

6-2015-00690 INCIDENTE DE NULIDAD

santiago mendoza guzman <santimendoza.21@hotmail.es>

Mar 21/03/2023 11:52

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

CC: hcarmonsalve@gmail.com <hcarmonsalve@gmail.com>

Armenia, Quindío, Marzo de 2023

Doctor

SILVIO ALEXANDER BELALCAZAR REVELO

Juez

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL

cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co

Armenia, Quindío

PROCESO:	EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE:	MANUEL CASTRO MANCERA
DEMANDADO:	OLGA LUCIA RINCÓN
RADICADO:	63 - 001 - 400 - 3005 - 2015 - 00690 - 00

REF: Incidente de nulidad procesal.

Respetado señor Juez Silvio Alexander, reciba un cordial saludo.

SANTIAGO MENDOZA GUZMÁN, mayor y vecino de la ciudad de Armenia, Quindío, identificado cedula de ciudadanía No. 1.094.957.300 expedida en Armenia, Quindío; abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 325.144 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura; obrando en calidad de apoderado especial de la ejecutada **OLGA LUCÍA RINCÓN**, con fundamento en la causal contenida en el numeral 4 del artículo 133 del Código General del Proceso, procedo formular **INCIDENTE DE NULIDAD PROCESAL** para que se decrete la misma a partir del auto de fecha 13 de febrero de 2018 en donde se citó a las partes y sus apoderados para concurrir personalmente a la audiencia de que trata el artículo 443 del C.G.P, de acuerdo a los terminos adjuntos en el memorial.

Cordialmente.

SANTIAGO MENDOZA GUZMÁN

CC. No. 1.094.957.300 de Armenia (Q)

T.P. No. 325.144del C.S. de la J.

Armenia, Quindío, Marzo de 2023

Doctor

SILVIO ALEXANDER BELALCAZAR REVELO

Juez

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL

cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co

Armenia, Quindío

PROCESO:	EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE:	MANUEL CASTRO MANCERA
DEMANDADO:	OLGA LUCIA RINCÓN
RADICADO:	63 - 001 - 400 - 3005 - 2015 - 00690 - 00

REF: Incidente de nulidad procesal.

Respetado señor Juez Silvio Alexander, reciba un cordial saludo.

SANTIAGO MENDOZA GUZMÁN, mayor y vecino de la ciudad de Armenia, Quindío, identificado cedula de ciudadanía No. 1.094.957.300 expedida en Armenia, Quindío; abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 325.144 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura; obrando en calidad de apoderado especial de la ejecutada **OLGA LUCÍA RINCÓN**, con fundamento en la causal contenida en el numeral 4 del artículo 133 del Código General del Proceso, procedo a formular **INCIDENTE DE NULIDAD PROCESAL** para que se decrete la misma a partir del auto de fecha 13 de febrero de 2018 en donde se citó a las partes y sus apoderados para concurrir personalmente a la audiencia de que trata el artículo 443 del C.G.P, de acuerdo a los términos que a continuación pasan a exponerse:

I. OPORTUNIDAD PARA ALEGAR LA NULIDAD:

El artículo 134 del Código General del Proceso dispone que, por regla general, las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias antes de que se dicte sentencia o con posterioridad a esta, si ocurrieren en ella.

No obstante, la causal de la nulidad por indebida representación contenida en el numeral 4 del artículo 133 del Código General del Proceso, también podrá ser alegada en el proceso ejecutivo aún con posterioridad a la orden de seguir adelante con la ejecución, mientras no se haya terminado el proceso por el pago o cualquier otra causa.

Como el proceso ejecutivo ya cuenta con sentencia que declaró no probadas las excepciones y ordenó seguir adelante con la ejecución, pero a la fecha no se ha proferido auto que termine el proceso bien sea por el pago de la obligación o por cualquier otra causa y mucho menos se ha convalidado la nulidad o se ha actuado en el proceso sin proponerla, por lo tanto, el presente incidente de nulidad se ha interpuesto de manera oportuna, conforme lo autoriza el inciso 3 del artículo 134 del Código General del Proceso.

II. LEGITIMACIÓN PARA PROPONER LA NULIDAD

El artículo 135 del Código General del Proceso establece que la parte que alegue una nulidad deberá tener legitimación para proponerla. Adicionalmente, el inciso 3 ibidem, establece que cuando la nulidad corresponda a la indebida representación, ésta sólo podrá ser alegada por la persona afectada.

En este sentido, tiene legitimación para proponer la nulidad mi representada Olga Lucía Rincón Alvarado quien es la ejecutada al interior del juicio ejecutivo y única afectada con la orden de seguir adelante con la ejecución. Vale la pena aclarar que aún con anterioridad al auto que se citó a las partes para asistir a la audiencia en donde se practicarían las pruebas, escucharían alegatos y se proferiría sentencia, mi representada se encontraba sin la asistencia de un profesional del derecho para que la representará y ejerciera el derecho de contradicción y defensa, haciendo uso de los recursos y mecanismos dispuestos por el legislador frente a las decisiones que la afectaban, en especial las decisiones que impusieron multa económica y ordenaron dar aplicación a consecuencias procesales debido a su inasistencia, pero se reitera, esta fue producto de una indebida representación que se encuentra acreditada en el proceso en virtud a la renuncia presentada por la profesional del derecho que en su momento ejerció la defensa de la señora Olga Lucía Rincón, quien renunció al poder sin haber comunicado dicha circunstancia a su poderdante, desentendiéndose totalmente del asunto causándole perjuicios a los intereses de mi representada.

En consecuencia, como mi representada no se encontraba debidamente asistida por un profesional del derecho y como en el juicio seguido en su contra se profirieron decisiones que nunca pudo controvertir, afectando su derecho de defensa y contradicción, ambos que hacen parte de la esfera del derecho fundamental al debido proceso, al igual que lograr una tutela judicial efectiva mediante el acceso a la administración de justicia, mi representada se encuentra legitimada para proponer el presente incidente de nulidad.

III. CAUSAL DE NULIDAD INVOCADA.

La causal de nulidad invocada en defensa de los intereses de mi representada corresponde a la contenida en el numeral 4 del artículo 133 del Código General del Proceso, el cual establece que el proceso es nulo en todo o en parte “**4. Cuando es indebida la representación de alguna de las partes, o cuando quien actúa como su apoderado judicial carece íntegramente de poder.**

IV. HECHOS Y MOTIVOS DE INCONFORMIDAD:

- 4.1. Actualmente en su Despacho se adelanta proceso ejecutivo singular de **menor cuantía** promovido por el señor Manuel Castro Mancera en contra de mi representada Olga Lucía Rincón, radicado bajo el No. **63 – 001 – 400 – 3005 – 2015 – 00690 – 00**, proceso que fue remitido por parte del Juzgado Quinto Civil Municipal de Armenia ante su declaratoria de pérdida de competencia para continuar conociendo del asunto, por superar el límite señalado en el artículo 121 del Código General del Proceso sin haberse proferido sentencia.
- 4.2. Al momento de presentar la demanda, el actor reclamaba pretensiones en cuantía de **\$ 20.000.000** por concepto de capital más los intereses moratorios a partir del **05 de julio del 2012** y hasta que se efectúe el pago, por lo que de acuerdo al monto de las pretensiones de la demanda el proceso **ejecutivo es de menor cuantía**, en tanto las pretensiones al momento de su formulación (capital e intereses), eran superiores a 40 SMLMV e inferiores a los 150 SMLMV (art. 25 C.G.P), haciendo la claridad que el salario mínimo legal mensual vigente para el año 2015 se encontraba en \$ 644.350.

- 4.3. Si bien el artículo 53 del Código General del Proceso, indica que podrán ser parte en un proceso judicial las personas naturales, quienes podrán comparecer por si mismas al proceso (art. 54 C.G.P), empero, a pesar de tener **capacidad de goce**, deberán estar representadas judicialmente por un abogado debidamente titulado por así disponerlo expresamente el artículo 73 del estatuto procesal civil vigente, en tanto únicamente pueden litigar en causa propia o representarse judicialmente así mismas las personas que sin ser abogadas sean parte dentro de un proceso judicial de mínima cuantía, excluyéndose aquellos asuntos cuyas pretensiones superen la menor o mayor cuantía (art. 28 Decreto 176 de 1971)
- 4.4. Para efectos de contradicción y defensa y en cumplimiento de las disposiciones procesales antes referenciadas, mi representada haciendo uso de su **capacidad de ejercicio** confirió poder especial a profesional del derecho a quien se le reconoció personería amplia y suficiente, quien presentó oposición¹ en contra del mandamiento ejecutivo formulando excepciones de mérito que denominó “**Pago**” y “**Cobro de lo No debido**”, las cuales sustentó en debida forma y allegó las pruebas de los recibos de pago y comprobantes de consignación las cuales pretendía hacer valer en defensa de los intereses de mi representada. (Ver Folios 17 a 58 del PDF 01 “CuadernoPrincipal” del expediente electrónico)
- 4.5. Según la información suministrada por mi representada, la apoderada que ejerció su defensa en aquel entonces le manifestó que estuviera tranquila porque “*el proceso terminaría en virtud a las pruebas que*

¹ Memorial presentado el 27 de mayo de 2016. Ver folio 52 del PDF 01 del expediente electrónico.

fueron allegadas con la contestación”, por lo que le sugirió no volverse a preocupar toda vez que el “asunto ya estaba finalizado”, por lo que mi representada se desprendió confiando en las manifestaciones de su apoderada de confianza a quien encomendó la representación dentro del proceso.

- 4.6. Posteriormente, el 17 de abril de 2017 la mandataria judicial de mi representada presentó memorial al Juzgado Quinto Civil Municipal de Armenia, a través del cual comunicó su **renuncia irrevocable al poder** que le había sido conferido por la demandada Olga Lucia Rincón, haciendo alusión a un conflicto de intereses toda vez que actuaría en un futuro proceso judicial como apoderada demandante contra mi representada la señora Olga Lucía Rincón. Desde la fecha, la apoderada se desentendió totalmente del asunto sin garantizar una defensa técnica a mi prohijada.
- 4.7. Sin embargo, dicha renuncia nunca le fue comunicada a mi representada a fin de que adelantara las gestiones necesarias encaminadas a constituir un nuevo apoderado que continuara ejerciendo la representación judicial en el proceso ejecutivo, pues debido a la cuantía del proceso únicamente podía actuar en él por conducto de apoderado judicial que la representara.
- 4.8. El 21 de enero de 2018, es decir, casi dos (02) años después de que mi representada concurrió al proceso formulando excepciones por intermedio de su apoderada, el Juzgado Quinto Civil Municipal de Armenia profirió auto por medio del cual, declaró la pérdida de competencia por superar el límite señalado en el artículo 121 del Código

General del Proceso sin resolver el fondo del asunto, por lo que ordenó remitir el expediente con destino al juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia y comunicar a los apoderados de cada una de las partes dicha circunstancia.

4.9. Adicional a que mi representada desconocía que se encontraba sin apoderado al interior del juicio ejecutivo seguido en su contra, tampoco volvió a tener conocimiento frente al trámite del mismo, máxime si cuando se declaró la pérdida de competencia se generó el movimiento y traslado del expediente, cuyo conocimiento pasó a otro Despacho totalmente distinto. Si bien se intentó comunicar esta situación a mi representada en su **condición de parte** a través del oficio No. **178 del 29 de enero de 2018** (Ver Folio 76 del PDF 01 del expediente electrónico), asumiendo el Despacho Quinto Civil Municipal que mi representada efectivamente se encontraba sin la representación judicial de un abogado, el referido oficio no fue entregado a mi representada y resultó en estado de devolución tal como lo certifica la empresa de correo y mensajería “Servicios Postales Nacionales 472” a través de la Guía No. **RN894076245CO** (Ver Folio 84 a 86 del PDF 01 del expediente electrónico), situación que respalda con mayor fuerza que mi representada desconocía el estado actual y trámite procesal en que se encontraba el juicio ejecutivo seguido en su contra.

4.10. Sin perjuicio de lo anterior, el Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia una vez avocó el conocimiento del proceso, a través de providencia del 13 de febrero de 2018 procedió a citar a las **partes y a sus apoderados** a la audiencia de que trata el artículo 443 del Código General del Proceso, la cual tendría lugar el 05 de abril de 2018,

soslayando por una parte que, mi representada actuaba sin la representación y/o asistencia de un abogado debidamente titulado en virtud a la renuncia que su apoderada presentó al Despacho que perdió competencia y, de otra parte, pasó por alto que la ejecutada tampoco tenía conocimiento acerca de la pérdida de competencia y que el expediente ya se encontraba ubicado en otro Juzgado en donde debía continuar revisando las actuaciones allí proferidas, teniendo en cuenta que el oficio que estaba encaminado a enterarla de dicha situación resultó en estado de devolución y el Despacho a pesar de conocer esta situación continuó el marco del proceso (Folio 84 a 86 del PDF No. 01 del expediente digitalizado)

4.11. Pen consecuencia, mi representada no asistió a la audiencia pública programada para el día 05 de abril de 2018 y como no justificó su inasistencia, el Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia a través de providencia del 13 de abril de 2018 agravó su situación, imponiendo sanción económica en contra de la señora Olga Lucía Rincón y la apoderada Laura Gómez Montealegre en cuantía de \$ 3.906.210 para cada una y, adicionalmente, procedió a fijar nuevamente fecha y hora para continuar la audiencia el día 23 de mayo de 2018.

4.12. El pasado 23 de mayo de 2018, mi representada fue vencida en juicio sin haber participado activamente en él, sin la debida representación por parte de un profesional del derecho teniendo en cuenta la formalidad establecida para los procesos de menor cuantía en donde se requiere indiscutiblemente actuar por intermedio de abogado. En dicha ocasión el Juzgado Sexto Civil Municipal profirió sentencia en contra de mi representada aplicando las consecuencias procesales por su

inasistencia, teniendo por ciertos los hechos **susceptibles de confesión** en que se fundamenta el **interrogatorio de parte rendido por la parte actora**, declarando no probadas las excepciones que formuló mi representada, ordenando seguir adelante con la ejecución, decretó el remate y avalúo de los bienes que se llegaren a embargar y/o secuestrar y condenó en costas y agencias en derecho a la parte ejecutada.

4.13. Pasando desapercibida la indebida representación judicial de la ejecutada, el Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia continuó el curso del proceso, sin garantizar y hacer efectiva la igualdad entre las partes, profiriendo decisiones que, si bien se encuentran consagradas en el ordenamiento procesal, las mismas no se ajustan a los postulados constitucionales y procesales, estando en total oposición y contravía el principio de congruencia que debe tener en cuenta el juzgador al momento de dictar sentencia sin que pierda de vista acerca de la resolución sobre las excepciones propuestas por el demandado. (art. 282 C.G.P).

4.14. Lo anterior, por cuanto en la sentencia que de manera oral profirió el Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia, la cual cito *in extenso*, se estableció respecto a la consecuencia de la inasistencia lo siguiente:

*“(...) El Despacho deja constancia de que esta es la segunda audiencia toda vez que la señalada para el 5 de abril de 2018 no se pudo celebrar por los mismos motivos de hoy por ausencia **de la parte demandada y de su apoderada, a quién ya se les aplicó la sanción que consagra el artículo 372 del código general del proceso**, teniendo en cuenta que no justificaron su inasistencia dentro*

*del término concedido, por lo tanto entonces ya siendo esta la segunda fecha señalada y ante la ausencia de la parte demandada se desarrollará la audiencia y se llegará a sentencia **y para el efecto de dictar sentencia se tendrá en cuenta el numeral 4° del artículo 372 del código general del proceso que se refiere a las consecuencias de la inasistencia a la audiencia**, pasamos entonces ahora al interrogatorio (...) (Minuto 1:56 a 3:10 grabación audiencia pública del 23 de mayo de 2018)*

4.15. Más adelante el Despacho hizo mención al cumplimiento de los presupuestos procesales, en especial, a la **capacidad para comparecer al proceso** la cual encontró que se cumplía en el caso puesto bajo su conocimiento, por lo que, al superar los presupuestos sin evidenciar ningún tipo de nulidad que afectara la actuación, a su juicio le permitía proferir sentencia resolviendo el fondo del asunto. (Minuto 38:40 a 38:52 audiencia pública del 23 de mayo de 2018)

4.16. Adicional a las irregularidades procesales que viciaron el proceso y afectaron a mi representada, la sentencia que se profirió el pasado 23 de mayo de 2018 carece de congruencia, en tanto, no está en consonancia a las excepciones que fueron propuestas por mi representada, toda vez que en el marco del proceso, se alegó el pago y el cobro de lo no debido, allegándose prueba documental que corresponde a los comprobantes de consignación y de pago efectuados directamente a la parte ejecutante, es decir, que estos hechos extintivos o modificativos se encontraban acreditados en el proceso, los cuales podían cambiar sustancialmente el mandamiento de pago proferido en

contra de mi representada y el Despacho ni siquiera abordó su estudio, tal como lo exige el artículo 282 del estatuto procesal civil vigente.

- 4.17. El artículo 282 del Código General del Proceso señala que cuando el Juez halle probados los hechos que constituyen una excepción, **deberá reconocerlos oficiosamente**, salvo tres (03) excepciones (i) prescripción; (ii) la nulidad relativa y (iii) compensación, las cuales deben ser alegadas por las partes y cuya declaratoria de oficio no se encuentra permitida, la Ley.
- 4.18. En el marco del proceso, se encontraba acreditado el pago de la obligación y el cobro de rubros no debidos lo cual permitía su declaratoria inclusive de oficio por parte del Juzgador así no hubiera sido alegada por la parte ejecutada, sin embargo, debido a la inasistencia de la parte ejecutada a la audiencia por una indebida representación en el proceso, se aplicó la consecuencia procesal de tener por ciertos los hechos en que se fundamenta el interrogatorio absuelto por el ejecutante, pasando por alto que esta se abre paso únicamente frente a los **hechos de la demanda**, siempre y cuando los hechos sean **susceptibles de confesión** por así disponerlo expresamente el numeral 4 del artículo 372 del C.G.P, empero, a pesar de estar debidamente probados en el expediente, el Juzgado ni siquiera se detuvo a estudiar los medios exceptivos cuya obligación le impone el mismo artículo 282 del Código General del Proceso.
- 4.19. Dicha **incongruencia del fallo** y la aplicación de las consecuencias a mi representada, pueden evidenciarse en la sentencia que profirió de manera oral el Juzgado, en los siguientes términos:

*“(...) Debe decirse que en el presente caso, el título ejecutivo es un anexo especial de la demanda y en principio este presupuesto se cumplen **sin que sea dable el estudio de las excepciones formuladas** que era el problema jurídico a resolver dando aplicación al numeral 4 del artículo 372 del código general del proceso. Qué es del siguiente tenor “consecuencias de la inasistencia: la inasistencia injustificada del demandante hará presumir ciertos los hechos en que se funde las excepciones propuestas por el demandado siempre que sean susceptibles de confesión la del demandado hará presumir ciertos los hechos **susceptibles de confesión en que se funda la demanda,** en este caso y como la parte demandada no se presentó a la audiencia no se presentó el testigo citado O sea que desistió de la única prueba que había para practicarse en esta audiencia y de que el interrogatorio de parte porque como la Norma le dice es susceptible de confesión, la parte demandante bajo la gravedad de juramento manifiesta que los documentos aportados como soporte del pago que se estaba alegando corresponden a otras obligaciones que por cierto ya se encuentran canceladas así lo dijo la parte demandante. Entonces tenemos que **no es posible pronunciarse sobre las excepciones propuestas por la parte demandada** teniendo en cuenta que bajo la gravedad de juramento el demandante manifestó que los recibos aportados y las consignaciones en los giros aportados como soporte de la excepción de pago alegada corresponden a otras obligaciones y que ninguna de ellas pertenece a la que aquí se ejecuta, el **despacho declarará no probadas las excepciones** propuestas*

por la Señora Olga Lucía Rincón Alvarado **teniendo en cuenta como ya se dijo las consecuencias que le atribuye el artículo 372 numeral 4° por la inasistencia** a esta audiencia y no puede ser de otra manera porque si **usted no comparece** a defender sus intereses es porque no tiene la intención de que su propuesta salga adelante y **hay un abandono del proceso** en este caso la señora ésta en la segunda oportunidad que se cita y no ha comparecido y tiene que asumir entonces las consecuencias del numeral 4 del artículo 372 del código general del proceso, **máxime en este caso de que el demandante bajo la gravedad de juramento manifestó que los documentos aportados como soporte del pago corresponden a otras obligaciones adquiridas por el señor John Faber Castro Mancera,** Pasamos entonces al estudio del título (...). (Minuto 39:01 a minuto 42:20 audiencia pública celebrada el 23 de mayo de 2018)

- 4.20. De la providencia previamente citada, se puede observar que el fallo adoleció de congruencia, en tanto, el Juzgado ni siquiera se detuvo a realizar un estudio de los medios exceptivos que fueron alegados y se encontraban probados en el proceso, exigencia que emana del artículo 282 del Código General del Proceso y, además, se puede evidenciar que el Despacho aparejó la falta de comparecencia al proceso (de manera física y tangible) en virtud a la inasistencia a la audiencia frente a la verdadera **comparecencia al proceso**, la cual hace referencia a la **capacidad de ejercicio**, por lo que no todas las personas que la Ley considere capaces están facultas para intervenir en el proceso, toda vez que siempre tienen que estar asistidos por un abogado por así disponerlo expresamente el artículo 54 y 73 del Código General del

Proceso, en armonía con el artículo 28 del Decreto 176 de 1971, situación que brilló en el presente caso y que afectó a mi representada, tanto procesal como económicamente.

V. FUNDAMENTOS CONSTITUCIONALES Y LEGALES

El artículo 29 de la Constitución Política, elevó a rango constitucional y situó dentro de la clasificación de los derechos fundamentales el derecho al debido proceso, norma que establece lo siguiente:

“ARTICULO 29. El debido proceso *se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales* y administrativas.

*Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente **y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio.***

En materia penal, la ley permisiva o favorable, aun cuando sea posterior, se aplicará de preferencia a la restrictiva o desfavorable.

*Toda persona se presume inocente mientras no se la haya declarado judicialmente culpable. **Quien sea sindicado tiene derecho** a la defensa y **a la asistencia de un abogado escogido por él**, o de oficio, **durante la investigación y el juzgamiento**; a un debido proceso público sin dilaciones injustificadas; a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen en su contra; a impugnar la sentencia condenatoria, y a no ser juzgado dos veces por el mismo hecho.*

Es nula, de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso

Del artículo previamente citado, se pueden extraer distintas características o situaciones que garantizan a la parte que se vea involucrada en un juicio a que el mismo se desarrollará en la forma establecida por la Ley y con la

plenitud formal de cada juicio, a fin de no ser sorprendida en el curso del proceso. (art. 7 Código General del Proceso).

Adicionalmente, emerge la garantía del derecho de defensa y contradicción del ejecutado, enjuiciado o sindicado que hace parte de la esfera del derecho fundamental al debido proceso, garantizando que aquellos actuarán durante el curso del proceso a través de un abogado de confianza, para que materialice y procure brindar una justicia y efectividad de las partes involucradas en un proceso judicial.

En cuanto al acceso a la administración de justicia y de esta manera lograr una tutela judicial efectiva (art. 229 Constitución Política), se establece el derecho a toda persona para que ejerza no sólo el derecho de acción ante los jueces de la república o demás autoridades jurisdiccionales, sino también, para que se garantice el derecho de contradicción que permita la resolución del fondo del litigio, para lo cual podrá en uno u otro caso actuar en causa propia para defender sus intereses de acuerdo a las excepciones que establezca la Ley.

Por último, el constituyente determinó que en las actuaciones judiciales se debe tener en cuenta que el objetivo primordial es prevalecer el derecho sustancial sobre las formalidades propias de cada juicio (art. 228 C.P), situación que es replicada por nuestro ordenamiento procesal civil vigente (art. 11 del C.G.P), de ahí que, al momento de interpretar la demanda el juez deberá tener en cuenta todos los aspectos sustanciales que pueden modificar o extinguir la obligación (art. 282 C.G.P) al igual que tener en cuenta los presupuestos procesales para establecer que el procedimiento se

ha llevado a cabo sin existir vicios o nulidades que afecten la actuación.

En cuanto a los presupuestos procesales, de manera preliminar debemos referirnos a la **capacidad para ser parte**, que la tienen las personas jurídicas o naturales, los patrimonios autónomos y el que está por nacer (art. 53 C.G.P). Es decir, que por el hecho de existir o estar debidamente constituidos, este grupo de clasificación tiene **capacidad de goce**, por lo que podrán demandar y ser demandados.

Adicionalmente, en lo que se refiere a otro presupuesto procesal que evite nulidades procesales que brilló por su ausencia total al momento de dictar sentencia, corresponde a la **capacidad para comparecer** al proceso, la cual hace referencia a la capacidad de ejercicio, pues todas las personas a quienes la Ley considere capaces, por este simple hecho, no las faculta para intervenir directamente en un proceso judicial, pues siempre deberán actuar por medio de abogado debidamente titulado, tal como lo disponen, los artículos 54 y 73 del Código General del Proceso.

Dentro de las facultades que emanan de la capacidad para comparecer al proceso, no puede interpretarse este presupuesto como una asistencia de manera física o tangible como erradamente se estableció por el Despacho cuando indicó que como mi representada no compareció a la audiencia existió un abandono total del proceso, por el contrario, dicha capacidad de comparecer al proceso otorga la facultad de conferir poder a un profesional para que ejerza la representación al interior de un proceso judicial (art. 73 C.G.P), de ahí que efectivamente se cumpla con este presupuesto procesal que la jurisprudencia señaló para evitar nulidades y dictar sentencia

resolviendo el fondo del asunto.

En efecto, los artículos 54 y 73 del Código General del Proceso, establecieron lo siguiente:

“ARTÍCULO 54. COMPARECENCIA AL PROCESO. Las personas que puedan disponer de sus derechos tienen capacidad para comparecer por sí mismas al proceso. Las demás deberán comparecer por intermedio de sus representantes o debidamente autorizadas por estos con sujeción a las normas sustanciales.”

(...)

ARTÍCULO 73. DERECHO DE POSTULACIÓN. Las personas que hayan de comparecer al proceso deberán hacerlo por conducto de abogado legalmente autorizado, excepto en los casos en que la ley permita su intervención directa.

Nótese como las disposiciones procesales previamente citadas, exigen a las personas que a pesar de tener capacidad para comparecer al proceso, que indiscutiblemente deberán actuar por conducto de apoderado judicial, salvo en aquellos casos en que la Ley permita la intervención directa o causa propia, excepciones que consagra el artículo 28 del Decreto 176 de 1971, el cual indica que podrán actuar en causa propia y representarse a si mismo, las personas que sin ser abogados hagan parte dentro de un proceso judicial de **mínima cuantía**, lo cual no era el caso bajo estudio en virtud a la cuantía del proceso que está situada en aquellos asuntos de menor cuantía.

De las normas previamente citadas, se concluye claramente que como el proceso ejecutivo seguido contra mi representada era de menor cuantía, indiscutiblemente debía actuar por intermedio de representante legal judicial, situación que brilló por su ausencia ante la renuncia irrevocable

que presentó la abogada que representaba a mi cliente, en donde nunca le comunicó el contenido de la renuncia y tampoco continuó adelantando gestión alguna a favor de los intereses de mi representada como era del caso asistir a la audiencia o comunicar efectivamente su renuncia, de ahí que, por la falta de defensa y representación no podía asistir a la audiencia y por lo tanto no estaban acreditados los presupuestos procesales hasta tanto constituyera un abogado debidamente titulado que la representará, empero, todo lo contrario sucedió, no se evidenció que mi cliente se encontraba sin apoderado que la representará en la actuación judicial y en su lugar, se profirieron distintas decisiones que terminaron afectándola procesal y económicamente, siendo vencida en un juicio que se llevó a sus espaldas y sin la garantía fundamental de estar asistida durante el juicio por un abogado.

En este punto es necesario preguntarse, ¿cómo es posible proferir un auto convocando a un enjuiciado a que concurra personalmente a una audiencia pública sin que éste se encuentre asistido por un profesional del derecho, teniendo en cuenta que su apoderado presentó renuncia y el ejecutado no podrá representarse a sí mismo por la cuantía del proceso? Dicha situación ¿afectó el debido proceso contenido en el artículo 29 de la Constitución Política que en su parte pertinente indica “*Quien sea sindicado **tiene derecho a la defensa** y a la **asistencia de un abogado escogido por él, o de oficio, durante la investigación y el juzgamiento**(...)” también si dicha situación ¿afecta o impide la manera de hacer efectiva la igualdad entre los contendientes al momento de ventilarse el juicio?, ¿Se encuentra en desventaja la parte que sí se encuentra asistida por un profesional del derecho frente a su contraparte que carece de representante judicial que garantice su derecho de defensa*

y contradicción?, ¿existió violación al debido proceso y por esto debe declararse la nulidad procesal?.

En el presente caso, debe declararse la nulidad procesal solicitado, en tanto, existió una violación flagrante al derecho fundamental al debido proceso, situación que debe remediarse a través de la presente vía procesal.

VI. PRUEBAS QUE SE PRETENDEN HACER VALER.

A. Documentales.

- Solicito que se decrete, practique y valore como prueba documental para constatar la nulidad procesal, copia integra del expediente electrónico radicado bajo el consecutivo **63 – 001 – 400 – 3005 – 2015 – 00690 – 00**, cuyo conocimiento corresponde a su Despacho.
- Guía No. **RN894076245CO** emitida por la empresa de **Correo y mensajería Servicios Postales Nacionales 472** (Ver Folio 84 a 86 del PDF 01 del expediente electrónico)

VII. ANEXOS.

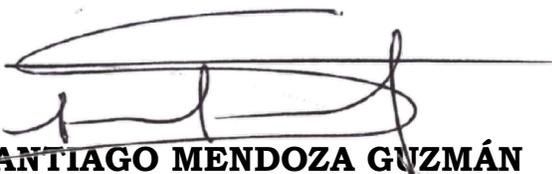
Poder debidamente para actuar y proponer la nulidad procesal.

VIII. PETICIÓN:

Teniendo como fundamento, lo expresado en los acápites anteriores, solicito lo siguiente:

1. Que se **DECRETE LA NULIDAD PROCESAL** de todo lo actuado a partir del auto de fecha del 13 de febrero de 2018 que citó a las partes para concurrir personalmente a la audiencia de que trata el artículo 443 del C.G.P, así como de todas las providencias que se hubieren proferido con posterioridad al hecho que dio origen a la misma.
2. Que se rehaga la actuación, citando nuevamente a las partes a que concurren personalmente a la audiencia y de esta manera garantizar una defensa justa y adecuada a mi representada.
3. Que, en caso de no acoger favorablemente el escrito de nulidad, en los términos del artículo 132 del Código general del Proceso, se realice el respectivo control de legalidad frente a toda la actuación surtida.

Atentamente,



SANTIAGO MENDOZA GUZMÁN

CC. No. 1.094.957.300 de Armenia (Q)

T.P. No. 325.144 del C.S. de la J.

Informe Final

Jairo de Jesus Melchor Guevara <jairomelchor1956@hotmail.com>

Mar 21/03/2023 8:38

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

Quimbaya Marzo de 2022

Señores

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL

Armenia Quindío

ASUNTO: INFORME FINAL Y ENTREGA
REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
EXPEDIENTE 2021-00420-00
DEMANDANTE: MI BANCO (BANCOMPARTIR)
DEMANDADO: MILLER GLADIS MUÑOZ
BIEN A ENTREGAR: PREDIO MAT. INMOBILIARIA 280-159242
DIRECCION: CIUDADELA EL SUEÑO MANZ.6 CASA 12
UBICACIÓN: QUIMBAYA QUINDIO

Cordial saludo,

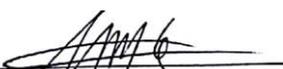
AIRO DE JESUS MELCHOR GUEVARA, Mayor de edad y vecino de Armenia, Identificado como aparece al pie de mi firma, Actuando como secuestre, designado en el proceso en referencia le estoy anexando el acta de entrega real y material del predio, de la referencia donde en el momento de la entrega se le hizo la observación a la Señora Orfilia Bermúdez, quien se encontraba en el predio en el momento de la diligencia de secuestro con la advertencia que este se le entrega en las mismas condiciones y el mismo estado en que se recibió el día que se practicó la diligencia, el cual estuvo de acuerdo con esta entrega, también le informo al juzgado que durante el tiempo que estuvo bajo mi administración este predio se visitó una vez al mes desde el mes de Marzo de 2022 al mes de marzo de 2023, para un total de 12 visitas, donde se invirtieron \$28.000 por cada visita, costo realizado de mi recurso o patrimonio económico, tampoco genero ganancias económicas ni tampoco gastos para su mantenimiento; Solicito respetuosamente al despacho se me asignen los honorarios que me corresponden conforme lo establece el acuerdo 1518 de 2002, 28 de Agosto, Título III Capítulo II. Tarifas del consejo superior de la judicatura numerales **5 - 5.3**

5. Secuestres. El secuestre tendrá derecho por su actuación en la diligencia a honorarios entre dos y diez salarios mínimos legales diarios. Cumplido el encargo, aprobada y fenecida la cuenta de su administración y restituidos los bienes que se le confiaron, el secuestre tendrá derecho a remuneración adicional.

5.3. Por bienes inmuebles improductivos de diez a cien salarios mínimos legales diarios vigentes. Como también mi gestión a las labores realizadas.

Del señor juez.

Cordialmente.


JAIRO DE JESUS MELCHOR G.
C.C # 7'525.545 Armenia



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JAIRO DE JESUS MELCHOR GUEVARA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA "SECUESTRE"
E-mail: jairomelchor1956@hotmail.com
Barrio 1° de Mayo Manz. C Casa 10
Celular 314 7774042
Armenia Quindío

Quimbaya Marzo de 2022

Señora

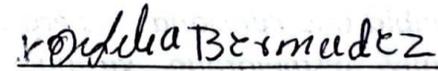
ORFILIA BERMUDEZ ISAZA
Ciudadela El Ensueño manz. 6 casa 12
Quimbaya Quindío

ASUNTO:	ACTA DE ENTREGA
REFERENCIA:	PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
EXPEDIENTE	2021-00420-00
DEMANDANTE:	MI BANCO (BANCOMPARTIR)
DEMANDADO:	MILLER GLADIS MUÑOZ
BIEN A ENTREGAR:	PREDIO MAT. INMOBILIARIA 280-159242
DIRECCION:	CIUADDELA EL SUEÑO MANZ.6 CASA 12
UBICACIÓN:	QUIMBAYA QUINDIO

JAIRO DE JESUS MELCHOR GUEVARA, Mayor de edad y vecino de Armenia, Identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi condición de auxiliar de la justicia en el cargo de secuestre vinculado en el proceso de la referencia, Hago entrega real y material del inmueble con matrícula 280-159242, el cual fue aprisionado en diligencia de secuestro, entrega a realizar a la señora Orfilia Bermúdez; En atención al Oficio Nro. 349 Del 14 de Marzo, Allegado a mi correo jairomelchor1956@Hotmail.com, el 14 de marzo de 2023, donde se me ordena lo correspondiente, Este POR PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN, en ese orden de ideas se le hace la advertencia a la señora Orfilia: Que este predio se le entrega en el mismo estado que me fue dejado en custodia el día que se practicó la diligencia el cual está de acuerdo y recibe conforme a lo inscrito en el presente acto.

Atentamente,


JAIRO DE J. MELCHOR G.
C.C.# 7'525.545, Armenia
ENTREGA


ORFILIA BERMUDEZ ISAZA
C.C. # 25'007.217
RECIBE

Copia. Juzgado 6° Civil Municipal de Armenia

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL ARMENIA. PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO. RAD. 2022-00294-00. MARÍA INMACULADA TABOREDA TANGARIFE VS. LIBARDO MARTÍNEZ CARVAJAL. APODERADO.: GERARDO ANTONIO HENAO CARMONA

gerardo antonio henoa carmona <geheca24@hotmail.com>

Jue 16/03/2023 15:14

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio

<cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Juzgado 06 Civil Municipal - Quindio - Armenia

<j06cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

RECIBAN ATENTO Y CORDIAL SALUDO.

ME PERMITO RADICAR DICTAMEN PERICAL AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO OBJETO DEL PRESENTE PROCESO, EJECUIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTÍA, MARIA INMACULADA TABORDA TANGARIFE VS LIBARDO MARTÍNEZ CARVAJAL, RAD. 2022-00294-00.

ATENTAMENTE,

GERARDO ANTONIO HENAO CARMONA

SEÑOR:
JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL.
ARMENIA, QUINDÍO.

ESCRITO AVALÚO COMERCIAL PREDIO OBJETO DEL PROCESO.

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTÍA.

EJECUTANTE: MARÍA INMACULADA TABORDA TANGARIFE.

EJECUTADO: LIBARDO MARTÍNEZ CARVAJAL.

APODERADO: GERARDO ANTONIO HENAO CARMONA.

RAD: 630014003006-2022-00294-00

GERARDO ANTONIO HENAO CARMONA, mayor de edad, vecino de Armenia, identificado con cédula de ciudadanía número 7.536.209 expedida en Armenia, abogado titulado en ejercicio, con tarjeta profesional número 100406 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando apoderado de la señora MARÍA INMACULADA TABORDA TANGARIFE, en el proceso ejecutivo hipotecario de menor cuantía, promovido en contra de LIBARDO MARTÍNEZ CARVAJAL, atentamente me permito poner a consideración del despacho y de la parte ejecutada, el dictamen pericial AVALÚO COMERCIAL elaborado por el Ingeniero ARTURO NARANJO VÉLEZ, del predio objeto del presente proceso, ubicado en el área urbana de Armenia, en la calle 15, número 12-35, constante de 6.00 metros de frente, por 16.00 metros de fondo, con ficha catastral número 0104000001290010000000000, matrícula inmobiliaria 280-38278, comprendido por los linderos y demás especificaciones tal como se hallan contenidos en la escritura de hipoteca.

Para la elaboración del avalúo se tuvo en cuenta la información suministrada por la oficina de CATASTRO en la ciudad de Armenia, señala que el predio a que se hace referencia, para la vigencia 2023, presenta avalúo catastral de ciento cincuenta millones cuatrocientos sesenta y un mil pesos (\$ 150.461.000,00) moneda corriente, el cual se considera no idóneo para establecer el valor real del bien.

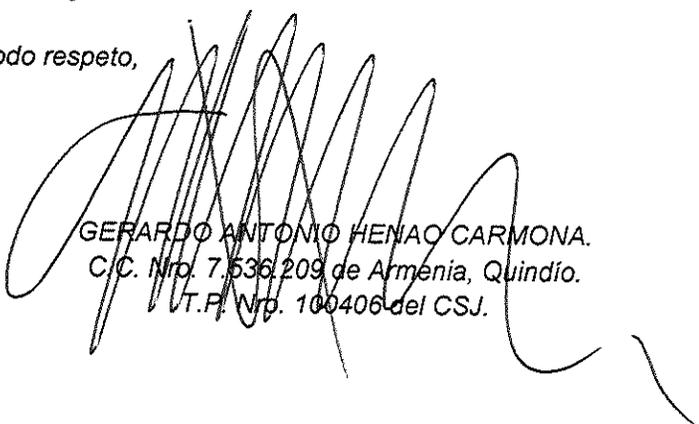
Es por esto que, con el fin de establecer el valor real del bien inmueble, acorde con el mercado inmobiliario actual, presento a consideración del despacho y de la parte ejecutada, dictamen pericial AVALUO COMERCIAL elaborado por profesional experto, donde se establece que el precio real del inmueble objeto del presente proceso, es la suma de **doscientos noventa millones setecientos cincuenta y nueve mil quinientos pesos (\$ 290.759.500,00) moneda corriente**.

Conforme el artículo 444 Código General del Proceso, apporto certificado de avalúo catastral expedido por la oficina de catastro de Armenia, expedido el 15 de marzo de 2023, al igual que dictamen pericial elaborado por el Ingeniero Arturo Naranjo Vélez, para que sea este último el que se tenga en cuenta para futura diligencia de remate.

De acuerdo con la norma arriba citada, me permito aportar el avalúo comercial del bien para que se ponga en traslado de la parte ejecutada y de no presentarse objeción alguna, se tenga como base en futura diligencia de remate.

Señor Juez, con todo respeto,

Atentamente,


GERARDO ANTONIO HENAO CARMONA.
C.C. Nro. 7.536.209 de Armenia, Quindío.
T.P. Nro. 100406 del CSJ.

Radicación: 2023 1388

LA PRESENTE INFORMACIÓN ES LA CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS A LA FECHA Y HORA EN QUE SE GENERA

Este certificado tiene validez de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ley 527 de 1999 y en la Ley 962 de 2005 (antitrámites) o a las disposiciones que la modifiquen y/o sustituyan.

El presente certificado se expide dando cumplimiento al artículo 69 (Derecho constitucional de hábeas data o a la autodeterminación informática) de la resolución 1149 de 2021 expedida por el IGAC o las disposiciones que la modifiquen y/o sustituyan.

Expedida el: 15 de marzo de 2023 a las 04:16:34

Departamento:

QUINDIO

Municipio:

ARMENIA

Identificadores Prediales

Número Predial Nacional	Dirección	Nupre
630010104000001290010000000000	C 15 12 35	BSK0009UWSB

Aspecto Jurídico

Matrícula Inmobiliaria
280-38278

Aspecto Físico y Económico

Área Terreno M2	Área Construida M2	Avalúo Catastral
94.00	104.00	150,461,000.00

Información obtenida del folio de matrícula inmobiliaria de la Superintendencia de Notariado y Registro, entidad guarda de la fé pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario

Propietario/Poseedor

No.	Nombres y Apellidos	Documento	Número
1	LIBARDO MARTINEZ CARVAJAL	Cedula_Ciudadania	7491242

De conformidad con el Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020 y la Resolución 1149 de 2021 o las disposiciones que la modifiquen y/o sustituyan la inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de la propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

John Sebastián Ortega C.

John Sebastián Ortega Cortés
Jefe de Oficina de Conservación

Atención a la ciudadanía:
Lunes a Viernes de 8:00 a.m. a 12:00 p.m. y de 2:00 p.m. a 6:00 p.m.

Dirección:
Calle 16 # 15-28 Centro Administrativo Municipal - CAM
Armenia Quindío Colombia

Teléfonos:
PDD (030) 741 1100
Área Ciudad 01 5000 188 264

Correo electrónico:
serviciocliente@armenia.gov.co
Certificaciones: Ejecutivas, notificaciones@armenia.gov.co

**INFORME DE VALUACIÓN DE INMUEBLE URBANO DE
USO COMERCIAL EN DOS PISOS EN LOTE
MEDIANERO**

**DIRECCION DEL INMUEBLE
CALLE 15 #12-35
ARMENIA - QUINDIO**

**PROPIETARIO
LIBARDO MARTINEZ CARVAJAL**

**AVALUADOR RESPONSABLE
ARTURO NARANJO VELEZ
RAA AVAL-7509091**

**FECHA DE LA VALUACION
FEBRERO 24 DE 2023**

INTRODUCCIÓN:

Estimar el valor de mercado o comercial del bien inmueble identificado en el Capítulo 1, numeral 1.6 del informe valuatorio, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICIÓN DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

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

DERECHO DE PROPIEDAD:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como: El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

VIGENCIA DEL AVALÚO:

El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

1. – INFORMACIÓN BÁSICA

1.1.- CLASE DE AVALÚO:

Avalúo comercial o de mercado o valor razonable, de inmueble urbano, vivienda unifamiliar en dos pisos y lote medianero, **sin** propiedad horizontal, en conjunto abierto, calle 15 #12-35, en Armenia, Quindío.

1.2.- TIPO DE INMUEBLE:

Inmueble en dos pisos, construido hace alrededor de 40 años, con reforma en sus enlucidos recientemente.

1.3. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Vivienda unifamiliar.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALUO: Dr. Gerardo Henao Carmona.

1.5. PROPIETARIO ACTUAL DEL INMUEBLE:

Libardo Martínez Carvajal.

1.6. DIRECCION DEL INMUEBLE:

Calle 15 #12-35, en Armenia, Quindío.

1.6.1. URBANIZACION:

Centro de Armenia.

1.6.2. LOCALIDAD Y/O COMUNA: Comuna 7 "El Cafetero".

1.6.3. MUNICIPIO: Armenia

1.6.4. DEPARTAMENTO: Quindío.

1.7. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

Sector desarrollado, con acceso por la Carrera 12 y carrera 13 de Armenia, vías en concreto, con tráfico medio y alto, público y privado y la Carrera 13.

1.8. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE:

La Edificación se encuentra en el sector centro de la ciudad, zona de vivienda clase media, con algún comercio, institucional y vivienda. Todas las vías en buen estado.

1.9. VECINDARIO INMEDIATO:

Gobernación, parque Sucre, iglesia Catedral y viviendas de varias tipologías.

1.10. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DE LA ZONA:

Residencial e institucional, con normales perspectivas de valorización.

1.11. INFRAESTRUCTURA VIAL:

Todas las vías, en concreto, en buen estado.

1.12. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:

El sector cuenta con andenes, iluminación, hidrantes y zonas verdes en buen estado.

1.13. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS:

Acueducto: sí.
Alcantarillado: sí.
Energía: sí.
Telefonía fija: sí.
Gas domiciliario: si.

1.14. TRANSPORTE PÚBLICO:

Transitan todo tipo de vehículos.

1.15. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA:

tres(3).

1.16. FECHA DE LA VISITA:

Febrero 20 de 2023.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

Matricula inmobiliaria de fecha 02 de Junio de 2022.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

Libardo Martinez Carvajal.

3.2. TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura #4624del 21-12-2016 de la Notaria 1 de Armenia.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:

280-38278.

3.4. CEDULA CATASTRAL:

63001010401290001-000.

3.5. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:

No aplica.

3.6. CHIP:

63001.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Zona consolidada, ficha normativa #4, del pot vigente en Armenia hasta el año 2023.

4 FICHA REDESARROLLO/MULTIPLE EN TEJIDO CENTRAL

ZONAS DE USO DE SUELO

EDIFICABILIDAD

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION
<i>USO RESIDENCIAL</i>		
VN	Vivienda familiar	
C2	Hypermercados	Localidades sobre la vía arterial principal. Excepto las actividades clasificadas en redaje (R), maquinaria y vehículos (V) y productos químicos o combustibles (P).
C3	Centros comerciales	
C6	Superficies comerciales	
C7	Supermercados	Excepto las actividades clasificadas en redaje (R), maquinaria y vehículos (V) y productos químicos o combustibles (P).
C8	Local especializado	
C9	Passate comercial	
S1	Superficie empresarial	
S2	Local o edificación especializada	
S4	Oficina	
S5	Local	A. Bancarios, financieros, compra-venta B. Salud consultorios C. Servicios profesionales, eficiencia D. Grandes superficies empresariales, bares, servicios E. Servicios personales F. Turismo G. Entretenimiento de bajo impacto L. Casinos* H. Parquederos
DE1	Recreación y deportes	
DE2	Educación	De cobertura urbana o local, con estacionamiento al interior del predio y con Plan de implantación o Regularización aprobado por Planeación.
DE3	Salud	
DE4	Cultura	
DE5	Bienestar y protección social	
DS6	Administración y gobierno	De cobertura urbana o local y con área de parqueo al interior del predio. Requiere Plan de implantación o Regularización aprobado por Planeación.
DS8	Carga, transporte y servicios públicos	
DS9	Seguridad y defensa ciudadana	

ÍNDICE DE OCUPANCIA Máximo 50% del área neta urbanizable
ALTURA MÁXIMA Máximo 15 Pisos
PLANTEO DE PROFUND De acuerdo con la licencia que le dio origen o el que determine el Plan de Movilidad, o los perfiles establecidos en Sistema Estructurante de Conectividad y Redes
ADJUNTAMIENTO LATERAL No se exige en VN ni en edificaciones de 5 o menos pisos. Para edificación mayores a 5 pisos, 3.50m, a partir del de la altura máxima de la edificación colindante. En el caso que la edificación colindante tenga adujuntamiento lateral la nueva edificación tendrá que conservar un adujuntamiento lateral en espejo no inferior a 3.5 m
POSTERIOR O PUNTO Para V, IS es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para el resto de las edificaciones hasta de 2 pisos es de 2 metros, entre 3 y 5 pisos 3 metros, y para 5 pisos en adelante será un 1/6 de la altura
PROFUNDIDAD DE PISO * Residentes 1 por vivienda, y para visitantes 1 por cada 4 viviendas. * En Vivienda de Interés Social, 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 viviendas para visitantes. * Para Vivienda de Interés Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas. * 1 por local, y 1 por cada 150m ² de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US). * 1 por cada 200m ² de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial. * 1 por cada 150 m de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales.

4 FICHA REDESARROLLO/MULTIPLE EN TEJIDO CENTRAL

ZONAS DE USO DE SUELO

EDIFICABILIDAD

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION
<i>USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL</i>		
C10	Tienda	En primer piso
S6	Taller	En primer piso
I3	Local industrial o de almacenamiento	Excepto metalmeccánica y chatarra (A), motores y vehículos (C) y productos químicos (H). El resto de los usos requiere Plan de implantación o Regularización aprobado por Planeación.
I4	Taller de trabajo liviano	En primer piso

ÍNDICE DE OCUPANCIA Vivienda agrupada con más de 5 unidades, 10% del área neta de vivienda. Comercio (UC), Industria (UI), Servicios (US) en locales agrupados con área mayor a 1000m ² , 7% de área neta del uso. El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40%, como mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto, 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Las zonas verdes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.
--

NOTA:
Sólo se permitirán los establecimientos existentes a la fecha de expedición del presente acto.

Los nuevos casos sólo se permitirán al interior de centros comerciales y grandes superficies comerciales con tipología C2, C3 y en establecimientos hoteleros con 4 o más estrellas.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

5.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

- 5.1.1. TIPO DE SUELO:** urbano.
- 5.1.2. UBICACIÓN:** Sector centro.
- 5.1.3. TOPOGRAFÍA:** ondulada.
- 5.1.4. FORMA GEOMÉTRICA:** Rectangular.
- 5.1.5. FRENTE:** 6.00.
- 5.1.6. FONDO:** 16.00
- 5.1.7. RELACIÓN FRENTE/FONDO:** 0.375.

5.1.8. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Linderos en escritura #3437 del 26-10-2021 de la notaria 1 de Armenia.

5.1.9. CABIDA SUPERFICIARIA DEL LOTE: 96.00 m2 (certificado de tradicion).

5.2. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

- 5.2.1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN:** mampostería confinada en dos pisos.
- 5.2.2. NÚMERO DE PISOS:** dos (2)
- 5.2.3. NÚMERO DE NIVELES:** tres (3)
- 5.2.4. VIDA UTIL:** cien (100) años.
- 5.2.5. EDAD APROXIMADA:** cuarenta (40) años
- 5.2.6. VIDA REMANENTE:** sesenta (60) años.
- 5.2.7. ESTADO DE CONSERVACIÓN:**

Buen estado general.

5.2.8. CALIDAD DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Materiales de buena calidad.

5.2.9. SERVICIOS PUBLICOS (desconectados):

Acueducto: sí.
Alcantarillado: sí.
Energía: sí.
Telefonía fija: no.
Gas domiciliario: sí.

5.2.10. SERVICIOS COMUNALES:

Andenes, zona verde, hidrantes e iluminación.

5.2.11. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

Nivel 1 +.20 mts: Salón, comedor, dos baños, cocina, ropas y patio.
Nivel 2 +3.20 mts: hall, tres alcobas, un baño.
Patio nivel-1.80: patio, baño y caedizo para ropas.

5.2.12. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

Cimentación:	concreto.
Estructura:	estructura en muros de carga y vigas.
Muros:	mampostería con pintura.
Pisos:	porcelanato y ceramicas.
Puertas exteriores:	metalicas.
Puertas interiores:	madera.
Ventanería:	metálicas y rejas.
Cielo raso:	pintura y liviano.
Baños:	cerámica.
Cocina:	integral
Cubierta:	teja ac sobre estructura.
Fachada:	pintura.

5.2.13. AREA DE LA CONSTRUCCIÓN: 117.02 m2.

6. ASPECTO ECONÓMICO

6.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Oferta normal y demanda normal.

6.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

Zona en consolidación.

6.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Normales.

7.- HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

A la vista no presenta problema alguno de estabilidad del suelo.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo considerablemente.

7.4. SEGURIDAD:

Zona tranquila de la ciudad.

7.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8. ASPECTO ECONÓMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

Zona En desarrollo.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

Predio con normales posibilidades de comercialización.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Se archivan para consulta posterior.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

- La ubicación del predio en el sector y del sector en el contexto urbano.
- La infraestructura existente teniendo en cuenta la actividad económica actual.
- Los servicios públicos con que cuenta el predio y las vías de acceso.
- Los negocios de propiedad raíz en el sector y en otros sitios cercanos.
- El desarrollo socioeconómico.
- Las investigaciones realizadas sobre las más recientes transacciones efectuadas en el sector (algunas); la base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz Del Quindío y la consulta con otros peritos de la Lonja De Propiedad Raíz del Quindío.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No los presenta.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

Actualmente su uso corresponde al mayor y mejor uso, vivienda.

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Localización, desarrollo, servicios públicos, vecindad, acabados y otros.

11. TÉCNICAS DE VALUACIÓN

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

12. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO
Método comparativo o de mercado, DRC y chequeo por renta.

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):
Este predio es comparable con otros en el sector.

13. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCCION	AREA(M2)	AVALUO/M2	VR. PARCIAL
LOTE (6.00 X 16.00 METROS)	96.00	\$ 700,000	\$ 67,200,000
CONSTRUCCION EN DOS PISO	117.02	\$ 1,850,000	\$ 216,487,000
CAEDIZO EN PATIO	14.15	\$ 500,000	\$ 7,072,500
VALOR RAZONABLE	117.02 M2		\$ 290,759,500

SON: \$DOSCIENTOS NOVENTA MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE.

14.1. REPOSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES – VALOR PARA SEGURO:

No aplica.



ARTURO NARANJO VÉLEZ
C.C. # 7.509.091 DE ARMENIA
MATR. # 570 DEL CAUCA
RAA AVAL-7509091

15.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del

Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVSC al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

16.- DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador 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 personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

FECHA DEL INFORME: febrero 23 de 2023.

17.- ANEXOS ARTICULO 226 DEL CODIGO.

Se anexa documentación necesaria para el cumplimiento del código:

Título de Ingeniero Civil.

Vigencia de la matrícula.

RAA del profesional, vigente.

Relación de avalúos con diferentes entes Nacionales y con la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío

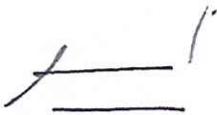
Se cumple en un todo lo dispuesto en:

Ley 1673 de 19 de julio de 2013, denominada ley del Avaluador.

Resolución 620 de 2008 del IGAC, referente al mínimo de cumplimiento de un avalúo.

18. ANEXOS

Se anexa aparte: registro fotográfico.



ARTURO NARANJO VÉLEZ
C.C. # 7.509.091 DE ARMENIA
MATR. # 570 DEL CAUCA
RAA AVAL-7509091

PREDIO URBANO MEDIANERO (VIVIENDA UNIFAMILIAR EN DOS PISOS)
CALLEM 15 #142-35 EN ARMENIA
FEBRERO 24 DE 2023



ENTORNO Y FACHADA



NOMENCLATURA



SALA COMEDOR



FACHADA POSTERIOR



BAÑO 1

Handwritten signature or mark.

PREDIO URBANO MEDIANERO (VIVIENDA UNIFAMILIAR EN DOS PISOS)
CALLEM 15 #142-35 EN ARMENIA
FEBRERO 24 DE 2023



CAEDIZO EN PATIO



COCINA



BAÑO 2



ESCALERA A PISO 2



ALCOBA TIPICA (3)



BAÑO 3



CUBIERTA Y CIELOS



ACABADOS DE PISO

A QUIEN PUEDA INTERESAR:

La empresa **AVALUOS NACIONALES S.A. "AVALUOS"** certifica que el Sr. **ARTURO NARANJO VELEZ**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 7.509.091 de Armenia y RNA 1302, presta sus servicios a nuestra compañía desde el año 2012 a la fecha, como **Avaluador Externo**, destacándose como persona idónea, capacitada y versada en materia valuatoria en las áreas de **Avalúos Comerciales, de Inmuebles Urbanos y Rurales**.

Se expide la presente certificación por solicitud del interesado en la ciudad de Bogotá, D.C. a los treinta (30) días del mes de enero del año dos mil diecisiete (2017).

Cordialmente,



DIEGO BOTERO ORTIZ

Gerente

AVALUOS NACIONALES S.A. "AVALUOS"

Dirección: Calle 77 No.13-47, Ofc 606

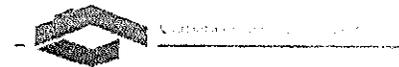
PBX: 2360026

E-mail: gerencia@avaluonacionales.com

Se anexa: Relación avalúos realizados en el último año



Nº AVALUO	UBICACIÓN	TIPO	CLIENTE	SOLICITANTE
17602	CL 17 20-21-09 SECTOR LOS PUENTES- ARMENIA-QUINDIO	Bodega	CEMEX DE COLOMBIA S.A.	AVALUOS NACIONALES S.A.
17576	LOCAL 12-81 CENTRO COMERCIAL EN CENTRO ARMENIA	Local	INVERSIONES MERINO MALDONADO SAS "INMEX SAS"	AVALUOS NACIONALES S.A.
17575	LOCAL 12-82 CENTRO COMERCIAL EN CENTRO ARMENIA	Local	INVERSIONES MERINO MALDONADO SAS "INMEX SAS"	AVALUOS NACIONALES S.A.
17416	KR 116 01 E 248 - 249 CC UNICENTRO	Local	COMERCIAL ALLIANS SAS	AVALUOS NACIONALES S.A.
17089	LOTE 31-URB. BEL MONTE-PUREIRA	Lote	CEMEX DE COLOMBIA S.A.	AVALUOS NACIONALES S.A.
16743	CL 17 20-21-09 SECTOR DE LOS PUENTES- ARMENIA-QUINDIO	Bodega	CEMEX DE COLOMBIA S.A.	SOLICITANTE
16704	LOTE NO URB. EL EDEN	Casa	TUNELLES DE COLOMBIA SAS	AVALUOS NACIONALES S.A.
16668	SALENTO	Lote	TUNELLES DE COLOMBIA SAS	SOLICITANTE
16667	CAJARCÁ	Lote	TUNELLES DE COLOMBIA SAS	AVALUOS NACIONALES S.A.
16606	CAJAMARCA - TOLIMA	Lote	TUNELLES DE COLOMBIA SAS	AVALUOS NACIONALES S.A.
16570	CL 19 NORTE 12-60 A AV BOLIVAR 44-00N 46 LOCAL N° 123 PORTAL QUINDIO ARMENIA QUINDIO	Local	SEGI VI S.A.S.	AVALUOS NACIONALES S.A.
16569	AV BOLIVAR 248-01 ESQUINA BARRIO COINCO ARMENIA QUINDIO	Local	SEGI VI S.A.S.	AVALUOS NACIONALES S.A.
16284		Lote	EXPRESO BOLIVARIANO S.A.	AVALUOS NACIONALES S.A.
16283	CL 10 26 15 CAJARCÁ-QUINDIO (NH 2014)	Local	EXPRESO BOLIVARIANO S.A.	AVALUOS NACIONALES S.A.
16282	CL 35 20-68, OF. 309, BLOQUE 4 TERMINAL DE TRANSPORT DE ARMENIA (NH 2014)	Oficina	EXPRESO BOLIVARIANO S.A.	AVALUOS NACIONALES S.A.
16281	CL 35 20-68, LOCAL N° 322 ARMENIA QUINDIO (NH 2014)	Local	EXPRESO BOLIVARIANO S.A.	AVALUOS NACIONALES S.A.
16255	LOTE NO. 2 AV CENTENARIO KM 1- ARMENIA	Lote	PIRELLI DE COLOMBIA SAS	AVALUOS NACIONALES S.A.



RESPALDADA POR LUIS SOTO & CIA. S.A. - MIEMBRO DE LA UNIÓN DE CAMARAS DE COMERCIO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ -
CALLE TENIS 13 - 17 DE BOGOTÁ - TEL: 571 260 0000 - www.luis-soto.com.co
BOGOTÁ - COLOMBIA

INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA

NIT 830.008.001-5

HACE CONSTAR QUE:

El señor CESAR ARTURO NARANJO VÉLEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.509.091 de Armenia, presta sus servicios a esta empresa como AVALUADOR EXTERNO, de bienes inmuebles urbanos y rurales vinculado mediante un contrato de PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES desde el mes de Junio del año 2003, hasta la fecha.

Desde el mes de Junio del año 2003, hasta el mes de Diciembre del año 2015, el Avaluador realizó 472 Avalúos Urbanos y 59 Avalúos Rurales.

INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA no tiene vínculo adicional alguno con el Avaluador Externo y entre este y la compañía, no existe ningún tipo de subordinación y/o dependencia de la cual se derive relación laboral alguna.

Esta constancia se expide en Bogotá D.C., con destino al Autorregulador Nacional de Avaluadores a los treinta (30) días del mes de Enero del año dos mil diecisiete (2017).

Atentamente,


Diana Patricia Sarmiento Mendoza
Suplente del Representante Legal



INMOBILIARIA
Y SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS LTDA.

Calle 38 N° 13-37 piso 6 - PBX: (1) 323 0450 - Fax: (1) 285 4135 - 323 0450 Ext. 8 Bogotá, D. C.
E-mail: avaluos@isainmobiliaria.com.co - iza@isainmobiliaria.com.co
ventasyarrendos@isainmobiliaria.com.co
www.isainmobiliaria.com.co



INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA

NIT. 830.008.001-5

CERTIFICA

Que el Señor **CESAR ARTURO NARANJO VÉLEZ**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. **7.509.091** expedida en Armenia, Quindío, ha realizado los siguientes Avalúos desde el primero (1) de Enero de 2016 hasta la Fecha:

No.	Tipo de Avalúo	Dirección	Ciudad	Fecha Inicio	Fecha Fin
1	URBANO	CL 49 #48-30	SEVILLA	10/01/2016	08/01/2016
2	URBANO	CL 2A #14-68	ARMENIA	03/03/2016	14/03/2016
3	RURAL	FCA EL CEDRAL VDA LAS AURAS	CORDOBA	23/03/2016	07/04/2016
4	URBANO	KR 17 #5N-26 EDIF.SAN ROQUE	ARMENIA	28/03/2016	28/03/2016
5	URBANO	CL 2 #8-371 TR A APT 604	ARMENIA	07/04/2016	08/04/2016
6	URBANO	KR 19 # 22NORTE-124 AP 1403 TR1 ET1	ARMENIA	23/04/2016	25/04/2016
7	URBANO	KR 14A # 27N-28	ARMENIA	29/04/2016	02/05/2016
8	URBANO	KR 7B 17-52	TEBAIDA	17/05/2016	18/05/2016
9	URBANO	KR 22A #7-43	ARMENIA	16/05/2016	18/05/2016
10	URBANO	MZ8 CS 9B	CALARCA	19/05/2016	21/05/2016
11	URBANO	SECTOR PTO ESPEJO AP 601 BQ 5 ET 5	ARMENIA	21/05/2016	23/05/2016
12	URBANO	CL 3N # 13-92 LC 9 Y 10	ARMENIA	28/05/2016	27/05/2016
13	URBANO	KR 16 # 2-41 AP 503 ET 1	ARMENIA	03/06/2016	03/06/2016
14	URBANO	KR 44 VIA DEL CAFE # 50-88 LT 1 ET 1- CONJ.RES.CAMINO DEL PUERTO	ARMENIA	13/06/2016	13/06/2016
15	RURAL	VD EL CAIMO LT #4 LA VICTORIA- CORR.G.EL CAIMO	ARMENIA	01/06/2016	22/06/2016



INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA.

Calle 3R N° 13-37 piso 6 • PBX: (1) 323 0450 • Fax: (1) 285 4135 - 323 0 ext. 0 Ext. 8 Bogotá, D. C.
 E-mail: avaluos@isainmobiliaria.com.co • isa@isainmobiliaria.com.co
ventasyerrienclos@isainmobiliaria.com.co
www.isainmobiliaria.com.co



16	URBANO	KR 9 # 7-23	SALENTO	27/06/2016	27/06/2016
17	URBANO	CL 10 #10-25	BARCELONA	16/07/2016	19/07/2016
18	URBANO	CS 13 MZ U	ARMENIA	15/07/2016	21/07/2016
19	URBANO	MZ 2 CS C22	ARMENIA	15/07/2016	21/07/2016
20	URBANO	MZ F LT #2	ARMENIA	15/07/2016	22/07/2016
21	URBANO	MZ B CS 14 ET 1	ARMENIA	15/07/2016	22/07/2016
22	URBANO	MZ 4 CS 9	ARMENIA	15/07/2016	21/07/2016
23	URBANO	KR 21A #8-53 AP 201 ED LILIAM	ARMENIA	15/07/2016	19/07/2016
24	RURAL	VR NARANJAL CAROLINA Y/O LAS PALMILLAS KM 8.0 VIA QUIMBAYA-NARANJAL	QUIMBAYA	22/07/2016	26/07/2016
25	RURAL	VR LA ESMERALDA KM 5.0 DE LA VIA MONTENEGRO- PUEBLO TAPAO HOTEL LAS CAMELIAS	MONTENEGRO	20/07/2016	03/08/2016
26	URBANO	MB B CS 10	ARMENIA	27/07/2016	27/07/2016
27	RURAL	PREDIO LA ESMERALDA , LA HUECADA Y LA SONRISA VR.PALONEGRO LA HUECADA	ARMENIA	28/07/2016	03/08/2016
28	RURAL	CONDOMINIO ECOLOGICO SAN MIGUEL LT 2	ARMENIA	30/07/2016	01/08/2016
29	URBANO	CL 3BIS KR 11 Y 12	CIRCASIA	01/08/2016	09/08/2016
30	URBANO	MZ T CS 15	CALARCA	03/08/2016	25/08/2016
31	URBANO	MZ 87 CS 10	ARMENIA	03/08/2016	10/08/2016
32	URBANO	MZ CS 8	TEBAIDA	03/08/2016	10/08/2016
33	URBANO	CS 6 MZ 11	ARMENIA	03/08/2016	10/08/2016
34	URBANO	MZ A CS 9	ARMENIA	03/08/2016	09/08/2016
35	URBANO	CL 12 #16-07 #16-09	CIRCASIA	03/08/2016	22/08/2016
36	URBANO	KR 5C 3-58	TEBAIDA	03/08/2016	08/08/2016
37	URBANO	KR 6 AV CENTENARIO #3-100 ET 1 AP 702 TR 1-PAR-163 P-4 TR-1 - UTIL 47 P-1-TR-1	ARMENIA	08/08/2016	10/08/2016



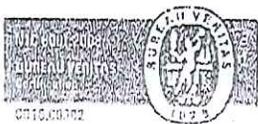
INMOBILIARIA
Y SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS LTDA.

Calle 38 N° 13-37 piso 6 • PBX: (1) 323 0450 • Fax: (1) 205 4135 - 323 0450 Ext. 8 Bogotá, D. C.
E-mail: avaluoso@isainmobiliaria.com.co • isa@isainmobiliaria.com.co
ventas@isainmobiliaria.com.co
www.isainmobiliaria.com.co



Handwritten signature or initials.

38	URBANO	MZ 86 CS 44 CIUDEDELA LA PATRIA	ARMENIA	16/08/2016	18/08/2016
39	URBANO	CL 29 # 32-10 AP 505 BQ 1 ET 1 CJ ALTOS DE AGUA BONITA	ARMENIA	19/08/2016	18/08/2016
40	URBANO	CL 29 # 32-10 AP 405 BQ 1	ARMENIA	19/08/2016	19/08/2016
41	URBANO	MZ 17 LT 5	ARMENIA	20/08/2016	29/08/2016
42	RURAL	FINCA EL PARAISO LT 2 KM 10.0 VIA AL AEROPUERTO EL EDEN	ARMENIA	20/08/2016	24/08/2016
43	URBANO	MZ 8 CS 16 ESQUINA	ARMENIA	26/08/2016	29/08/2016
44	URBANO	MZ 36 LT 13	ARMENIA	14/09/2016	08/09/2016
45	URBANO	CL 22 NTE # 19 - 170 AP 404 GJ 22 BQ 1	ARMENIA	30/08/2016	20/08/2016
46	URBANO	CS 61 MZ 7 ET II	ARMENIA	02/09/2016	05/09/2016
47	URBANO	CS 17 MZ C	CALARCA	30/08/2016	08/09/2016
48	URBANO	CL 9NORTE #16-01 LT 6 -PAR.17 DEP.1/ KR 16 #9N-18 PAR.8	ARMENIA	02/09/2016	06/09/2016
49	URBANO	KR 50 #14-38	ARMENIA	11/09/2016	10/09/2016
50	URBANO	MZ 1 CS 2	PIJAO	31/10/2016	04/11/2016
51	URBANO	CL 22N 11-35 BL 7 AP4- 02 CJ COINCA	ARMENIA	15/09/2016	20/09/2016
52	URBANO	CL 22 NTE # 17 - 15 TR 1 AP 403 ET 1 ED OZONO PQ 69	ARMENIA	23/09/2016	23/09/2016
53	URBANO	CL 71 # 18-141 TR 1 AP 103 PQ 78 CJ CABO MARZO	ARMENIA	12/10/2016	22/10/2016
54	URBANO	CL 9 N #21-51 BQ 4 AP 501 GJ 63 ED YULIMA	ARMENIA	13/10/2016	24/10/2016
55	URBANO	MZ G LT 5A GENESIS	ARMENIA	13/10/2016	20/10/2016
56	URBANO	CL 5 NTE #16-07 AP 101 GJ 12 ED LOS ABEDULES	ARMENIA	18/10/2016	24/10/2016
57	RURAL	URBANIZACION CAMPESTRE SENDEROS DE BRUSELAS ET I LT 8	ARMENIA	15/10/2016	24/10/2016



INMOBILIARIA
Y SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS LTDA.

Calle 38 N° 13-37 piso 6 - P3X: (1) 323 0450 - Fax: (1) 265 4135 - 323 0450 Ext. 8 Bogotá, D. C.
E-mail: avaluos@isainmobiliaria.com.co • lsa@isainmobiliaria.com.co
ventasyarriendos@isainmobiliaria.com.co
www.isainmobiliaria.com.co



58	URBANO	CIUDADELA LA PATRIA LT 1 MZ 9	ARMENIA	21/10/2016	25/10/2016
59	URBANO	CL 45 #61-20 TR 4 AP 103 URB LA FACHADA CJ AIRES DEL BOSQUE	ARMENIA	24/10/2016	26/10/2016
60	URBANO	CL 45 #61-20 CS 16 MZ 2 AIRES DEL BOSQUE	ARMENIA	24/10/2016	26/10/2016
61	URBANO	CL 9 #7-40 CL 9 #7-42	ARMENIA	31/10/2016	08/11/2016
62	URBANO	MZ POMARROSA CS 23	ARMENIA	31/10/2016	15/11/2016
63	URBANO	CL 22 #19/11/15/19/27	ARMENIA	15/11/2016	16/11/2016
64	URBANO	CL 45 #42-10	ARMENIA	11/11/2016	17/11/2016
65	URBANO	MZ F LT #2 VILLA DE LA VIDA Y EL TRABAJO	ARMENIA	24/11/2016	29/11/2016
66	URBANO	CL 50 #5-75 AV. VICENTE GIRALDO LT A	ARMENIA	24/11/2016	28/11/2016
67	URBANO	CL 13 # 6-21 LT 29 MZ 1 URBANIZACION CIUDADELA PLAYA RICA	CALARCA	02/12/2016	05/12/2016
68	RURAL	FC VILLA ALICIA- LAS PALMAS VR FACHADAS	ARMENIA	02/12/2016	05/12/2016
69	URBANO	CL 10 NORTE #18-224 BL 2 AP 504 PQ 66	ARMENIA	05/12/2016	12/12/2016
70	URBANO	KR 6 # 3-180 LC 2-41 CC CALIMA	ARMENIA	05/12/2016	12/12/2016
71	URBANO	CL 22N #18-54 EDF. PANORAMIKA AP 408 DEPOSITO 6 PQ 32	ARMENIA	08/12/2016	12/12/2016
72	URBANO	SC PUERTO ESPEJO CJ EL CIELO AP 406 BL 3 ET 3	ARMENIA	07/12/2016	12/12/2016
73	URBANO	SC PUERTO ESPEJO CJ EL CIELO AP 908 BL 3 ET 3	ARMENIA	07/12/2016	12/12/2016
74	URBANO	CJ EL CIELO AP 206 BL 3 ET 3 GEOCASAMAESTRA	ARMENIA	09/12/2016	12/12/2016
75	URBANO	CJ EL CIELO AP 201 BL 3 ET 3	ARMENIA	09/12/2016	12/12/2016



INMOBILIARIA
Y SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS LTDA.

Calle 30 N° 13-37 piso 6 - PBX: (1) 323 0450 - Fax: (1) 285 4135 - 323 0450 Ext. 8 Bogotá, D. C.
E-mail: avisoos@isainmobiliaria.com.co - lsa@isainmobiliaria.com.co
ventasyarriendos@isainmobiliaria.com.co
www.isainmobiliaria.com.co



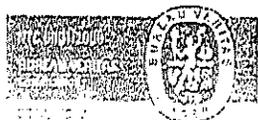
76	URBANO	CL 49 #28-81 BQ C4 AP 102	ARMENIA	13/12/2016	14/12/2016
77	URBANO	CL 21 #16-31	ARMENIA	05/12/2016	29/12/2016
78	URBANO	CL 30 #28-67 CS 76	ARMENIA	20/12/2016	21/12/2016
79	URBANO	KR 38 #12-69 AP 503 BQ B CJ TORRES DE LAURELES	ARMENIA	23/12/2016	26/12/2016
80	URBANO	CL 23 #37-25 AP 202	ARMENIA	26/12/2016	27/12/2016
81	URBANO	URB ALHAMBRA CS 10 MZ E	ARMENIA	04/01/2017	30/12/2016
82	URBANO	CL 7 #22A-26 AP 104 C 4CM VILLA LUX	ARMENIA	05/01/2017	06/01/2017
83	URBANO	KR 13 # 46N-78 CS 10 MZ 4 TP B DP 64 PQ 90 CJ PARQUE RESIDENCIAL ORONEGRO AMANECER	ARMENIA	05/01/2017	05/01/2017
84	URBANO	MZ 6 LT 7 PLAN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL "LA ESPAÑOLA"	ARMENIA	16/01/2017	16/01/2017

Esta constancia se expide en Bogotá D.C., con destino al Autorregulador Nacional de Avaluadores, a los treinta (30) días del mes de Enero del año dos mil diecisiete (2017).

Atentamente,

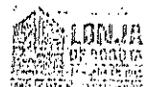
APC

DIANA PATRICIA SARMIENTO MENDOZA
 Suplente del Representante Legal



INMOBILIARIA
 Y SERVICIOS
 ADMINISTRATIVOS LTDA.

Calle 38 N° 13-37 piso 6 • PBX: (1) 323 0450 • Fax: (1) 285 4135 - 323 0450 Ext. 8 Bogotá, D. C.
 E-mail: avaluoso@isainmobiliaria.com.co • lsa@isainmobiliaria.com.co
ventasyarrendos@isainmobiliaria.com.co
www.isainmobiliaria.com.co





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"

CERTIFICACIÓN

Que el Ingeniero Civil **CÉSAR ARTURO NARANJO VÉLEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.509.091 expedida en Armenia, Quindío, es miembro activo de la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, desde el mes de junio de 1996, e igualmente posee Registro Abierto de Avaluadores-**AVAL-7509091**, que lo acreditan para realizar avalúos en las categorías de: Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Móvil, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles e Intangibles Especiales.

Para constancia se firma en Armenia a los doce días (12) días del mes de Enero del año dos mil veintitrés (2023).

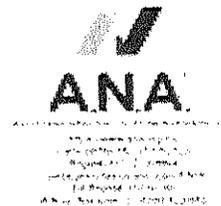
MARTA CECILIA GÓMEZ ECHEVERRY
GERENTE
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO



Código de Verificación: 910779200



Registro Abierto de Avaluadores
<http://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) **CESAR ARTURO NARANJO VELEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7509091, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-7509091.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **CESAR ARTURO NARANJO VELEZ** 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
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Dic 2021

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
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Dic 2021

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.



URL de Consulta en: <http://raa.gub.uy>

<http://raa.gub.uy>

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
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

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
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

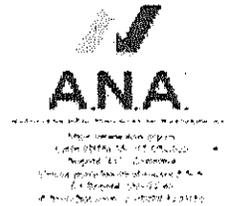
Categoría 13 Intangibles Especiales



PKN de Validación: 98641900



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



- 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
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0570, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre 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 con el Código RUR-0372, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre 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 con el Código ESP-0103, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, 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 14 #8N-67 OFICINA #314
Teléfono: 3104224764
Correo Electrónico: arturonaranjovelez@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Civil- Universidad del Cauca.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ARTURO NARANJO VELEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7509091.

El(la) señor(a) CESAR ARTURO NARANJO VELEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: ae4a0a19



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



PIN DE VALIDACIÓN

ae4a0a19

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA
COPNIA**

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que CESAR ARTURO NARANJO VELEZ, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 7509091, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CIVIL con MATRICULA PROFESIONAL 19000-00570 desde el 23 de Enero de 1973, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 38.
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 diecisiete (17) días del mes de Marzo del año dos mil veintidos (2022).

Rubén Darío Ochoa Arbeláez

Firmal del titular (*)

(*)Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del 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 1999. 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_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.



LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
NIT. 890.002.063-2

CERTIFICA

Que el Ingeniero **ARTURO NARANJO VÉLEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7'509.091 expedida en Armenia (Quindío), realizó los siguientes Avalúos de categoría Especiales:

No.	Tipo de Avalúo	Dirección	Ciudad	Fecha de inicio	Fecha de Terminación
01	Especial	Instituto Técnico de Educación Comfenalco, calle 23 No. 22-62	Armenia	Octubre de 2014	Octubre de 2014
01	Especial	Edificio Avanza, calle 19 No. 14-16,	Armenia	Julio de 2015	Julio de 2015
01	Especial	Estación de Servicio Cooburquin, Cra. 19A No. 48-02	Armenia	Marzo de 2016	Marzo de 2016
02	Especial	Edificio Club América, carrera 13 No 19 - 14	Armenia	Abril de 2017	Abril de 2017

Los avalúos fueron elaborados en los tiempos establecidos y con una buena calificación.

Se expide a los diez (10) días del mes de mayo de dos mil diecisiete (2017).

Atentamente,

CÉSAR CÁRDENAS JARAMILLO
GERENTE
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

RV: JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL ARMENIA. PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO. RAD. 2022-00294-00. MARÍA INMACULADA TABOREDA TANGARIFE VS. LIBARDO MARTÍNEZ CARVAJAL. APODERADO.: GERARDO ANTONIO HENAO CARMONA

Juzgado 06 Civil Municipal - Quindio - Armenia <j06cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 16/03/2023 15:35

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

*se le informa que el canal de recepción de memoriales habilitado por el despacho es **cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co***

Cordialmente

Juzgado Sexto Civil Municipal
Armenia Quindío

De: gerardo antonio henoa carmona <geheca24@hotmail.com>

Enviado: jueves, 16 de marzo de 2023 3:14 p. m.

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 06 Civil Municipal - Quindio - Armenia <j06cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL ARMENIA. PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO. RAD. 2022-00294-00. MARÍA INMACULADA TABOREDA TANGARIFE VS. LIBARDO MARTÍNEZ CARVAJAL. APODERADO.: GERARDO ANTONIO HENAO CARMONA

RECIBAN ATENTO Y CORDIAL SALUDO.

ME PERMITO RADICAR DICTAMEN PERICAL AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO OBJETO DEL PRESENTE PROCESO, EJECUIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTÍA, MARIA INMACULADA TABORDA TANGARIFE VS LIBARDO MARTÍNEZ CARVAJAL, RAD. 2022-00294-00.

ATENTAMENTE,

GERARDO ANTONIO HENAO CARMONA

SEÑOR:
JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL.
ARMENIA, QUINDÍO.

ESCRITO AVALÚO COMERCIAL PREDIO OBJETO DEL PROCESO.

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTÍA.

EJECUTANTE: MARÍA INMACULADA TABORDA TANGARIFE.

EJECUTADO: LIBARDO MARTÍNEZ CARVAJAL.

APODERADO: GERARDO ANTONIO HENAO CARMONA.

RAD: 630014003006-2022-00294-00

GERARDO ANTONIO HENAO CARMONA, mayor de edad, vecino de Armenia, identificado con cédula de ciudadanía número 7.536.209 expedida en Armenia, abogado titulado en ejercicio, con tarjeta profesional número 100406 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando apoderado de la señora MARÍA INMACULADA TABORDA TANGARIFE, en el proceso ejecutivo hipotecario de menor cuantía, promovido en contra de LIBARDO MARTÍNEZ CARVAJAL, atentamente me permito poner a consideración del despacho y de la parte ejecutada, el dictamen pericial AVALÚO COMERCIAL elaborado por el Ingeniero ARTURO NARANJO VÉLEZ, del predio objeto del presente proceso, ubicado en el área urbana de Armenia, en la calle 15, número 12-35, constante de 6.00 metros de frente, por 16.00 metros de fondo, con ficha catastral número 0104000001290010000000000, matrícula inmobiliaria 280-38278, comprendido por los linderos y demás especificaciones tal como se hallan contenidos en la escritura de hipoteca.

Para la elaboración del avalúo se tuvo en cuenta la información suministrada por la oficina de CATASTRO en la ciudad de Armenia, señala que el predio a que se hace referencia, para la vigencia 2023, presenta avalúo catastral de ciento cincuenta millones cuatrocientos sesenta y un mil pesos (\$ 150.461.000,00) moneda corriente, el cual se considera no idóneo para establecer el valor real del bien.

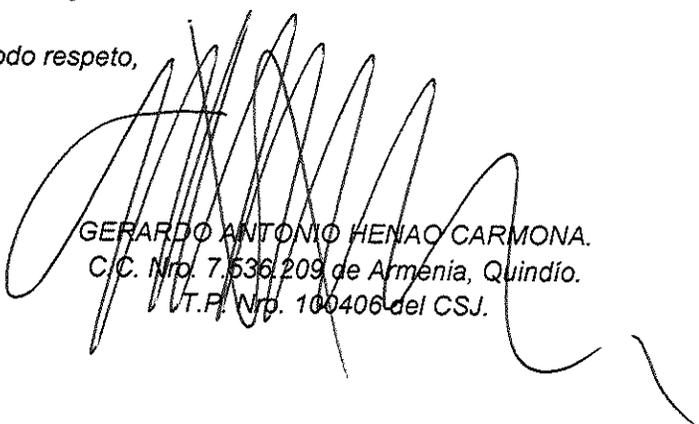
Es por esto que, con el fin de establecer el valor real del bien inmueble, acorde con el mercado inmobiliario actual, presento a consideración del despacho y de la parte ejecutada, dictamen pericial AVALUO COMERCIAL elaborado por profesional experto, donde se establece que el precio real del inmueble objeto del presente proceso, es la suma de **doscientos noventa millones setecientos cincuenta y nueve mil quinientos pesos (\$ 290.759.500,00) moneda corriente**.

Conforme el artículo 444 Código General del Proceso, apporto certificado de avalúo catastral expedido por la oficina de catastro de Armenia, expedido el 15 de marzo de 2023, al igual que dictamen pericial elaborado por el Ingeniero Arturo Naranjo Vélez, para que sea este último el que se tenga en cuenta para futura diligencia de remate.

De acuerdo con la norma arriba citada, me permito aportar el avalúo comercial del bien para que se ponga en traslado de la parte ejecutada y de no presentarse objeción alguna, se tenga como base en futura diligencia de remate.

Señor Juez, con todo respeto,

Atentamente,


GERARDO ANTONIO HENAO CARMONA.
C.C. Nro. 7.536.209 de Armenia, Quindío.
T.P. Nro. 100406 del CSJ.

Radicación: 2023 1388

LA PRESENTE INFORMACIÓN ES LA CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS A LA FECHA Y HORA EN QUE SE GENERA

Este certificado tiene validez de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ley 527 de 1999 y en la Ley 962 de 2005 (antitrámites) o a las disposiciones que la modifiquen y/o sustituyan.

El presente certificado se expide dando cumplimiento al artículo 69 (Derecho constitucional de hábeas data o a la autodeterminación informática) de la resolución 1149 de 2021 expedida por el IGAC o las disposiciones que la modifiquen y/o sustituyan.

Expedida el: 15 de marzo de 2023 a las 04:16:34

Departamento: **QUINDIO** Municipio: **ARMENIA**

Identificadores Prediales

Número Predial Nacional	Dirección	Nupre
630010104000001290010000000000	C 15 12 35	BSK0009UWSB

Aspecto Jurídico

Matrícula Inmobiliaria
280-38278

Aspecto Físico y Económico

Área Terreno M2	Área Construida M2	Avalúo Catastral
94.00	104.00	150,461,000.00

Información obtenida del folio de matrícula inmobiliaria de la Superintendencia de Notariado y Registro, entidad guarda de la fé pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario

Propietario/Poseedor

No.	Nombres y Apellidos	Documento	Número
1	LIBARDO MARTINEZ CARVAJAL	Cedula_Ciudadania	7491242

De conformidad con el Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020 y la Resolución 1149 de 2021 o las disposiciones que la modifiquen y/o sustituyan la inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de la propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

John Sebastián Ortega C.

John Sebastián Ortega Cortés
Jefe de Oficina de Conservación

Atención a la ciudadanía:
Lunes a Viernes de 8:00 a.m. a 12:00 p.m. y de 2:00 p.m. a 6:00 p.m.

Dirección:
Calle 6 # 15-28 Centro Administrativo Municipal - CAM
Armenia Quindío Colombia

Teléfonos:
PDD (030) 741 1100
Área Ciudadanía 01 5000 188 264

Correo electrónico:
serviciocliente@armenia.gov.co
Certificaciones: judicial@serviciocliente.armenia.gov.co

**INFORME DE VALUACIÓN DE INMUEBLE URBANO DE
USO COMERCIAL EN DOS PISOS EN LOTE
MEDIANERO**

**DIRECCION DEL INMUEBLE
CALLE 15 #12-35
ARMENIA - QUINDIO**

**PROPIETARIO
LIBARDO MARTINEZ CARVAJAL**

**AVALUADOR RESPONSABLE
ARTURO NARANJO VELEZ
RAA AVAL-7509091**

**FECHA DE LA VALUACION
FEBRERO 24 DE 2023**

INTRODUCCIÓN:

Estimar el valor de mercado o comercial del bien inmueble identificado en el Capítulo 1, numeral 1.6 del informe valuatorio, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICIÓN DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

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

DERECHO DE PROPIEDAD:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como: El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

VIGENCIA DEL AVALÚO:

El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

1. – INFORMACIÓN BÁSICA

1.1.- CLASE DE AVALÚO:

Avalúo comercial o de mercado o valor razonable, de inmueble urbano, vivienda unifamiliar en dos pisos y lote medianero, **sin** propiedad horizontal, en conjunto abierto, calle 15 #12-35, en Armenia, Quindío.

1.2.- TIPO DE INMUEBLE:

Inmueble en dos pisos, construido hace alrededor de 40 años, con reforma en sus enlucidos recientemente.

1.3. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Vivienda unifamiliar.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALUO: Dr. Gerardo Henao Carmona.

1.5. PROPIETARIO ACTUAL DEL INMUEBLE:

Libardo Martínez Carvajal.

1.6. DIRECCION DEL INMUEBLE:

Calle 15 #12-35, en Armenia, Quindío.

1.6.1. URBANIZACION:

Centro de Armenia.

1.6.2. LOCALIDAD Y/O COMUNA: Comuna 7 "El Cafetero".

1.6.3. MUNICIPIO: Armenia

1.6.4. DEPARTAMENTO: Quindío.

1.7. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

Sector desarrollado, con acceso por la Carrera 12 y carrera 13 de Armenia, vías en concreto, con tráfico medio y alto, público y privado y la Carrera 13.

1.8. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE:

La Edificación se encuentra en el sector centro de la ciudad, zona de vivienda clase media, con algún comercio, institucional y vivienda. Todas las vías en buen estado.

1.9. VECINDARIO INMEDIATO:

Gobernación, parque Sucre, iglesia Catedral y viviendas de varias tipologías.

1.10. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DE LA ZONA:

Residencial e institucional, con normales perspectivas de valorización.

1.11. INFRAESTRUCTURA VIAL:

Todas las vías, en concreto, en buen estado.

1.12. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:

El sector cuenta con andenes, iluminación, hidrantes y zonas verdes en buen estado.

1.13. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS:

Acueducto: sí.
Alcantarillado: sí.
Energía: sí.
Telefonía fija: sí.
Gas domiciliario: si.

1.14. TRANSPORTE PÚBLICO:

Transitan todo tipo de vehículos.

1.15. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA:

tres(3).

1.16. FECHA DE LA VISITA:

Febrero 20 de 2023.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

Matricula inmobiliaria de fecha 02 de Junio de 2022.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

Libardo Martinez Carvajal.

3.2. TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura #4624 del 21-12-2016 de la Notaria 1 de Armenia.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:

280-38278.

3.4. CEDULA CATASTRAL:

63001010401290001-000.

3.5. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:

No aplica.

3.6. CHIP:

63001.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Zona consolidada, ficha normativa #4, del pot vigente en Armenia hasta el año 2023.

4 FICHA REDESARROLLO/MULTIPLE EN TEJIDO CENTRAL

ZONAS DE USO DE SUELO

EDIFICABILIDAD

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION
<i>USO RESIDENCIAL</i>		
VN	Vivienda familiar	
C2	Hypermercados	Localidades sobre la vía arterial principal. Excepto las actividades clasificadas en redaje (R), maquinaria y vehículos (V) y productos químicos o combustibles (P).
C3	Centros comerciales	
C6	Superficies comerciales	
C7	Supermercados	
C8	Local especializado	Excepto las actividades clasificadas en redaje (R), maquinaria y vehículos (V) y productos químicos o combustibles (P).
C9	Passate comercial	
S1	Superficie empresarial	
S2	Local o edificación especializada	
S4	Oficina	
S5	Local	A. Bancarios, financieros, compra-venta B. Salud consultorios C. Servicios profesionales, eficiencia D. Grandes superficies empresariales, bares, servicios E. Servicios personales F. Turismo G. Entretenimiento de bajo impacto L. Casinos* H. Parquederos
DE1	Recreación y deportes	
DE2	Educación	De cobertura urbana o local, con estacionamiento al interior del predio y con Plan de implantación o Regularización aprobado por Planeación.
DE3	Salud	
DE4	Cultura	
DE5	Bienestar y protección social	
DS6	Administración y gobierno	De cobertura urbana o local y con área de parqueo al interior del predio. Requiere Plan de implantación o Regularización aprobado por Planeación.
DS8	Carga, transporte y servicios públicos	
DS9	Seguridad y defensa ciudadana	

ÍNDICE DE OCUPANCIA Máximo 50% del área neta urbanizable
ALTURA MÁXIMA Máximo 15 Pisos
PLANTEO TIPOLOGIAL De acuerdo con la licencia que le dio origen o el que determine el Plan de Movilidad, o los perfiles establecidos en Sistema Estructurante de Conectividad y Redes
ADJUNTAMIENTO LATERAL No se exige en VN ni en edificaciones de 5 o menos pisos. Para edificación mayores a 5 pisos, 3.50m, a partir del de la altura misma de la edificación colindante. En el caso que la edificación colindante tenga adujuntamiento lateral la nueva edificación tendrá que conservar un adujuntamiento lateral en espejo no inferior a 3.5 m
PROTECCIÓN FRONTAL Para V, S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para el resto de las edificaciones hasta de 2 pisos es de 2 metros, entre 3 y 5 pisos 3 metros, y para 5 pisos en adelante será un 1/6 de la altura
PROTECCIÓN DE PISO * Residentes 1 por vivienda, y para visitantes 1 por cada 4 viviendas. * En Vivienda de Interés Social, 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 viviendas para visitantes. * Para Vivienda de Interés Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas. * 1 por local, y 1 por cada 150m ² de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US). * 1 por cada 200m ² de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial. * 1 por cada 150 m de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales.

4 FICHA REDESARROLLO/MULTIPLE EN TEJIDO CENTRAL

ZONAS DE USO DE SUELO

EDIFICABILIDAD

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION
<i>USO COMERCIAL Y SERVICIOS</i>		
C10	Tienda	En primer piso
S6	Taller	En primer piso
I3	Local industrial o de almacenamiento	Excepto metalmeccánica y chatarra (A), motores y vehículos (C) y productos químicos (H). El resto de los usos requiere Plan de implantación o Regularización aprobado por Planeación.
I4	Taller de trabajo liviano	En primer piso

ÍNDICE DE OCUPANCIA Vivienda agrupada con más de 5 unidades, 10% del área neta de vivienda. Comercio (UC), Industria (UI), Servicios (US) en locales agrupados con área mayor a 1000m ² , 7% de área neta del uso. El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40%, como mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto, 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Las zonas verdes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.
--

NOTA:
Sólo se permitirán los establecimientos existentes a la fecha de expedición del presente acto.

Los nuevos casos sólo se permitirán al interior de centros comerciales y grandes superficies comerciales con tipología C2, C3 y en establecimientos hoteleros con 4 o más estrellas.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

5.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

- 5.1.1. TIPO DE SUELO:** urbano.
- 5.1.2. UBICACIÓN:** Sector centro.
- 5.1.3. TOPOGRAFÍA:** ondulada.
- 5.1.4. FORMA GEOMÉTRICA:** Rectangular.
- 5.1.5. FRENTE:** 6.00.
- 5.1.6. FONDO:** 16.00
- 5.1.7. RELACIÓN FRENTE/FONDO:** 0.375.

5.1.8. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Linderos en escritura #3437 del 26-10-2021 de la notaria 1 de Armenia.

5.1.9. CABIDA SUPERFICIARIA DEL LOTE: 96.00 m2 (cerificado de tradicion).

5.2. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

- 5.2.1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN:** mampostería confinada en dos pisos.
- 5.2.2. NÚMERO DE PISOS:** dos (2)
- 5.2.3. NÚMERO DE NIVELES:** tres (3)
- 5.2.4. VIDA UTIL:** cien (100) años.
- 5.2.5. EDAD APROXIMADA:** cuarenta (40) años
- 5.2.6. VIDA REMANENTE:** sesenta (60) años.
- 5.2.7. ESTADO DE CONSERVACIÓN:**

Buen estado general.

5.2.8. CALIDAD DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Materiales de buena calidad.

5.2.9. SERVICIOS PUBLICOS (desconectados):

Acueducto: sí.
Alcantarillado: sí.
Energía: sí.
Telefonía fija: no.
Gas domiciliario: sí.

5.2.10. SERVICIOS COMUNALES:

Andenes, zona verde, hidrantes e iluminación.

5.2.11. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

Nivel 1 +.20 mts: Salón, comedor, dos baños, cocina, ropas y patio.
Nivel 2 +3.20 mts: hall, tres alcobas, un baño.
Patio nivel-1.80: patio, baño y caedizo para ropas.

5.2.12. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

Cimentación:	concreto.
Estructura:	estructura en muros de carga y vigas.
Muros:	mampostería con pintura.
Pisos:	porcelanato y ceramicas.
Puertas exteriores:	metalicas.
Puertas interiores:	madera.
Ventanería:	metálicas y rejas.
Cielo raso:	pintura y liviano.
Baños:	cerámica.
Cocina:	integral
Cubierta:	teja ac sobre estructura.
Fachada:	pintura.

5.2.13. AREA DE LA CONSTRUCCIÓN: 117.02 m2.

6. ASPECTO ECONÓMICO

6.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Oferta normal y demanda normal.

6.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

Zona en consolidación.

6.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Normales.

7.- HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

A la vista no presenta problema alguno de estabilidad del suelo.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo considerablemente.

7.4. SEGURIDAD:

Zona tranquila de la ciudad.

7.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8. ASPECTO ECONÓMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

Zona En desarrollo.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

Predio con normales posibilidades de comercialización.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Se archivan para consulta posterior.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

- La ubicación del predio en el sector y del sector en el contexto urbano.
- La infraestructura existente teniendo en cuenta la actividad económica actual.
- Los servicios públicos con que cuenta el predio y las vías de acceso.
- Los negocios de propiedad raíz en el sector y en otros sitios cercanos.
- El desarrollo socioeconómico.
- Las investigaciones realizadas sobre las más recientes transacciones efectuadas en el sector (algunas); la base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz Del Quindío y la consulta con otros peritos de la Lonja De Propiedad Raíz del Quindío.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No los presenta.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

Actualmente su uso corresponde al mayor y mejor uso, vivienda.

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Localización, desarrollo, servicios públicos, vecindad, acabados y otros.

11. TÉCNICAS DE VALUACIÓN

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

12. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO
Método comparativo o de mercado, DRC y chequeo por renta.

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):
Este predio es comparable con otros en el sector.

13. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	AREA(M2)	AVALUO/M2	VR. PARCIAL
LOTE (6.00 X 16.00 METROS)	96.00	\$ 700,000	\$ 67,200,000
CONSTRUCCION EN DOS PISO	117.02	\$ 1,850,000	\$ 216,487,000
CAEDIZO EN PATIO	14.15	\$ 500,000	\$ 7,072,500
VALOR RAZONABLE	117.02 M2		\$ 290,759,500

SON: \$DOSCIENTOS NOVENTA MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE.

14.1. REPOSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES – VALOR PARA SEGURO:

No aplica.



ARTURO NARANJO VÉLEZ
C.C. # 7.509.091 DE ARMENIA
MATR. # 570 DEL CAUCA
RAA AVAL-7509091

15.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del

Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVSC al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

16.- DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador 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 personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

FECHA DEL INFORME: febrero 23 de 2023.

17.- ANEXOS ARTICULO 226 DEL CODIGO.

Se anexa documentación necesaria para el cumplimiento del código:

Título de Ingeniero Civil.

Vigencia de la matrícula.

RAA del profesional, vigente.

Relación de avalúos con diferentes entes Nacionales y con la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío

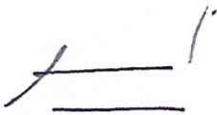
Se cumple en un todo lo dispuesto en:

Ley 1673 de 19 de julio de 2013, denominada ley del Avaluador.

Resolución 620 de 2008 del IGAC, referente al mínimo de cumplimiento de un avalúo.

18. ANEXOS

Se anexa aparte: registro fotográfico.



ARTURO NARANJO VÉLEZ
C.C. # 7.509.091 DE ARMENIA
MATR. # 570 DEL CAUCA
RAA AVAL-7509091

PREDIO URBANO MEDIANERO (VIVIENDA UNIFAMILIAR EN DOS PISOS)
CALLEM 15 #142-35 EN ARMENIA
FEBRERO 24 DE 2023



ENTORNO Y FACHADA



NOMENCLATURA



SALA COMEDOR



FACHADA POSTERIOR



BAÑO 1

Handwritten signature or mark.

PREDIO URBANO MEDIANERO (VIVIENDA UNIFAMILIAR EN DOS PISOS)
CALLEM 15 #142-35 EN ARMENIA
FEBRERO 24 DE 2023



CAEDIZO EN PATIO



COCINA



BAÑO 2



ESCALERA A PISO 2



ALCOBA TIPICA (3)



BAÑO 3



CUBIERTA Y CIELOS



ACABADOS DE PISO

A QUIEN PUEDA INTERESAR:

La empresa **AVALUOS NACIONALES S.A. "AVALUES"** certifica que el Sr. **ARTURO NARANJO VELEZ**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 7.509.091 de Armenia y RNA 1302, presta sus servicios a nuestra compañía desde el año 2012 a la fecha, como **Avaluador Externo**, destacándose como persona idónea, capacitada y versada en materia valuatoria en las áreas de **Avalúos Comerciales, de Inmuebles Urbanos y Rurales**.

Se expide la presente certificación por solicitud del interesado en la ciudad de Bogotá, D.C. a los treinta (30) días del mes de enero del año dos mil diecisiete (2017).

Cordialmente,



DIEGO BOTERO ORTIZ

Gerente

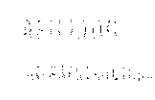
AVALUOS NACIONALES S.A. "AVALUES"

Dirección: Calle 77 No.13-47, Ofc 606

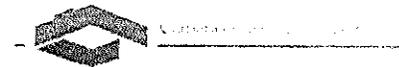
PBX: 2360026

E-mail: gerencia@avaluonacionales.com

Se anexa: Relación avalúos realizados en el último año



Nº AVALUO	UBICACIÓN	TIPO	CLIENTE	SOLICITANTE
17602	CL 17 20-21-09 SECTOR LOS PUENTES- ARMENIA-QUINDIO	Bodega	CEMEX DE COLOMBIA S.A.	AVALUOS NACIONALES S.A.
17576	LOCAL 12-81 CENTRO COMERCIAL EN CENTRO ARMENIA	Local	INVERSIONES MERINO MALDONADO SAS "INMEX SAS"	AVALUOS NACIONALES S.A.
17575	LOCAL 12-82 CENTRO COMERCIAL EN CENTRO ARMENIA	Local	INVERSIONES MERINO MALDONADO SAS "INMEX SAS"	AVALUOS NACIONALES S.A.
17416	KR 116 01 E 248 - 249 CC UNICENTRO	Local	COMERCIAL ALLIANS SAS	AVALUOS NACIONALES S.A.
17089	LOT 31-URB. BEL MONTE-PUREIRA	Local	CEMEX DE COLOMBIA S.A.	AVALUOS NACIONALES S.A.
16743	CL 17 20-21-09 SECTOR DE LOS PUENTES- ARMENIA-QUINDIO	Bodega	CEMEX DE COLOMBIA S.A.	SOLICITANTE
16704	LOT 110 URB. EL EDEN	Casa	TUNELLES DE COLOMBIA SAS	AVALUOS NACIONALES S.A.
16668	SALENTO	Local	TUNELLES DE COLOMBIA SAS	SOLICITANTE
16667	CAJARCÁ	Local	TUNELLES DE COLOMBIA SAS	AVALUOS NACIONALES S.A.
16606	CAJAMARCA - TOLIMA	Local	TUNELLES DE COLOMBIA SAS	AVALUOS NACIONALES S.A.
16570	CL 19 NORTE 12-60 A AV BOLIVAR 44-60N 46 LOCAL N° 123 PORTAL QUINDIO ARMENIA QUINDIO	Local	SEGI VI S.A.S.	AVALUOS NACIONALES S.A.
16569	AV BOLIVAR 248-01 ESQUINA BARRIO COINCO ARMENIA QUINDIO	Local	SEGI VI S.A.S.	AVALUOS NACIONALES S.A.
16284		Local	EXPRESO BOLIVARIANO S.A.	AVALUOS NACIONALES S.A.
16283	CL 10 26 15 CAJARCÁ-QUINDIO (NIB 2014)	Local	EXPRESO BOLIVARIANO S.A.	AVALUOS NACIONALES S.A.
16282	CL 35 20-68, OF. 309, BLOQUE 4 TERMINAL DE TRANSPORT DE ARMENIA (NIB 2014)	Oficina	EXPRESO BOLIVARIANO S.A.	AVALUOS NACIONALES S.A.
16281	CL 35 20-68, LOCAL N° 322 ARMENIA QUINDIO (NIB 2014)	Local	EXPRESO BOLIVARIANO S.A.	AVALUOS NACIONALES S.A.
16255	LOT NO. 2 AV CENTENARIO KM 1- ARMENIA	Local	PIRELLI DE COLOMBIA SAS	AVALUOS NACIONALES S.A.



INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA

NIT 830.008.001-5

HACE CONSTAR QUE:

El señor CESAR ARTURO NARANJO VÉLEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.509.091 de Armenia, presta sus servicios a esta empresa como AVALUADOR EXTERNO, de bienes inmuebles urbanos y rurales vinculado mediante un contrato de PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES desde el mes de Junio del año 2003, hasta la fecha.

Desde el mes de Junio del año 2003, hasta el mes de Diciembre del año 2015, el Avaluador realizó 472 Avalúos Urbanos y 59 Avalúos Rurales.

INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA no tiene vínculo adicional alguno con el Avaluador Externo y entre este y la compañía, no existe ningún tipo de subordinación y/o dependencia de la cual se derive relación laboral alguna.

Esta constancia se expide en Bogotá D.C., con destino al Autorregulador Nacional de Avaluadores a los treinta (30) días del mes de Enero del año dos mil diecisiete (2017).

Atentamente,


Diana Patricia Sarmiento Mendoza
Suplente del Representante Legal



INMOBILIARIA
Y SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS LTDA.

Calle 38 N° 13-37 piso 6 - PBX: (1) 323 0450 - Fax: (1) 285 4135 - 323 0450 Ext. 8 Bogotá, D. C.
E-mail: avaluos@isainmobiliaria.com.co - iza@isainmobiliaria.com.co
ventasyarrendos@isainmobiliaria.com.co
www.isainmobiliaria.com.co



INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA

NIT. 830.008.001-5

CERTIFICA

Que el Señor **CESAR ARTURO NARANJO VÉLEZ**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 7.509.091 expedida en Armenia, Quindío, ha realizado los siguientes Avalúos desde el primero (1) de Enero de 2016 hasta la Fecha:

No.	Tipo de Avalúo	Dirección	Ciudad	Fecha Inicio	Fecha Fin
1	URBANO	CL 49 #48-30	SEVILLA	10/01/2016	08/01/2016
2	URBANO	CL 2A #14-68	ARMENIA	03/03/2016	14/03/2016
3	RURAL	FCA EL CEDRAL VDA LAS AURAS	CORDOBA	23/03/2016	07/04/2016
4	URBANO	KR 17 #5N-26 EDIF.SAN ROQUE	ARMENIA	28/03/2016	28/03/2016
5	URBANO	CL 2 #8-371 TR A APT 604	ARMENIA	07/04/2016	08/04/2016
6	URBANO	KR 19 # 22NORTE-124 AP 1403 TR1 ET1	ARMENIA	23/04/2016	25/04/2016
7	URBANO	KR 14A # 27N-28	ARMENIA	29/04/2016	02/05/2016
8	URBANO	KR 7B 17-52	TEBAIDA	17/05/2016	18/05/2016
9	URBANO	KR 22A #7-43	ARMENIA	16/05/2016	18/05/2016
10	URBANO	MZ8 CS 9B	CALARCA	19/05/2016	21/05/2016
11	URBANO	SECTOR PTO ESPEJO AP 601 BQ 5 ET 5	ARMENIA	21/05/2016	23/05/2016
12	URBANO	CL 3N # 13-92 LC 9 Y 10	ARMENIA	28/05/2016	27/05/2016
13	URBANO	KR 16 # 2-41 AP 503 ET 1	ARMENIA	03/06/2016	03/06/2016
14	URBANO	KR 44 VIA DEL CAFE # 50-88 LT 1 ET 1- CONJ.RES.CAMINO DEL PUERTO	ARMENIA	13/06/2016	13/06/2016
15	RURAL	VD EL CAIMO LT #4 LA VICTORIA- CORR.G.EL CAIMO	ARMENIA	01/06/2016	22/06/2016



INMOBILIARIA
Y SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS LTDA.

Calle 3R N° 13-37 piso 6 • PBX: (1) 323 0450 • Fax: (1) 285 4135 - 323 0 ext. 0 Ext. 8 Bogotá, D. C.
E-mail: avaluos@isainmobiliaria.com.co • isa@isainmobiliaria.com.co
ventasyerriencios@isainmobiliaria.com.co
www.isainmobiliaria.com.co



16	URBANO	KR 9 # 7-23	SALENTO	27/06/2016	27/06/2016
17	URBANO	CL 10 #10-25	BARCELONA	16/07/2016	19/07/2016
18	URBANO	CS 13 MZ U	ARMENIA	15/07/2016	21/07/2016
19	URBANO	MZ 2 CS C22	ARMENIA	15/07/2016	21/07/2016
20	URBANO	MZ F LT #2	ARMENIA	15/07/2016	22/07/2016
21	URBANO	MZ B CS 14 ET 1	ARMENIA	15/07/2016	22/07/2016
22	URBANO	MZ 4 CS 9	ARMENIA	15/07/2016	21/07/2016
23	URBANO	KR 21A #8-53 AP 201 ED LILIAM	ARMENIA	15/07/2016	19/07/2016
24	RURAL	VR NARANJAL CAROLINA Y/O LAS PALMILLAS KM 8.0 VIA QUIMBAYA-NARANJAL	QUIMBAYA	22/07/2016	26/07/2016
25	RURAL	VR LA ESMERALDA KM 5.0 DE LA VIA MONTENEGRO- PUEBLO TAPAO HOTEL LAS CAMELIAS	MONTENEGRO	20/07/2016	03/08/2016
26	URBANO	MB B CS 10	ARMENIA	27/07/2016	27/07/2016
27	RURAL	PREDIO LA ESMERALDA , LA HUECADA Y LA SONRISA VR.PALONEGRO LA HUECADA	ARMENIA	28/07/2016	03/08/2016
28	RURAL	CONDOMINIO ECOLOGICO SAN MIGUEL LT 2	ARMENIA	30/07/2016	01/08/2016
29	URBANO	CL 3BIS KR 11 Y 12	CIRCASIA	01/08/2016	09/08/2016
30	URBANO	MZ T CS 15	CALARCA	03/08/2016	25/08/2016
31	URBANO	MZ 87 CS 10	ARMENIA	03/08/2016	10/08/2016
32	URBANO	MZ CS 8	TEBAIDA	03/08/2016	10/08/2016
33	URBANO	CS 6 MZ 11	ARMENIA	03/08/2016	10/08/2016
34	URBANO	MZ A CS 9	ARMENIA	03/08/2016	09/08/2016
35	URBANO	CL 12 #16-07 #16-09	CIRCASIA	03/08/2016	22/08/2016
36	URBANO	KR 5C 3-58	TEBAIDA	03/08/2016	08/08/2016
37	URBANO	KR 6 AV CENTENARIO #3-100 ET 1 AP 702 TR 1-PAR-163 P-4 TR-1 - UTIL 47 P-1-TR-1	ARMENIA	08/08/2016	10/08/2016



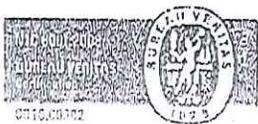
INMOBILIARIA
Y SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS LTDA.

Calle 38 N° 13-37 piso 6 • PBX: (1) 323 0450 • Fax: (1) 205 4135 - 323 0450 Ext. 8 Bogotá, D. C.
E-mail: avaluadores@isainmobiliaria.com.co • isa@isainmobiliaria.com.co
ventasyarriendos@isainmobiliaria.com.co
www.isainmobiliaria.com.co



Handwritten signature or initials.

38	URBANO	MZ 86 CS 44 CIUDEDELA LA PATRIA	ARMENIA	16/08/2016	18/08/2016
39	URBANO	CL 29 # 32-10 AP 505 BQ 1 ET 1 CJ ALTOS DE AGUA BONITA	ARMENIA	19/08/2016	18/08/2016
40	URBANO	CL 29 # 32-10 AP 405 BQ 1	ARMENIA	19/08/2016	19/08/2016
41	URBANO	MZ 17 LT 5	ARMENIA	20/08/2016	29/08/2016
42	RURAL	FINCA EL PARAISO LT 2 KM 10.0 VIA AL AEROPUERTO EL EDEN	ARMENIA	20/08/2016	24/08/2016
43	URBANO	MZ 8 CS 16 ESQUINA	ARMENIA	26/08/2016	29/08/2016
44	URBANO	MZ 36 LT 13	ARMENIA	14/09/2016	08/09/2016
45	URBANO	CL 22 NTE # 19 - 170 AP 404 GJ 22 BQ 1	ARMENIA	30/08/2016	20/08/2016
46	URBANO	CS 61 MZ 7 ET II	ARMENIA	02/09/2016	05/09/2016
47	URBANO	CS 17 MZ C	CALARCA	30/08/2016	08/09/2016
48	URBANO	CL 9NORTE #16-01 LT 6 -PAR.17 DEP.1/ KR 16 #9N-18 PAR.8	ARMENIA	02/09/2016	06/09/2016
49	URBANO	KR 50 #14-38	ARMENIA	11/09/2016	10/09/2016
50	URBANO	MZ 1 CS 2	PIJAO	31/10/2016	04/11/2016
51	URBANO	CL 22N 11-35 BL 7 AP4- 02 CJ COINCA	ARMENIA	15/09/2016	20/09/2016
52	URBANO	CL 22 NTE # 17 - 15 TR 1 AP 403 ET 1 ED OZONO PQ 69	ARMENIA	23/09/2016	23/09/2016
53	URBANO	CL 71 # 18-141 TR 1 AP 103 PQ 78 CJ CABO MARZO	ARMENIA	12/10/2016	22/10/2016
54	URBANO	CL 9 N #21-51 BQ 4 AP 501 GJ 63 ED YULIMA	ARMENIA	13/10/2016	24/10/2016
55	URBANO	MZ G LT 5A GENESIS	ARMENIA	13/10/2016	20/10/2016
56	URBANO	CL 5 NTE #16-07 AP 101 GJ 12 ED LOS ABEDULES	ARMENIA	18/10/2016	24/10/2016
57	RURAL	URBANIZACION CAMPESTRE SENDEROS DE BRUSELAS ET I LT 8	ARMENIA	15/10/2016	24/10/2016

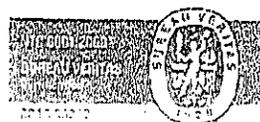


INMOBILIARIA
Y SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS LTDA.

Calle 38 N° 13-37 piso 6 - P3X: (1) 323 0450 - Fax: (1) 265 4135 - 323 0450 Ext. 8 Bogotá, D. C.
E-mail: avaluos@isainmobiliaria.com.co • lsa@isainmobiliaria.com.co
ventasyarrendos@isainmobiliaria.com.co
www.isainmobiliaria.com.co



58	URBANO	CIUDADELA LA PATRIA LT 1 MZ 9	ARMENIA	21/10/2016	25/10/2016
59	URBANO	CL 45 #61-20 TR 4 AP 103 URB LA FACHADA CJ AIRES DEL BOSQUE	ARMENIA	24/10/2016	26/10/2016
60	URBANO	CL 45 #61-20 CS 16 MZ 2 AIRES DEL BOSQUE	ARMENIA	24/10/2016	26/10/2016
61	URBANO	CL 9 #7-40 CL 9 #7-42	ARMENIA	31/10/2016	08/11/2016
62	URBANO	MZ POMARROSA CS 23	ARMENIA	31/10/2016	15/11/2016
63	URBANO	CL 22 #19/11/15/19/27	ARMENIA	15/11/2016	16/11/2016
64	URBANO	CL 45 #42-10	ARMENIA	11/11/2016	17/11/2016
65	URBANO	MZ F LT #2 VILLA DE LA VIDA Y EL TRABAJO	ARMENIA	24/11/2016	29/11/2016
66	URBANO	CL 50 #5-75 AV. VICENTE GIRALDO LT A	ARMENIA	24/11/2016	28/11/2016
67	URBANO	CL 13 # 6-21 LT 29 MZ 1 URBANIZACION CIUDADELA PLAYA RICA	CALARCA	02/12/2016	05/12/2016
68	RURAL	FC VILLA ALICIA- LAS PALMAS VR FACHADAS	ARMENIA	02/12/2016	05/12/2016
69	URBANO	CL 10 NORTE #18-224 BL 2 AP 504 PQ 66	ARMENIA	05/12/2016	12/12/2016
70	URBANO	KR 6 # 3-180 LC 2-41 CC CALIMA	ARMENIA	05/12/2016	12/12/2016
71	URBANO	CL 22N #18-54 EDF. PANORAMICA AP 408 DEPOSITO 6 PQ 32	ARMENIA	08/12/2016	12/12/2016
72	URBANO	SC PUERTO ESPEJO CJ EL CIELO AP 406 BL 3 ET 3	ARMENIA	07/12/2016	12/12/2016
73	URBANO	SC PUERTO ESPEJO CJ EL CIELO AP 908 BL 3 ET 3	ARMENIA	07/12/2016	12/12/2016
74	URBANO	CJ EL CIELO AP 206 BL 3 ET 3 GEOCASAMAESTRA	ARMENIA	09/12/2016	12/12/2016
75	URBANO	CJ EL CIELO AP 201 BL 3 ET 3	ARMENIA	09/12/2016	12/12/2016



INMOBILIARIA
Y SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS LTDA.

Calle 30 N° 13-37 piso 6 - PBX: (1) 323 0450 • Fax: (1) 285 4135 - 323 0450 Ext. 8 Bogotá, D. C.
E-mail: avaiuos@isainmobiliaria.com.co - lsa@isainmobiliaria.com.co
ventasyarriendos@isainmobiliaria.com.co
www.isainmobiliaria.com.co



76	URBANO	CL 49 #28-81 BQ C4 AP 102	ARMENIA	13/12/2016	14/12/2016
77	URBANO	CL 21 #16-31	ARMENIA	05/12/2016	29/12/2016
78	URBANO	CL 30 #28-67 CS 76	ARMENIA	20/12/2016	21/12/2016
79	URBANO	KR 38 #12-69 AP 503 BQ B CJ TORRES DE LAURELES	ARMENIA	23/12/2016	26/12/2016
80	URBANO	CL 23 #37-25 AP 202	ARMENIA	26/12/2016	27/12/2016
81	URBANO	URB ALHAMBRA CS 10 MZ E	ARMENIA	04/01/2017	30/12/2016
82	URBANO	CL 7 #22A-26 AP 104 C 4CM VILLA LUX	ARMENIA	05/01/2017	06/01/2017
83	URBANO	KR 13 # 46N-78 CS 10 MZ 4 TP B DP 64 PQ 90 CJ PARQUE RESIDENCIAL ORONEGRO AMANECER	ARMENIA	05/01/2017	05/01/2017
84	URBANO	MZ 6 LT 7 PLAN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL "LA ESPAÑOLA"	ARMENIA	16/01/2017	16/01/2017

Esta constancia se expide en Bogotá D.C., con destino al Autorregulador Nacional de Avaluadores, a los treinta (30) días del mes de Enero del año dos mil diecisiete (2017).

Atentamente,

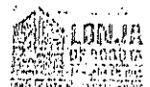
APC

DIANA PATRICIA SARMIENTO MENDOZA
 Suplente del Representante Legal



**INMOBILIARIA
 Y SERVICIOS
 ADMINISTRATIVOS LTDA.**

Calles 38 N° 13-37 piso 6 • PBX: (1) 323 0450 • Fax: (1) 285 4135 - 323 0450 Ext. 8 Bogotá, D. C.
 E-mail: avaluadores@isainmobiliaria.com.co • lsa@isainmobiliaria.com.co
ventasyarrendos@isainmobiliaria.com.co
www.isainmobiliaria.com.co



8



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"

CERTIFICACIÓN

Que el Ingeniero Civil **CÉSAR ARTURO NARANJO VÉLEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.509.091 expedida en Armenia, Quindío, es miembro activo de la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, desde el mes de junio de 1996, e igualmente posee Registro Abierto de Avaluadores-**AVAL-7509091**, que lo acreditan para realizar avalúos en las categorías de: Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Móvil, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles e Intangibles Especiales.

Para constancia se firma en Armenia a los doce días (12) días del mes de Enero del año dos mil veintitrés (2023).

MARTA CECILIA GÓMEZ ECHEVERRY
GERENTE
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO



Código de Verificación: 91077920



Registro Abierto de Avaluadores
<http://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) **CESAR ARTURO NARANJO VELEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7509091, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-7509091.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **CESAR ARTURO NARANJO VELEZ** 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
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Dic 2021

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
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Dic 2021

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.



URL de Visualización: <http://raa.gub.uy>

http://raa.gub.uy

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
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

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
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales



PKN de Validación: 98641900



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



- 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
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0570, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre 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 con el Código RUR-0372, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre 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 con el Código ESP-0103, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, 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 14 #8N-67 OFICINA #314
Teléfono: 3104224764
Correo Electrónico: arturonaranjovelez@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Civil- Universidad del Cauca.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ARTURO NARANJO VELEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7509091.

El(la) señor(a) CESAR ARTURO NARANJO VELEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: ae4a0a19



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



PIN DE VALIDACIÓN

ae4a0a19

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA
COPNIA**

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que CESAR ARTURO NARANJO VELEZ, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 7509091, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CIVIL con MATRICULA PROFESIONAL 19000-00570 desde el 23 de Enero de 1973, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 38.
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 diecisiete (17) días del mes de Marzo del año dos mil veintidos (2022).

Rubén Darío Ochoa Arbeláez

Firmal del titular (*)

(*)Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del 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 1999. 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_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.



LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
NIT. 890.002.063-2

CERTIFICA

Que el Ingeniero **ARTURO NARANJO VÉLEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7'509.091 expedida en Armenia (Quindío), realizó los siguientes Avalúos de categoría Especiales:

No.	Tipo de Avalúo	Dirección	Ciudad	Fecha de inicio	Fecha de Terminación
01	Especial	Instituto Técnico de Educación Comfenalco, calle 23 No. 22-62	Armenia	Octubre de 2014	Octubre de 2014
01	Especial	Edificio Avanza, calle 19 No. 14-16,	Armenia	Julio de 2015	Julio de 2015
01	Especial	Estación de Servicio Cooburquin, Cra. 19A No. 48-02	Armenia	Marzo de 2016	Marzo de 2016
02	Especial	Edificio Club América, carrera 13 No 19 - 14	Armenia	Abril de 2017	Abril de 2017

Los avalúos fueron elaborados en los tiempos establecidos y con una buena calificación.

Se expide a los diez (10) días del mes de mayo de dos mil diecisiete (2017).

Atentamente,

CÉSAR CÁRDENAS JARAMILLO
GERENTE
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO