MEMORIAL PARA RADICAR - JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL - RADICADO 201600444 - DEMANDANTE EDIFICIO EL MIRADOR - DEMANDADO CAROLINA MEJIA HURTADO

Marcela Ballen Ceron <abogadamarcela@hotmail.com>

Jue 27/10/2022 16:48

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

Buenas tardes,

Comedidamente, actuando en calidad de apoderada de la parte demandante, me permito enviar memorial para radicar dentro del proceso de la referencia, muchas gracias.

JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
RADICADO 201600444
DEMANDANTE EDIFICIO EL MIRADOR
DEMANDADO CAROLINA MEJIA HURTADO

Cordialmente,

Marcela Ballén
ABOGADA

MARCELA BALLEN
ABOGADA

Señor:
JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
Armenia, Q.
E. S. D.
_____

Contra
Carolina Mejia Hurtado
RAD/ **63001400300720160044400**
Asunto: Se adjunta avalúo comercial.

Gloria Marcela Ballén Cerón, facultada por el demandante **Edificio el Mirador,** para defender sus derechos en esta sede judicial, comedidamente me permito adjuntar a su despacho el dictamen pericial y avalúo comercial urbano actualizado a la fecha del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria Nro. 280-186989, y de esta manera dar cumplimiento a lo ordenado mediante providencia dictada por su despacho el día 1 de septiembre del 2022.

Del señor juez, respetuosamente,

MARCELA BALLÉN CERÓN
C.C. No. 41.933.921
T.P. 105.542 del C. S. de la J.

Carrera 14 N° 23-27 Edificio Camara de Comercio 711 - Armenia. Q.
(606)7359055 3167414266
abogadamarcela@hotmail.com

2022

Proceso ejecutivo singular

DICTAMEN PERICIAL, Y AVALÚO COMERCIAL URBANO

EDIFICIO EL MIRADOR, AVENIDA 19 Nº 26N – 69, PROPIEDAD HORIZONTAL, SOTANO 2, PARQUEADERO PARA CARRO Nº 43. Y DEPOSITO

DESCRIPCION	
JUZGADO	Septimo Civil Municpal Armenia
DEMANDANTE:	Edificio El Mirador
DEMANDADA:	Carolina Mejia Hurtado
PROCESO:	Ejecutivo Singular
RADICADO:	2016-00444-00

P.J. Nº S0038590

WILSON GARCÌA PACHON
TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS
EN AVALUOS
27-10-2022

DICTAMEN PERICIAL

LA PRUEBA PERICIAL SE ENCUENTRA CONSAGRADA EN EL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

Perito Valuador.

El avalúo es un dictamen técnico imparcial mediante el cual se determina el valor de un bien, reflejado en cifras monetarias.

WG AVALÚOS

Armenia Quindío, octubre 27 de 2022.

WG AVALUOS
REF: N° WGP031/03/05/2022

Señores:
EDIFICIO EL MIRADOR
NIT: 900710607-1
AVENIDA 19 Nº 26N – 69
PROPIEDAD HORIZONTAL
Solicitante del peritaje y avalúo

LUIS JAIME MANJARREZ GONGORA
CC Nº 9.777.051
Representante legal
La ciudad. -

Destinatario:
Juzgado Séptimo Civil Municipal
Armenia Quindio
Proceso: 2016-00444-00

Referencia: Dictamen pericial, y Avaluó técnico comercial.

Cordial saludo,

El presente dictamen pericial y de avaluo; se encuentra contemplado en el articulo 226 del Codigo General del proceso y subsiguientes, ademas se efectúa conforme lo dicta la Resolución 620 de 2008 del Igac, "Por lo cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", y la Ley 1673 de 2013 regula y establece responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia.

De acuerdo a su solicitud verbal, he procedido a realizar el avaluó técnico comercial urbano; correspondiente a un parqueadero privado, ubicado en la " ***EDIFICIO EL MIRADOR, AVENIDA 19 Nº 26 N – 69, PROPIEDAD HORIZONTAL, SOTANO 2, PARQUEADERO PARA CARRO Nº 43,*** *propiedad horizontal* de Armenia Quindío.

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

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

Atentamente,

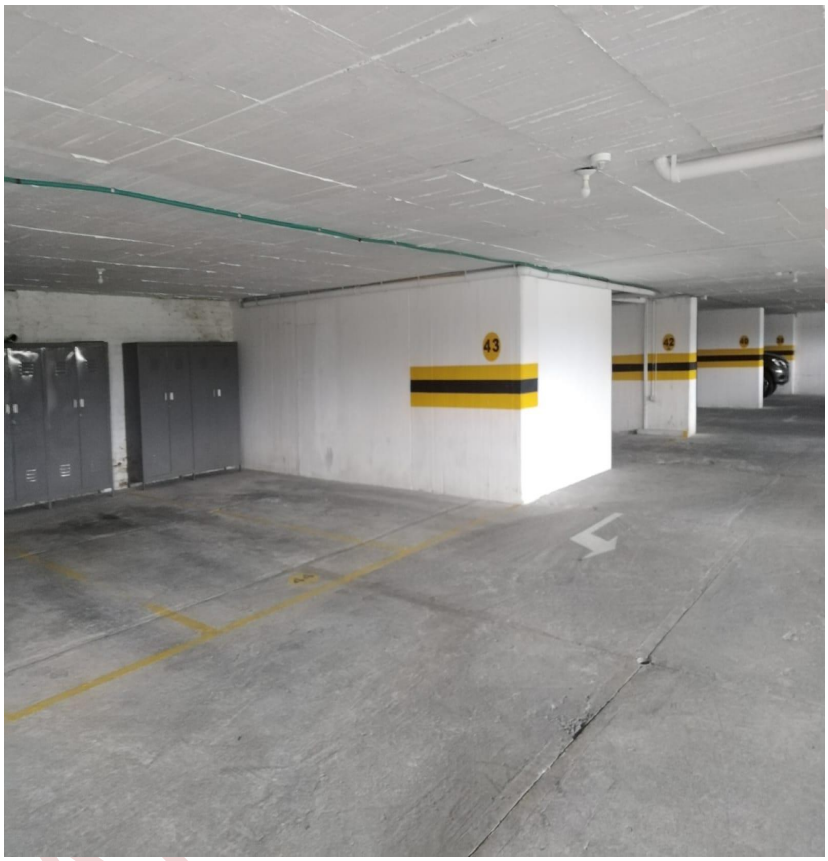
LONJA DE COLOMBIA Apoyo Empresarial P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

_____
WILSON GARCÌA PACHÒN
CC Nº 9.778.895
Tecnico laboral por competencia en avaluos
Registro matricula N° **R.A.A - AVAL/9778895**

ACREDITADO ONAC ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACIÓN DE COLOMBIA

DICTAMEN PERICIAL
AVALUO COMERCIAL

EDIFICIO EL MIRADOR, AVENIDA 19 Nº 26 N – 69, PROPIEDAD HORIZONTAL, SOTANO 2, PARQUEADERO PARA CARRO Nº 43. Y DEPOSITO.



CONTENIDO

1. RESUMEN EJECUTIVO
2. MEDOTOLOGÌA
3. MEMORIA DESCRIPTIVA
4.- TITULOS DE ADQUISICION Y SOPORTE
5. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN
6.- AREAS
7.- LINDEROS DEL GARAGE Nº 131
8- PERSPECTIVAS DE VALORIZACION
9.- GRADO DE COMERCILIZACION
10.- ESPECIFICACION DEL TERRENO
11- CONCEPTO DIVISION MATERIAL
12.- NORMATIVIDAD
13.- SUSTENTACION DEL DICTAMEN Y AVALAUO
14.- METODOLOGIA VALUATORIO EMPLEADA
15.- CALCULO DE VALOR COMERCIAL
16.- BIBLIOGRAFIA
17- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO
18.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME
19.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO
20.- CERTIFICACION DEL AVALUO
21.- REGISTRO FOTOGRAFICO
22.- RELACION DE PROCESOS DE PARTICIPACION COMO PERITO.
23.- DOCUMENTACION DEL PERITO
24.- ANEXOS

ESPECIFICACIONES DEL PROCESO.

JUZGADO	SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL ARMENIA QUINDIO
PROCESO	ejecutivo singular
DEMANDANTE	Edificio el mirador propiedad horizontal
APODERADO PARTE DEMANDANTE	Dra. Gloria Marcela ballen Cerón, CC Nº 41.933.921, TP 105542 C.S.J
DEMANDADA	Carolina Mejía Hurtado
PROCESO	2016-00444-00

AVALUO URBANO

1.- RESUMEN EJECUTIVO

DICTAMEN PERICIAL ARTICULO 226 C.G.P
AVALÚO TECNICO COMERCIAL
Parqueadero # 43 y deposito.

Solicitante:
EDIFICIO EL MIRADOR, AVENIDA 19 Nº 26 N – 69, PROPIEDAD HORIZONTAL

Destinatario:
JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL ARMENIA QUINDIO
Armenia Quindio

matrícula Inmobiliaria:	280-186989
Código catastral:	010701250083000
Coeficiente de propiedad:	0.1584%

" EDIFICIO EL MIRADOR, AVENIDA 19 Nº 26 N – 69, PROPIEDAD HORIZONTAL, SOTANO 2, PARQUEADERO PARA CARRO Nº 43. Y DEPOSITO- ARMENIA QUINDIO

ÁREAS

Área Construida: 16,00 M2.
Fuente: Certificado de tradición de fecha 2/05/2018

METÓDO COMPARATIVO Y DE MERCADO			
CÁLCULO DE VALOR INTEGRAL			
ITEM	**ÀREA**	**VR. M2**	**AVALÙO**
Parqueadero Nº 43	**16,00**	**$1.966.325**	**$31.461.197**
Deposito			**$850.000**
TOTAL, AVALÚO COMERCIAL			**$32.311.197**

SON: TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS ONCE MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE PESOS M/TE. ($32.311.197).

2. METODOLOGÍA:

Para la determinación del Valor Comercial del bien inmueble ubicado en la " ***EDIFICIO EL MIRADOR, AVENIDA 19 Nº 26 N – 69, PROPIEDAD HORIZONTAL, SOTANO 2, PARQUEADERO PARA CARRO Nº 43. Y DEPOSITO- ARMENIA QUINDIO***, se visitó personalmente La zona de ubicación – (*inmueble sometido al reglamento de la Propiedad Horizontal ley 675 de 2001, mediante escritura 1347 del 27/04/2012 notaria cuarta (4ª) de Armenia)*.

con el propósito de realizar el correspondiente análisis de la Agrupación de vivienda, el sector donde se localiza, su vecindario de edificaciones residenciales y edificaciones de usos múltiples, sus corredores viales, distribución, espaciamientos y acabados generales, y del parqueadero se analizó: diseño, distribución, y tipo de construcción, nivel de piso, luminosidad, clase de acabados, terreno, estado, conservación, y vetustez, y para globalizar todo este proceso se cuantificaron los siguientes aspectos:

A) FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:

Se identificaron todos los factores generales, tanto de la construcción residencial, como el área del garaje, todo como un globo, y se analizaron los niveles constructivos y de urbanismo, y los temporarios de oferta y demanda de parqueaderos, que permiten determinar los procesos de construcción actual, nueva, reventa, valorización o desvalorización y que visiblemente inciden directamente sobre los precios del mismo.

B) FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO:

Permitieron conocer y analizar los aspectos específicos del área de ubicación, relacionándolos con la disponibilidad de servicios, características intrínsecas y extrincicas, volumetría, diseño arquitectónico, iluminación natural, acabados, agregados arquitectónicos, ubicación, ingreso sobre vía principal, estado de conservación, vetustez y estado de mantenimiento, y todos los aspectos inherentes a sus integrantes vecindarios en la propiedad horizontal.

C) FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL:

El estudio consta de evaluaciones de tipo objetivo y medibles, además de los subjetivos del avaluador, basados en la experiencia, el conocimiento del mercado y el análisis en perspectiva de la zona de ubicación del parqueadero materia de estudio de dictamen pericial y avaluó, en función del estado constructivo, de oferta y demanda del mercado inmobiliario, todo lo cual es de vital importancia en la cualificación, cuantificación y maduración del Precio Comercial a calcular.

3.- MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1 UBICACIÓN DEL PARQUEADERO Nº 43 EN LA EDIFICACION:

Este se encuentra ubicado en sótano dos, y demarcado como el **Nº 43** dentro del área que conforma el EDIFICIO EL MIRADOR, AVENIDA 19 Nº 26 N – 69, PROPIEDAD HORIZONTAL, SOTANO 2, área de parqueaderos.

3.2 CLASE DE AVALUO: dictamen pericial y avaluó comercial.

3.3 TIPO: Parqueadero privado número cuarenta y tres Nº 43, en propiedad horizontal.

3.4 DESTINACION Y USO ACTUAL: parqueadero de vehículos.

3.5 SOLICITANTE:

EDIFICIO EL MIRADOR, AVENIDA 19 Nº 26
N – 69, PROPIEDAD HORIZONTAL NIT 900.710607-1
Solicitante del peritaje y avalúo

LUIS JAMES GOMEZ GONGORA
CC Nº 9.777.051
Representante legal

Destinatario:
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL, proceso 2016-00444-00
Armenia Quindio

3.6 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÌA PACHÒN
Técnico laboral por competencias en avalúos.

3.7 FECHA INSPECCION OCULAR: 05 de septiembre de 2022.
3.8 FECHA DEL AVALUO: 27 de octubre de 2022.

3.9 UBICACIÓN DEL PARQUEADERO: interior del EDIFICIO EL MIRADOR, AVENIDA 19 Nº 26 N – 69, PROPIEDAD HORIZONTAL, SOTANO 2.

4.- TITULOS DE ADQUISICIÓN Y SOPORTES:

Propietario:

Anotación Nº 005 del certificado de tradición de fecha 02/05/2018
Documento: Escritura 2085 del 26/06/2013, de la notaria cuarta (4ª) de Armenia Q.

MODO DE ADQUISICION. Compraventa

AVALUO URBANO

DE: COSNTRUCTORA CALCAMAR S.A.S NIT 8002582848
NIT 8300558977

A: MEJIA HURTADO CAROLINA, CC Nº 41.937.327 (**X titular de derecho real de dominio con el 100%)**.

MEDIDA CAUTELAR:

Anotación Nº 006 del certificado de tradición de fecha 02/05/2018
Oficio 3388 de fecha 15/112/2015 JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD de Armenia.

Especificación: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

Personas que intervienen en el acto: (X titular de derecho real de dominio, I Titular de derecho incompleto
DE: EDIFICIO EL MIRADOR, NIT 9007106071
A: MEJIA HURTADO CAROLINA, CC Nº 41.937.327 X

. FOLIO ACTIVO.

4.1 DOCUMENTOS ANEXADOS COMO TITULOS DE PROPIEDAD:

- Copia del Certificado de tradición de fecha 02/05/2018.
- Copia de la diligencia de secuestro de bien inmueble.

4.2 TIPO DE PROPIEDAD: Particular.

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

5.- CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION:

5.1 CIMENTACIÓN: Placa de piso en concreto reforzado, vigas y columnas las que organizan la estructura general de la cimentación de la unidad de parqueaderos, base de hormigón armado, excavada en el suelo, sobre la que se apoya toda la estructura, Su diseño constructivo y de cálculo está regido por el Código sismo resistente NSR 10, y presenta una respuesta estructural sólida y de estabilidad, sin fisuramiento.

5.2 ESTRUCTURA: sistema de pórticos y pantallas de concreto, Consta de zapatas, vigas y columnas en concreto reforzado, y muros confinados, tipo pórticos que transmiten las carga a los aporticamientos estructurales, mediante la placa de concreto y muros confinados.

5.3 PISOS: En concreto.

AVALÚO URBANO

5.4 CUBIERTA: Placa en concreto de contrapiso del piso superior.

5.5 OTROS ACCESORIOS, ELEMENTOS, Y/O MEJORAS CONSTRUCTIVAS. No se visualizan.

6.- ÁREAS:

Área Privada construida	16,00 m^2

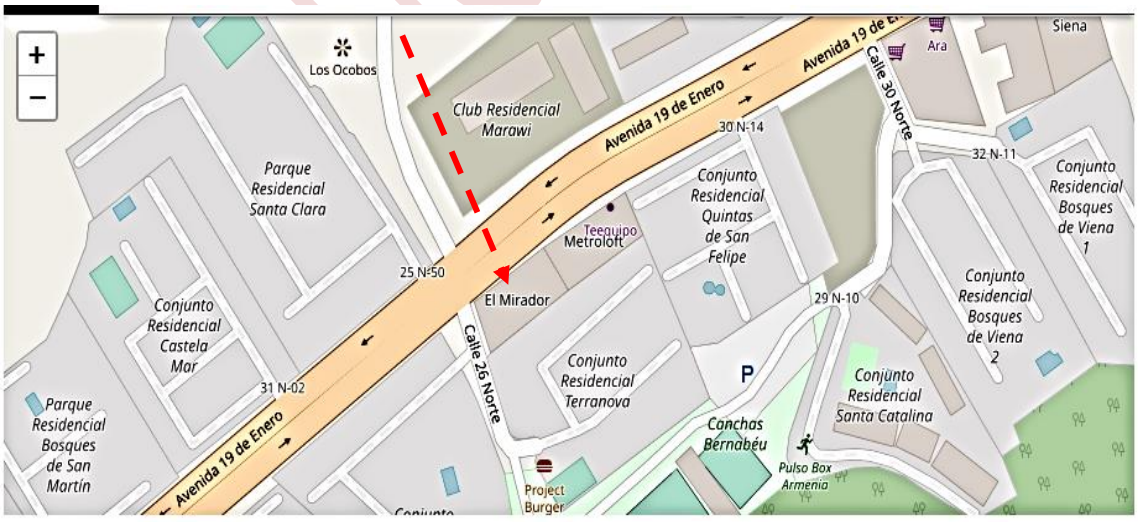
FUENTE DE CONSULTA: Certificado de tradición de fecha 02/05/2018. (se anexo).

Nota: Para efectos del presente dictamen pericial se tendrán en cuenta las áreas debidamente registradas en el titulo aportado certificado de tradición.

FUNCIONALIDAD: Es funcional debido a su ubicación dentro de la edificación, se facilita el estacionamiento, y su acceso principal a la edificación se efectúa sobre la carrera 19, sobre rampas internas, hasta llegar hasta el sótano dos, no interfiere con otros vehículos allí estacionados, buena accesibilidad tanto para su ingreso como su salida, buena ventilación y luminosidad.

6.1 GEOREFERENCIACION Y UBICACIÓN DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION, SECTOR NORTE **"** EDIFICIO EL MIRADOR, AVENIDA 19 Nº 26 N – 69, PROPIEDAD HORIZONTAL, SOTANO 2**.**, donde se encuentra ubicado el **PARQUEADERO Nº 43**.

coordenadas de ubicación del edificio el mirador:
4.565286028569098 -75.65397275155296



7. LINDEROS DEL PARQUEADERO Nº 43

Los que se determinan la Escritura 1347 del 27/04/2012, de la notaria cuarta (4ª) de Armenia Q. (compraventa).

8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:

Buenas de acuerdo al comportamiento económico actual.

9.- GRADO DE COMERCIALIZACIÓN:

80 %, buena, de acuerdo al mercado inmobiliario, y la cantidad de unidades residenciales existente.

10.- ESPECIFICACIONES DEL TERRENO

TOPOGRAFÍA: Presenta en general una topografía plana.
FICHA TECNICA Y FORMA: Forma Rectangular
UBICACIÓN: no aplica

11.- CONCEPTO DIVISIÓN MATERIAL DEL INMUEBLE

11.1 LA DIVISIÓN MATERIAL Y LA PARTICIÓN:

El inmueble ubicado en la dirección " ***EDIFICIO EL MIRADOR, AVENIDA 19 Nº 26 N – 69, PROPIEDAD HORIZONTAL, SOTANO 2, PARQUEADERO Nº 43,*** de Armenia Quindío. ***NO ES SUSCEPTIBLE DE DIVISIÓN MATERIAL Y DE PARTICIÓN*** entre dos o más propietarios, ya que si llegare a realizar no cumple con la normatividad actual vigente sobre sus áreas, y su valor comercial se demeritaría notablemente, y al encontrarse bajo la reglamentación de la Propiedad Horizontal (***Ley 675 de 2001***), no es factible la división material; ni separarse por una decisión unilateral, se perjudica a los intereses de la copropiedad.

En este caso, se recomienda que lo mejor sería la venta en subasta pública de la cosa común.

12.- NORMATIVIDAD

P.O.T. Armenia, 2009/2023 Ciudad de Oportunidades para la Vida

ESPA TODOS Alcaldía de Armenia | DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN | Plan de Desarrollo Armenia Pa Todos

Plan de Desarrollo 2020-2023

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

13.- SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

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

- Oferta y demanda del parqueadero en el sector específico o con otros sectores similares.
- Localización dentro del sótano número dos del edifico.
- Uso y destinación
- Posibilidades de valorización
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación.

14.- METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Metodología contenida en la Resolución 620 de 2008 del Igac.

Fuente de consulta: visita al inmueble parqueadero Nº 43, y títulos.
RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 septiembre 2008).

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

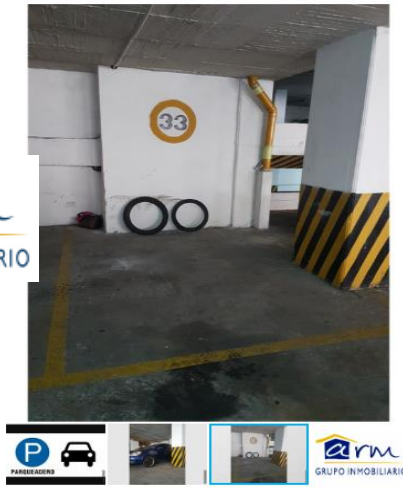
CONSIDERANDO: Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

14.1 DESARROLLO DEL METODO PARA LA OBTENCION DEL VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCION, POR EDAD Y POR ESTADO.

Resolución 620 de 2008 IGAC:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

En VENTA Parqueadero Privado



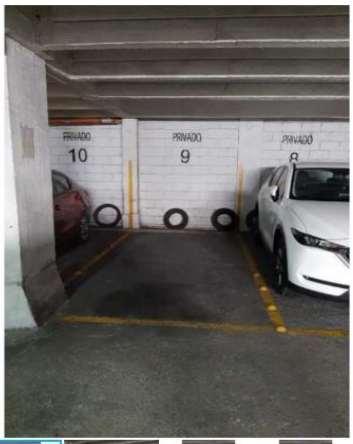
Detalles del inmueble

- **País:** Colombia
- **Departamento:** Quindío
- **Ciudad:** Armenia
- **Zona / barrio:** Centro
- **Código:** 466050
- **Estado:** Usado
- **Área Construida:** 9.75 m²
- **Área Privada:** 9.75 m²
- **Parqueadero:** 1
- **Estrato:** 4
- **Piso:** 3
- **Tipo de inmueble:** Garaje
- **Tipo de negocio:** Venta
- **Valor Administración:** $68.000

Precio de venta
$24.000.000
Pesos Colombianos

https://www.properati.com.co/detalle/2ow4w_venta_parqueadero_quindio_parqueadero_ascensor_arm-grupo-inmobiliario

Parqueadero en venta



Detalles del inmueble

- **País:** Colombia
- **Departamento:** Quindío
- **Ciudad:** Armenia
- **Zona / barrio:** Centro
- **Código:** 3596780
- **Estado:** Usado
- **Parqueadero:** 1
- **Tipo de inmueble:** Garaje
- **Tipo de negocio:** Venta

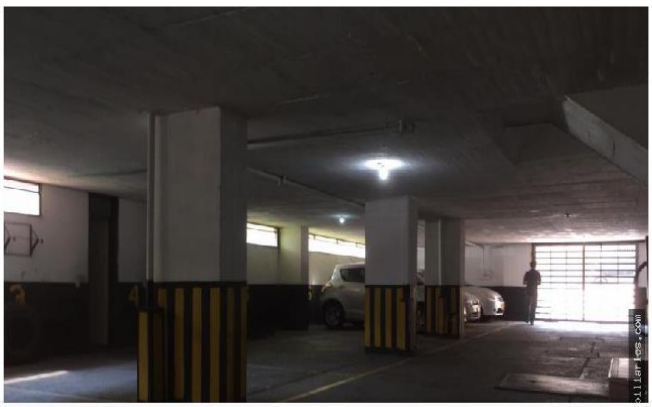
Precio de venta
$20.000.000
Pesos Colombianos

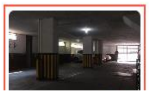
https://inmueblesarm.com/garaje-venta-centro-armenia/3596780

PARQUEADERO EN VENTA ED. SAN JORGE ARMENIA EN COLOMBIA

Parqueadero en Venta en el Edificio San Jorge, norte de la Ciudad de Armenia. Un Parqueadero con área de 12 m2 y una altura libre de 2.30 m. Es un parqueadero amplio, con buena presencia de luz y entrada a altura de calle.

4,50/5 2 reviews





Precio de venta

$22.000.000

Pesos Colombianos

Área: 12.00 m2

https://www.clasf.co/parqueadero-en-venta-ed-san-jorge-armenia-en-colombia-6140897/

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

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00

Área Construcción	16,00 m2
Vida Útil	100 años
Edad Actual (2022 – 2013)	9 años
Vida remanente	91 años
Clase estado	1,50
Porcentaje de depreciación	4,93%

Estados	Condiciones físicas	Clasificación normal
1	NUEVO No ha sufrido ni necesita reparaciones	Óptimo-O
		Muy bueno-MB
2	REGULAR Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno B
		Intermedio-I
3	**Requiere reparaciones Simples**	Regular-R
		Deficiente-D
4	Requiere reparaciones importantes	Malo-M
5	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo-MM
	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición-DM

- ♣ **Óptimo:** Una construcción en estado óptimo es aquella que no ha sufrido ni requiere reparaciones de ningún tipo.
- ♣ **Bueno:** Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.
- ♣ **Regular:** Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, Ventanería, y otros.
- ♣ **Malo:** Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo, cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.
- ♣ **Muy malo:** Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.

ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO PARA EL PARQUEADERO N1 43 - SECTOR NORTE DEL MUNICIPIO DE CALARCA									
DIRECCION INMUEBLE:	EDIFICIO EL MIRADOR, AVENIDA 19 Nº 26 N – 69, PROPIEDAD HORIZONTAL, SOTANO 2,			AREA M2		16,00			
SOLICITANTES: EDIFICIO EL MIRADOR, NIT: 900710607-1				SE AVALÚA ÁREA PRIVADA (RES. 620 DE 2008 - IGAC)					
TIPO OFERTA	DESCRIPCION	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	% NEG.	VALOR NEGOCIABLE	AREA LOTE. PRIVADA	VR. M2 CONST. (INTEGRAL)	OBSERVACIONES	INTEGRAL
VENTA		COMPARATIVO PARQUEDEROS PRIVADOS	$24.000.000	14	$20.640.000	9,75	$2.116.923	Vende Grupo inmobiliario, Se VENDE parqueadero Nº 33, privado ideal para automóvil PEQUEÑO en zona centro de la ciudad en la carrera 13 con calle 20, en edificio que cuenta con buena seguridad, ascensor y está por fuera del cuadrante de pico y placa. Tiene acceso peatonal por la carrera 12 y 13, el acceso vehicular es por la carrera 12.https://www.properati.com.co/detalle/2ow4w_venta_parqueadero_quindio_parqueadero_ascensor_arm-grupo-inmobiliario	$2.116.923
VENTA		COMPARATIVO PARQUEDEROS PRIVADOS	$20.000.000	5	$19.000.000	9,75	$1.948.718	Vende Grupo inmobiliario, Se VENDE parqueadero Nº 9, privadoPaís: Colombia, Departamento: Quindío, Ciudad: Armenia, Zona / barrio: Centro, Código: 3596780, Estado: Usado, Parqueadero: 1, Tipo de inmueble: Garaje, Tipo de negocio: Venta, https://inmueblesarm.com/garaje-venta-centro-armenia/3596780	$1.948.718
VENTA		COMPARATIVO PARQUEDEROS PRIVADOS	$22.000.000	0	$22.000.000	12,00	$1.833.333	Parqueadero en Venta en el Edificio San Jorge, norte de la Ciudad de Armenia. Un Parqueadero con área de 12 m2 y una altura libre de 2.30 m. Es un parqueadero amplio, con buena presencia de luz y entrada a altura de calle. https://www.clasf.co/parqueadero-en-venta-ed-san-jorge-armenia-en-colombia-6140897/	$1.833.333
				media aritmética			$1.966.325		$1.966.325
		IGAC MAX: 7,5%		coeficiente de variaciòn:			7,3%		7,3%
				Desviaciòn Estándar:			142612,3635		142612,36
				Límite Inferior:			$1.833.333		
				Límite Superior:			$2.116.923		

METÓDO COMPARATIVO Y DE MERCADO			
CÁLCULO DE VALOR INTEGRAL			
ITEM	ÀREA	VR. M2	AVALÙO
CONSTRUCCIÓN	16,00	$1.966.325	$31.461.196,6
TOTAL, AVALÚO			

Son: TREINTA Y UN MILLON CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS M/TE. ($31.461.197) con aproximación.

Dirección oficina: Calarcá Q, Urbanización las Chambranas, manzana 3 casa # 5
Teléfonos: WhatsApp 3162969379, 3502372959 - Correo: wgavaluos@hotmail.com

ACREDITADO ONAC ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACIÓN DE COLOMBIA

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

14.3 AVALUO COMERCIAL DEL DEPOSITO:
2,40 frente x 1,90 alto x 0,50 fondo = 4,32 M2

Comparativo del mercado:

Precio: Col$ 850.000,00, CLOSET METÁLICO, 2 CUERPOS, BUEN ESTADO, 8 MESES DE USO EN PEREIRA, Ancho: 1.50 mts. Alto: 2.00 mts. Fondo: 50 cms. Buen estado.

https://www.clasf.co/closet-met%C3%A1lico-2-cuerpos-buen-estado-8-meses-de-uso-en-pereira-5801623/

CALCULO DE VALOR COMERCIAL

Hecha la correlación de este método, me permito concluir que el valor estimado del parqueadero 43**,** *con matrícula inmobiliaria Nº 280-186989,* materia de este estudio, es el siguiente:

METÓDO COMPARATIVO Y DE MERCADO			
CÁLCULO DE VALOR INTEGRAL			
ITEM	ÀREA	VR. M2	AVALÙO
Parqueadero Nº 43	16,00	$1.966.325	$31.461.197
Deposito			$850.000
TOTAL, AVALÚO COMERCIAL			$32.311.197

SON: TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS ONCE MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE PESOS M/TE. ($32.311.197).

16. BIBLIOGRAFIA.

- Copia del Certificado de tradición de fecha 03/07/2019.
- (*se anexo*)
- Escritura 805 del 05/04/2016, de la notaria tercera (3ª) de
- Armenia Q. (*se anexo*).
- Escritura 3282 del 08/10/2014, de la notaria tercera (4ª) de
- Armenia Q. Reglamento de propiedad horizontal. (*se anexo*).
- Resolución 620 Igac.

17. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

El estudio consta de evaluaciones de tipo objetivo y medible, además de los subjetivos del evaluador, basados en la experiencia, el conocimiento del mercado y el análisis en perspectiva de la zona y alrededores, las características intrínsecas como extrínsecas, que rodean el sector en donde se encuentra ubicado el parqueadero, en función del estado actual del mercado inmobiliario, todo lo cual es de vital importancia en la cualificación, cuantificación y maduración del precio comercial a calcular.

Se tuvieron en cuenta aspectos relevantes también como aquellos que causarían perjuicio y afectación inmobiliaria en el comercio al bien inmueble en estudio.

17.1 CONCLUSION DEL VALOR COMERCIAL:

Efectuada la aplicación de los métodos establecidos para la obtención del valor comercial, respecto a la cuantificación del valor comercial del metro cuadrado en relación de la construcción existente, se consideraron aspectos fundamentales en relación con topografía del terreno, ubicación, vías de acceso, frente y fondo, valorización, comercialización, y otros aspectos que fueron confrontadas con motivo del avalúo comercial.

18.- 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 IVS al llevar a cabo el encargo

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

El 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.

AVALÚO URBANO

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*

19.- 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

LA GESTIÓN DE REVISIÓN PARTE DE LA PRESUNCIÓN DE BUENA FE DEL PERITO ACTUANTE, BAJO EL ENTENDIDO QUE SUS CONCLUSIONES FINALES SON DE SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD.

AVALUO URBANO

20.- CERTIFICACIÒN DEL AVALUO

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

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

- WILSON GARCIA PACHON.

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

- WILSON GARCIA PACHON, C.C. Nº 9.778.895 de Calarcá Quindío R.A.A – AVAL 9778895 / Celular: 3162969379

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

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

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

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

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

Anexo al presente el listado de los procesos en donde he sido designado como perito durante los últimos cuatro años y he rendido la correspondiente experticia Manifiesto que fui designado como perito dentro del proceso de la referencia con desino al proceso que se va desarrollar, y cuyo objeto de la pericia consistió en establecer el valor comercial del inmueble, teniendo en cuenta la Diligencia de Inspecciono ocular desarrollada en el predio, y verificación del mercado inmobiliario del sector, además de los valores resultantes de la revista construdata para este periodo (revista Nº 201).

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

he sido designado como perito en otro proceso anterior donde ha estado el mismo apoderado, pero no con el mismo solicitante.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
Manifiesto que no me encuentro incurso en ninguna de las causales previstas en el artículo 50 del C. General del Proceso.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
En términos generales en los dictámenes periciales que he rendido en relación con bienes inmuebles se utiliza siempre el sistema de estudio de títulos y documentos que brinde información sobre los predios, en primer orden; apoyado Resolución 620 de 2008. **Descripción**: Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Este documento es de tipo Resoluciones y pertenece a Normatividad del Marco Legal de la Entidad.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados, no son diferentes respecto de aquellos que utilizo normalmente en el ejercicio regular de mi profesión, especialmente si se trata de establecer el valor comercial de un inmueble o de mejoras, entre otros.

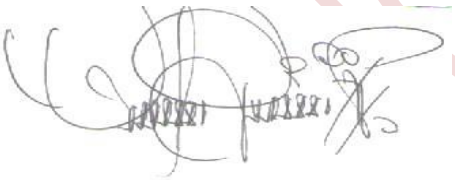
10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.
Los documentos e información utilizados para la elaboración del presente dictamen son los que a continuación relaciono:
a). Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-199005 y ficha catastral No. 010701250083000 b) Copia del Certificado de tradición de fecha 02/05/2018. c). Copia de la diligencia de secuestro de bien inmueble

De esta manera dejo rendido el presente dictamen pericial y de avaluó comercial solicitado; para ser presentado como prueba dentro del proceso que se lleva a cabo ante el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Oralidad de Armenia, radicado Nº 2016-00444-00, solicitante **EDIFICIO EL MIRADOR, AVENIDA 19 Nº 26 N – 69, PROPIEDAD HORIZONTAL, SOTANO 2, PARQUEADERO Nº 43, de Armenia Quindío** - NIT 900710607-1, y de las partes demandante y demanda, al igual que sus apoderados judiciales, esperando haber podido interpretar ecuánimemente el presente encargo valuatorio.

Nota: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de desarrollo Económico, el presente avaluó y peritaje tiene una vigencia de un (1) año, a partir de la fecha de expedición de este informe.

Este documento se encuentra debidamente certificado por el **R.A.A** (*Registro Abierto de Avaluadores*), y la **A.N.A** (*Autoregulador Nacional de Avaluadores*), para la categoría establecida como número uno (1) de avalúos urbanos, de la cual poseo la certificacion vigente para el mes y año de la presentación.

Cordialmente,

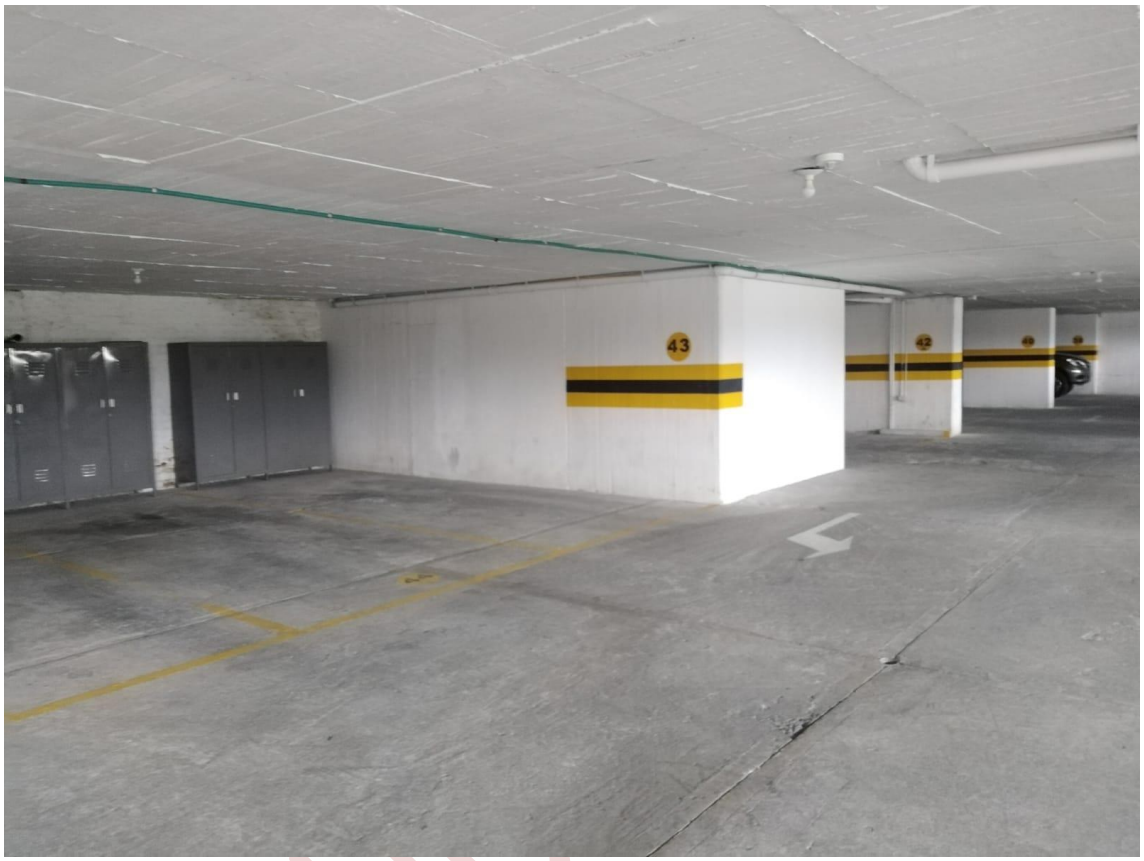


Lonja de Colombia Apoyo Empresarial

_____ firma digital.
WILSON GARCÍA PACHÓN
CC N° 9´778.895
Técnico laboral en competencias en avalúos
Perito Avaluador profesional
Registro Abierto de Avaluador **R.A.A**/AVAL-9778895
Certificado en Competencias Laborales **O.N.A.C**

21.- REGISTRO FOTOGRAFICO:

Estado actual de la construcción, y ubicación del parqueadero Nº 43.



INGRESO A TRAVÉS DE ESCALERAS, Y RAMPA AL SÓTANO DOS (2)

22. lista de algunos procesos en los que he participado, con el nombre de los voceros adjetivos de ambas partes, deben individualizarse los mandatarios de los dos extremos de la litis (ord. 5°, art. 226 del C.G.P.)

JUZGADO: SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

DEMANDANTE:	NHORA BALLESTEROS DE SABOGAL
APODERADO JUDICIAL PARTE DTE:	Dr. JUAN MANUEL SABOGAL BALLESTEROS, CC Nº 18395131 TP 139730 del C.S.J.
DEMANDADO:	LUZ ADRIANA LÓPEZ MARÍN.
APODERADO PARTE DDA.:	Dr. LUIS FELIPE ECHEVERRI ARISTIZABAL, CC Nº 1094880702, TP 184703 del C.S.J.
RADICADO:	2000-1751-00,
PROCESO:	proceso Ejecutivo Hipotecario
EXPERTICIA REALIZADA:	dictamen pericial, y avalúo comercial.
PERITO VALUADOR:	Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895.

2.- JUZGADO: QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

DEMANDANTE:	ADRIANA LOARTE TORRES
APODERADO JUDICIAL PARTE DTE:	Dr. GUSTAVO RENDON VALENCIA, CC Nº 19.419.404 TP 138.565 del C.S.J.
DEMANDADO:	JOSE MIGUEL MARTINEZ.
APODERADO PARTE DDA.:	Dr. CAMILO ALVAREZ MARIN, CC Nº 7.539.759, TP 77014 del C.S.J.
RADICADO:	63001140030052017005330O
PROCESO:	Verbal reivindicatorio – con demanda de reconvención - pertenencia.
EXPERTICIA REALIZADA:	dictamen pericial, y avalúo comercial, fecha 29/11/2021
PERITO VALUADOR:	Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895.

3.- JUZGADO SEGUNDO (2º) PENAL MUNICIPAL DE CONOCIMIENTO, ARMENIA

PROCESO DE:	LESIONES PERSONALES CULPOSAS
OFENDIDOS:	HENRRY VALENCIA
APODERADO PARTE OFENDIDA:	Dr. JANNIER ANDRES LOPEZ TORO, CC Nº 1.094.886.158, TP: 182518 CSJ.
INDICIADO:	OMAR RAMIREZ GUTIERREZ
APODERADO PARTE INDICIADA:	Dra. ANA MARIA PIEROTTI CARRILLO, T.P 94.214 CSJ, Compañía de seguros la Equidad.
EXPERTICIA REALIZADA:	avalúo de perjuicios ocasionados responsabilidad civil extracontractual
RADICACIÓN:	63001600005920120060 6
FECHA CÁLCULO:	mayo 7 de 2019
PERITO VALUADOR:	Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895

4.- JUZGADO PRIMNERO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD CALARCA

DEMANDANTE*:*	*BEVERLY YULIETH SALAZAR GUTIÉRREZ*
DEMANDADO*:*	*HEREDEROS INDETERMINADOS DE JESÚS SALCEDO*
REFERENCIA*:*	*PROCESO DIVISORIO*
RADICADO:	*631304003001-2015-00501-00*
APODERADO JUDICIAL DTE*:*	*Dr. RAFAEL FERNANDO GIL SIERRA*
APODERADO JUDICIAL DDO*:*	*Dr. MARIO ALBERTO GARCÍA OSPINA*
EXPERTICIA REALIZADA*:*	*Dictamen pericial, y avalúo comercial, inmueble urbano*
PERITO VALUADOR*:*	Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895

5.- JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SALENTO QUINDIO

DEMANDANTE:	GIOVANNY ULISES GALINDO TIJARO
DAMANDADO:	SEBASTIAN CASTAÑEDA VALENCIA
REFERENCIA:	EJECUTIVO HIPOTECARIO.
RADICADO:	2015-00022-00
APODERADO JUDICIAL DTE:	Dr. LUIS EDUARDO MORA BOTERO
APODERADO JUDCIAL DDO:	Dr. JHON FABIO GONZALEZARREDONDO
EXPERTICIA REALIZADA:	Dictamen pericial, y avalúo comercial inmueble rural (lote de terreno La Caturrera)
PERITO VALUADOR:	Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895

AVALUO URBANO

6.- JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCÁ.

DEMANDANTE:	INES ARIAS MORALES
DEMANDADO:	MIGUEL LEMUS ARIAS
PROCESO:	DIVISORIO – VENTA DE COSA COMUN
RADICADO:	2017-0068
APODERADO JUDICIAL DTE:	Dra. MARIA LIBIA RAMIREZ
APODERADO JUDICIAL DDO:	Dr. FRANCISCO JAVIER GONZLAEZ SANCHEZ
EXPERTICIA REALIZADA:	Dictamen pericial, y avalúo comercial, inmueble urbano
PERITO AVALUADOR:	Wilson García Pachón, R.A.A – AVAL/9778895

7.- JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO ORALIDAD ARMENIA

DEMANDANTE:	TAYRON POWER HOLGUIN LONDOÑO
DEMANDADOS:	JULIAN BUENDIA VASQUEZ Y CARLOS ALBERTO GOMEZ BUEN DIA
PROCESO:	PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
RADICACION:	63-001-31-03-002-2017-00008-00
APODERADO JUDICIAL DDO:	Dra. GLORIA MARCELA BALLEN CERON
APODERADO JUDICIAL DTE:	Dr. TODORO ADOLFO BENAVIEDEZ VANEGAS
EXPERTICIA REALIZADA:	Dictamen pericial, y avalúo comercial, inmueble urbano (LOTE)
PERITO AVALUADOR:	Wilson García Pachón, R.A.A – AVAL/9778895

8.- JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA

DEMANDANTE:	JORGE IVÁN CASTAÑO JIMÉNEZ
DEMANDADOS:	HERNÁN ALBERTO CASTAÑO GALLEGO, BLANCA SONIA CASTAÑO GALLEGO, MARTHA CECILIA CASTAÑO GALLEGO, ORIANA DEL MAR CASTAÑO PARRA .
PROCESO:	SUCESIÓN INTESTADA
RADICADO:	63001.31.03.001.2018.00182.00
APODERADO JUDICIAL DTE:	Dr. JHON JAIRO CIRO CASTAÑO
APODERADO JUDICIAL DDA:	Dra. FABIOLA ECHEVERRY PALACIOS
EXPERTICIA REALIZADA:	Dictamen pericial, y avalúo comercial, inmueble urbano.
PERITO AVALUADOR:	Wilson García Pachón R.A.A/ AVAL 9778895

9.- JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA

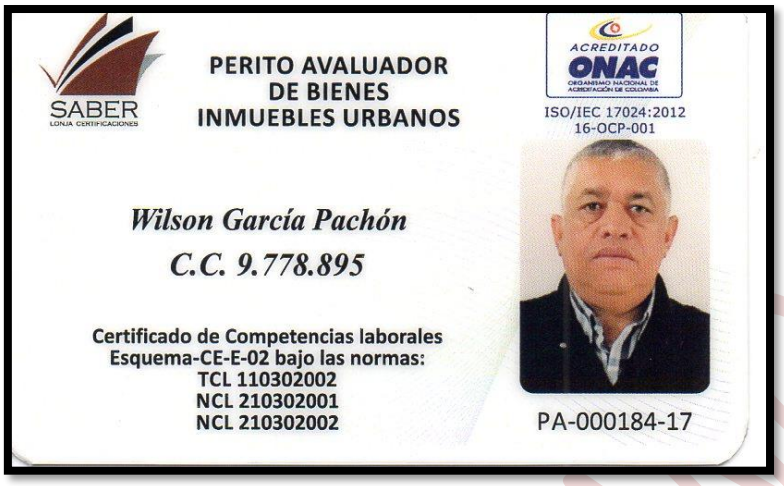
DEMANDANTES	LUIS ELIECER CIRO OSORIO – GUILLERMO DE JESUS OSORIO PATIÑO Y CARLOS ALBERTO CIRO CASTAÑO.
DEMANDADOS:	YUBAL YORDANY GARZON CHACON
PROCESO:	REALIZACIÓN ESPECIAL DE LA GARANTÍA. (EJECUTIVO HIPOTECARIO)
RADICADO:	630013103003-2019-00035-00
APODERADO JUDICIAL DTE:	Dr. JHON JAIRO CIRO CASTAÑO. TP: 79594 CSJ.
APODERADO JUDICIAL DDO:	NO SE CONSTITUYO APODERADO, (por estado).
EXPERTICIA REALIZADA:	Dictamen pericial, y avaluó comercial inmuebles rural (lote comun y proindiviso), vereda La Revancha Armenia.
PERITO VALUADOR:	Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895

10.- JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCA

DEMANDANTES:	DORYS BERNAL ALARCON – GERARDO OCAMPO ALZATE
DEMANDADOS:	EDILBERTO OCAMPO ALZATE
PROCESO:	Declaracion de pertenencia por prescipcion extraordinaria adquisitiva de dominio.
RADICADO:	218-00508
APODERADO JUDICIAL DTE:	Dr. CESAR AUGUSTO ROJAS RAMIREZ. CC Nº 18.386.204
APODERADO JUDICIAL DDO:	Dr. JOSE ANIBAL RIVERA CORREA
EXPERTICIA REALIZADA:	Dictamen pericial, y avaluó comercial inmueble urbano Practica pèricial con acompañamiento de perito.
PERITO VALUADOR:	Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895

AVALUO URBANO

23.- DOCUMENTACION DEL PERITO Y DE LA PROFESION



PIN de Validación: b7dc0b25

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

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

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

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

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

Página 1 de 5

PIN de Validación: b7dc0b25

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Fecha de inscripción	Regimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALARCÁ, QUINDÍO
Dirección: URBANIZACIóN LAS CHAMBRANAS MNA 3 # 5
Teléfono: 3162969379
Correo Electrónico: wgavaluos@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) WILSON GARCÍA PACHÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9778895.
El(la) señor(a) WILSON GARCÍA PACHÓN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

ACREDITADO ONAC ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACIÓN DE COLOMBIA

PIN de Validación: b7dc0b25

https://www.raa.org.co

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

PIN DE VALIDACIÓN

b7dc0b25

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Dirección oficina: Calarcá Q, Urbanización las Chambranas, manzana 3 casa # 5
Teléfonos: WhatsApp 3162969379, 3502372959 - Correo: wgavaluos@hotmail.com

República de Colombia

Libertad y Orden

Y en su nombre

La Corporación Tecnológica Empresarial

Debidamente autorizada por la Secretaria de Educación de Bogotá,
Según Licencia de Funcionamiento Nº. 11-0418 de Diciembre de 2016

Teniendo en cuenta que

Wilson García Pachón

D.I. Nº. 9.778.895

Cumplió con los requisitos académicos exigidos por la Ley y la Institución
de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano según
Resolución de Programa Nº 110507 de 2019
le otorga el Certificado de Aptitud Ocupacional como

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos

Martha Sánchez Niño
C.C. 37830733
Representante Legal

Bogotá, 27 de marzo de 2021

Libro de Certificaciones Nº. 16 Acta Nº. 050 Folio Nº. 032

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

CORPORACIÓN TECNOLÓGICA EMPRESARIAL
Institución de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano

CERTIFICACIÓN 032

En la ciudad de Bogotá, a los veintisiete (27) días del mes de marzo de 2021, se formalizó la Certificación a los Estudiantes de los diferentes Programas Técnicos Laborales. El suscrito Representante Legal de la ***Corporación Tecnológica Empresarial,*** Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano, aprobada y autorizada por la Secretaría de Educación del Distrito, según Licencia de Funcionamiento Nº. 11-0418 de Diciembre de 2016.

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

Wilson García Pachón

Documento de Identidad Nº. 9.778.895

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos

Aprobado según Resolución Nº. 110507 de 2019 S.E.D. con una intensidad de 768 horas

Es fiel copia tomada de Libro General de Certificaciones Nº. 16, Acta Nº. 050 de marzo de 2021.

Martha Sánchez Niño
C.C. 37830733
Representante alegal

Bogotá, 27 de marzo de 2021

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

CERTIFICADO

CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES

NIT: 9014854819 PERSONERÍA JURÍDICA 55-00000000002280.12

Sabaneta, Antioquia: septiembre, de 2022

A QUIEN LE INTERESA

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

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

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

Quien Certifica:

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

Calle 75 A SUR 47 A 13 IN 408 Sabaneta Antioquia 3503979797

LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL

Hace Constar que

WILSON GARCIA PACHON

C.C. 9.778.895

ASISTIO AL

23° CONGRESO DE PERITOS AVALUADORES

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

CATASTRO MULTIPROPOSITO
HERRAMIENTAS TECNOLOGICAS EN AVALUOS

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

MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL

GLORIA MORENO BALLEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA

LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

FUNDACIÓN NUEVO MILENIO
PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0021267
EN CONVENIO CON
LONJA DE COLOMBIA
PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590

Lonja de Colombia

Certifican a

Wilson García Pachón

C.C. 9.778.895

COMO

Perito Avaluador Profesional

SEGÚN EXÁMEN Y CALIFICACIÓN DE COMPETENCIAS EN
Vehículos Terrestres
Maquinaria y Equipos
Topografía de Terrenos y Cartografía
Plan de Ordenamiento Territorial
Avalúos Urbanos y Rurales
Propiedad Horizontal
Reforma Urbana
Derecho Inmobiliario
Matemáticas Catastrales
Administración Inmobiliaria

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
R.N.A.
1005-5583

MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL
NUEVO MILENIO

6 DE SEPTIEMBRE DE 2012
BOGOTÁ COLOMBIA

GLORIA MORENO BALLEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
LONJA DE COLOMBIA

LA CORPORACION UNIVERSITARIA DE CIENCIA Y DESARROLLO
"UNICIENCIA"
PERSONERIA JURIDICA N° 020/1996 M.E.N

En Convenio con

LA FUNDACIÓN NUEVO MILENIO
PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0021267
Y
LA LONJA DE COLOMBIA
PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590

CERTIFICAN A

Wilson García Pachón

C.C. 9.778.895

Como

PERITO AVALUADOR INTEGRAL

Finca Raíz y Avalúos Inmobiliarios
Maquinaria Planta Y Equipo
Normas Internacionales NIIF

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

FOLIO 115 - LIBRO 560
DICIEMBRE 12 DE 2015
BOGOTÁ COLOMBIA

MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL
FUNDACION NUEVO MILENIO

GLORIA MORENO BALLEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
LONJA DE COLOMBIA

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

A SUSCRITA JEFE DE LA OFICINA JUDICIAL

C E R T I F I C A :

Que el señor WILSON GARCIA PACHON, identificado con la Cédula de Ciudadanía Nro. 9.778.895, hizo parte de la lista de Auxiliares de la Justicia para este Distrito Judicial de Armenia, en la modalidad de: PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES, BIENES MUEBLES, SEGUROS, MAQUINARIA PESADA, AUTOMOTORES, DE DAÑOS Y PERJUICIOS Y DE INTANGIBLES, inscrito desde el primero (01) de octubre de dos mil seis (2.006) y la cual tuvo vigencia hasta el 31 de marzo de 2017.

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

MARIA ERNESTINA ORTIZ VÁSQUEZ
Jefe Oficina Judicial.

Meov.

Palacio de Justicia Oficina # 108- Teléfono # 741 20 43
Armenia - Quindío

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

CERTIFICA QUE

Wilson garcia

Asistió a el curso virtual

VALORACIÓN DE INMUEBLES, INCORPORANDO INCERTIDUMBRE DE MERCADO

Realizado del 14 al 23 de julio de 2020 con una intensidad de 10 horas

ELKIN RUIZ
Capacitador

SANTIAGO PALACIO
Capacitador

L.N.A.P.

Lonja Inmobiliaria Nacional y Avaluadores Profesionales

CERTIFICA

que

wilson garcìa pachon

C. C. 9.778.895 de Calarcà Q.

Asistió, participó y desarrolló el Seminario y Taller Virtual de Valoración de Intangibles Especiales realizado del 9 al 16 de Junio de 2020 con una duración de 21 horas

Jairo Alfonso Becerra Sánchez
Gerente-Consultor Profesional
R.A.A. AVAL 19106474

Carrera 50 No. 95-27 Of. 206 Bogota D. C. Celulares 3007713518- 3017122100
linap.lonja.nacional@gmail.com

L.N.A.P.

REPÚBLICA DE COLOMBIA

El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En Cumplimiento de la Ley 119 de 1994

Hace Constar que
WILSON GARCIA PACHÒN
Con CEDULA DE CIUDADANIA No. 9778895

Cursó y aprobó la acción de Formación
COSTOS Y PRESUPUESTOS PARA EDIFICACIONES MODULO I: GENERALIDADES
Con una duración de 40 Horas

En testimonio de lo anterior se firma en Armenia a los Diecinueve (19) días del mes de Noviembre de Dos Mil Diez (2010)

OLGA LUCIA QUINTERO OCAMPO
SUBDIRECTOR CENTRO PARA EL DESARROLLO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN
REGIONAL QUINDIO

SGCV20102852421 19/11/2010
No. Y FECHA DE REGISTRO

Para verificar la validez de este Certificado consulte la página http://sis.senavirtual.edu.co

Resolución 000484 del 06 de Marzo de 2006

Lonja de Colombia
Apoyo Empresarial

Bogotá, 4 de Diciembre de 2015

A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2001, con Personería Jurídica No. S0038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio Nº 900.404.901-0

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de AVALUOS Y PERITAJE PROFESIONAL con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

C E R T I F I C A C I Ó N

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar que el señor, WILSON GARCIA PACHON, Identificado con Cédula de Ciudadanía # 9.778.895 como PERITO AVALUADOR PROFESIONAL, según examen en formación y calificación actualizada a la fecha en topografía de terrenos y cartografía, plan de ordenamiento territorial, inmuebles urbanos y rurales, titularización de inmuebles, normas especializadas, propiedad horizontal ley 675, reforma urbana ley 1673 y ley 388, con REGISTRO DE AVALUADOR DE LA SUPERINTENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO # 1005-5583, actuando como representante de la LONJA DE COLOMBIA, como profesional independiente.

Además es afiliado VITALICIO por derecho propio a nuestra lonja, dando muestras de IDONEIDAD Y CUMPLIMIENTO, en el desarrollo de su profesión.

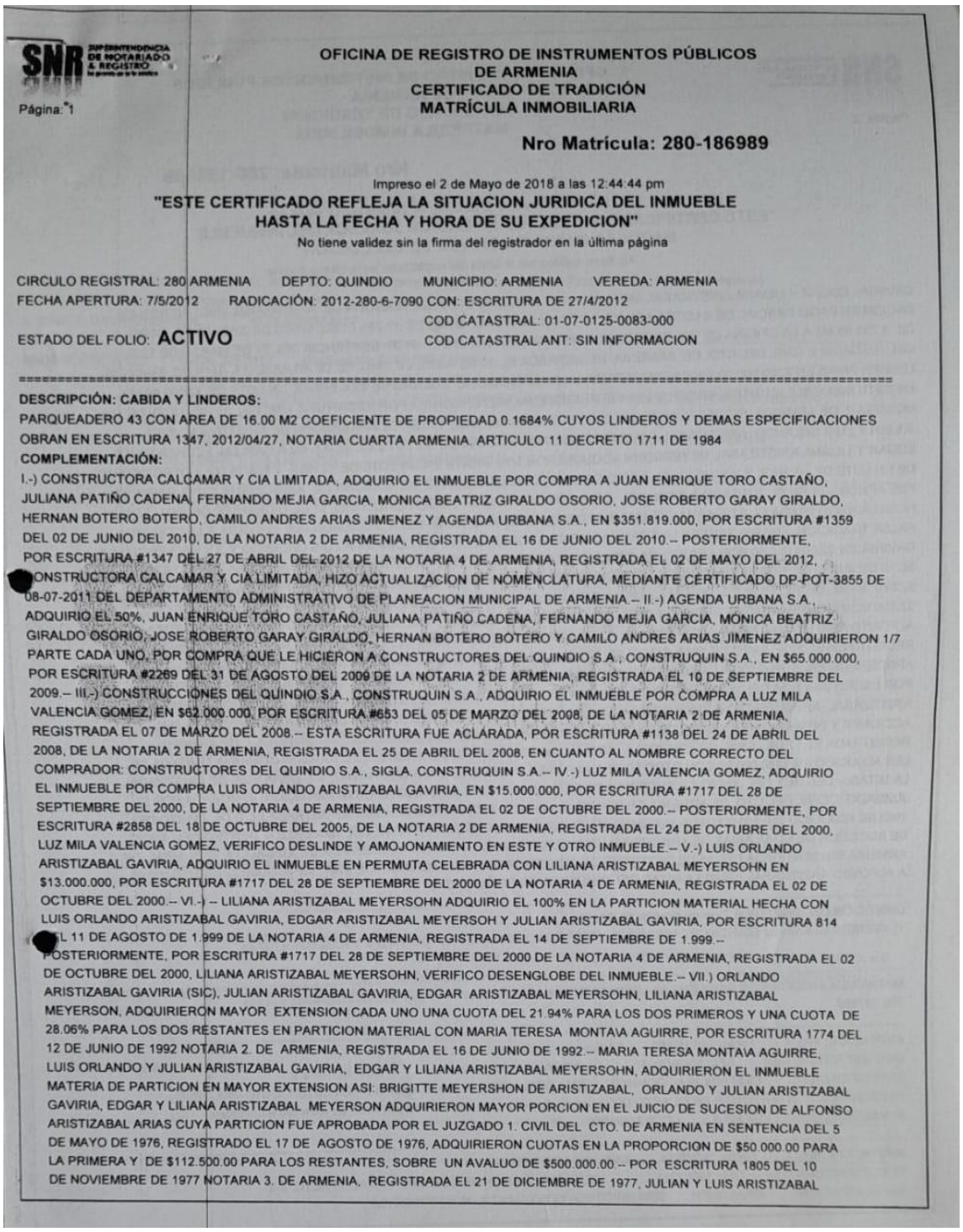
Dada a solicitud de su entidad,

Cordialmente,

MARIO ROPERO MUNÉVAR
PRESIDENTE NACIONAL
3204255208 3115914605

SEDE PRINCIPAL CRA 15 # 76-39 OF 501 BOGOTÁ COLOMBIA
TELÉFONOS: 5331286 6361739 2561727 3115914605 3204255208
WWW.LONJADECOLOMBIA.ES.TL

24. ANEXOS



SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

Página: 1

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

Nro Matrícula: 280-186989

Impreso el 2 de Mayo de 2018 a las 12:44:44 pm
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 280 ARMENIA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: ARMENIA VEREDA: ARMENIA
FECHA APERTURA: 7/5/2012 RADICACIÓN: 2012-280-6-7090 CON: ESCRITURA DE 27/4/2012
COD CATASTRAL: 01-07-0125-0083-000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
PARQUEADERO 43 CON AREA DE 16.00 M2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.1684% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1347, 2012/04/27, NOTARIA CUARTA ARMENIA. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984
COMPLEMENTACIÓN:
I.-) CONSTRUCTORA CALCAMAR Y CIA LIMITADA, ADQUIRIO EL INMUEBLE POR COMPRA A JUAN ENRIQUE TORO CASTAÑO, JULIANA PATIÑO CADENA, FERNANDO MEJIA GARCIA, MONICA BEATRIZ GIRALDO OSORIO, JOSE ROBERTO GARAY GIRALDO, HERNAN BOTERO BOTERO, CAMILO ANDRES ARIAS JIMENEZ Y AGENDA URBANA S.A., EN $351.819.000, POR ESCRITURA #1359 DEL 02 DE JUNIO DEL 2010, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 16 DE JUNIO DEL 2010.-- POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA #1347 DEL 27 DE ABRIL DEL 2012 DE LA NOTARIA 4 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 02 DE MAYO DEL 2012, CONSTRUCTORA CALCAMAR Y CIA LIMITADA, HIZO ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA, MEDIANTE CERTIFICADO DP-POT-3855 DE 08-07-2011 DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL DE ARMENIA.-- II.-) AGENDA URBANA S.A., ADQUIRIO EL 50%, JUAN ENRIQUE TORO CASTAÑO, JULIANA PATIÑO CADENA, FERNANDO MEJIA GARCIA, MONICA BEATRIZ GIRALDO OSORIO, JOSE ROBERTO GARAY GIRALDO, HERNAN BOTERO BOTERO Y CAMILO ANDRES ARIAS JIMENEZ ADQUIRIERON 1/7 PARTE CADA UNO, POR COMPRA QUE LE HICIERON A CONSTRUCTORES DEL QUINDIO S.A., CONSTRUQUIN S.A., EN $65.000.000, POR ESCRITURA #2269 DEL 31 DE AGOSTO DEL 2009 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 10 DE SEPTIEMBRE DEL 2009.-- III.-) CONSTRUCCIONES DEL QUINDIO S.A., CONSTRUQUIN S.A., ADQUIRIO EL INMUEBLE POR COMPRA A LUZ MILA VALENCIA GOMEZ, EN $62.000.000, POR ESCRITURA #653 DEL 05 DE MARZO DEL 2008, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 07 DE MARZO DEL 2008.-- ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA, POR ESCRITURA #1138 DEL 24 DE ABRIL DEL 2008, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 25 DE ABRIL DEL 2008, EN CUANTO AL NOMBRE CORRECTO DEL COMPRADOR: CONSTRUCTORES DEL QUINDIO S.A., SIGLA. CONSTRUQUIN S.A.-- IV.-) LUZ MILA VALENCIA GOMEZ, ADQUIRIO EL INMUEBLE POR COMPRA LUIS ORLANDO ARISTIZABAL GAVIRIA, EN $15.000.000, POR ESCRITURA #1717 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DEL 2000, DE LA NOTARIA 4 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 02 DE OCTUBRE DEL 2000.-- POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA #2858 DEL 18 DE OCTUBRE DEL 2005, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 24 DE OCTUBRE DEL 2000, LUZ MILA VALENCIA GOMEZ, VERIFICO DESLINDE Y AMOJONAMIENTO EN ESTE Y OTRO INMUEBLE.-- V.-) LUIS ORLANDO ARISTIZABAL GAVIRIA, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN PERMUTA CELEBRADA CON LILIANA ARISTIZABAL MEYERSOHN EN $13.000.000, POR ESCRITURA #1717 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DEL 2000 DE LA NOTARIA 4 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 02 DE OCTUBRE DEL 2000.-- VI.-) -- LILIANA ARISTIZABAL MEYERSOHN ADQUIRIO EL 100% EN LA PARTICION MATERIAL HECHA CON LUIS ORLANDO ARISTIZABAL GAVIRIA, EDGAR ARISTIZABAL MEYERSOH Y JULIAN ARISTIZABAL GAVIRIA, POR ESCRITURA 814 DEL 11 DE AGOSTO DE 1.999 DE LA NOTARIA 4 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 14 DE SEPTIEMBRE DE 1.999.-- POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA #1717 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DEL 2000 DE LA NOTARIA 4 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 02 DE OCTUBRE DEL 2000, LILIANA ARISTIZABAL MEYERSOHN, VERIFICO DESENGLOBE DEL INMUEBLE.-- VII.) ORLANDO ARISTIZABAL GAVIRIA (SIC), JULIAN ARISTIZABAL GAVIRIA, EDGAR ARISTIZABAL MEYERSOHN, LILIANA ARISTIZABAL MEYERSON, ADQUIRIERON MAYOR EXTENSION CADA UNO UNA CUOTA DEL 21.94% PARA LOS DOS PRIMEROS Y UNA CUOTA DE 28.06% PARA LOS DOS RESTANTES EN PARTICION MATERIAL CON MARIA TERESA MONTAVA AGUIRRE, POR ESCRITURA 1774 DEL 12 DE JUNIO DE 1992 NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 16 DE JUNIO DE 1992.-- MARIA TERESA MONTAVA AGUIRRE, LUIS ORLANDO Y JULIAN ARISTIZABAL GAVIRIA, EDGAR Y LILIANA ARISTIZABAL MEYERSOHN, ADQUIRIERON EL INMUEBLE MATERIA DE PARTICION EN MAYOR EXTENSION ASI: BRIGITTE MEYERSHON DE ARISTIZABAL, ORLANDO Y JULIAN ARISTIZABAL GAVIRIA, EDGAR Y LILIANA ARISTIZABAL MEYERSON ADQUIRIERON MAYOR PORCION EN EL JUICIO DE SUCESION DE ALFONSO ARISTIZABAL ARIAS CUYA PARTICION FUE APROBADA POR EL JUZGADO 1. CIVIL DEL CTO. DE ARMENIA EN SENTENCIA DEL 5 DE MAYO DE 1976, REGISTRADO EL 17 DE AGOSTO DE 1976, ADQUIRIERON CUOTAS EN LA PROPORCION DE $50.000.00 PARA LA PRIMERA Y DE $112.500.00 PARA LOS RESTANTES, SOBRE UN AVALUO DE $500.000.00 -- POR ESCRITURA 1805 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 1977 NOTARIA 3. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 1977, JULIAN Y LUIS ARISTIZABAL

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

Página: 2

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

Nro Matrícula: 280-186989

Impreso el 2 de Mayo de 2018 a las 12:44:44 pm
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

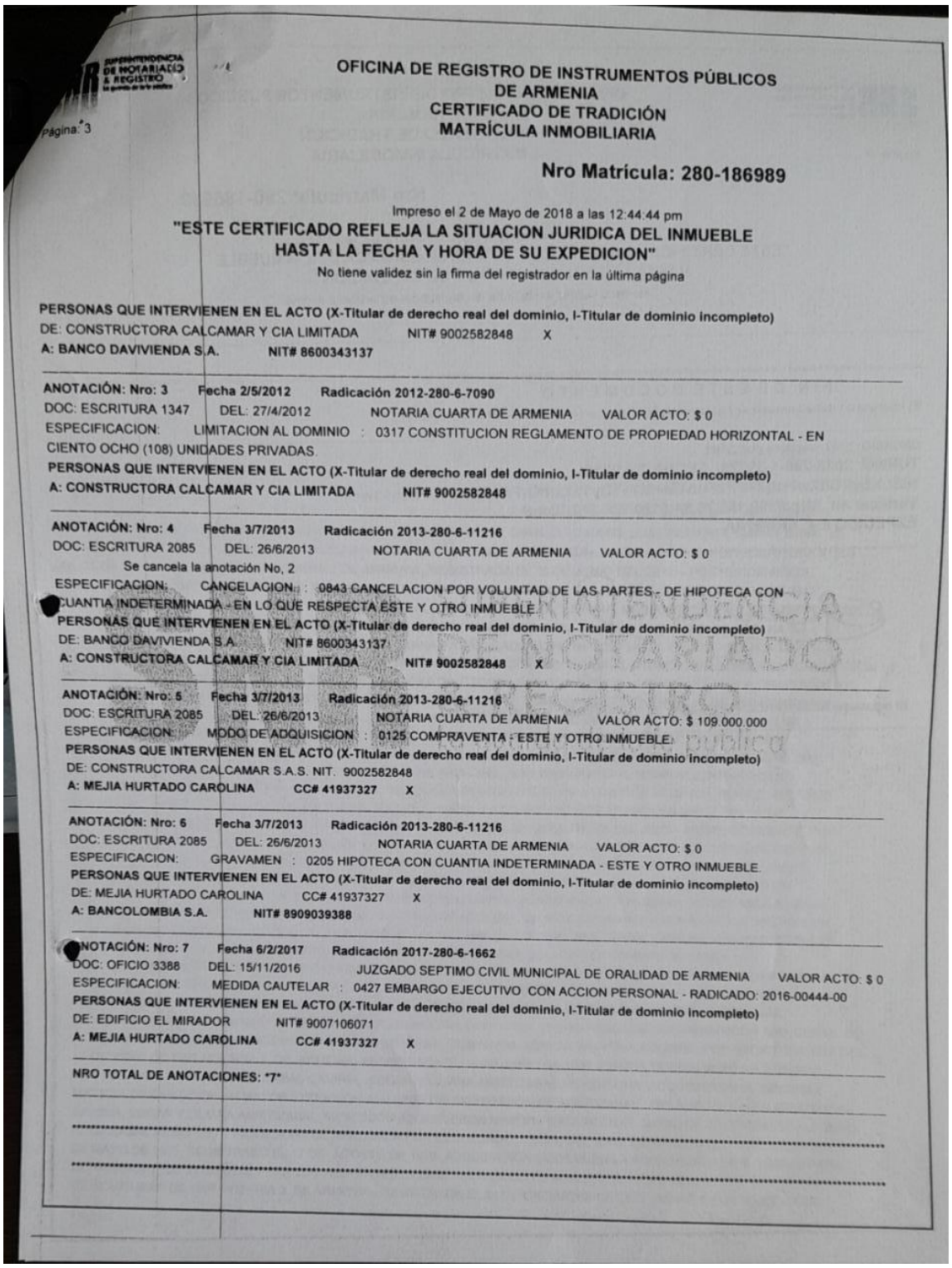
GAVIRIA, EDGAR Y LILIANA ARISTIZABAL MEYERSOHN Y BRIGITTE EMMA MEYERSOHN DE ARISTIZABAL (SIC) DIERON EN DACION EN PAGO PARCIAL DE 4 LOTES ASI: UN LOTE DE 22.570 M2. OTRO DE 10.285.71 M2. OTRO DE 3.524.28 M2. OTRO DE 1.738.88 M2 A LA OFICINA DE VALORIZACION MUNICIPAL DE ARMENIA.-- POR SENTENCIA DEL 27 DE MARZO DE 1980 DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CTO. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 30 DE ABRIL DE 1980, SE LE ADJUDICO A CARLOS ENRIQUE LEDHER RIVAS EN $360.000.00 SEGUN REMATE EN LICENCIA JUDICIAL CUOTAS DE 45% SOBRE UN LOTE DE 32.000.00 M2., EN ESTE INMUEBLE, CONTRA EDGAR Y LILIANA ARISTIZABAL MEYERSOHN.-- POR ESCRITURA 1807 DEL 31 DE JULIO DE 1980 NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 10 DE SEPTEIMBRE DE 1980, BRIGITTE MAYERSOHN DE ARISTIZABAL (SIC), JULIAN Y LUIS ORLANDO ARISTIZABAL GAVIRIA VENDIERON CUOTAS DE UN LOTE DE 32.000 M2 A CARLOS LEDHER RIVAS.-- EDGAR Y LILIANA ARISTIZABAL MEYERSOHN ADQUIRIERON 1/10 PARTE EN UN LOTE DE 13 HAS. Y 636.25 M2 Y OTRO DECIMO DE UN LOTE DE 10 HAS, Y 306 M2 EN EL JUICIO DE SUCESION DE BRIGITTE MEYERSOHN DE ARISTIZABAL CUYA PARTICION FUE APROBADA EN EL JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA EN SENTENCIA DEL 11 DE DICIEMBRE DE 1984, SEGUN HIJUELA REGISTRADA EL 9 DE ABRIL DE 1992 SE ADJUDICO EN $619.500.00 ESTA SUCESION FUE LLEVADA A LA COLUMNA FALSA TRADICION.-- MARIA TERESA MONTAVA AGUIRRE ADQURIO 2.0% POR COMPRA A LUIS ORLANDO Y JULIAN ARISTIZABAL GAVIRIA EN $2.000.000.00 POR ESCRITURA 1774 DEL 12 DE JUNIO DE 1992 DE LA NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 10 DE JUNIO DE 1992 EXCLUYENDO LAS SIGUIENTES PORCIONES A) UNA DACION EN PAGO PARCIAL DE 4 LOTES DE 22.570 MTS2. DE 10.285.71 M2. DE 3.524.28 M2. Y DE 1.738.88 M2. -B) REMATE DE CUOTAS EL 45% SOBRE UN LOTE DE 32.000 M2 Y COMPRAVENTA PARCIAL HECHO POR ESCRITURA 1887 DEL 31 DE JULIO DE 1980 NOTARIA 2. DE ARMENIA.-- ALFONSO ARISTIZABAL ARIAS ADQUIRIO ASI: POR ESCRITURA N.1895 DEL 25 DE MAYO DE 1954 NOTARIA 1. DE CALI REGISTRADA EL 3 DE JUNIO DE 1954, ELVIA ARIAS VDA. DE ARISTIZABAL, ALFONSO Y FABIO ARISTIZABAL ARIAS APROBARON EN $185.00.00 A LA SOCIEDAD ARISTIZABAL ARIAS Y COMPA\IA LIMITADA, EL INMUEBLE EN REFERENCIA.-- POR ESCRITURA N.83 DEL 16 DE ENERO DE 1956 NOTARIA 2, DE ARMENIA, REGISTRADA EL 3 DE FEBRERO DE 1956, FABIO ARISTIZABAL ARIAS VENDIO A ELVIA ARIAS VDA. DE ARISTIZABAL Y ALFONSO ARISTIZABAL ARIAS EN $66.000.00 SUS ACCIONES Y DERECHOS EN LA SOCIEDAD.- POR ESCRITURA N. 557 DEL 2 DE JUNIO DE 1960 NOTARIA 1. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 11 DE JUNIO DE 1960 EN LA DISOLUCION DE LA SOCIEDAD ARISTIZABAL ARIAS Y COMPA\IA LIMITADA SE LES ADJUDICO EN $280.000.00 CON OTRO LOTE A ALFONSO ARISTIZABAL ARIAS LA MITAD, Y A ELVIA VDA. DE ARISTIZABAL LA MITAD.-- DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE OTILIA GAVIRIA DE ARISTIZABAL CUYA PARTICION APROBADA POR EL JUZGADO 1. CIVIL DEL CTO. DE ARMENIA EN SENTENCIA DEL 21 DE FEBRERO DE 1963, REGISTRADA EL 1. DE MARZO DE 1963 SE ADJUDICO EN $50.000.00 A ALFONSO ARISTIZABAL ARIAS LA SEXTA PARTE DEL INMUEBLE.-- DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE ELVIA ARIAS DE ARISTIZABAL (SIC) CUYA PARTICION FUE APROBADA POR EL JUZGADO 4. CIVIL MPAL. DE ARMENIA EN SENTENCIA DEL 15 DE DICIEMBRE DE 196 REGISTRADA EL 7 DE JUNIO DE 1967, SE ADJUDICO EN $150.000.00 A ALFONSO ARISTIZABAL ARIAS LA MITAD DEL INMUEBLE EN REFERENCIA.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO
1) AVENIDA 19 #26N-69 EDIFICIO "EL MIRADOR" - PROPIEDAD HORIZONTAL - SOTANO 2 PARQUEADERO 43

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integración y otros)
280-137959

ANOTACIÓN: Nro: 1 **Fecha 24/10/2005** **Radicación 2005-19150**
DOC: ESCRITURA 2858 DEL: 18/10/2005 NOTARIA 2 DE ARMENIA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO 0321 DESLINDE Y AMOJONAMIENTO - EN ESTE Y OTRO INMUEBLE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: VALENCIA GOMEZ LUZ MILA **CC# 24486368** **X**

ANOTACIÓN: Nro: 2 **Fecha 22/2/2011** **Radicación 2011-280-6-3048**
DOC: ESCRITURA 520 DEL: 18/2/2011 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA



Página: 3

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

Nro Matrícula: 280-186989

Impreso el 2 de Mayo de 2018 a las 12:44:44 pm

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

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONSTRUCTORA CALCAMAR Y CIA LIMITADA NIT# 9002582848 X
A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 8600343137

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 2/5/2012 Radicación 2012-280-6-7090
DOC: ESCRITURA 1347 DEL: 27/4/2012 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - EN CIENTO OCHO (108) UNIDADES PRIVADAS.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: CONSTRUCTORA CALCAMAR Y CIA LIMITADA NIT# 9002582848

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 3/7/2013 Radicación 2013-280-6-11216
DOC: ESCRITURA 2085 DEL: 26/6/2013 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA VALOR ACTO: $ 0
Se cancela la anotación No, 2
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA - EN LO QUE RESPECTA ESTE Y OTRO INMUEBLE.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 8600343137
A: CONSTRUCTORA CALCAMAR Y CIA LIMITADA NIT# 9002582848 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 3/7/2013 Radicación 2013-280-6-11216
DOC: ESCRITURA 2085 DEL: 26/6/2013 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA VALOR ACTO: $ 109.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA : ESTE Y OTRO INMUEBLE.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONSTRUCTORA CALCAMAR S.A.S. NIT. 9002582848
A: MEJIA HURTADO CAROLINA CC# 41937327 X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 3/7/2013 Radicación 2013-280-6-11216
DOC: ESCRITURA 2085 DEL: 26/6/2013 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA - ESTE Y OTRO INMUEBLE.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MEJIA HURTADO CAROLINA CC# 41937327 X
A: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 6/2/2017 Radicación 2017-280-6-1662
DOC: OFICIO 3388 DEL: 15/11/2016 JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ARMENIA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - RADICADO: 2016-00444-00
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: EDIFICIO EL MIRADOR NIT# 9007106071
A: MEJIA HURTADO CAROLINA CC# 41937327 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*