

Fwd: J06-rad.221-0223

hugo Giraldo Cardona <hugoagira@gmail.com>

Mié 12/07/2023 12:07

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

 1 archivos adjuntos (2 MB)

popular.docx;

----- Forwarded message -----

De: **hugo Giraldo Cardona** <hugoagira@gmail.com>

Date: mié, 12 jul 2023 a las 11:39

Subject: J06-rad.221-0223

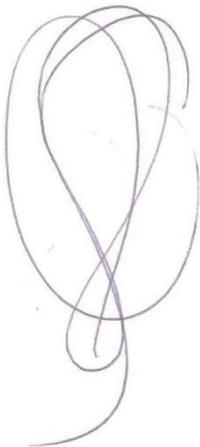
To: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio
<cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Armenia, 11 de julio de 2023

SEÑORES
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL
ARMENIA

Por medio del presente estoy presentando el informe del PROCESO:
DECLARACIÓN DE PERTENENCIA según proceso RADICADO: 630014003006-
2021-00223-00

Cordialmente,

A handwritten signature in purple ink, consisting of several overlapping loops and a long tail extending downwards.

HUGO A. GIRALDO CARDONA
RAA-7521090

DICTAMEN PERICIAL

quien al momento de la diligencia deberá presentar el respectivo dictamen que permita identificar en debida forma el inmueble por sus linderos y cabidas, labor que deberá apoyar en la documentación incorporada en el plenario, y la demás que sean necesarias para el cumplimiento de su labor.

Matrícula Inmobiliaria: 280-13480

Cedula Catastral: 63001010200770019000

Dimensión

NORTE: en longitud de 32 metros.

ORIENTE: en longitud de 8 metros.

SUR: En longitud de 32 metros

OCCIDENTE: En longitud de 8 metros.

Cabida

TERRENO
CONSTRUIDA

251 m²
190.50 m²

Linderos

Norte: Con predio ficha predial 63001010200770018.

Oriente: con la vía Carrera 21.

Sur: Con predio ficha predial 63001010200770020

Occidente: Con predio ficha predial 63001010200770030

Ubicación

Carrera 21 # 31-54/56 Calles 31 y 32 barrio Popular Armenia Quindío.

Medidas

Son 8 metros de frente por 32 metros de fondo.

Nomenclatura



El inmueble presenta la siguiente mejora o construcción (casa) de las siguientes características.

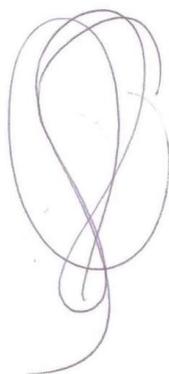
ITEM	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	Muros de carga.
FACHADA	Pintura.
CUBIERTA	Asbesto cemento y correas metalicas.
MUROS	revoque y pintura.
PISOS	Ceramica.
CARPINTERÍA METALICA	Puerta exterior y ventaneria.
BAÑOS	Ceramica en pisos y muros.
COCINAS	Mesones en concreto y ceramica.
DISTRIBUCION INTERIOR PP	Sala comedor, cocina, 3 alcobas y baño.
DISTRIBUCION INTERIOR 2P	3 alcobas, sala comedor y cocina.
ESTADO DE CONSERVACION	Buenas

Antigüedad: Son 50 años aproximados.

Medición del terreno

251 m²

Con fundamento a los anteriores puntos a que se refiere este informe **DICTAMINO** bajo la gravedad del juramento: que el predio inspeccionado tiene las características, linderos y cabidas descritos en el competente certificado de tradición 280-13480, escritura 313 del 23/04/1974 de la notaría primera de Armenia, proceso DECLARACION DE PERTENENCIA todo lo cual correspondiente al predio ubicado en la Carrera 21 # 31-54/56 Calles 31 y 32 barrio Popular Armenia Quindío.



HUGO A. GIRALDO CARDONA
Perito

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008

Artículo 7º.- Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Localización, dirección clara y suficiente del bien.

Carrera 21 # 31-54/56 Calles 31 y 32 barrio Popular Armenia Quindío.

2. Los linderos y colindancias del predio.

Norte: Con predio ficha predial 63001010200770018.

Oriente: con la vía Carrera 21.

Sur: Con predio ficha predial 63001010200770020

Occidente: Con predio ficha predial 63001010200770030

3. Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos.

ACOMETIDA DE SERVICIOS PUBLICOS

ENERGIA ELECTRICA



ACUEDUCTO



GAS



4.

Para una mejor identificación física de los predios, se consulta la Zonas homogéneas físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada la pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda.

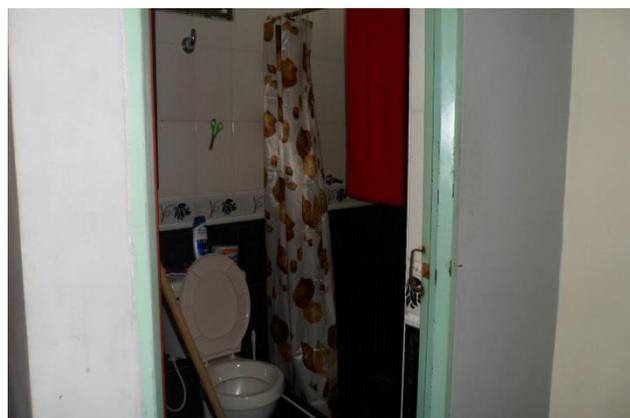
Datos catastrales-63001010200770019000						
Norma Uso Reglamentada	Topografía %	Vías	Servicios	Uso suelo	Tipificación	Área Terreno m2
F3 Redesarrollo/corredor empresarial	fuertemente inclinada 12-25%	pavimentadas	basicos y complementarios	unifamiliar bifamiliar multifamiliar	E1-bajo-bajo	251

Carrera 21 # 31-54/56 Calles 31 y 32 barrio Popular Armenia Quindío

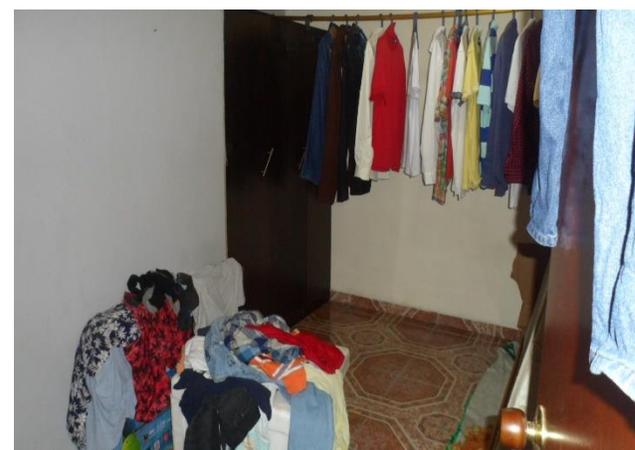


PRIMER PISO





SEGUNDO PISO



Prueba Pericial

Artículo 226.

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
HUGO ALEJANDRO GIRALDO CARDONA CC # 7521090

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

Carrera 12 # 4N-04 Barrio Alcázar Armenia.

Celular 3117665182 Cedula de ciudadanía # 7521090

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

Ingeniero Civil Mat. 38755QND

Valuador Profesional RAA-AVAL-7521090

PREPARACION ACADEMICA





PIN de Validación: be830b12



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

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

El señor(a) HUGO ALEJANDRO GIRALDO CARDONA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7521090, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-7521090.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HUGO ALEJANDRO GIRALDO CARDONA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA. a los dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

EXPERIENCIA PROFESIONAL

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

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCA- TEMA-determinación física predial radicación 2017-105 Verbal declaración de pertenencia POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO AGRARIO Demandante: José Griseldino Chacón Apoderado: Luz Elaine Martínez S Demandado: Ana Inés Cárdenas y otros

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL TEMA-determinación física predial ARMENIA VERBAL – REINVIDICATORIO Radicado: 630014003004-2016-00653-00 Demandante: OLGA VELASQUEZ SALGADO Identificada: C.C. 24.472.167 Apoderada: Marcela Ballén Demandada: ARGIRIO DE JESÚS PELAEZ LÓPEZ

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL ARMENIA TEMA-determinación física predial VERBAL DECLARACIÓN DE PERTENENCIA Radicado: 630014003004-2017-00576-00 Demandante: OSCAR ALEJANDRO VÉLEZ ORTIZ Identificada: C.C. 71.786.212 Apoderado: ARMANDO MARTIN ACOSTA LOPEZ Demandada: LUIS CARLOS BOLÍVAR BOLÍVAR, JUAN MANUEL BOLÍVAR MORENO Y PAULA ANDREA BOLÍVAR MORENO

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL ARMENIA TEMA-determinación física predial VERBAL DECLARACIÓN DE PERTENENCIA Radicado: -2018-00564-00 Demandante: FIDEL HUMBERTO RODRIGUEZ ZAPATA Apoderado: ANTONIO MARIA PATIÑO ARBELAEZ Demandada: GUSTAVO CARDOZO Y OTROS.

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL ARMENIA DECLARATIVO – TEMA-determinación física predial PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO Radicado: 630014003004-2020-00320-00 Demandante: Almacenes Éxito S.A. Demandados: Carlos Duque L. Gonzalo Giraldo G Apoderado: ALEJANDRO AYORA TORO

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL ARMENIA LIQUIDACION – TEMA-determinación física predial Sucesión Radicado: -2018- 00815-00 Demandante: MARIA NIDIA DE LA PAVA FALLA Y OTROS . Demandados: José Norbey de la Pava Falla Apoderado: DIEGO LEON VALENCIA

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL ARMENIA TEMA-determinación física predial VERBAL DECLARACIÓN DE PERTENENCIA Radicado: 630014003004-2019-00646-00 Demandante: ANA CONSUELO LONDOÑO URIBE Identificada: C.C. 21.968.770 Demandada: AMANDA VALENCIA SERNA, CLIMACO VALENCIA Y HEREDEROS INDETERMINADOS DE CLIMACO VALENCIA Y PERSONAS INDETERMINADAS Apoderado: GERARDO ANTONIO HENAO CARMONA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCA TEMA-determinación física predial VERBAL DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMIIO Radicado: - 2018-00308-00 Demandante: HERNAN JARAMILLO HERANNDZ Y OTRO Demandada: BANCO DE COLOMBIA Apoderado: RAFAEL FERNANDO GIL SIERRA.

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL CALARCA- TEMA: avalúos VERBAL DECLARACIÓN DE PERTENENCIA Radicado: -2019-00672-00 Demandante: OMAR RODRIGUEZ Demandada: LUZ MARY GUAPACHA CASTAÑO Y OTRO Apoderado: JOSE GUILLERMO RIVEROS GONZALEZ.

JUZGADO DE FAMILIA DE CALARCA TEMA: avalúos PROCESO: LESION ENORME PARTICION Y ADJUDICACION EN SOCIEDAD CONYUGAL Radicado: -2019-00672-00 Demandante: LORENA VELASQUEZ BUITRAGO Demandada: DOLLY SANCHEZ TRIVIÑO Apoderado: JUAN MANUEL GOMEZ TOBON.

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL ARMENIA TEMA-determinación física predial ESPECIALES DIVISORIO Radicado: -2020- 00235-00 Demandado: JOSE RAMON MUÑOZ MAYORGA DEMANDANTE: LORENA MARIN CALDERON Apoderado: GLORIA MARCELA BALLEEN CERON

Nota: En los casos donde no aparece una de las partes es por cuanto en los expedientes aportados por el despacho no los referencian.

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

No he sido designado en procesos anteriores por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

7. Si se encuentra en incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

No me encuentro incurso en alguna de las causales de exclusión previstas en este artículo.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Certificado de tradición 280-13480

Escritura 313 del 23/04/1974 de la notaría primera

RV: CONTESTACION DEMANDA 2021-604

uriel cespedes <uricespedes@hotmail.es>

Jue 29/06/2023 10:14

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

 1 archivos adjuntos (53 KB)

CONTESTACION DEMANDA. DOC.docx;

De: uriel cespedes

Enviado: jueves, 29 de junio de 2023 9:30 a. m.

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

Asunto: CONTESTACION DEMANDA 2021-604

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL

EJECUTIVO SINGULAR

DTE. LUZ YOLIMA SIERRA PARRA

DDOS. LUIS ALBERTO VERA MORENO Y OTRO

RADICADO No. 630014003006- 2021-00604-00

Señor
JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
Armenia Quindío
E.S.D.

Referencia: ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DTE: LUZ YOLIMA SIERRA PARRA
DDOS: LUIS ALBERTO VERA MORENO
ROBEIRO ANTONIO RAMIREZ OSPINA
RADICADO: No. 630014003006 2021 00604 00

URIEL CESPEDES, mayor de edad, vecino de de Armenia Quindío, identificado con cédula de ciudadanía número 93.080.919 expedida en el Guamo Tolima, Abogado inscrito con T.P. No. 75167 del CSJ. dirección electrónica uricespedes@hotmail.es la misma que tengo inscrita en el Registro Nacional de abogados, curador ad litem de los demandados en el referido proceso, respetuosamente a través del presente escrito en nombre de mis representados en término legal contesto la demanda referenciada.

Respuesta que hago de acuerdo al Artículo 96 del Código General del Proceso y demás normas concordantes en la materia.

Manifiesto al señor juez, que busqué por medios sociales a los demandados y no encontré resultados positivos. Por información del abogado de los demandados que participo en el proceso, me indicó que los dos demandados salieron del país hace mucho rato, es decir, se encuentran en el exterior, no hay direcciones, números telefónicos o direcciones electrónicas.

I HECHOS

Respecto a los fundamentos de hecho de la demanda, hago un pronunciamiento expreso y concreto de cada uno de ellos.

PRIMERO: No me consta. En el plenario existe título valor letra de cambio por valor de novecientos mil pesos (\$900.000.00), no tengo conocimiento si las firmas de aceptación y otros del título valor sean de los demandaos. Que se pruebe.

SEGUNDO: No me consta. En el titulo valor letra de cambio objeto de recaudo existen esas manifestaciones, pero no sé si proviene de los demandados. Que se pruebe.

TERCERO: Según la letra de cambio obrante en el proceso, existen las fechas, no sé si fueron aceptados o no han pagado los demandados. Que se pruebe.

CUARTO: No me consta. Desconozco que los demandados aceptaron o no lo estipulado. Que se pruebe.

QUINTO: No es un hecho. Es el uso del derecho de postulación.

II PRETENSIONES

En lo relacionado con las pretensiones hago un pronunciamiento expreso y concreto de cada una de las mismas.

- a- Me opongo a las pretensiones debido a que se dio la prescripción de la obligación la cual sustento posteriormente.
- b- Igualmente, a la manifestación anterior.
- c- Igual por lo indicado anteriormente.
- d- Me opongo a la pretensión por el fenómeno de la prescripción de la obligación.

III EXCEPCIÓN DE FONDO DE PRESCRIPCIÓN

Manifiesto al señor juez, que en el término de contestación de la demanda en nombre de los demandados LUIS ALBERTO VERA MORENO y ROBEIRO ANTONIO RAMIREZ OSPINA interpongo la excepción de mérito de PRESCRIPCIÓN la cual sustento de la siguiente manera.

Los demandados LUIS ALBERTO VERA MORENO y ROBEIRO ANTONIO RAMIREZ OSPINA presuntamente aceptaron un título valor letra de cambio el día 01 de julio de 2019 por valor de NOVECIENTOS MIL PESOS (\$900.000.00) para pagarla el día 01 de septiembre de 2019 en esta ciudad a favor de LUZ YOLIMA SIERRA PARRA, más intereses de mora de ley desde el 01 de septiembre de 2019 hasta la fecha de pago total de la obligación.

Manifiesta la demandante que por no pago de la obligación le confirió poder especial a la profesional del derecho demandante para que le cobrara la obligación causada.

La ejecución fue presentada por la abogada demandante al juzgado civil municipal reparto de esta ciudad el día 09 de diciembre de 2021, la que correspondió al sexto civil municipal oral de esta ciudad.

El mandamiento ejecutivo de pago fue proferido por el juzgado de conocimiento el día 26 de enero del año 2022.

En el proceso trascurrieron varias etapas; entre ellas, la que anuló la notificación personal por conducta concluyente de los demandados y ordenó hacer nuevamente la notificación personal a los mismos. A los demandados no los encontraron y el juzgado decretó su emplazamiento como lo ordena la Ley. Surtido el emplazamiento en providencia el juzgado me designó curador ad litem de los demandados, notificándome el mandamiento de pago proferido el 26 de enero de 2022 y corriéndome traslado de la demanda el día 23 de junio de 2023, fecha que empezaron a correr los términos para contestar la demanda.

Interrupción de la prescripción, inoperancia de la caducidad y constitución en mora.

El Artículo 94 del C.G.P., indica que la presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos sólo se producirán con la notificación del demandado.

Ahora bien; la demanda se presentó el 09 de diciembre de 2021, el mandamiento ejecutivo de pago se profirió el 26 de enero de 2022, la demandante tenía hasta el día 26 de enero del año 2023 para notificar a los demandados e interrumpir el término para la prescripción. No hay interrupción del término para la prescripción porque a los demandados los notificaron el 23 del presente mes y año, es decir, cinco (5) meses después del término antes indicado por la norma citada.

Por lo anterior, para el caso que nos ocupa se da la prescripción de la acción cambiaria para cobrar el título valor letra de cambio objeto de recaudo.

Ruego a su señoría, que al momento de decidir el caso que nos ocupa, declare probada la presente excepción y ordene la terminación del proceso por prescripción y demás ordenamientos de ley.

IV PRUEBAS

Ruego a la señora juez, darle valor probatorio a las siguientes:

DOCUMENTALES: Los aportados en la demanda y los que obren en el proceso.

INTERROGATORIO DE PARTE: Solicito a su señoría que en la audiencia del Artículo 372 del CGP., cuando su señoría interrogue a la demandante me permita interrogarla sobre los hechos, peticiones de la demanda, su respuesta y otros del proceso.

V FUNDAMENTOS DE DERECHO

Los relacionados en la demanda y otras normas concordantes.

VI PROCEDIMIENTO

El indicado en la demanda.

VII COMPETENCIA Y CUANTIA

Es usted señor(a) Juez, por conocer de la demanda inicial. La Cuantía la indicada en la demanda

VIII ANEXOS

Sin Anexos.

IX NOTIFICACIONES

DEMANDANTE: El indicado en la demanda.

DEMANDADOS: Sin dirección para notificaciones.

El suscrito Abogado en la calle 21 No. 13-51 oficina 302 edificio valorización – Teléfonos 7295832 - 3108254541 uricespedes@hotmail.es – uricespedes@gmail.com

Bajo gravedad de juramento manifiesto que mi dirección electrónica indicada es la misma que tengo inscrita en el Registro nacional de abogados (Artículo 5º Decreto 806 de 2020), la rama judicial y el Consejo Superior de La Judicatura.

Manifiesto a la señora juez, que busqué por los medios sociales de comunicación a los demandados, no encontré resultados positivos para comunicarme con ellos.

Del Señor Juez,

Atentamente.

URIEL CESPEDES
C.C. 93.080.919 Guamo Tolima
TP No. 75167 C.S.J.

OBJECION A LIQUIDACION DE CREDITO y SE APORTA UNA NUEVA CORREGIDA

Juan Camilo Castaño Alvarez <juancamilocastanoalvarez@gmail.com>

Miércoles 12/07/2023 14:46

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

📎 1 archivos adjuntos (269 KB)

OBJECION y APORTE DE LIQUIDACION DE CREDITO CORREGIDA.docx.pdf;

Señor Juez
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL
Armenia Q.
E.S.D.

REFERENCIA: EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTÍA

EJECUTANTE: MI BANCO S.A - ANTES BANCOMPARTIR S.A NIT. 860.025.971-5.

EJECUTADA: LIGIA VALENCIA YANDI CC. No. 31.528.747

EJECUTADO: CRISANTO LEIVA RAMIREZ C.C. No. 11.301.540

RADICADO: 2022-00367

ASUNTO: OBJECCIÓN FRENTE A LIQUIDACION DE CREDITO Y SE APORTA LA MISMA CORREGIDA.

Buenas tardes, Adjunto al presente correo, objecion de liquidacion del credito y aporte de la misma, donde este Curador Ad Litem considera que existen errores aritméticos respecto de los intereses de plazo y Moratorios, así mismo, también manifiesto que cada obligación debe ser liquidada de forma independiente, por lo que solicito al Honorable Despacho, incorporar el escrito al expediente y darle el trámite correspondiente.

--

Atentamente,

JUAN CAMILO CASTAÑO ALVAREZ
Abogado
Especialista en Derecho Constitucional



Armenia Quindío. 10 /julio/2023

Señor Juez

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL

Armenia Q.

E.S.D.

REFERENCIA: **EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTÍA**

EJECUTANTE: **MI BANCO S.A - ANTES BANCOMPARTIR S.A**
NIT. **860.025.971-5.**

EJECUTADA: **LIGIA VALENCIA YANDI**
CC. No. **31.528.747**

EJECUTADO: **CRISANTO LEIVA RAMIREZ**
C.C. No. **11.301.540**

RADICADO: **2022-00367**

ASUNTO: **OBJECIÓN FRENTE A LIQUIDACION DE CREDITO Y SE**
APORTA LA MISMA CORREGIDA.

JUAN CAMILO CASTAÑO ALVAREZ, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N° **1.094.937.735** de Armenia Q., y portador de la T.P. No. **303.312** del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como **CURADOR AD LITEM** del Señor **CRISANTO**





LEIVA RAMIREZ, identificado con la CC No. **11.301.540**, nombrado por su honorable despacho, por medio del presente escrito, y dentro del término legal oportuno, presentó **OBJECIÓN y APOORTE DE LIQUIDACION DE CREDITO**, dentro del presente proceso así:

En primera medida es importante manifestarle al despacho que, por ningún lado dentro del escrito contentivo de la liquidación del crédito, se hace mención del señor CRISANTO LEIVA RAMIREZ, el cual también es ejecutado en este proceso, es por esta razón, que actuando como su Curador Ad Litem, tengo la facultad de objetar y pronunciarme sobre la liquidación del crédito presentada, ya que esto tiene relación directa con el mismo, y lo realizó de la siguiente manera:

Respecto de los pagarés, está claro que estos son obligaciones independientes el uno del otro, tanto así, que fueron suscritos en fechas diferentes y el interés de plazo, también tiene fecha diferente, razón por la cual, AMBOS VALORES no pueden ser sumados y liquidados como lo realizó el apoderado de la parte ejecutante, **cada uno de los títulos valores debe ser liquidado de forma individual.** de aprobarse como lo presentó el apoderado de la parte ejecutante, claramente contradice el auto que libró mandamiento de pago y posteriormente también el auto que ordenó seguir adelante con la ejecución, donde evidentemente no se establecieron valores expresos respecto de intereses de plazo y de mora, ya que estos debían ser presentados en la liquidación del crédito que nos ocupa en esta oportunidad, por lo que dentro de estas providencias, correctamente si se especificaron las fechas de los títulos valores, todo esto para tener claridad de los tiempos sobre los cuales se hacía exigible la obligación, y desde cuando empezaban a correr los términos relacionados con los intereses.

Así mismo, La liquidación de los intereses DE PLAZO y de MORA, no se ajustan a la realidad ni al auto que libró mandamiento de pago, específicamente los de PLAZO, ya que haciendo el ejercicio y





aplicando las fórmulas pertinentes para liquidarlos, estos están desfasados, por lo que se hace necesario objetar la liquidación del crédito de conformidad con el artículo 446 numeral 2 del Código General del Proceso y aportar una nueva liquidación, que a criterio de este Curador Ad Litem, si se ajusta a la realidad.

RESPECTO DEL PAGARÉ No 1127091 (\$74.427.911)

PERIODO			PORCIÓN MES [(día final-día inicial+1)/30]	TASA E.A.	TASA MENSUAL (1+E.A.)^(1/12)-1	CAPITAL	INTERESES por mes*tasames*capital
3-abr.-21	al	30-abr.-21	0,93	17,31%	1,34%	\$ 74.427.911,00	\$ 930.845,07
1-may.-21	al	31-may.-21	1,00	17,22%	1,33%	\$ 74.427.911,00	\$ 989.891,22
1-jun.-21	al	30-jun.-21	1,00	17,21%	1,33%	\$ 74.427.911,00	\$ 989.891,22
1-jul.-21	al	31-jul.-21	1,00	17,18%	1,33%	\$ 74.427.911,00	\$ 989.891,22
1-ago.-21	al	31-ago.-21	1,00	17,24%	1,33%	\$ 74.427.911,00	\$ 989.891,22
1-sep.-21	al	30-sep.-21	1,00	17,19%	1,33%	\$ 74.427.911,00	\$ 989.891,22
1-oct.-21	al	31-oct.-21	1,00	17,08%	1,32%	\$ 74.427.911,00	\$ 982.448,43
1-nov.-21	al	30-nov.-21	1,00	17,27%	1,34%	\$ 74.427.911,00	\$ 997.334,01
1-dic.-21	al	31-dic.-21	1,00	17,46%	1,35%	\$ 74.427.911,00	\$ 1.004.776,80
1-ene.-22	al	31-ene.-22	1,00	17,66%	1,36%	\$ 74.427.911,00	\$ 1.012.219,59
1-feb.-22	al	28-feb.-22	1,00	18,30%	1,41%	\$ 74.427.911,00	\$ 1.049.433,55
1-mar.-22	al	3-mar.-22	0,10	18,47%	1,42%	\$ 74.427.911,00	\$ 105.687,63
4-mar.-22	al	31-mar.-22	0,90	28,58%	2,12%	\$ 74.427.911,00	\$ 1.420.084,54
1-abr.-22	al	30-abr.-22	1,00	28,58%	2,12%	\$ 74.427.911,00	\$ 1.577.871,71
1-may.-22	al	31-may.-22	1,00	29,57%	2,18%	\$ 74.427.911,00	\$ 1.622.528,46
1-jun.-22	al	30-jun.-22	1,00	30,60%	2,25%	\$ 74.427.911,00	\$ 1.674.628,00
1-jul.-22	al	31-jul.-22	1,00	31,92%	2,34%	\$ 74.427.911,00	\$ 1.741.613,12
1-ago.-22	al	31-ago.-22	1,00	33,32%	2,43%	\$ 74.427.911,00	\$ 1.808.598,24
1-sep.-22	al	30-sep.-22	1,00	35,25%	2,55%	\$ 74.427.911,00	\$ 1.897.911,73
1-oct.-22	al	31-oct.-22	1,00	36,92%	2,65%	\$ 74.427.911,00	\$ 1.972.339,64
1-nov.-22	al	30-nov.-22	1,00	38,67%	2,76%	\$ 74.427.911,00	\$ 2.054.210,34
1-dic.-22	al	31-dic.-22	1,00	41,46%	2,93%	\$ 74.427.911,00	\$ 2.180.737,79
1-ene.-23	al	31-ene.-23	1,00	43,26%	3,04%	\$ 74.427.911,00	\$ 2.262.608,49
1-feb.-23	al	28-feb.-23	1,00	45,27%	3,16%	\$ 74.427.911,00	\$ 2.351.921,99
1-mar.-23	al	31-mar.-23	1,00	46,26%	3,22%	\$ 74.427.911,00	\$ 2.396.578,73
1-abr.-23	al	30-abr.-23	1,00	47,08%	3,27%	\$ 74.427.911,00	\$ 2.433.792,69
1-may.-23	al	31-may.-23	1,00	45,40%	3,17%	\$ 74.427.911,00	\$ 2.359.364,78
1-jun.-23	al	30-jun.-23	1,00	44,64%	3,12%	\$ 74.427.911,00	\$ 2.322.150,82
1-jul.-23	al	10-jul.-23	0,33	44,04%	3,09%	\$ 74.427.911,00	\$ 766.607,48
TOTAL INTERESES CORRIENTES							\$ 11.032.201,18
TOTAL INTERESES MORATORIOS							\$ 32.843.548,55
TOTAL INTERESES							\$ 43.875.749,73





	CAPITAL	\$ 74.427.911,00
	TOTAL DEUDA	\$ 118.303.660,73
INTERESES CORRIENTES	ONCE MILLONES TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS UN PESOS CON DIECIOCHO CENTAVOS	
INTERESES MORATORIOS	TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS	
TOTAL INTERESES	CUARENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS CON SETENTA Y TRES CENTAVOS	
CAPITAL	SETENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS ONCE PESOS	
TOTAL DEUDA	CIENTO DIECIOCHO MILLONES TRECIENTOS TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS CON SETENTA Y TRES CENTAVOS	

RESPECTO DEL PAGARÉ No.0898726 (\$4.681.047)

PERIODO			PORCIÓN MES [(día final-día inicial+1)/30]	TASA E.A.	TASA MENSUAL (1+E.A.)^(1/12)-1	CAPITAL	INTERESES porc.mes*tasa mes*capital
19-feb.-22	al	28-feb.-22	0,40	18,30%	1,41%	\$ 4.681.047,00	\$ 26.401,11
1-mar.-22	al	3-mar.-22	0,10	18,47%	1,42%	\$ 4.681.047,00	\$ 6.647,09
4-mar.-22	al	31-mar.-22	0,90	28,58%	2,12%	\$ 4.681.047,00	\$ 89.314,38
1-abr.-22	al	30-abr.-22	1,00	28,58%	2,12%	\$ 4.681.047,00	\$ 99.238,20
1-may.-22	al	31-may.-22	1,00	29,57%	2,18%	\$ 4.681.047,00	\$ 102.046,82
1-jun.-22	al	30-jun.-22	1,00	30,60%	2,25%	\$ 4.681.047,00	\$ 105.323,56
1-jul.-22	al	31-jul.-22	1,00	31,92%	2,34%	\$ 4.681.047,00	\$ 109.536,50
1-ago.-22	al	31-ago.-22	1,00	33,32%	2,43%	\$ 4.681.047,00	\$ 113.749,44
1-sep.-22	al	30-sep.-22	1,00	35,25%	2,55%	\$ 4.681.047,00	\$ 119.366,70
1-oct.-22	al	31-oct.-22	1,00	36,92%	2,65%	\$ 4.681.047,00	\$ 124.047,75
1-nov.-22	al	30-nov.-22	1,00	38,67%	2,76%	\$ 4.681.047,00	\$ 129.196,90
1-dic.-22	al	31-dic.-22	1,00	41,46%	2,93%	\$ 4.681.047,00	\$ 137.154,68
1-ene.-23	al	31-ene.-23	1,00	43,26%	3,04%	\$ 4.681.047,00	\$ 142.303,83
1-feb.-23	al	28-feb.-23	1,00	45,27%	3,16%	\$ 4.681.047,00	\$ 147.921,09
1-mar.-23	al	31-mar.-23	1,00	46,26%	3,22%	\$ 4.681.047,00	\$ 150.729,71
1-abr.-23	al	30-abr.-23	1,00	47,08%	3,27%	\$ 4.681.047,00	\$ 153.070,24
1-may.-23	al	31-may.-23	1,00	45,40%	3,17%	\$ 4.681.047,00	\$ 148.389,19
1-jun.-23	al	30-jun.-23	1,00	44,64%	3,12%	\$ 4.681.047,00	\$ 146.048,67
1-jul.-23	al	10-jul.-23	0,33	44,04%	3,09%	\$ 4.681.047,00	\$ 48.214,78
TOTAL INTERESES CORRIENTES							\$ 33.048,20
TOTAL INTERESES MORATORIOS							\$ 2.065.652,44
TOTAL INTERESES							\$ 2.098.700,64
CAPITAL							\$ 4.681.047,00
TOTAL DEUDA							\$ 6.779.747,64
INTERESES CORRIENTES	TREINTA Y TRES MIL CUARENTA Y OCHO PESOS CON VEINTE CENTAVOS						
INTERESES MORATORIOS	DOS MILLONES SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS						
TOTAL INTERESES	DOS MILLONES NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS						
CAPITAL	CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUARENTA Y SIETE PESOS						
TOTAL DEUDA	SEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS						





Estos son los valores de ambos pagarés liquidados con los intereses de plazo y de mora respectivamente, sin la suma de las costas fijadas dentro del proceso.

PAGARÉ No. 1127091 (\$74.427.911) --- TOTAL ADEUDADO CON INTERESES DE PLAZO Y MORATORIOS - \$ 118.303.660.73

PAGARÉ No. 0898726 (\$4.681.047) - - TOTAL ADEUDADO CON INTERESES DE PLAZO Y MORATORIOS - \$ 6.779.747.64

TOTAL SUMADO DE AMBAS OBLIGACIONES PENDIENTES DE PAGO
\$125.083.408.37

Así las cosas, debe tenerse en cuenta la disminución frente a los valores presentados por la parte demandante, donde se unificaron ambas obligaciones, y no se respetaron los porcentajes correctos a la hora de liquidarlos, siendo incorrecto el total final presentado por el ejecutante por valor de \$145.211.705, a la que tampoco se le debe sumar las costas del proceso, para que esto diera un valor final de \$149.711.705, valor que como se mencionó anteriormente, no se ajusta a la realidad de la obligación. principalmente, por la discrepancia en los intereses de plazo, moratorios y por haber realizado la liquidación de ambos pagarés en una sola obligación.

En estos términos dejo presentada la objeción y la nueva liquidación del crédito, que solicito señor juez sea tenida en cuenta al momento de establecer la liquidación por parte de este honorable despacho.

Notificaciones,

EL CURADOR AD LITEM: JUAN CAMILO CASTAÑO ALVAREZ

El suscrito abogado las recibirá en la secretaría de su despacho o en la carrera 15 No. 19-40 Edificio Cristóbal Colón Oficina 202 de la ciudad de





Armenia Q.: Tel 312 839 5063; Correo electrónico:
juancamilocastanoalvarez@gmail.com

Atentamente,

JUAN CAMILO CASTAÑO ALVAREZ

CC. No. **1.094.937.735** de Armenia Q.

T.P. **303.312** del C.S.J.



63001400300620220051800

Diana Patricia Gil Henao <d.patric@hotmail.com>

Mié 5/07/2023 8:08

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

 1 archivos adjuntos (3 MB)

Allega avalúo comercial.pdf;

Cordial saludo,

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL
Armenia

Asunto: Allega avalúo comercial

Atentamente,

...

Diana Patricia Gil Henao
Abogada

Señor(a)
JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL
Armenia

Referencia : Proceso ejecutivo hipotecario.
Demandante : Banco Davivienda S.A.
Demandado : Héctor Fabio Cadavid Palacio.
Radicado : 2022-518.

DIANA PATRICIA GIL HENAO, abogada con Tarjeta Profesional No. 231.209 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, e identificada con C.C No. 1.088.291.054 expedida en Pereira, actuando en mi condición de apoderada judicial de la parte actora, respetuosamente me permito allegar avalúo comercial del bien inmueble embargado y secuestrado dentro del proceso de la referencia.

AVALÚO COMERCIAL: Ciento siete millones quinientos treinta y dos mil pesos moneda corriente. **(\$107.532.000.00).**

Se optó por el dictamen pericial toda vez que se considera que el avalúo catastral incrementado en un 50% no sería idóneo para establecer el precio comercial del inmueble, pues podría diferir del valor real de intercambio en el mercado.

Atentamente,



DIANA PATRICIA GIL HENAO
T.P. 231.209 del C.S.J.
C.C. 1.088.291.054 de Pereira.

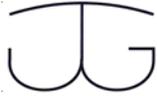


GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Contenido A118-23

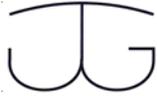
1. INTRODUCCIÓN:.....	6
2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN:	6
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:.....	6
4. REFERENCIAS NORMATIVAS:	6
5. SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS:.....	7
6. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.....	8
6.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE:	8
6.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	8
7. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.....	8
7.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN:.....	8
6.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:	8
8. RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR.....	8
9. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.	8
9.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE:	8
9.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:.....	9
10. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.....	9



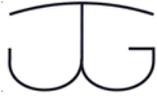
10.1.	BASES DE LA VALUACIÓN:	9
10.2.	DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR - METODOLOGIAS:	9
11.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	9
12.1.	PAÍS DE UBICACIÓN:	9
12.2.	DEPARTAMENTO:	9
12.3.	MUNICIPIO DE UBICACIÓN:	9
12.4.	DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:	10
12.5.	NOMBRE DEL BARRIO O URBANIZACION:	10
12.6.	NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO:	10
12.7.	INFORMACIÓN DEL SECTOR.	10
12.7.1.	LOCALIZACION:.....	10
12.7.2.	SERVICIOS PUBLICOS	10
12.7.3.	USOS PREDOMINANTES:	10
12.7.4.	NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR	10
12.7.5.	VIAS DE ACCESO	11
12.7.6.	AMOBAMIEN TO URBANO	11
12.7.7.	ESTRATO SOCIOECONOMICO	11
12.7.8.	LEGALIDAD DE LA URBANIZACION	11
12.7.9.	SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO	11
12.7.10.	EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR	11
12.8.	INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.	11
12.8.1.	TIPO DE BIEN INMUEBLE:	11
12.8.2.	USO ACTUAL.....	11
12.8.3.	UBICACIÓN	11
12.8.4.	TERRENO	11
12.8.5.	LINDEROS	12
12.8.6.	TOPOGRAFIA	12
12.8.7.	FORMA.....	12
12.8.8.	SUPERFICIE	12
12.9.	CONSTRUCCION	12



12.9.1.	NUMERO DE PISOS	12
12.9.2.	NUMERO DE SOTANOS	12
12.9.3.	AREA PRIVADA (S)	12
12.9.4.	VETUSTEZ	12
12.9.5.	ESTADO DE CONSTRUCCION	12
12.9.6.	ESTADO DE CONSERVACION	13
12.9.7.	ESTRUCTURA	13
12.9.8.	FACHADA	13
12.9.9.	CUBIERTA	13
12.9.10.	DEPENDENCIAS	13
12.9.11.	ACABADOS	13
12.9.12.	CONDICIONES DE ILUMINACION.....	13
12.9.13.	CONDICIONES DE VENTILACION	13
12.10.	CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SI EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN ESTÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL)	14
12.10.1.	NÚMERO DE EDIFICIOS:.....	14
12.10.2.	NÚMERO DE UNIDADES:	14
12.10.3.	UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN EN LA AGRUPACIÓN:	14
12.10.4.	DOTACION COMUNAL	14
13.	IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS	14
13.1.	MATRÍCULA INMOBILIARIA:	14
13.2.	ESCRITURA DE PROPIEDAD:	14
13.3.	CÉDULA CATASTRAL:	14
13.4.	CHIP:	14
13.5.	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:.....	14
14.	DOCUMENTO CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL (SOLO PARA BIENES INMUEBLES SOMETIDOS A ÉSTE RÉGIMEN DE PROPIEDAD):	15
15.	COEFICIENTE(S) DE COPROPIEDAD BIEN(ES) INMUEBLE(S) OBJETO DE VALUACIÓN (SOLO PARA BIENES INMUEBLES SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL):	15



16. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL:	15
17. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:	15
18. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.	15
18.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:	15
18.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:	15
18.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:.....	15
18.4. SEGURIDAD:.....	15
18.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:	15
18.6. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS:	16
19. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.	16
19.1. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S):	16
19.1.1. JUSTIFICACION DE LAS METODOLOGIAS.....	16
19.1.2. MEMORIA DE CÁLCULO.....	16
19.2. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:	19
19.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:	19
20. CONCEPTO DE LA GARANTÍA	19
21. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:...	19



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



22.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:	19
23.	POLITICA DE AVALUO:	20
24.	VALUACION:	20
25.	FIRMA DEL AVALUADOR	21
26.	CUMPLIMIENTO ARTICULO 226 DEL CGP	21
26.1	IDENTIDAD DE QUIEN RINDE EL DICTAMEN	21
26.1.1.	AVALUADOR	21
26.1.2.	COLABORADOR	22
26.2.	INFORMACION PARA LOCALIZACION DEL PERITO	22
26.3.	REGISTRO DE ACREDITACION DEL AVALUADOR	22
26.4.	PUBLICACIONES RELACIONADAS CON LA MATERIA DEL PERITAJE	23
26.5.	LISTADO DE AVALUO EN DICTAMENES PERICIALES	23
26.6.	ASIGNACION POR LA MISMA PARTE EN PROCESOS ANTERIORES	25
26.7.	INDEPENDENCIA	25
26.8.	INHABILIDADES	25
26.9.	DECLARACION DE METODOLOGIAS	25
27.	REGISTRO FOTOGRAFICO	26
28.	CUALIFICACION	31



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



AVALUO A118-23
CALLE 47 AVENIDA DE OCCIDENTE # 39-71 PROYECTO BRISAS DEL CAMPO CONJUNTO 2 -
CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DEL CAMPO -VIS
APARTAMENTO # D504 TORRE D
Armenia Quindio

1. INTRODUCCIÓN:

El valor que German de Jesus Jaramillo Velasquez le asigna a los inmuebles evaluados, es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a una situación financiera de los contratantes.

2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN:

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del inmueble. El avalúo practicado, corresponde al valor comercial del inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad, de acuerdo a su localización y sus características generales.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:

Certificado de Tradición correspondiente a la matrícula inmobiliaria 280-217453
fechado septiembre 29 de 2022

Copia Escritura 4135 del 5 de diciembre de 2017

Diligencia de Secuestro de febrero 15 de 2023.

4. REFERENCIAS NORMATIVAS:

Los siguientes documentos normativos se tuvieron en cuenta para la elaboración del presente informe:

- Plano parcial del sector de la ciudad donde se localiza el inmueble.



GERMÁN JARAMILLO VELÁSQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



- Este avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1.998 del Ministerio de Desarrollo Económico).
- Plan de Ordenamiento Territorial Armenia 2009 - 2023, aprobado mediante el Acuerdo Municipal No. 019 de diciembre 02 de 2009.
- Los siguientes documentos normativos referenciados son indispensables para la aplicación de este documento normativo. Para referencias fechadas, se aplicará únicamente la edición citada. Para referencias no fechadas, se aplica la última edición del documento normativo referenciado (incluida cualquier corrección):
 - NTSS 04 Código de Conducta del Valuador
 - NTS 03, Contenido de Informes de Valuación
 - NTS I 01, Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.
- El evaluador no revelará información (siendo ésta de carácter confidencial) sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó 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 evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

5. SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS:

Para los propósitos de este documento normativo, se aplican los siguientes símbolos y abreviaturas.

R.N.A. Registro Nacional de Avaluadores

P.O.T. Plan de Ordenamiento Territorial

SN Sector Normativo

IGAC Instituto Geográfico Agustín Codazzi



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



6. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

6.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE:

BANCO DAVIVIENDA S.A.

6.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

NIT 860.034.313-7

7. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

7.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN:

El uso que se le pretende dar a la presente valuación es de tipo comercial (determinar el valor del inmueble avaluado).

6.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:

BANCO DAVIVIENDA S.A.

8. RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR.

- 8.1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
- 8.2. Este resumen jurídico no constituye estudio de títulos, solo se presenta de manera informativa. No se le realizó estudio de títulos de propiedad, áreas y linderos, toda vez que este estudio es materia de otro trabajo. Los documentos fueron suministrados por el solicitante.
- 8.3. El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita del solicitante.
- 8.4. Ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

9. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

9.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE:

16 de junio de 2023

Carrera 16 No. 22 N – 80 / 7495056 / Armenia Quindío
A118-23 Página 8 de 41



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



9.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:

4 de julio de 2023

10. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.

10.1. BASES DE LA VALUACIÓN:

Para la realización del presente avalúo se aplicaron las metodologías descritas teniendo en cuenta el estado que presenta el bien, basados en los datos de inmuebles en oferta, avalúos recientes de predios en este sector de la ciudad.

10.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR - METODOLOGIAS:

Método de comparación

De acuerdo al Artículo 1 de la Resolución número 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, que a la letra dice: "Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo"

11. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

El alcance que se le pretende dar a la presente valuación es de tipo comercial (determinar el valor del inmueble avaluado)

12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

12.1. PAÍS DE UBICACIÓN:

Colombia.

12.2. DEPARTAMENTO:

Quindío

12.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN:

Armenia



12.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:

CALLE 47 AVENIDA DE OCCIDENTE # 39-71 PROYECTO BRISAS DEL CAMPO CONJUNTO 2 - CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DEL CAMPO - VIS

APARTAMENTO # D504 TORRE D

12.5. NOMBRE DEL BARRIO O URBANIZACION:

Sector La Patria

12.6. NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO:

Conjunto Residencial Brisas del Campo

12.7. INFORMACIÓN DEL SECTOR.

12.7.1. LOCALIZACION:

A continuación se muestra la microzonificación y macrozonificación del inmueble.

Coordenadas Estimadas Lat.: 4.534224° Long: -75.702678°

12.7.2. SERVICIOS PUBLICOS

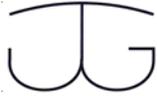
El sector posee todos los servicios públicos a saber: Acueducto, alcantarillado, alumbrado público, red telefónica, red eléctrica, redes de gas domiciliario, recolección de basuras, televisión satelital, en amplia cobertura y buena calidad; servicios suministrados por las Empresas Publicas de Armenia EPA, por la Empresa de Energía del Quindío -EDEQ- por la Empresa Efigas y Telefónica Telecom.

12.7.3. USOS PREDOMINANTES:

En la zona se desarrolla uso residencial de viviendas en altura y comercio en primeros niveles.

12.7.4. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial Armenia 2009 - 2023, la normatividad esta contenida en la Ficha Normativa 6 DESARROLLO NORMAL / RESIDENCIAL COTIDIANO.



12.7.5. VIAS DE ACCESO

12.7.5.1. ELEMENTOS

La vía de acceso es la Avenida de Occidnete, hasta encontrar la calle 47 sentido oriente occidente, encontrando la porteria en el numero 39-71 de la nomenclatura urbana de Armenia.

12.7.5.2. ESTADO DE CONSERVACION

Las vías del sector en general, estan en buen estado.

12.7.6. AMOBLAMIENTO URBANO

La salud publica esta dentro del area de influencia de Hospital del Sur de Armenia.

12.7.7. ESTRATO SOCIOECONOMICO

El inmueble esta en zona de estrato tres

12.7.8. LEGALIDAD DE LA URBANIZACION

No se conocio la Licencia de Urbanismo y construccion

12.7.9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

La calidad del servicio de transporte urbano es regular, con rutas del sistema integrado de transporte TINTO.

12.7.10. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

En la zona se encuentran edificaciones de vivienda VIS en altura.

12.8. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

12.8.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE:

El inmueble es un apartamento que forma parte de un conjunto cerrado de apartamentos de vivienda VIS.

12.8.2. USO ACTUAL

El inmueble se encontro desocupado.

12.8.3. UBICACIÓN

Se muestro la Macrozonificacion y la Microzonificacion.

12.8.4. TERRENO

No aplica, predio sometido a Regimen de Propiedad Horizontal



12.8.5. LINDEROS

Los linderos están contenidos en la escritura 2002 del 23/6/2017 de la notaria 4 de Armenia.

12.8.6. TOPOGRAFIA

La topografía del lote es plana remodelada.

12.8.7. FORMA

No aplica, predio sometido a Régimen de Propiedad Horizontal

12.8.8. SUPERFICIE

No aplica, predio sometido a Régimen de Propiedad Horizontal

Nota 1: En caso de existir diferencia en las áreas deberán corregirse de acuerdo a los valores estimados en el presente informe.

Nota 2: No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en la documentación suministrada.

12.9. CONSTRUCCION

El inmueble es un apartamento en el quinto piso sin ascensor de un bloque de 5 pisos.

12.9.1. NUMERO DE PISOS

5

12.9.2. NUMERO DE SOTANOS

0

12.9.3. AREA PRIVADA (S)

El área privada del inmueble es 51.5 m².

12.9.4. VETUSTEZ

De acuerdo con la constitución de la Propiedad Horizontal el inmueble tiene 6 años.

12.9.5. ESTADO DE CONSTRUCCION

La construcción se encuentra en normal estado



12.9.6. ESTADO DE CONSERVACION

La edificación esta regularmente conservada

12.9.7. ESTRUCTURA

La estructura de la edificación es industrializada con muros en concreto reforzado.

12.9.8. FACHADA

Fachada en pintura sobre revoque.

12.9.9. CUBIERTA

Cubierta en teja de fibrocemento.

12.9.10. DEPENDENCIAS

El apartamento tiene sala comedor, balcon, cocina, zona de ropas, 3 alcobas y baño.

12.9.11. ACABADOS

Muros en concreto reforzado

Pisos en ceramica

Cocina sencilla conmeson en acero inoxidable, mueble alto y bajo.

Baño linea sencilla

Puertas en madera

Ventanería en aluminio, vidrio crudo.

Cielo raso en alcobas en PVC.

12.9.12. CONDICIONES DE ILUMINACION

El inmueble tiene buenas condiciones de iluminación.

12.9.13. CONDICIONES DE VENTILACION

El inmueble tiene buenas condiciones de ventilación.

Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u



otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

12.10. CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SI EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN ESTÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL).

12.10.1. NÚMERO DE EDIFICIOS:
11

12.10.2. NÚMERO DE UNIDADES:
20

12.10.3. UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN EN LA AGRUPACIÓN:
En el edificio el apartamento esta en el piso 5.

12.10.4. DOTACION COMUNAL
El conjunto cuenta con salon comunal, piscina, cancha multiple.

13. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

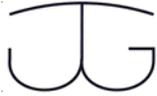
13.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA:
280-163271

13.2. ESCRITURA DE PROPIEDAD:
Propietario Hector Fabio Cadavid Palacio, segun escritura 4135 del 5/12/2017 de la notaria 4 de Armenia.

13.3. CÉDULA CATASTRAL:
63001-01-03-0000-1440-00007904050004

13.4. CHIP:
No aplica

13.5. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:
No se conocio licencia de urbanismo y construccion.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



14. DOCUMENTO CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL (SOLO PARA BIENES INMUEBLES SOMETIDOS A ÉSTE RÉGIMEN DE PROPIEDAD):

Constitucion Regimen de Propiedad Horizotnal escritura 2002 del 23/06/2017 de la notaria 4 de Armenia.

15. COEFICIENTE(S) DE COPROPIEDAD BIEN(ES) INMUEBLE(S) OBJETO DE VALUACIÓN (SOLO PARA BIENES INMUEBLES SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL):

Coeficiente de copropiedad 0.4545%

16. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL:

17. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:

El uso que se le pretende dar a la presente valuación es emitir un pre concepto (Asumir el valor del inmueble avaluado).

18. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

18.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:

No se identifica con inspeccion ocular problemas de estabilidad de suelos.

18.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

No se evidencian problemas ambientales o de salubridad que afecten el predio.

18.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

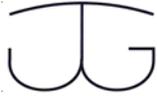
De acuerdo con el certificado de tradicion, el predio no se encuentra afectado por servidumbres de transito, aguas negras u otras.

18.4. SEGURIDAD:

No se presentan problemas de orden público.

18.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:

No se presentan problemáticas sociales.



18.6. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS:

El inmueble a la fecha de la visita se encontraba secuestrado.

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

19.1. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S):

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las Premisas Básicas del presente informe, se utilizó el siguiente método:

Método de comparación

19.1.1. JUSTIFICACION DE LAS METODOLOGIAS

La metodología empleada es la más adecuada para este tipo de inmuebles según las normas establecidas por la resolución reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

19.1.2. MEMORIA DE CÁLCULO

Se clasificaron, analizaron e interpretaron ofertas de inmuebles geoeconómicamente comparables, como se muestra:

No.	OFERTA	SUPERFICIE (m ²)
		B
1	115,000,000	42.00
2	99,000,000	42.00
3	100,000,000	42.00
4	85,000,000	42.00
5	140,000,000	51.50



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



Las imágenes de las ofertas son como sigue:

1 <https://www.nestoria.com.co/urbanizacion-parques-de-bolivar/apartamentos/venta>

Armenia, Departamento del Quindío, OCCIDENTE

Urbanización Parques de Bolívar · 42 m² · \$ 2.738.095/m² · 2 habitaciones · 1 baño · **Apartamento** · conjunto cerrado

VENDO APARTAMENTO AL OCCIDENTE DE LA CIUDADSI estas pensando en invertir esta es una excelente opción, un apartamento en conjunto cerrado. EL APARTAMENTO CUENTA CON: 2 Habitaciones con excelente iluminaci.

actualizado hace más de 1 mes por DOOMOS

\$ 115.000.000

2 <https://www.nestoria.com.co/urbanizacion-parques-de-bolivar/apartamentos/venta>

Armenia, Departamento del Quindío, Parques De Bolívar

Urbanización Parques de Bolívar · 42 m² · \$ 2.357.143/m² · 2 habitaciones · 1 baño · **Apartamento** · **jardín**

Apartamento ubicado en cuarto piso, fácil acceso y transporte, con vista hacia la zona verde. En su interior cuenta con buenos acabados, cerámica grande lujosa, luz indirecta en sala, comedor y cuarto.

actualizado hace más de 1 mes por DOOMOS

\$ 99.000.000

3 <https://www.nestoria.com.co/urbanizacion-parques-de-bolivar/apartamentos/venta>

Armenia, Departamento del Quindío, Occidente

Urbanización Parques de Bolívar · 42 m² · \$ 2.380.952/m² · 2 habitaciones · 1 baño · **Apartamento** · closet

Venta apartamento en el occidente de Armenia Quindio, sector Barrio Las Americas. Apto de 42 m², 2 alcobas, 1 baño, sala comedor, cocina sencilla con gabinetes superiores e inferiores y gas.

actualizado hace más de 1 mes por DOOMOS

\$ 100.000.000

4 PORTERIA CEL 3002762904

2 ALCOBAS 42 M2 85,000,000

5 PORTERIA CEL 3143822142

3 ALCOBAS 51.5 140,000,000

Carrera 16 No. 22 N – 80 / 7495056 / Armenia Quindío
A118-23 Página 17 de 41



A continuación se muestra el análisis estadístico de la información:

No.	OFERTA	F. OFERTA	OF CORR	VALOR (\$/m ²)	SUPERFICIE (m ²)	SUMA	Factor	Valor Homogeneizado	Saneamiento de las muestras
				A	B	B+ C+ D+	PARADIGMA / SUMA	A X FACTOR	1º
1	115,000,000	0.9	103,500,000	2,464,286	42.00	2.00	1.00	\$2,464,285.71	
2	99,000,000	0.9	89,100,000	2,121,429	42.00	2.00	1.00	\$2,121,428.57	\$2,121,428.57
3	100,000,000	0.9	90,000,000	2,142,857	42.00	2.00	1.00	\$2,142,857.14	\$2,142,857.14
4	85,000,000	0.9	76,500,000	1,821,429	42.00	2.00	1.00	\$1,821,428.57	
5	140,000,000	0.85	119,000,000	2,310,680	51.50	2.00	1.00	\$2,310,679.61	\$2,310,679.61

Paradigma	51.50	2.00
-----------	-------	------

Análisis de residuos							
nº M	Observado	Superficie	Estimado	Residuos	Residuos (%)	SQE	SQT
1							
2	\$2,121,428.57	42.00	\$2,191,655.11	-\$70,226.54	-3.31%	\$4,931,766,529.47	\$4,500,459,183,673.47
3	\$2,142,857.14	42.00	\$2,191,655.11	-\$48,797.97	-2.28%	\$2,381,241,465.07	\$4,591,836,734,693.88
4							
5	\$2,310,679.61	51.50	\$2,191,655.11	\$119,024.50	5.15%	\$14,166,832,315.61	\$5,339,240,267,697.24
SUMA						\$14,166,832,315.61	\$5,339,240,267,697.24

$$R^2 = 1 - \frac{SQE}{SQT}$$

R² 99.73%

Una forma de comprobar si el modelo ajustado es adecuado es observar el resultado del coeficiente de determinación (R²). Este coeficiente mide en qué medida el modelo explica la variable de respuesta. Cuanto mayor sea el valor R², mejor. Si el valor R² es superior al 70%, el modelo explica bien la variación de la variable de respuesta.

En la interpretación del Análisis de Residuos se pretende que los Residuos (%) estén en valores inferiores al



Teniendo en cuenta que el coeficiente de variación de 4.73% es inferior al límite establecido por la Resolución IGAC 620 de 2008, el promedio podría tomarse como el valor más probable, sin embargo, considerando que el apartamento es de piso 5 sin ascensor se asumirá como valor de avalúo el límite inferior ajustado, es decir, 2.088.000/m².

19.2. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Es importante resaltar que debido a la emergencia generada en el país y en el mundo por la pandemia del COVID-19, condiciones, políticas

19.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Dadas las condiciones, políticas, macroeconómicas del país y situación final de pandemia, la actividad edificadora, el mercado inmobiliario

20. CONCEPTO DE LA GARANTÍA

La garantía es favorable con las consideraciones del presente informe.

21. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

El evaluador no revelará 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 evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

22. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer;
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;
- Los honorarios del evaluador dependen de los aspectos del informe;



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



- La valuación ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- El valuador ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación,
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe; ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

23. POLITICA DE AVALUO:

El avalúo practicado corresponde al valor comercial expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir por una propiedad de acuerdo con su localización, área y sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

El avalúo, no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal a excepción cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta. Salvo las que sean perceptibles o de público conocimiento en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales no realizadas.

Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

24. VALUACION:

CALLE 47 AVENIDA DE OCCIDENTE # 39-71 PROYECTO BRISAS DEL CAMPO CONJUNTO 2 -
CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DEL CAMPO -VIS

Carrera 16 No. 22 N – 80 / 7495056 / Armenia Quindío
A118-23 Página **20** de **41**



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



APARTAMENTO # D504 TORRE D
Armenia, Quindio

DESCRIPCION	AREA PRIV m2	VR UNIT	VR PARCIAL
APARTAMENTO 504D	51.5	2,088,000	\$ 107,532,000

Son: CIENTO SIETE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS.

25. FIRMA DEL AVALUADOR


German de Jesus Jaramillo Velasquez

Avaluador Profesional

Nota: Para la elaboración del presente avalúo e informe se tuvo en cuenta el Decreto 422 del 8 de marzo de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico, teniendo en cuenta: Artículo 1: Criterios a los que deben sujetarse los avalúos y Artículo 2: Contenido mínimo del informe de avalúo.

26. CUMPLIMIENTO ARTICULO 226 del CGP

26.1 IDENTIDAD DE QUIEN RINDE EL DICTAMEN

26.1.1. AVALUADOR

AVALUADOR: German de Jesus Jaramillo Velasquez

CEDULA CIUDADANIA: 79.304.752

MATRICULA PROFESIONAL: 25202-23195

RAA: AVAL-79304752

Email gjv064@gmail.com



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



26.1.2. COLABORADOR

Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe; ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

26.2. INFORMACION PARA LOCALIZACION DEL PERITO

Dirección Carrera 16 No. 22 Norte 80

Teléfono: 7495056

Cel.: 3173641801

Email gjv064@gmail.com

26.3. REGISTRO DE ACREDITACION DEL AVALUADOR

Ingeniero Civil – Escuela Colombiana de Ingenieria Bogota - 1986; Especialista en Administracion Financiera – Escuela de Administracion de Negocios Bogota – 1990; Diplomado en Gestion Estrategica de Mercadeo – Universidad Autonoma de Bucaramanga – 1996; E y Maestria en Metodos y Tecnicas de Valoracion Multicriterio – Universidad Politecnica de Valencia España – 2017; Diplomado en Derecho Inmobiliario y Urbanistico – Universidad Pontificia Bolivariana - 2018.

Inscrito en RAA AVAL-79304752 en las categorias: 1. Inmuebles Urbanos, 2. Inmuebles Rurales, 3. Recursos Naturales y Suelos de Proteccion, 4. Obras de Infraestructura, 6. Inmuebles Especiales, 7. Maquinaria Fija, Equipos y Movil, 8. Maquinaria y Equipos 10. Semovientes y Animales, 11. Activos operacionales y Establecimientos de Comercio, 12. Intangibles y 13. Intangibles Especiales.

Avaluador miembro Activo de la Lonja de Propiedad Raiz del Quindio y de la Corporacion Sociedad Colombiana de Avaluadores - Eje Cafetero y Valuador Panamericano, Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación UPAV.

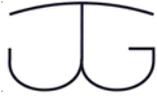


26.4. PUBLICACIONES RELACIONADAS CON LA MATERIA DEL PERITAJE

El perito no ha realizado publicaciones relacionadas con el peritaje.

26.5. LISTADO DE AVALUO EN DICTAMENES PERICIALES

AVALUO	FECHA	OBJETO	CONTRATANTE
A249-16	ago-16	Av. Finca Venecia Circasia Quindío Proceso Ejecutivo de DAVIVIENDA contra BLANCA MERY CEBALLOS OCAMPO - Radicado 63001310300120150020000	DAVIVIENDA
A250-16	ago-16	Av. Finca Buenavista Circasia Quindío Proceso Ejecutivo de DAVIVIENDA contra BLANCA MERY CEBALLOS OCAMPO - Radicado 63001310300120150020000	DAVIVIENDA
A085-17	feb-17	Proceso Ejecutivo con Acción Mixta de DAVIVIENDA contra Truchas Aquazul Ltda Nit 8001491068 Radicado 2013-0167	DAVIVIENDA
A249-16	ago-16	Proceso Ejecutivo de DAVIVIENDA contra BLANCA MERY CEBALLOS OCAMPO - Radicado 63001310300120150020000	DAVIVIENDA



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



AVALUO	FECHA	OBJETO	CONTRATANTE
A250-16	ago-16	Av. Finca Venecia Circasia Quindío Proceso Ejecutivo de DAVIVIENDA contra BLANCA MERY CEBALLOS OCAMPO - Radicado 63001310300120150020000	DAVIVIENDA
A085-17	feb-17	Av. Finca Buenavista Circasia Quindío Proceso Ejecutivo con Acción Mixta de DAVIVIENDA contra Truchas Aquazul ltda Nit 8001491068 Radicado 2013- 0167	DAVIVIENDA
A412-18	Jun - 18	Av. Finca La Conquista Quimbaya Quindío Demandante Davivienda Demandado Jhonatan Duque Grisales y otros, proceso 2017-437 de Juzgado 2 Civil del Circuito de Armenia.	DAVIVIENDA
A445-19	Jul - 19	Av. Finca La Esperanza Pijao Quindío, Demandante Carlos Mario Perez, Demandado: Superintendencia de Notariado y Registro, proceso 63001333300420190031800 Juzgado 4 Administrativo	Abogado Oscar Mauricio Rodríguez
A284-20	AGO -20	Av. Lucro Cesante y Daño Emergente Cs 2 Conjunto Residencial Natura Armenia Quindío, Demandante Olga María Marín, Demandado: Grupo Natura Constructora SAS Y Isabel Cristina Rincón, proceso Acumulado 6300131030022019 0029000 Juzgado 2 Civil del Circuito.	Abogada Carolina Manrique
A418-20	sep-20	Av. Casa 24 Unidad Inmobiliaria Cerrada Girasoles Quimbaya, Proceso Reorganización Empresarial Dora Inés	DAVIVIENDA



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



AVALUO	FECHA	OBJETO	CONTRATANTE
		Aldana Radicado 2016-062 Juzgado 2 Civil del Circuito de Armenia	
A369-21	Sep-21	Av. Casa 14 Conjunto Residencial La Hacienda Pueblo Tapao, Demandante: Constructora La Hacienda Nagua S.A., Demandado: Olga Araujo Londoño, Proceso Ejecutivo Hipotecario 6347040890012020 0000900 Juzgado Promiscuo de Montenegro.	Abogada Carolina Manrique

26.6. ASIGNACION POR LA MISMA PARTE EN PROCESOS ANTERIORES

El Avaluador ha prestado sus servicios al contratante del avalúo con anterioridad.

26.7. INDEPENDENCIA

Manifiesto bajo la gravedad de juramento, que el avalúo rendido y que hace parte del proceso de la referencia, fue proyectado con total independencia y corresponde a mi convicción como profesional en el área de la Ingeniería y Avaluador profesional.

26.8. INHABILIDADES

Expreso que no me encuentro incurso en alguna de las causales previstas en el artículo 5 del código General del Proceso.

26.9. DECLARACION DE METODOLOGIAS

Declaro que la justificación de las metodologías está contenida en el presente informe y está acorde con las características de cada dictamen, contenidas en el presente informe.



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



27. REGISTRO FOTOGRAFICO



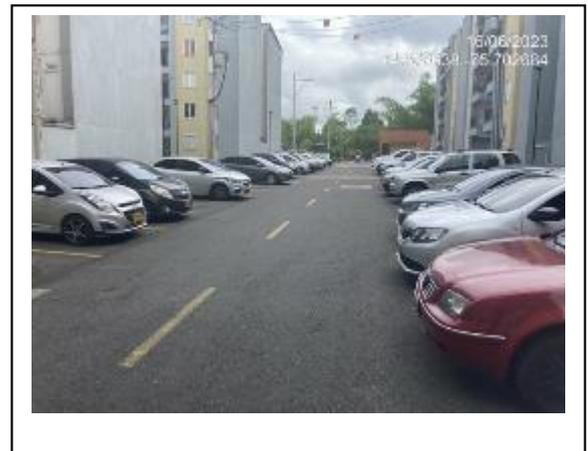
TORRE D



NOMENCLATURA CONJUNTO



NOMBRE CONJUNTO



BAHIA PARQUEADEROS

Carrera 16 No. 22 N – 80 / 7495056 / Armenia Quindío
A118-23 Página 26 de 41



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



NOMENCLATURA TORRE



NOMENCLATURA APARTAMENTO



SALA COMEDOR



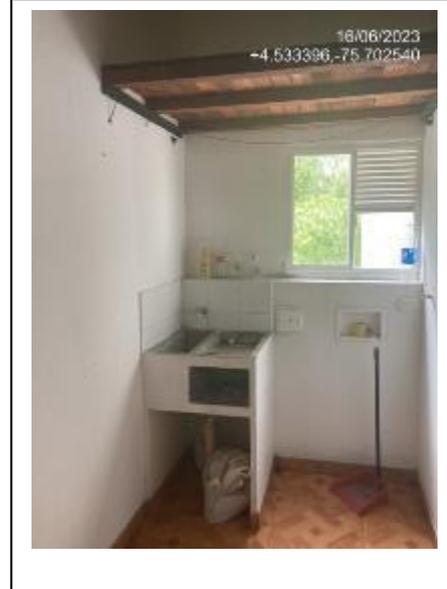
BALCON



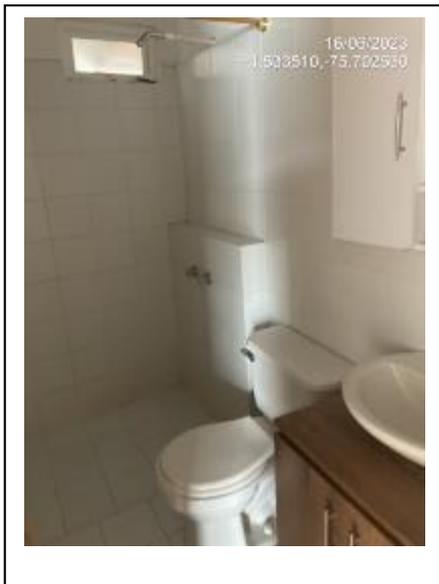
GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



COCINA



ZONA DE ROPAS



BAÑO SOCIAL



CORREDOR



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



ALCOBA 2



ALCOBA 3



BAÑO ALCOBA PRINCIPAL



ALCOBA PRINCIPAL



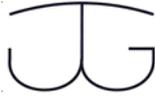
GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



CANCHA MULTIPLE



PISCINA



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
 Ingeniero Civil
 Especialista en Administración Financiera
 Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
 Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
 En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
 Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
 Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



28. CUALIFICACION



PIN de Validación: ab2009f3



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) GERMAN DE JESUS JARAMILLO VELASQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79304752, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79304752.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN DE JESUS JARAMILLO VELASQUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

CERTIFICADO VALIDO COMO ANEXO A118-23

Página 1 de 5



GERMÁN JARAMILLO VELÁSQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



PIN de Validación: ab2009f3



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico

CERTIFICADO VALIDO COMO ANEXO A118-23

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico

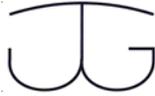
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



PIN de Validación: ab2009f3



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

CERTIFICADO VALIDO COMO ANEXO A118-23

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico

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



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
 Ingeniero Civil
 Especialista en Administración Financiera
 Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
 Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
 En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
 Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
 Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



PIN de Validación: ab2009f3



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO
 Dirección: CARRERA 16 N° 22 NORTE - 80
 Teléfono: 3173641801
 Correo Electrónico: gjv064@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas
 Técnico laboral por competencias en técnicas en valoración en inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas
 Ingeniero civil - Escuela Colombiana de Ingeniería "Julio Garavito"
 Especialización en Administración Financiera - Escuela de Administración de Negocios EAN

CERTIFICADO VALIDO COMO ANEXO A118-23

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	16 Jul 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMAN DE JESUS JARAMILLO VELASQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79304752. El(la) señor(a) GERMAN DE JESUS JARAMILLO VELASQUEZ se encuentra al día con el pago sus



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



PIN de Validación: b4b30abf



derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b4b30abf

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 Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

CERTIFICADO VALIDO COMO ANEXO A118-23

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



SCdA

LA CORPORACIÓN SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES "SECCIONAL EJE CAFETERO"

CERTIFICA QUE

El Ingeniero Civil **GERMAN DE JESUS JARAMILLO VELASQUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.304.752 de Bogotá es miembro activo afiliado a esta Corporación desde el día 31 de agosto de 2020 y se identifica con el # 200-051 y actualmente, se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores - R.A.A. en las siguientes categorías

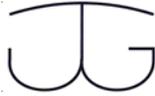
- 1.- Categoría 1 Inmuebles Urbanos
- 2.- Categoría 2 Inmuebles Rurales
- 3.- Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección.
- 4.- Categoría 4 Obras de Infraestructura
- 5.- Categoría 6 Inmuebles Especiales
- 6.- Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Movil.
- 7.- Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales.
- 8.- Categoría 10 Semovientes y Animales.
- 9.- Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- 10.- Categoría 12 Intangibles
- 11.- Categoría 13 Intangibles Especiales

La presente Certificación se expide a solicitud del interesado a los cinco (05) días del mes de diciembre del año dos mil veintidos (2022).

CERTIFICADO VALIDO COMO ANEXO A118-23

Daniela Vásquez Aguirre
Secretaria
Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero

Edificio Banco Unión Colombiano, Carrera 8ª # 20-67, oficina 402 Pereira,
Teléfono 3243389



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



**Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación
UPAV**

Por cuanto la

**Sociedad Colombiana de Avaluadores
SCdA**

ha hecho constar que el

Ing° Germán Jaramillo Velásquez

está inscrito en sus registros y cumple con los requisitos exigidos al efecto, se le ha concedido la credencial de

CERTIFICADO VALIDO COMO ANEXO A118-23

**VALUADOR PANAMERICANO
N° 1233**

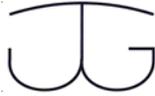


En señal de lo cual se expide el presente certificado en Santo Domingo, República Dominicana, 8 de octubre de 2022.


Ing° José A. Beras López
Presidente UPAV 2021-2022


Ing° Jorge L. Núñez Peynado
Secretario UPAV 2021-2022

El presente certificado tiene una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de expedición



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

18 AÑOS

CERTIFICA

CERTIFICADO VALIDO COMO ANEXO A118-23

Que el Ingeniero **GERMÁN DE JESÚS JARAMILLO VELÁSQUEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.304.752 expedida en Bogotá, es miembro activo de la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío desde el año de 1.997, y se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, con el No. AVAL-79304752, en las siguientes categorías: Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Obras de Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles e Intangibles Especiales, Recursos Naturales y Suelos de Protección.

Para constancia se firma en Armenia a los cinco días (05) días del mes de Diciembre del año dos mil veintidós (2022).

MARTA CECILIA GÓMEZ ECHEVERRY
GERENTE
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

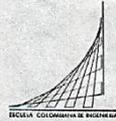
Cra. 14 N° 16-44 Edif. Palmeras Of. 102 Tel.: 7467569 Cel.: 315 556 8606 Armenia Quindío Colombia
quindiolonja@gmail.com



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



ESCUELA COLOMBIANA DE INGENIERIA
• JULIO GARAVITO •



CERTIFICADO VALIDO COMO ANEXO A118-23

*La Escuela Colombiana de Ingeniería
"Julio Garavito"*

*en nombre de la República de Colombia - Ministerio de Educación Nacional
otorgó el título de*

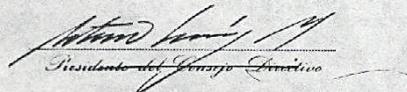
Ingeniero Civil

Herman de Jesús Jaramillo Velásquez

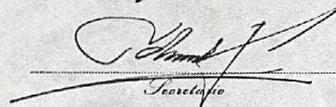
c.c. 79.304.752 de Bogotá

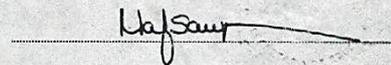
el día 10 del mes de Septiembre de 1986

En testimonio de ello se expide el presente Diploma


Presidente del Consejo Ejecutivo


Rector


Secretario


Secretario de Educación del Distrito Especial

Bogotá, D. E.
N.º 667

Registrado al folio 7-J del libro de diplomas 86
Fecha expedida 30 de Septiembre 1986



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
 Ingeniero Civil
 Especialista en Administración Financiera
 Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
 Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
 En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
 Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
 Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA
 Y POR AUTORIZACION DEL MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL

La Escuela de Administración de Negocios

INSTITUCION UNIVERSITARIA



Teniendo en cuenta que:

German de Jesús Jaramillo Velásquez

Cédula de Ciudadanía No. **79'304.752** Expedida en **Bogotá**

Ha cumplido con los requisitos Académicos exigidos por la Escuela de Administración de Negocios y demás normas reglamentarias, le otorga el Título de Especialista en **Administración Financiera**

En testimonio de ello lo firmamos y sellamos, en la ciudad de Bogotá,
 D.E. el día **16** del mes **marzo** de **1990**



EL PRESIDENTE DEL CONSEJO SUPERIOR

[Signature]
 EL RECTOR

[Signature]
 EL DECANO

Registrado en el Libro de Grados y Títulos de la Escuela de Administración de Negocios

Na. 1 Folio 1 Fecha **marzo 16 de 1990**

Secretaría de Educación del Distrito Especial de Bogotá

Reconócese este Diploma para todos los efectos legales.

Anotado en el Folio No. **3-8**
 Del Libro de Registro No. **440**
 Fecha **Bogotá, 28 marzo 1990**

[Signature]
 EL SECRETARIO DE POSTGRADOS

[Signature]
 EL SECRETARIO DE EDUCACION

00016



GERMAN JARAMILLO VELASQUEZ
Ingeniero Civil
Especialista en Administración Financiera
Maestría en Métodos y Técnicas de Valoración U.P.V. España
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-79304752
En Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras Infraestructura,
Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maq. Móvil, Maquinaria y Equipos especiales,
Semovientes y Animales, Activos Operacionales, Intangibles e Intangibles Especiales



 REPÚBLICA DE COLOMBIA
COPNIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería

Certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios
CVAD-2022-1703225

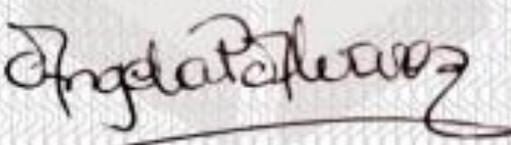
**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA
COPNIA**

EL DIRECTOR GENERAL ENCARGADO

CERTIFICADO VALIDO COMO ANEXO A118-23

CERTIFICA:

1. Que GERMAN DE JESUS JARAMILLO VELASQUEZ, identificado(a) con Cedula de Ciudadanía 79304752, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CIVIL con MATRICULA PROFESIONAL 25202-23195 desde el 20 de Noviembre de 1986, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 890.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los veintiocho (28) días del mes de Noviembre del año dos mil veintidos (2022).


Angela Patricia Alvarez Ledesma

Firma del titular (*)

(*) Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas, la falta de firma de titular no invalida el Certificado.
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1996. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato pdf.
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Micrositio/CertificadoOfGoodStanding/CertificadoOfGoodStandingdigital indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA – COPNIA
Calle 78 Nº 9 - 57 - Teléfono: 322 0191 - Bogotá D.C.
e-mail: contactenos@copnia.gov.co
www.copnia.gov.co