferencia entre uno y otro de \$50.620.480.

Se colige de lo anterior que no es concordante el peritaje rendido por la parte ejecutante, con lo que verdaderamente existe en la construcción, aspecto que únicamente se dilucida visitando el inmueble, porque de bulto dejó por describir la totalidad del área, como sala y el comedor separados, del primer piso que son salones independientes y en el segundo piso cito dos alcobas, cuando realmente

Calle 19 No. 12-40, Armenia, Q. Cel. 300-863-4460

E. mail: mlramirez530@hotmail.com

MARÍA LIBIA RAMÍREZ MEJÍA

Abogada

hay cuatro, lo que indiscutiblemente daría una área superior objeto de avalúo, como área construida.

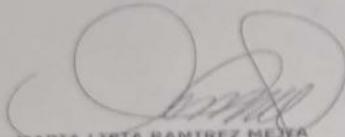
Para concluir la diferencia entre un avalúo y otro es de Sesenta y cuatro millones de pesos \$64.681.480.00, observaciones que respetuosamente coloco a disposición del Despacho en consideración al Art. 444-2 del Código General del Proceso, y 228 ibidem, siendo este último, el trámite a seguir en este caso por darse contradicción al dictamen.

PRUEBAS

Para el trámite de esta contradicción, solicito hacer comparecer al Arquitecto, NELSON CARVAJAL MARIN, en caso de considerarlo necesario, señor Juez.

Anexo: avalúo comercial, presentado por perito idóneo.
Certificado de Tradición 280-16931

Atentamente,



MARÍA LIBIA RAMÍREZ MEJÍA
C.C. No. 24.619.534 de Chinchiná, Caldas
T.P. No. 49.588 del C.S. de la J.

Calle 19 No. 12-40, Armenia, Q. Cel. 300-863-4460
E. mail: mlramirez530@hotmail.com

MARÍA LIBIA RAMÍREZ MEJÍA

Abogada

Señor
Juez Sexto Civil Municipal
Armenia, Q.



PROCESO : Ejecutivo singular de mínima cuantía
DEMANDANTE : ARLES BENAVIDES HOYOS
APODERADA : Dra. MARIA RUTH CIRO VERA
C.C. 7.521.284 / T.P. 52.566 DEL C.S.J.
E. mail: mrcvabogada@hotmail.com
EJECUTADO : JOSE WILLIAM VILLA HERRERA
CC. 7.521.284
E. mail: williamvilla55@hotmail.com
APODERADO : MARÍA LIBIA RAMÍREZ MEJÍA
C.C. 24.619.534 / T.P. 49.588 C.S.J
E. mail: mlramirez530@hotmail.com
RADICADO : 6300114003006-2013-00359-00

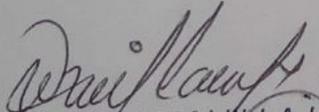
REFERENCIA : PODER

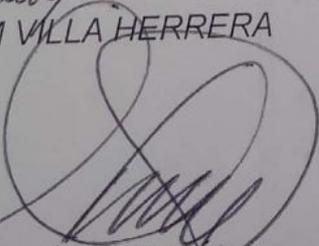
JOSE WILLIAM VILLA HERRERA, C.C. 7.521.284, mayor de edad, con domicilio y residencia en Armenia, Q. en pleno uso de mis facultades mentales, confiero PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE a la Dra. MARÍA LIBIA RAMÍREZ MEJÍA, persona mayor de edad, vecina de esta ciudad, con CC. No. 24.619.534, abogada en ejercicio con T.P. No. 49.588 del C.S. de la J., para que en mi nombre y representación asuma mi defensa dentro del proceso previamente referenciado.

Mi apoderada además de contar con las facultades consagradas en el art. 77 del C.G. del P., le confiero las de conciliar, recibir, desistir, transigir, sustituir, reasumir, renunciar, presentar recursos, y lo que fuere necesario para el cabal cumplimiento de su mandato.

Sírvase señor Juez concederle personería jurídica a mi apoderada.

Del señor Juez con todo respeto,


JOSE WILLIAM VILLA HERRERA
CC. 7.521.284

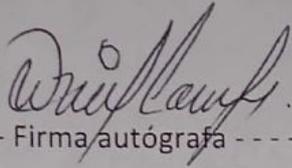

MARÍA LIBIA RAMÍREZ MEJÍA
CC. No. 24.619.534 de Chinchiná, C.
T.P. No. 49.588 del C.S. de la J.
Acepto

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



13191728

En la ciudad de Armenia, Departamento de Quindío, República de Colombia, el veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Tercera (3) del Círculo de Armenia, compareció: JOSE WILLIAM VILLA HERRERA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 7521284 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

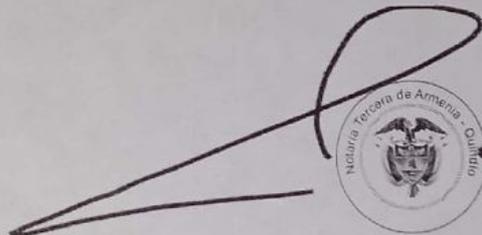

----- Firma autógrafa -----



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de PODER signado por el compareciente.

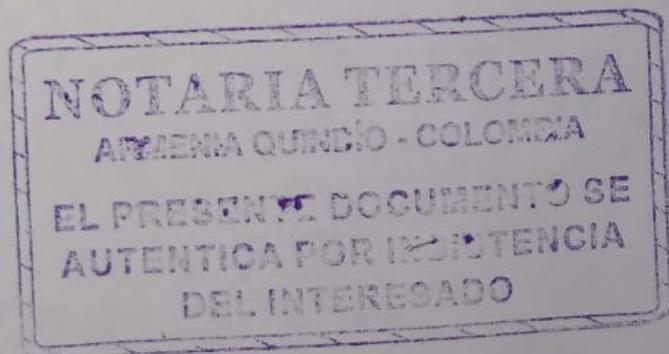



JUAN CARLOS RAMIREZ GOMEZ

Notario Tercero (3) del Círculo de Armenia, Departamento de Quindío

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 4qmwwj9p6zg





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

Certificado generado con el Pin No: 220929106465780175

Nro Matricula: 280-16931

Página 1 TURNO: 2022-280-1-89178

Impreso el 29 de Septiembre de 2022 a las 09:01:14 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: 01-03-1977 RADICACIÓN: 77-000532 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 28-02-1977
CODIGO CATASTRAL: 630010101000001150015000000000 COD CATASTRAL ANT: 63001010101150015000
NUPRE: BSK0002YDEC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO, CONSTANTE DE NOVENTA Y TRES CON SETENTA Y CUATRO METROS (93.74 M2), ALINDERADO ASI: POR EL FRENTE, CON VIA PUBLICA, POR EL FONDO, CON EL LOTE 2, POR UN COSTADO CON EL LOTE 16 Y POR EL OTRO COSTADO, CON EL LOTE 14, TODOS DE LA MISMA MANZANA.-

AREA Y COEFICIENTE

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

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) LOTE 15 MZA 13 URB JESUS MARIA OCAMPO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 40552

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-07-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 471 DEL 14-06-1971 NOTARIA 1 DE ARMENIA VALOR ACTO: \$23,500
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: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL
A: HERRERA DE VILLA INES X
A: VILLA ORTIZ JOSE RAFAEL CC# 1367003 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-07-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 471 DEL 14-06-1971 NOTARIA 1 DE ARMENIA VALOR ACTO: \$23,500
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: HERRERA DE VILLA INES X



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

Certificado generado con el Pin No: 220929106465780175

Nro Matrícula: 280-16931

Pagina 2 TURNO: 2022-280-1-89178

Impreso el 29 de Septiembre de 2022 a las 09:01:14 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: VILLA ORTIZ JOSE RAFAEL

CC# 1367003 X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-07-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 471 DEL 14-06-1971 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 340 CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: HERRERA DE VILLA INES

DE: VILLA ORTIZ JOSE RAFAEL

CC# 1367003 X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-03-1977 Radicación: 77-001892

Doc: ESCRITURA 169 DEL 09-03-1977 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$23,500

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: HERRERA DE VILLA INES

X

A: VILLA ORTIZ JOSE RAFAEL

CC# 1367003 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-03-1977 Radicación:

Doc: ESCRITURA 169 DEL 09-03-1977 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 741 CANCELACION CONDICIÓN RESOLUTORIA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: HERRERA DE VILLA INES

X

A: VILLA ORTIZ JOSE RAFAEL

CC# 1367003 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-06-1977 Radicación: 77-005304

Doc: ESCRITURA 623 DEL 10-06-1977 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$44,600

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: HERRERA DE VILLA INES

CC# 250011135 X

DE: VILLA ORTIZ JOSE RAFAEL

CC# 1367003 X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, "HOY INURBE".

NIT# 99999038



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

Certificado generado con el Pin No: 220929106465780175

Nro Matrícula: 280-16931

Página 3 TURNO: 2022-280-1-89178

Impreso el 29 de Septiembre de 2022 a las 09:01:14 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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-06-1977 Radicación:

Doc: ESCRITURA 623 DEL 10-06-1977 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: HERRERA DE VILLA INES

X

DE: VILLA ORTIZ JOSE RAFAEL

CC# 1367003

X

A: E HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

A: HERRERA VILLA EUCARDO(HIJO)

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-03-1986 Radicación: 86-002213

Doc: ESCRITURA 340 DEL 07-03-1986 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$44,600

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: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

X

A: HERRERA DE VILLA INES

CC# 1367003

X

A: VILLA ORTIZ JOSE RAFAEL

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-12-1987 Radicación: 87-014705

Doc: ESCRITURA 5032 DEL 18-12-1987 NOTARIA 3 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$935,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 DISOLUCION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: VILLA ORTIZ JOSE RAFAEL

CC# 1367003

X

A: HERRERA DE VILLA INES

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-10-2010 Radicación: 2010-280-6-18986

Doc: ESCRITURA 2356 DEL 22-10-2010 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: HERRERA DE VILLA INES

CC# 25011135 X

A: HERRERA VILLA EUCARDO (HIJO)

CC# 1367003

A: VILLA ORTIZ JOSE RAFAEL

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-10-2010 Radicación: 2010-280-6-19192

Doc: ESCRITURA 2357 DEL 22-10-2010 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$34,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 220929106465780175

Nro Matrícula: 280-16931

Pagina 4 TURNO: 2022-280-1-89178

Impreso el 29 de Septiembre de 2022 a las 09:01:14 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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD

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

DE: HERRERA DE VILLA INES

CC# 25011135

A: VILAL HERRERA JOSE WILLIAM

CC# 7521284 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 27-10-2010 Radicación: 2010-280-6-19192

Doc: ESCRITURA 2357 DEL 22-10-2010 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0333 RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO

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

A: HERRERA DE VILLA INES

CC# 25011135 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 20-01-2011 Radicación: 2011-280-6-803

Doc: ESCRITURA 127 DEL 19-01-2011 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: HERRERA DE VILLA INES

CC# 25011135 X

DE: VILLA HERRERA JOSE WILLIAM

X C.C. 7521284

A: LEON TORRES FRANCISCO JAVIER

CC# 18495106

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 27-09-2013 Radicación: 2013-280-6-16716

Doc: OFICIO 390 DEL 30-08-2013 JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD. 2013-00420-00-630014003009

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

DE: LEON TORRES FRANCISCO JAVIER

CC# 18495106

A: HERRERA DE VILLA INES

CC# 25011135 X

A: VILLA HERRERA JOSE WILLIAM C.C. 7521284

X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 22-01-2020 Radicación: 2020-280-6-1296

Doc: OFICIO 3700 DEL 11-10-2019 JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO

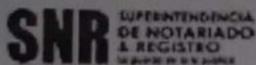
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LEON TORRES FRANCISCO JAVIER

CC# 18495106

A: HERRERA DE VILLA INES

CC# 25011135 X



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

Certificado generado con el Pin No: 220929106465780175

Nro Matrícula: 280-16931

Página 5 TURNO: 2022-280-1-89178

Impreso el 29 de Septiembre de 2022 a las 09:01:14 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

A: VILLA HERRERA JOSE WILLIAM CC 7521284

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 22-01-2020 Radicación: 2020-280-6-1296

Doc: OFICIO 3700 DEL 11-10-2019 JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA SINGULAR SOBRE CUOTA PARTE, POR CUENTA DEL
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA, RADICADO N° 2013-00359

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

DE: BENAVIDES HOYOS ARLES CC 7523037

A: VILLA HERRERA JOSE WILLIAM CC 7521284

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*

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)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 07-07-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE ARMENIA, RES. 134 DEL 19/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-280-1-89178

FECHA: 29-09-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUZ JANETH QUINTERO ROJAS

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.

PERITO AVALUADOR

INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

HOJA DE VIDA DE ALGUNAS DE LAS EXPERIENCIAS ENTRE OTRAS TANTAS

1. JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA Q.

DEMANDANTE: ALFONSO MEJÍA OSSA
APODERADO: SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA
DEMANDADO: MIRIAM GUTIERREZ TABARES
RADICADO: 63001310300120190002700

2. JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA Q.

DEMANDANTE: JOSE JAVIER OSORIO
APODERADO: DIANA LORENA ZABALA CASTAÑEDA
DEMANDADO: GRUPO NATURA COSNTRUCTORA S.A.S
APODERADO: SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA
RADICADO: 63001310300120190020900

3. JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA Q.

DEMANDANTE: ERNESTO RUIZ VEGA
APODERADO: SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA
DEMANDADO: CARMENZA LÓPEZ PINEDA
APODERADO: JAIRO ANDRÉS ZÚÑIGA
RADICADO: 63001310300120190022300

4. JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA Q

DEMANDANTE: EDIER MORENO RODAS Y RAÚL MORENO RODAS
APODERADO: SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA
DEMANDADO: CAMILO MUÑOZ OSPINA
APODERADO: ALEXANDER DUQUE ACEVEDO
RADICADO: 63001310300220190011800

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.

PERITO AVALUADOR

INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

5. JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA Q.

DEMANDANTE: CARLOS AURELIO RIOS GIRALDO
APODERADO: SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA
DEMANDADO: CENKO
RADICADO: 63001400300520190000200

6. JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCA QUINDÍO

DEMANDANTE: ERNESTO RUIZ VEGA
APODERADO: SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA
DEMANDADO: LUIS ARCESIO VELEZ
RADICADO: 630013103002202000188

7. JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE ARMENIA

DEMANDANTE: GABRIEL GONZÁLEZ JARAMILLO
APODERADO: SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA
DEMANDADO: WILSON ARBELÁEZ LÓPEZ
APODERADA: MARIA LURDES OSORIO ESCOBAR
RADICADO: 63001400300320190029800

8. JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD de Armenia Q.

DEMANDANTE: ANDREA GUTIERREZ TURRIAGO
APODERADO: SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA
DEMANDADA: LUIS FRANCISCO NIGRINIS
APODERADO: NO TIENE
RADICADO: 63001400300420200022900

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.

PERITO AVALUADOR

INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

9. JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE ARMENIA

DEMANDANTE: MARÍA ISABEL TURRIAGO BERMÚDEZ
APODERADO: SANDRA MILENA GONZALEZ T.P 189.339
CAUSANTE: BERTHA BERMUDEZ DE TURRIAGO Y
JULIO TURRIAGO PARDO
DEMANDADOS: LILIANA TURRIAGO BERMÚDEZ
APODERADO: SAID RUBIANO MIRANDA
RADICADO: 63001400300420200022900

10. JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL SALENTO QUINDIO

DEMANDANTE: JUAN SEBASTIAN QUIROGA TABORDA
APODERADO: SAID RUBIANO MIRANDA
DEMANDADOS: HELIO CRUZ
RADICADO: 63690408900120200006000

Septiembre 6 de 2022

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
Investigador Mercado Inmobiliario
R.A.A. AVAL No. 7.523.103
Auxiliar de la justicia
Ingeniero Civil
Matricula profesional 63202-21627 QND.