

**allego avaluo catastral de inmueble actuaizado, radiado 2022 - 0051 juzgado sexto civil municipal**

jaime bustamante <jaimebus@gmail.com>

Vie 18/11/2022 10:35

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

señores

**juzgado sexto civil municipal**

armenia

asunto: allegó avalúo catastral del inmueble actualizado

PROCESO: DIVISORIO – VENTA DE COSA COMÚN

DEMANDANTE: ÁLVARO ENRIQUE MONTOYA SOTO C.C 79.157.450

DEMANDADO: JUAN CARLOS MONTOYA SOTO C.C 7.546.112

RADICADO: 630014003006-2022-00051-00

En mi calidad de apoderado de la parte actora dentro del proceso de la referencia, atendiendo su requerimiento me permito allegar a su despacho avalúo comercial del bien inmueble objeto del proceso, elaborado por el señor WILSON GARCÍA PACHÓN, AROJANDO COMO RESULTADO UN VALOR DE : DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M/TE

Esto frente a la falta de concenso entre las partes o cumneros para establecer el precio del inmueble

De igual forma allego recibo de pago de honorarios de la experticia tecnica para ser tenido en cuenta a la hora de fijar las costas procesales

atentamente,

JAIME BUSTAMANTE FLOREZ

C.C 4375966

T.P 183.856 DEL C.S.J

# 2022

PROCESO:  
DIVISORIO – VENTA DE COSA COMÚN.

**RADICADO: 630014003006-2022-00051-00**

**JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA**

**ACTUALIZACIÓN**  
**AVALÚO COMERCIAL -**  
**“LOTE 15 MANZANA "Q"**  
**URBANIZACION LOS**  
**LIBERTADORES”**  
**ARMENIA QUINDIO**

Wilson Garcia Pachon ■

Técnico Laboral por competencias en avalúos  
R.A.A – AVAL/9778895



## 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, noviembre 18 de 2022.

2

Señor:

**ALVARO ENRIQUE MONTOYA SOTO**

CC # 79.157.450

Solicitante del Avalúo.



REF: N° WGP112-18/11/2022

Destinatario:

**JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA**

RADICADO: 630014003006-2022-00051-00

**Referencia:** actualización de avalúo comercial, inmueble urbano.

Cordial Saludo

En cumplimiento al artículo 226, 406 y subsiguientes del C.G.P, y de acuerdo a su solicitud verbal, he procedido a realizar la actualización del avalúo técnico comercial urbano; y a rendir el informe correspondiente del inmueble ubicado en el **"LOTE 15 MANZANA "Q" URBANIZACION LOS LIBERTADORES"**, jurisdicción del municipio de Armenia Quindío – NO se encuentra sometido al régimen de la propiedad horizontal.

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", y la Ley 1673 de 2013 (ley del avaluador)

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

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

Atentamente,



FIRMA DIGITAL

**WILSON GARCÍA PACHÓN**

**CC N.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.

### anexo avalúo comercial

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

Teléfonos: WhatsApp 3162969379 - 3052372959 Correo: wgavaluos@hotmail.com

# ACTUALIZACIÓN AVALUO COMERCIAL URBANO

INMUEBLE NO SOMETIDO A LA PROPIEDAD HORIZONTAL

LOTE 15 MANZANA "Q"  
URBANIZACION LOS LIBERTADORES A.C  
ARMENIA Q.



17 nov. 2022 3:13:29 p. m.  
4°32'37.066"N -75°40'46.262"W  
34° NE  
110-2 Carrera 29a  
Armenia  
Quindío  
Altitud:1527.5m  
Velocidad:0.0km/h  
WG AVALUOS R.A.A AVAL 9778895  
Número de índice: 17

## CONTENIDO

1. RESUMEN EJECUTIVO
2. METODOLOGÍA
3. MEMORIA DESCRIPTIVA
- 4.- TITULACIÓN
- 5.- GEOREFERENCIACION DEL PREDIO
- 6.- ASPECTOS JURIDICOS
- 7- AREAS
- 8.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO
- 9.- CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION
- 10- LINDEROS
- 11.- SUSTENTACION DEL AVALUO
- 12.- METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA
- 13.- CALCULOS DE VALOR COMERCIAL
- 14.- BIBLIOGRAFIA
- 15.- CONSIDERACIONES FINALES AL AVALUO
- 16- DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE.
- 17.- CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME
- 18.- REGISTRO FOTOGRAFICO
- 19.- DOCUMENTACION DEL PERITO AVALUADOR
- 20.- ANEXOS

## 1.- RESUMEN EJECUTIVO

ACTUALIZACIÓN AVALÚO TECNICO COMERCIAL  
Inmueble urbano

Señor: **ALVARO ENRIQUE MONTOYA SOTO**  
CC # **79.157.450**  
Solicitante del Avalúo

Destinatario:  
**JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA**  
RADICADO: 630014003006-2022-00051-00

Número de matrícula: 280-44206  
Código catastral inmueble 630010105000002330012000000000

**LOTE 15 MANZANA "Q"**  
**URBANIZACIÓN LOS LIBERTADORES A.C**  
Armenia Quindío

### ÁREAS

**Área construida:** primera planta 84.50 M2 } **144,50 M2**  
Segunda planta 60,00 m2 }

Fuente: consulta levantamiento el día de la diligencia.

**Área del lote:** 84.50 M2  
6.50 m. frente x 13 m. de fondo  
Fuente: consulta Certificado tradición 15/09/2021.

### CALCULO DE VALOR INTEGRAL LOTE Y CONSTRUCCIÓN.

#### RESOLUCIÓN 620 IGAC, Y CONSTRUDDATA 204

#### VALOR DE LA CONSTRUCCION, REPOSICION Y DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO, Y EL LOTE DE TERENO

|                                                                                                          |         |                       |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------|----------------------|
| Método de reposición a nuevo de las construcciones, mna Q casa N° 15 (Resolución 620 Igac). Construdata. | AREA m2 | Valor m2              | <b>\$186.042.929</b> |
|                                                                                                          | 144,50  | <b>\$1.287.494,32</b> |                      |

#### VALOR LOTE DE TERRENO DEL METODO RESIDUAL ESTATICO

|                                                                       |              |                     |                      |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|----------------------|
| <b>VALOR COMERCIAL DEL LOTE DE TERRENO, METODO RESIDUAL ESTATICO.</b> | AREA m2      | Valor m2            | <b>\$39. 216.469</b> |
|                                                                       | <b>84,50</b> | <b>\$464.100,22</b> |                      |

**TOTAL, INTEGRAL, LOTE Y CONSTRUCCIONES** **225.259.398**

Son: **DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M/TE.** (con aproximación).

## 2. METODOLOGÍA:

6

Para la determinación del Valor Comercial del inmueble ubicado en la ubicado en la en el **LOTE 15 MANZANA "Q" URBANIZACION LOS LIBERTADORES A.C**, jurisdicción del municipio de Armenia Quindío – **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****DIRECCION DEL INMUEBLE:**

El predio objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado en la **LOTE 15 MANZANA "Q" URBANIZACION LOS LIBERTADORES**, 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 de dos (2) plantas que hace parte al igual de un lote de terreno, con fachada de acceso sobre vía interna vehicular de la Urbanización Los Libertadores.

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

**3.4- SOLICITANTE DEL AVALUÓ**

Señor: ALVARO ENRIQUE MONTOYA SOTO, CC # 79.157.450

**3.5 PERITO AVALUADOR:** WILSON GARCÍA PACHÓN  
Técnico Laboral por competencias en avalúos

**3.6 FECHA INSPECCION OCULAR:** 17 /11/2022.  
**FECHA DEL AVALUO:** 18/11/ 2022.

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

**4.- TITULACIÓN****4.1 PROPIETARIO:**

**ANOTACION:** Nro 013 Fecha: 07-07-2017 Radicación: 2017-280-6-11786

**Doc:** ESCRITURA 1992 DEL 23-06-2017 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

**ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION:** 0125 COMPRAVENTA

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

**DE:** SOTO DE MONTOYA AMPARO, CC# 24477631

**A:** MONTOYA SOTO ALVARO ENRIQUE, CC# 79157450, X 50%

**A:** MONTOYA SOTO JUAN CARLOS, CC# 7546112, X 50%

#### 4.2 TITULOS DE ADQUISICIÓN Y SOPORTES:

- Escritura pública 2112 de fecha 10/11/2000. notaria 4ª del círculo notarial de Armenia Quindío.
- Certificado de tradición de 15 de septiembre de 2021

#### 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 Valuatorios 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:

Dictamen pericial, y avalúo comercial para proceso civil, con destino al juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia.

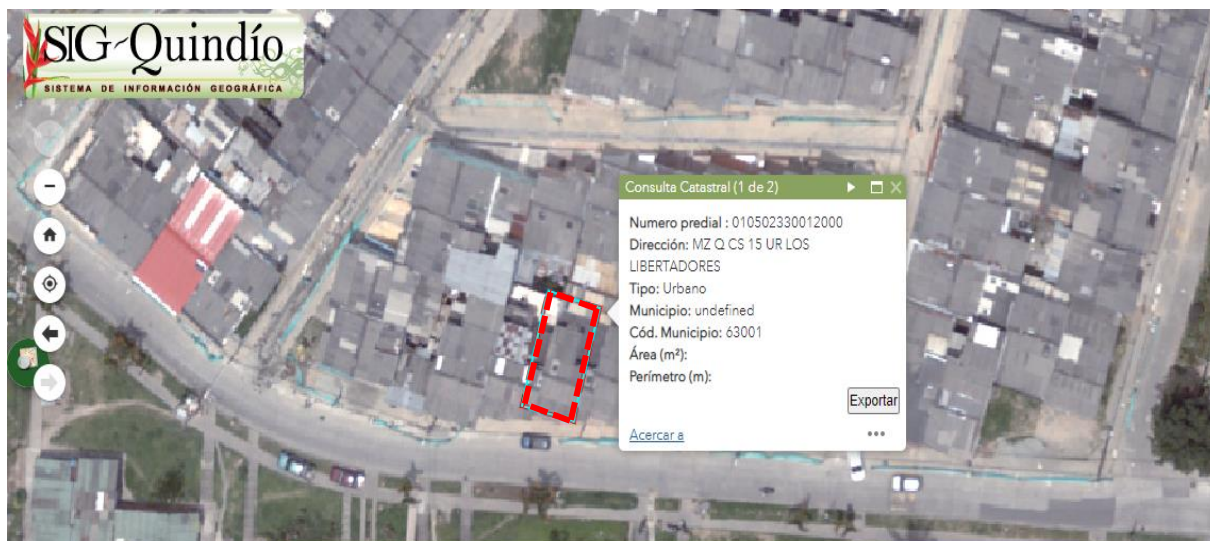
##### 4.8 TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALÚA:

Un bien inmueble tipo vivienda familiar; **NO** sometido al régimen de propiedad Horizontal, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL INSTITUTO NACIONAL DE Y REFORMA URBANA (INURBE), que al momento de la visita técnica se encontraba ocupado, este inmueble hace parte de la urbanización Los Libertadores Según los títulos suministrada y aportados por el solicitante.

##### 4.9 DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE: Vivienda familiar.

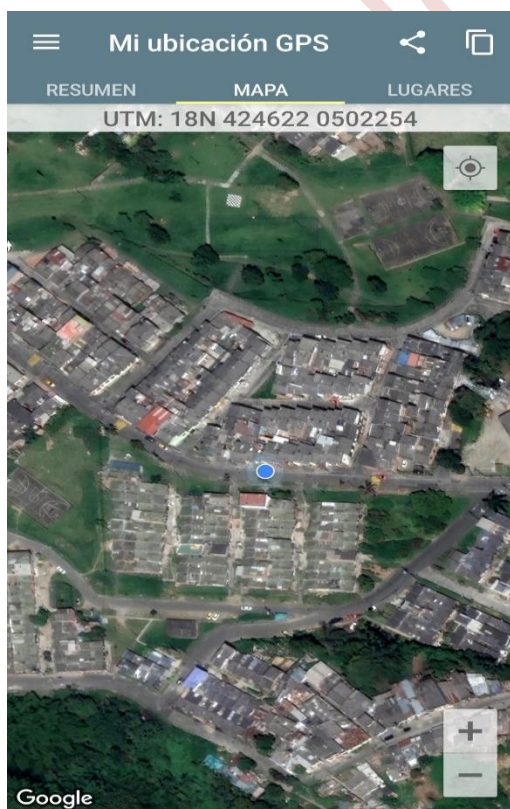
5. Georreferenciación y consulta catastral de la página electrónica del Sig Quindío, ubicación geográfica del predio lote 15 manzana "Q", urbanización los libertadores, en la manzana catastral 0012

9



**COORDENADAS** 18 N 424626.11 m E 502269.45 m N elev. 1494 m alt. ojo 1.84 km

| Consulta Catastral  |                            |                                |        |           |                |             |                  |
|---------------------|----------------------------|--------------------------------|--------|-----------|----------------|-------------|------------------|
| Número predial (20) | Número predial (30)        | Dirección                      | Tipo   | Municipio | Cód. Municipio | Área (m²)   | Perímetro (m)    |
| 010502330012000     | 01050000023300120000000000 | MZ Q CS 15 UR LOS LIBERTADORES | Urbano | Armenia   | 001            | 84.26207728 | 38.8409996279552 |



| Mi ubicación GPS   |         |
|--------------------|---------|
| RESUMEN            | LUGARES |
| UTM                |         |
| 18N 427800 0499700 |         |
| Altitud            |         |
| 1502 m             |         |
| Precisión          |         |
| 5 m                |         |
| Velocidad          |         |
| 1.1 km/h           |         |
| Dirección          |         |
| 275.6 °            |         |

### 5.1 VECINDARIO INMEDIATO:

La **URBANIZACION LOS LIBERTADORES**, hace parte de la comuna 8, donde se ubica el inmueble, presenta una influencia residencial neta al interior; ya que es una zona consolidada que 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 con dinámicas constructivas y económicas desarrolladas, en los cuales se pretende consolidar la actividad económica existente, en el sector podemos encontrar la empresa **COLANTA**, la institución educativa **CASD sede Santa Eufrasia**, al frente de la vivienda se encuentra ubicado el supermercado **SUPER INTER**, Viviendas unifamiliares y multifamiliares en edificaciones de hasta de 5 pisos, colegios, entre otros.

### 5.2 CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA:

Zona urbana al occidente de la ciudad, cuenta con un eje vial como es la vía interna que conduce al centro de la ciudad, se desarrolla actividad residencial sobre su eje.

**5.3 VÍAS DE ACCESO AL SECTOR.** Carpeta asfáltica en buen estado, vía en doble sentido, se ingresa sobre la carrera 25, y la calle 14.

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| Vía Frente a la Propiedad. | Vía interna vehicular, calle 14 |
| Estado de Conservación.    | Bueno                           |
| Tipo de vía.               | Urbana                          |

### 5.4 Estado de la Infraestructura Urbanística del sector.

|                                     |                                                               |                       |                          |                    |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|
| <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                 |

### 5.5 Equipamiento Urbano.

Se hace referencia al equipamiento que posee el sector de la Urbanización Los libertadores, 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>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**” con buses y busetas de servicio público, colectivos, así como taxis, servidos hacia los demás sectores de la ciudad.

## 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.

## 5.10 NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO

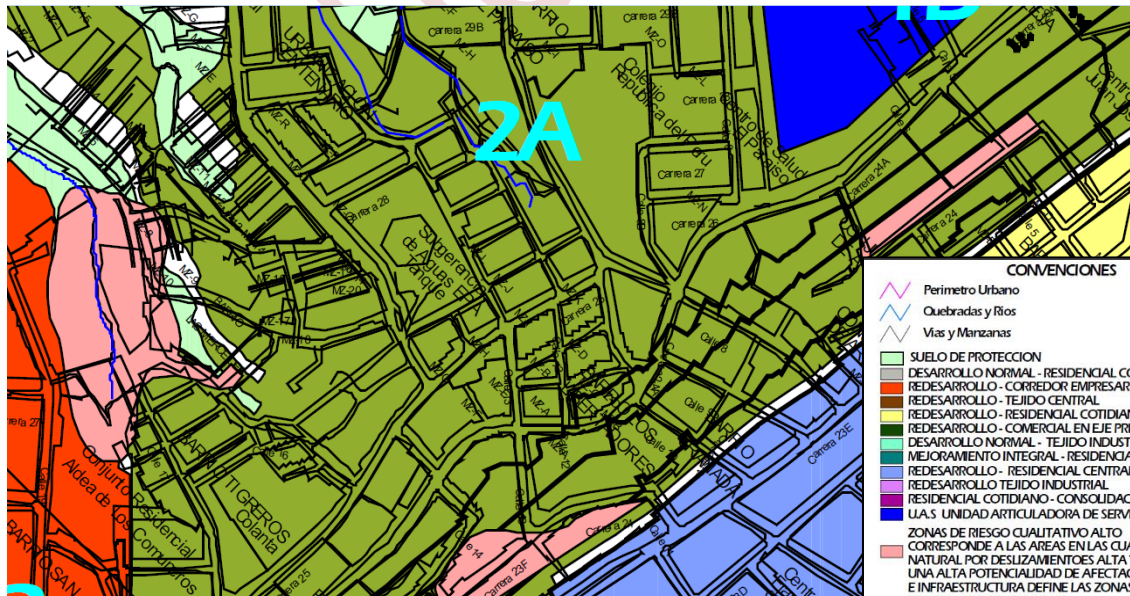
Plan de Ordenamiento Territorial Armenia 2009 - 2023



“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

## 5.9 FICHA NORMATIVA N° 2 A- RESIDENCIAL COTIDIANO



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

### 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 y 2 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 través de sus cuadrantes permanece constemente en el sector las 24 horas, no se tiene conocimiento de focos de paramilitarismo, o grupos de delincuencia común.

### 5.17 problemáticas socioeconómicas:

No se visualizan.

### 5.18 aspectos valorizantes:

- ✚ Ubicación sobre la manzana catastral, sobre vía principal calle 14.
- ✚ Sector residencial.
- ✚ Cerca de vías principales de acceso del municipio y del sector.
- ✚ Terreno estable.
- ✚ Inmueble medianero con un frente.

**5.19 Aspectos desvalorizantes:** construcciones de los barrios colindantes.

### 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° 1992 DEL 23-06-2017 Notaria cuarta de Armenia.

### 6.2 Matricula Inmobiliaria.

280-44206

### 6.3 Ficha catastral

630010105000002330012000000000

### 6.4 Gravámenes.

No aplica

## 7.- ÁREAS.

Fuente de consulta, Escritura Pública N° 1992 DEL 23-06-2017 Notaria cuarta de Armenia, Certificado de tradición de fecha 15 de septiembre de 2021, el inmueble cuenta con las áreas registradas en los títulos aportados y vigentes.

|                                                                                                                           |                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Área total construido:</b><br><b>En la visita de inspección ocular</b>                                                 | primer piso: 84.50 m <sup>2</sup> .<br>segundo piso: 60.00 m <sup>2</sup> |
| <b>TOTAL, AREA CONSTRUIDA</b>                                                                                             | <b>144,50 m<sup>2</sup></b>                                               |
| <b>Área total LOTE DE TERRENO:</b><br><b>Según consulta en el certificado de tradición,<br/>y pagina del SIG QUINDIO.</b> | <b>84.50 m<sup>2</sup>.</b>                                               |

**Nota:** las áreas referenciadas, correspondientes para el lote de terreno, se encuentran acordes a las relacionadas en el certificado tradición, y las áreas construidas; resultantes de las que se visualizaron, y se midieron, el día de la visita de inspección ocular.

## 8.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

|                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| <b>Tipo de inmueble.</b>         | Urbano.                |
| <b>Área</b>                      | 84.50 m <sup>2</sup> . |
| <b>Forma.</b>                    | Rectangular.           |
| <b>Topografía.</b>               | Plana                  |
| <b>Disposición del inmueble.</b> | medianero              |

## 9.- CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

**9.1-Números de Pisos de la edificación.** Dos (2).

**9.2- Distribución actual del inmueble.**

La entrada al predio es por la manzana Q, sobre la calle 14.

✓ **Distribución arquitectónica:**

| PRIMER PISO                                                                                             |                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Sala y comedor en un solo ambiente                                                                      | Una (1)                                       |
| Cocina                                                                                                  | Una (1)                                       |
| Escaleras de acceso a la segunda planta, con baldosa.                                                   | Una (1)                                       |
| Patio de ropas cubierto                                                                                 | Uno (1)                                       |
| Área de lavandería, cubierto                                                                            | Uno (1)                                       |
| cuartos                                                                                                 | DoS (2)                                       |
| Closet                                                                                                  | Uno (1)                                       |
| <b>Baño privado</b> con sanitario, ducha y lavamanos,<br><b>baño social</b> con sanitario, y lavamanos. | Total, Dos (2), uno (1) privado<br>(1) social |
| Cielo raso                                                                                              | Placa de contrapiso de la 2ª planta           |
| Pisos en cerámica                                                                                       | Buen estado                                   |
| SEGUNDA PLANTA                                                                                          |                                               |
| Cuartos                                                                                                 | Tres (3)                                      |
| Baño completo (sanitario, ducha y lavamanos)                                                            | Uno (1)                                       |
| Closet                                                                                                  | Uno (1)                                       |
| Cielo Raso, en tablilla de pino                                                                         | Uno (1)                                       |
| Pisos en cerámica                                                                                       | Buen estado                                   |

### 9.3- Especificaciones de Construcción.

15

|                                |                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cimentación.</b>            | Zapatas con viga de amarre                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Estructura.</b>             | Columnas y vigas                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Cubierta.</b>               | Teja en fibro -cemento                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Fachada.</b>                | Ladrillo, revoque, estucado, revestimiento en tableta de gress, y salpicadero en granito lavado, en buen estado.                                                                                                                  |
| <b>Enramado de la cubierta</b> | Perfil metálico calibre 18.                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Cielorraso primer piso</b>  | Placa de la segunda planta.                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Cielo raso segundo piso</b> | Tablilla de pino.                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Mampostería.</b>            | Ladrillo                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Ventanería.</b>             | Marcos metálicos con vidrios planos transparente, primer piso con rejas.                                                                                                                                                          |
| <b>Puertas.</b>                | <b>Puerta de ingreso</b> metálica calibrada con reja, con chapa de seguridad, puertas de los cuartos en madera, <b>baños primer piso</b> puertas en acrílico.                                                                     |
| <b>Pisos.</b>                  | En cerámica para todo el interior                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Baños.</b>                  | En enchape de cerámica en paredes y pisos, con lavamanos, inodoro y división en acrílico                                                                                                                                          |
| <b>Cocina.</b>                 | En enchape de cerámica para pisos y paredes, con mesón en concreto con revestimiento en granito pulido, gaveteros superiores e inferiores, lavaplatos en acero inoxidable empotrado, con grifería normal, espacio para la nevera. |
| <b>Pintura interior.</b>       | En regular estado, presenta humedades relevantes.                                                                                                                                                                                 |
| <b>Closet</b>                  | posee uno (1) en la primera, y uno (1) en la segunda planta                                                                                                                                                                       |
| <b>Patio de ropas</b>          | Posterior cubierto, cubierta en lamina termoacústica trapezoidal, estructura metálica, buena ventilación e iluminación.                                                                                                           |
| <b>Patio de lavandería</b>     | Con espacio para lavadora.                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Acabados.</b>               | En buen estado                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Placa</b>                   | de la segunda planta en concreto reforzado.                                                                                                                                                                                       |
| <b>Vetustez.</b>               | 2021 - 1.983 (38 años) aproximadamente                                                                                                                                                                                            |
| <b>Estado de conservación.</b> | Paredes en regular estado, presenta humedades relevantes en las paredes del primer piso.                                                                                                                                          |

### 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, si no a las características externas de la zona de ubicación.

## 9.5 SERVICIOS PÚBLICOS BASICOS DE LA VIVIENDA:

16

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



**9.6 ESTRATIFICACION:** estrato Dos medios (2 1/2).

## 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 regular estado, falta mantenimiento general.

## 10. LINDEROS

Los que se determinan en la escritura pública N° 1992 del 23/06/2017 de la Notaria 4ª de Armenia (compraventa), y en el certificado de tradición aportado.

ALINDERADO ASI: POR EL FRENTE: CON LA VIA VEHICULAR, EN EXTENSION DE 6.50 METROS; POR EL FONDO CON EL LOTE #6, EN EXTENSION DE 6.50 METROS; POR UN COSTADO; CON EL LOTE N.14 EN EXTENSION DE 13.00 METROS; Y POR EL OTRO COSTADO CON EL LOTE N.16 EN EXTENSION DE 13.00 METROS, TODOS CORRESPONDIENTES A LA MISMA MANZANA. -### .

## 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.- METODOLOGIA EMPLEADA

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

#### Enfoque o metodología valuatoria empleada:

#### **METODOLOGÍA PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL LOTE DE TERRENO.**

**Artículo 4º. Método (técnica) 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 construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

**Parágrafo.-** Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

formula (ATC1º PISO / AL)

V.P.V.P: venta precio venta al publico

AC: área construida

AL: área del lote

IC: Índice de construcción.

### CASO HIPOTETICO DE VIVIENDA FAMILIAR VIS DE DOS (2) PLANTAS.

| CALCULO DE VALOR RESIDUAL ESTATICO                                                                   |                  |                                                          |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------|------------------|
| Cuadro potencial de desarrollo Método residual                                                       |                  |                                                          |                  |
| MAYOR Y MEJOR USO DESARROLLO DE VIVIENDA FAMILIAR 2 PISOS                                            |                  |                                                          |                  |
| DIRECCION DEL PREDIO:                                                                                |                  | “LOTE 15 MANZANA "Q"<br>URBANIZACION LOS<br>LIBERTADORES |                  |
| CIUDAD:                                                                                              |                  | Armenia Quindio                                          |                  |
| AREA DEL LOTE M2                                                                                     |                  | 84,50                                                    |                  |
| INDICE DE CONSTRUCCION: área total construida/área del lote (AC/AL)                                  |                  |                                                          |                  |
| area construida en m2                                                                                | 144,50           | área del lote en m2                                      | 84,50            |
| INDICE DE OCUPACION: área total construida del 1º piso /área del lote (ATC1º PISO / AL)              |                  |                                                          |                  |
| formula (ATC1º PISO / AL)                                                                            |                  |                                                          | 1,71             |
| MAXIMA AREA UTIL CONSTRUIBLE: AREA UTIL X INDICE DE CONSTRUCCION (AU* IC)                            |                  |                                                          |                  |
| AREA UTIL: en m2                                                                                     |                  | AU*IC                                                    | 84,50            |
| VALOR PROBABLE VENTA DEL PROYECTO (V.P.V.P) ( método de reposicion a nuevo - construdata x valor m2) |                  |                                                          | \$1.809.295      |
| V.P.V.P = área construida x vm2 de construcción construdata                                          |                  |                                                          | \$261.443.127,50 |
| COSTOS DIRECTOS DEL V.P.V. P                                                                         |                  | 60%                                                      | \$156.865.876,50 |
| COSTOS INDIRECTOS DEL V.P.V. P                                                                       |                  | 5%                                                       | \$13.072.156,38  |
| COSTOS FINANCIEROS DEL V.P.V. P                                                                      |                  | 3%                                                       | \$7.843.293,83   |
| COSTOS ADMINISTRATIVOS DEL V.P.V. P                                                                  |                  | 5%                                                       | \$13.072.156     |
| IMPREVISTOS DEL PROYECTO DEL V.P.V. P                                                                |                  | 6%                                                       | \$15.686.588     |
| UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR                                                                             |                  | 6%                                                       | \$108.558        |
| SUMATORIA DE COSTOS                                                                                  |                  | 85%                                                      | \$222.226.658    |
| VALOR RESIDUAL DEL LOTE = VALOR PROBABLE DE VENTA DEL PROYECTO - SUMATORIA DE COSTOS                 |                  |                                                          |                  |
| VALOR RESIDUAL DEL LOTE                                                                              | \$261.443.127,50 | \$222.226.658                                            | \$39.216.469,13  |
| VALOR METRO CUADRADO (M2) DEL LOTE DE TERRENO                                                        |                  |                                                          | \$464.100,23     |

### EI VALOR DEL LOTE DE TERRENO:

**Son:** TREINTA Y NUEVE MILLONES DOSCIETOS DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS M/TE. (\$39. 216.469), con aproximación.

**Nota:** El valor de repercusión del suelo será el resultado de restar al precio de venta del inmueble terminado, todos los costes y gastos de la construcción y el beneficio del promotor.

## 12.2 AVALUO COMERCIAL DE LA CONSTRUCCION DEL 1º Y 2º PISO, EXISTENTES EN EL INMUEBLE MANZANA Q CASA N° 15, URBANIZACION LOS LIBERTADORES DE ARMENIA

19

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| área construida 1º piso en m2 | 84,50         |
| área construida 2º piso en m2 | 60,00         |
| AREA TOTAL CONSTRUIDA M2      | <b>144,50</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 ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

|                |   |                                |
|----------------|---|--------------------------------|
| V <sub>c</sub> | = | Valor comercial                |
| C <sub>t</sub> | = | Costo total de la construcción |
| D              | = | Depreciación                   |
| V <sub>t</sub> | = | Valor del terreno              |

### Método Ross-Heidecke: Construcción Tradicional.

| DESCRIPCION                                      |          |
|--------------------------------------------------|----------|
| VIDA ÚTIL:                                       | 100 años |
| VIDA TÉCNICA: 2022 - 1983                        | 39 años. |
| VIDA REMANENTE:                                  | 61 años. |
| VIDA EDAD EN PORCENTAJE DE VIDA:                 | 39%.     |
| ESTADO: <b>Requiere reparaciones importantes</b> | 3.5      |
| DEPRECIACION ACUMULADA:                          | 28,94%   |

**TABLA DE FITTO Y CORVINI**  
**DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A  
 NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

| Edad en<br>% de la<br>vida | CLASES |       |       |       |       |       |       |       |        |
|----------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
|                            | 1      | 1,50  | 2     | 2,50  | 3     | 3,50  | 4     | 4,50  | 5      |
| 39                         | 27,10  | 27,12 | 28,94 | 33,00 | 40,30 | 51,30 | 65,45 | 81,92 | 100,00 |

|                 |                                                                                                                                                      |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Clase 1:</b> | El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.                                                  |
| <b>Clase 2:</b> | El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento. |
| <b>Clase 3:</b> | El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.                                                                      |
| <b>Clase 4:</b> | El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.                                                                        |
| <b>Clase 5:</b> | El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvinni.                              |

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.

20

### 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.

**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.

| AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO                                                                                               |                                                                                                                                                                  |                    |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|
| METODO REPOSICION A NUEVO DE LAS CONSTRUCCIONES ( Resolución 620 de 2008 Igac)                                                 |                                                                                                                                                                  |                    |               |
| Solicitante :                                                                                                                  | solicitante: ALVARO ENRIQUE MONTOYA SOTO, CC # 79.157.450                                                                                                        |                    |               |
| Fecha Informe:                                                                                                                 | 18/11/2022                                                                                                                                                       | AREA CONSTRUIDA M2 | 144,50        |
| Direccion:                                                                                                                     | LOTE 15 MANZANA "Q" URBANIZACION LOS LIBERTADORES ARMENIA                                                                                                        |                    |               |
| INDICE DE COSTOS:                                                                                                              | Fuente de consulta CONSTRUDDATA N° 204 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                                                                                                               | Descripcion para cada prototipo, especialmente cimentacion, ascensor, acabados, etc.                                                                             |                    |               |
| calculo valor construccion para vivienda UNIDAD FAMILIAR MEDIO de dos (2) pisos                                                |                                                                                                                                                                  |                    |               |
| Manposteria<br>cimentacion<br>columnas<br>viagas<br>local<br>baños completos<br>vestier<br>mesanine<br>cubierta<br>obra blanca | costo directo                                                                                                                                                    |                    | valor m2      |
|                                                                                                                                |                                                                                                                                                                  |                    | \$1.573.300   |
|                                                                                                                                | costo indirecto                                                                                                                                                  |                    | \$235.995     |
|                                                                                                                                | A.I.U                                                                                                                                                            | 15%                |               |
|                                                                                                                                | VALOR M2 CONSTRUIDO                                                                                                                                              |                    | \$1.809.295   |
| total reposicion del area construida OBRA NUEVA                                                                                |                                                                                                                                                                  | 100%               | \$261.443.128 |
| DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION TABLA DE FITO Y CORVINNI                                                                  |                                                                                                                                                                  |                    |               |
| Vida util o tecnica                                                                                                            |                                                                                                                                                                  | Años               | 100           |
| Edad aproximada de la construcción                                                                                             |                                                                                                                                                                  | Años               | 39            |
| Vida remanante de la construcción                                                                                              |                                                                                                                                                                  | Años               | 61            |
| Porcentaje de edad a depreciar                                                                                                 |                                                                                                                                                                  | Años               | 39            |
| Estado de conservacion de la construccion                                                                                      |                                                                                                                                                                  | de 1 a 5           | 2             |
| Depreciación acumulada en el tiempo                                                                                            |                                                                                                                                                                  | 28,84%             | \$75.400.198  |
| CALCULO DE VALOR DE LA CONSTRUCCION VALOR ACTUAL O PRESENTE                                                                    |                                                                                                                                                                  |                    |               |
| Valor de reposicion area construida a nuevo                                                                                    |                                                                                                                                                                  |                    | \$261.443.128 |
| Menos (-) depreciacion aumulada según Ross Heidecke                                                                            |                                                                                                                                                                  |                    | \$75.400.198  |
| VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO                                                                                            |                                                                                                                                                                  |                    | \$186.042.930 |
| Valor m2 depreciado                                                                                                            |                                                                                                                                                                  |                    | \$1.287.494   |
| VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION ACTUALIZADO O PRESENTE                                                                          |                                                                                                                                                                  |                    | \$186.042.930 |



| UNIFAMILIAR VIS                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | VALOR M²     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>2 pisos</li> <li>mampostería estructural</li> <li>cimentación superficial</li> <li>71,50 m²</li> <li>2 alcobas</li> <li>2 baños</li> <li>cocina</li> <li>zona de ropas</li> <li>1 disponible</li> <li>sala</li> <li>comedor</li> <li>obra blanca</li> </ul> |  |              |
| DIRECTO                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | \$ 1.573.300 |
| TOTAL                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | \$ 1.809.295 |



Valor de la construcción.

Son: **CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA PESOS M/TE (\$186.042.930).**

## 13. CALCULO DE VALOR INTEGRAL ACTUALIZADO

21

| RESOLUCIÓN 620 IGAC, Y CONSTRUADATA 204                                                                  |         |                |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|---------------|
| VALOR DE LA CONSTRUCCION, REPOSICION Y DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO, Y EL LOTE DE TERENO               |         |                |               |
| Método de reposición a nuevo de las construcciones, mna Q casa N° 15 (Resolución 620 Igac). Construdata. | AREA m2 | Valor m2       | \$186.042.929 |
|                                                                                                          | 144,50  | \$1.287.494,32 |               |
| VALOR LOTE DE TERRENO DEL METODO RESIDUAL ESTATICO                                                       |         |                |               |
| VALOR COMERCIAL DEL LOTE DE TERRENO, METODO RESIDUAL ESTATICO.                                           | AREA m2 | Valor m2       | \$39. 216.469 |
|                                                                                                          | 84,50   | \$464.100,22   |               |
| TOTAL, INTEGRAL, LOTE Y CONSTRUCCIONES                                                                   |         |                | 225.259.398   |

Son: DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M/TE. (con aproximación).

## 14. BIBLIOGRAFIA.

- Escritura publica
- Certificado de tradición
- Resolución 620 Igac.

## 15. 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.

#### **16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):**

Declaro, que, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Ética, no me encuentro incurso en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna para ejercer las actividades que tenga bien conferir para adelantar la realización de los avalúos que nos sean asignados.

## 17. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

23

El Avaluador, no revelarán información (siendo esta de carácter confidencial) sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio; y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una entidad competente; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

**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 comercial invocado, el cual coloco a consideración del señor: **ALVARO ENRIQUE MONTOYA SOTO** CC # 79.157.450, además de las partes interesadas en el mismo, esperando haber podido contestar e interpretar ecuanimemente el avalúo comercial solicitado.

### Garantía Inmobiliaria:

El inmueble antes descrito reúne los requisitos de una Garantía Inmobiliaria, siendo este 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,



**Lonja de Colombia**  
*Apoyo Empresarial*  
P.J. N° 50038590 NIT: 900.404901-0

firma digital

**WILSON GARCÍA PACHÓN**

CC N° 9'778.895

Técnico laboral por competencias en avalúos

Perito Avaluador profesional

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

Autorregulador Nacional de Avaluadores (A.N.A)

18.- REGISTRO FOTOGRAFICO:

24



## Primer piso:



**Sala, y comedor:** en un solo ambiente, pisos en cerámica, una de las paredes en estuco veneciano, cielo raso placa superior de la 2ª planta

**NOTA.** Presenta deterioro en el revoque de las paredes, al parecer producto de húmedas relevantes en esta área.

25

Fotografía del estado actual del revoque, y de las húmedas relevantes del primer piso.



**COCINA:** sencilla, no posee extractor de olores, lavaplatos en acero inoxidable, grifería sencilla, gaveteros superiores e inferiores en acrílico, mesón en granito pulido, pisos y paredes en revestimiento de cerámica, espacio para la nevera, en regular estado.

26



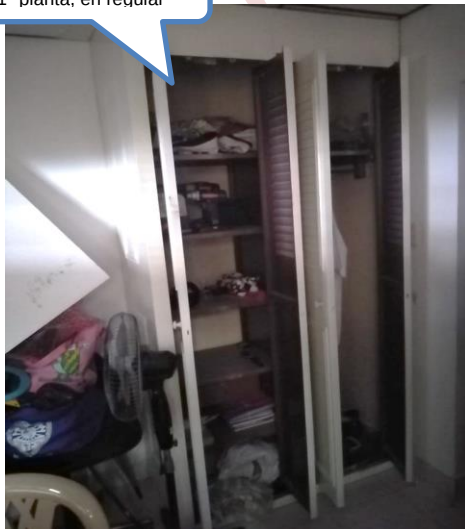
**BAÑO SOCIAL;** dotado de sanitario, y lavamanos, pisos y paredes en cerámica, ubicado debajo de la escalera, puerta en acrílico con estructura en aluminio



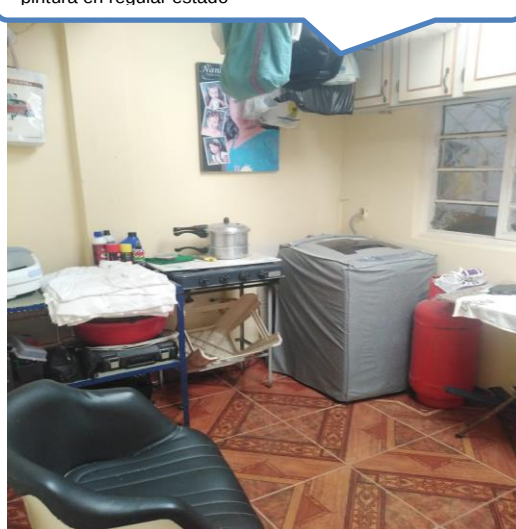
**Baño privado,** del cuarto principal de la primera planta, pisos y paredes en cerámica, dotado de área de ducha sanitario, lavamanos, grifería sencilla, puerta en acrílico con estructura en aluminio, en buen estado



**Closet** del cuarto principal de la 1ª planta, en regular



**Patio de ropas,** pisos en cerámica, gaveteros superiores, pintura en regular estado

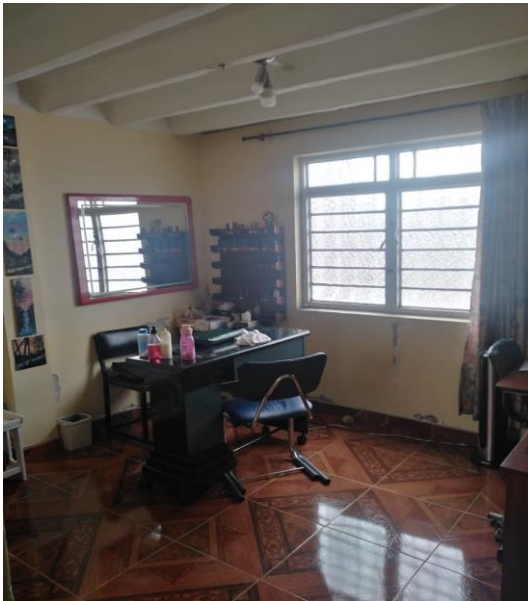


**PATIO POSTERIOR:** con tanque y lavadro, pisos en cerámica, cubierta en lamina, estructura de la cubierta en perfil metalico, presenta humedades y pintura en regular estado

27

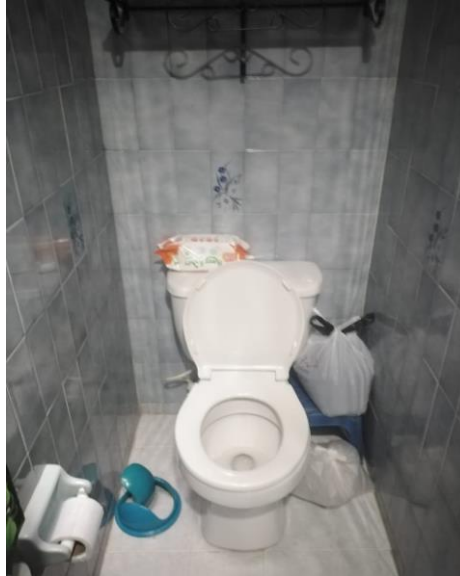


**CUARTOS:** dos (2), pisos en cerámica, cubierta placa de la 2ª planta, pintura regular estado.



**SEGUNDA PLANTA:** Uno (1), pisos y paredes en cerámica, dotado de sanitario, lavamanos, area de ducha con division en acrilico, en buen estado.

28



Cuartos (3), pisos en cerámica, cielo raso en tablilla de pino en regular estado.

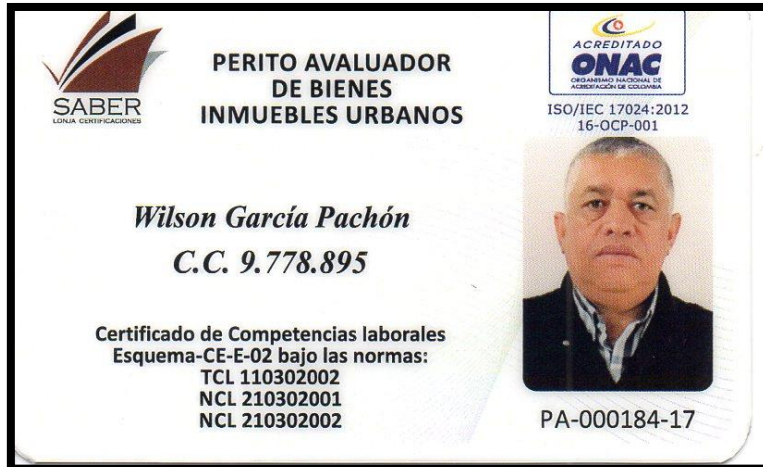


**CUBIERTA:** En teja de fibrocemento, estramado en estriuctura metalica tipo cercha, en buen estado.





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



PIN de Validación: ac630a54

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



PIN de Validación: ac630a54

<https://www.raa.org.co>**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILSON GARCÍA PACHÓN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
14 Feb 2018Regimen  
Régimen de TransiciónFecha de actualización  
05 Abr 2021Regimen  
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  
22 Abr 2021Regimen  
Régimen de TransiciónFecha de actualización  
22 Abr 2021Regimen  
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  
22 Abr 2021Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: ac630a54

<https://www.raa.org.co>Fecha de inscripción  
22 Abr 2021Regimen  
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  
22 Abr 2021Regimen  
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 04 de Octubre de 2017 hasta el 03 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

## Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALARCÁ, QUINDÍO

Dirección: URBANIZACIÓN LAS CHAMBRANAS MNA 3 # 5

Teléfono: 3162969379

Correo Electrónico: wgavaluos@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

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

El(la) señor(a) WILSON GARCÍA PACHÓN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede

Página 4 de 5



PIN de Validación: ac630a54

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

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

ac630a54

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 Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

# República de Colombia



En su nombre

## La Corporación Tecnológica Empresarial

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

Teniendo en cuenta que

*Wilson García Pachón*

*D.I. N° 9.778.895*

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

### Técnico Laboral por Competencias en Avalúos



*Martha Sánchez Niño*  
*C.C. 37830733*  
*Representante Legal*

Bogotá, 27 de marzo de 2021

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

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


**CORPORACIÓN TECNOLÓGICA EMPRESARIAL**

Institución de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano

**CERTIFICACIÓN 032**

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

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

**Wilson García Pachón**

Documento de Identidad N° 9.778.895

**Técnico Laboral por Competencias en  
Avalúos**

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

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



Martha Sánchez Niño

C.C. 37830733

Representante alega

Bogotá, 27 de marzo de 2021

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



CERTIFICADO

## CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES



NIT: 9014854819

PERSONERÍA JURÍDICA 55-00000000002280.12

Sabaneta, Antioquia: septiembre, de 2022

### A QUIEN LE INTERESA

Que el Señor(a), Wilson García Pachón, identificado(a) con la cédula de ciudadanía Colombiana No 9778895 se encuentra afiliado como Colegiado Fundador, de LA CORPORACIÓN, COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES.

Al momento de la expedición de este certificado, el COLEGIADO(A), Señor(a) Wilson García Pachón, Se encuentra Registrado(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, con el número AVAL-9778895, reside en la Ciudad de Calarcá del departamento de Quindío. La ERA pertinente certificará las categorías de avalúos en los cuales el COLEGIADO esta registrado en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, para ello debe anexar el Certificado de Competencia que la entidad emite para tal fin.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de su respectiva ERA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) Wilson García Pachón, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9778895. El(la) señor(a) Wilson García Pachón se encuentra al día con las obligaciones y deberes de la Corporación.

Quien Certifica:

Sergio Alfredo Ferrández Gómez.  
 Presidente y Representante Legal  
 Corporación Colegio Nacional de Avaluadores

Calle 75 A SUR 47 A 13 IN 408 Sabaneta Antioquia

3503979797



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Y EN SU NOMBRE

# LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590

LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



**Hace Constar que**

**WILSON GARCIA PACHON**

**C.C. 9.778.895**

**ASISTIO AL**

## **23° CONGRESO DE PERITOS AVALUADORES**

*Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,*

**CATASTRO MULTIPROPOSITO  
HERRAMIENTAS TECNOLOGICAS EN AVALUOS**

**MARIO ROPERO MUNÉVAR**  
DIRECTOR GENERAL

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas ( 120 )  
FOLIO 9265 - LIBRO 679  
Febrero 13 DE 2021  
BOGOTÁ - COLOMBIA

**GLORIA MORENO BALLEEN**  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Y EN SU NOMBRE

**FUNDACIÓN NUEVO MILENIO**

PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0021267

EN CONVENIO CON

**LONJA DE COLOMBIA**

PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0038590

Lonja de Colombia

Certifican a

**Wilson García Pachón**

**C.C. 9.778.895**

COMO

**Perito Avaluador Profesional**

SEGÚN EXÁMEN Y CALIFICACIÓN DE COMPETENCIAS EN

Vehículos Terrestres

Maquinaria y Equipos

Topografía de Terrenos y Cartografía

Plan de Ordenamiento Territorial

Avalúos Urbanos y Rurales

Propiedad Horizontal

Reforma Urbana

Derecho Inmobiliario

Matemáticas Catastrales

Administración Inmobiliaria

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

R.P.A.

1005-5583



MARIO ROPERO MUNÉVAR  
DIRECTOR GENERAL  
NUEVO MILENIO

6 DE SEPTIEMBRE DE 2012  
BOGOTÁ COLOMBIA

GLORIA MORENO BALEN  
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**

PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0021267

**Y**

**LA LONJA DE COLOMBIA**

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590

**CERTIFICAN A**

***Wilson García Pachón***

***C.C. 9.778.895***

*Como*

**PERITO AVALUADOR INTEGRAL**

***Finca Raíz y Avalúos Inmobiliarios***

***Maquinaria Planta Y Equipo***

***Normas Internacionales NIIF***

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

**FOLIO 115 - LIBRO 560**

**DICIEMBRE 12 DE 2015**

**BOGOTÁ COLOMBIA**

**MARIO ROPERO MUNÉVAR  
DIRECTOR GENERAL  
FUNDACION NUEVO MILENIO**

**GLORIA MORENO BALLEEN  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA  
LONJA DE COLOMBIA**



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

39

**A SUSCRITA JEFE DE LA OFICINA JUDICIAL**

**C E R T I F I C A :**

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***



## 20.- ANEXOS:

41

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrbotondepago.gov.co/certificado/](http://www.snrbotondepago.gov.co/certificado/)

## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210915662048241698

Nro Matrícula: 280-44206

Pagina 1 TURNO: 2021-280-1-86824

Impreso el 15 de Septiembre de 2021 a las 02:04:31 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 280 - ARMENIA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: ARMENIA VEREDA: ARMENIA

FECHA APERTURA: 09-05-1983 RADICACIÓN: 83-003183 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 05-05-1983

CODIGO CATASTRAL: 01050000023300120000000000 COD CATASTRAL ANT: 63001010502330012000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE DE TERRENO CON UNA CABIDA DE OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA CENTIMETROS (84.50 M2),  
ALINDERADO ASI: POR EL FRENTE: CON LA VIA VEHICULAR, EN EXTENSION DE 6.50 METROS; POR EL FONDO CON EL LOTE #6, EN EXTENSION  
DE 6.50 METROS; POR UN COSTADO; CON EL LOTE N.14 EN EXTENSION DE 13.00 METROS; Y POR EL OTRO COSTADO CON EL LOTE N.16 EN  
EXTENSION DE 13.00 METROS, TODOS CORRESPONDIENTES A 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 MANZANA "Q" U. LOS LIBERTADORES A.C.

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 22174

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 02-05-1983 Radicación: 83-003183

Doc: ESCRITURA 1042 DEL 29-04-1983 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$345,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)****DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, "HOY INURBE".**

NIT# 99999038

**A: CARDENAS BERGAÑO RUBIELA**

CC# 24470861 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 02-05-1983 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1042 DEL 29-04-1983 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$345,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)****DE: CARDENAS BERGAÑO RUBIELA**

CC# 24470861 X

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

NIT# 99999038

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrbotondepago.gov.co/certificado/](http://www.snrbotondepago.gov.co/certificado/)

42



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

**Certificado generado con el Pin No: 210915662048241698**

**Nro Matrícula: 280-44206**

Página 2 TURNO: 2021-280-1-86824

Impreso el 15 de Septiembre de 2021 a las 02:04:31 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

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 02-05-1983 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1042 DEL 29-04-1983 NOTARIA 2 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: CARDENAS BERGAÑO RUBIELA

CC# 24470861 X

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

NIT# 99999038

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 02-05-1983 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1042 DEL 29-04-1983 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACIÓN 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: CARDENAS BERGAÑO RUBIELA

CC# 24470861 X

**A: BELTRAN CARDENAS WILLIAM**

**A: HIJOS QUE LLEGAREN A TENER**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 02-09-1992 Radicación: 92-011982

Doc: ESCRITURA 2680 DEL 31-08-1992 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$345,000

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 NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA (INURBE)

**A: CARDENAS BERGAÑO RUBIELA**

X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 02-09-1992 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2680 DEL 31-08-1992 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 741 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA (INURBE)

**A: CARDENAS BERGAÑO RUBIELA**

X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 28-12-1993 Radicación: 93-021135

Doc: ESCRITURA 5009 DEL 13-12-1993 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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



La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrbotondopago.gov.co/certificado/](http://www.snrbotondopago.gov.co/certificado/)

43



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

**Certificado generado con el Pin No: 210915662048241698**

**Nro Matrícula: 280-44206**

Página 3 TURNO: 2021-280-1-86824

Impreso el 15 de Septiembre de 2021 a las 02:04:31 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

**A: BELTRAN CARDENAS WILLIAM**

**A: CARDENAS BERGAÑO RUBIELA**

**X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 28-12-1993 Radicación: 93-021136

Doc: ESCRITURA 5010 DEL 13-12-1993 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$3,002,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CARDENAS BERGAÑO RUBIELA

**A: CARDENAS BERGAÑO MARIA LUZ DARY**

**X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 28-08-1996 Radicación: 96-15781

Doc: ESCRITURA 4248 DEL 27-08-1996 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$7,450,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CARDENAS BERGAÑO MARIA LUZ DARY

**A: CARDENAS BERGAÑO RUBIELA**

**CC# 24470861 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 18-02-2000 Radicación: 2000-2622

Doc: ESCRITURA 644 DEL 17-02-2000 NOTARIA 2A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$19,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CARDENAS BERGAÑO RUBIELA

CC# 24470861

**A: CARDENAS BERGAÑO FABIOLA**

**CC# 24486268 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 07-03-2001 Radicación: 2001-5099

Doc: ESCRITURA 886 DEL 06-03-2001 NOTARIA 2. DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$12,197,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUIRIR)

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

DE: CARDENAS BERGAÑO FABIOLA

CC# 24486268

**A: CARDENAS BERGAÑO RUBIELA**

**CC# 24470861 X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 13-02-2012 Radicación: 2012-280-6-2284

Doc: ESCRITURA 224 DEL 10-02-2012 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$34,000,000

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: CARDENAS BERGAÑO RUBIELA

CC# 24470861

**A: SOTO DE MONTOYA AMPARO**

**CC# 24477631 X**



La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrbotondopago.gov.co/certificado/](http://www.snrbotondopago.gov.co/certificado/)

44



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

Certificado generado con el Pin No: 210915662048241698

Nro Matrícula: 280-44206

Pagina 4 TURNO: 2021-280-1-86824

Impreso el 15 de Septiembre de 2021 a las 02:04:31 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

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 07-07-2017 Radicación: 2017-280-6-11786

Doc: ESCRITURA 1992 DEL 23-06-2017 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$39,544,000

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: SOTO DE MONTOYA AMPARO

CC# 24477631

A: MONTOYA SOTO ALVARO ENRIQUE

CC# 79157450 X 50%

A: MONTOYA SOTO JUAN CARLOS

CC# 7546112 X 50%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "13"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2011-280-3-1724

Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-280-1-86824

FECHA: 15-09-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

*[Firma manuscrita]*

El Registrador: LUZ JANETH QUINTERO ROJAS



**República de Colombia**

1

NOTARIA CUARTA -----

ARMENIA QUINDÍO -----

Calle 20 No. 15-35 -----

Telefax: 7 44 53 61 - 7 41 15 60 - 7 41 28 06. -----

e- mail: [notaria4arm@yahoo.es](mailto:notaria4arm@yahoo.es) -----

ESCRITURA NÚMERO: MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS X X (1992)

FECHA: VEINTITRES X ( 23 ) DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2017) -----

DATOS GENERALES DE LA ESCRITURA-----

NÚMERO Y CLASE DE ACTOS: UN (1) ACTO-----

1-CODIGO 0,125.- COMPRAVENTA VALOR DEL ACTO \$ 39,544,000,00-----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: -----

PARTE VENDEDORA: -----

AMPARO SOTO DE MONTOYA C.C 24,477,631-----

PARTE COMPRADORA: -----

JUAN CARLOS MONTOYA SOTO C.C. 7,546,112-----50%

ALVARO ENRIQUE MONTOYA SOTO C.C. 79,157,450-----50%

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 280,44206-----

FICHA Y AVALUO CATASTRAL No: 010500000233p012p0000p0000-----

\$39,544,000,00-----

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE: LOTE DE TERREÑO MEJORADO CON CASA DE HABITACIÓN.DETERMINADO COMO LOTE 15 MANZANA Q DE LA URBANIZACION LOS LIBERTADORES A.C., DEL AREA URBANA DE ARMENIA QUINDÍO.-----

En la ciudad de Armenia, Departamento del Quindío, Republica de Colombia, a los VEINTITRES X ( 23 ) días del mes de JUNIO X DE DOS MIL DIECISIETE (2017), a la NOTARIA CUARTA (4a.) del Círculo Notarial de Armenia (Quindío) a cargo del Notario Cuarto GILBERTO RAMÍREZ ARCILA comparecieron: el (la) señor(a) AMPARO SOTO DE MONTOYA mayor de edad, vecino(a) y residente en Armenia, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 24,477,631 expedida en Armenia Quindío, de estado civil soltera

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10/10/2016

NOTARIA CUARTA  
Armenia Quindío  
Luis Enrique Ramírez Arcila  
Notario Cuarto



2

sin unión marital de hecho, obrando en su propio(s) nombre(s), hábil(es) para contratar y obligarse, quien(es) en lo sucesivo se denominará(n) "LA PARTE VENDEDORA"; y el (la) (los) señor(a)(es) JUAN CARLOS MONTOYA SOTO mayor(es) de edad, vecino(a)(s) y residente(s) en Armenia Q, quien(es) se identifica(n) con la(s) cédula(s) de ciudadanía No(s). 7,546,112 expedida en Armenia Quindío, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, hábil para contratar y obligarse obrando en su propio(s) nombre(s) y a la vez en nombre y representación como apoderado(a) conforme al MANDATO CONSENSUAL, el cual se encuentra vigente y no le ha sido revocado, de conformidad con el Art. 2149 y 2150 del Código Civil, otorgado por el (la) señor(a) ALVARO ENRIQUE MONTOYA SOTO mayor de edad, residente en Armenia Q, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número(s) 79,157,450 de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, Hábil (es) para contratar y obligarse, quien(es) en lo sucesivo se denominará (n) "LA PARTE COMPRADORA", y por medio del presente Instrumento manifiestan: PRIMERO.- OBJETO DEL CONTRATO:-----

COMPRAVENTA: Que LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de venta real y efectiva en favor de LA PARTE COMPRADORA, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce en los siguientes porcentajes, sobre el siguiente(s) inmueble(s):-----

JUAN CARLOS MONTOYA SOTO-----50%

ALVARO ENRIQUE MONTOYA SOTO-----50%

LQTE. DE TERRENO MEJORADO CON CASA DE HABITACIÓN DETERMINADO COMO LOTE 15 MANZANA Q DE LA URBANIZACION LOS LIBERTADORES A.C., DEL AREA URBANA DE ARMENIA QUINDIO, Con una cabida de ochenta y cuatro metros con cincuenta centímetros cuadrados (84,50M2), Comprendido dentro de los siguientes linderos según certificado de tradición folio de matricula inmobiliaria Numero 280-44206, que se protocoliza con el presente instrumento público: ### POR EL FRENTE: Con la vía Vehicular, en extensión de 6,50 metros; POR EL FONDO con el lote número 6, en extensión de 6.50 metros; Y POR



Técnico laboral por competencia en avalúos  
R.A.A AVAL/9778895

Armenia Quindio, noviembre 18 de 2022.

### CERTIFICACION CANCELACION HONORARIOS

Señor:

**ALVARO ENRIQUE MONTOYA SOTO**

CC # 79.157.450

La ciudad. -

**WILSON GARCIA PACHON**, técnico laboral por competencias en avalúos, perito avaluador profesional, identificado con CC No. 9.778.895-7, con Registro Abierto de Avaluador R.A.A AVAL/9778895; **CERTIFICO** que he recibido la totalidad de los honorarios pactados; por la suma de **SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$600.000=)**.

Por concepto de la actualización del avalúo técnico comercial del siguiente inmueble:

inmueble urbano, ubicado en la **"LOTE 15 MANZANA "Q" URBANIZACION LOS LIBERTADORES"**, Armenia Quindio, y con destino a JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA, RADICADO: 630014003006-2022-00051-00.

**PAZ Y SALVO**

Atentamente,

**CANCELADO**

**WILSON GARCIA PACHÓN**

C.C. 9778895 De Calarcá Q.

Técnico laboral por competencias en avalúos

Perito avaluador profesional

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