

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 2	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales **En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales**

Acuse de Recibido

FECHA: Martes 05 de Marzo del 2024

HORA: 8:56:13 am

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; **ANDRES MAURICIO LOPEZ RIVERA**, con el radicado; **202100129**, correo electrónico registrado; **mlabogados2@gmail.com**, dirigido al **JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO**.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, **(606) 8879620 ext. 11611**

Archivo Cargado
RECURSODEAPELACIONPORTERMINACION.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20240305085657-RJC-10077

SEÑORES
JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES – CALDAS
E.S.D

ASUNTO: RECURSO DE APELACIÓN
PROCESO: EJECUTIVO MAYOR CUANTÍA
DEMANDANTE: EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS
DEMANDADO: ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL
RADICADO: 17001310300220210012900

ANDRÉS MAURICIO LÓPEZ RIVERA, ABOGADO, Id. con T.P. N° 197.356, abogado inscrito en la Cámara de Comercio de la sociedad **ORIÓN 410 S.A.S.** y apoderado designado para continuar representando a la señora **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL**, por medio del presente escrito presento **RECURSO DE APELACIÓN** contra el auto Interlocutorio Nro.165 del 28 de febrero de 2024 conforme los argumentos que paso a exponer:

RECURSO CONTRA EL NUMERAL SEGUNDO DEL AUTO QUE RESOLVIÓ NO TERMINAR EL PROCESO PRINCIPAL POR TRANSACCIÓN:

Este apoderado solicitó la terminación del proceso Ejecutivo Principal y acumulado.

Frente al proceso principal se le indicó al despacho que se solicitó la terminación del proceso por TRANSACCIÓN ENTRE LAS PARTES y que no solo se transó lo referente a este proceso ejecutivo, sino también a otros procesos civiles y de otras jurisdicciones como la penal sobre la cual el a quo carece por completo de jurisdicción.

Sin embargo, el despacho expidió un auto carente de argumentación en el cual no se da por terminado el proceso y solo se limitó a indicar:

3. Lo anterior, en virtud a la manifestación realizada por el demandante principal, consistente en que el acuerdo al cual habían llegado por fuera del despacho, con el fin de tranzar la obligación ejecutada, no ha sido cumplido en su totalidad.

En dicho auto no se expresa que no cumplió mi representada, ni como el juez de instancia tiene ahora nuevas facultades para decidir frente al cumplimiento o no de los transado más cuando lo alegado supuestamente no cumplido corresponde a la jurisdicción penal.

Muy por el contrario, en el memorial presentado y que se solicitó la terminación del proceso se le indicó al despacho los límites de la transacción **REFERENTE AL PRESENTE PROCESO EJECUTIVO** y se le indicó uno a uno como se cumplió el acuerdo de transacción con lo referente a este proceso.

El artículo 312 del CGP indica que las partes pueden transigir las diferencias que surjan con ocasión del cumplimiento de la sentencia.

Dicho artículo indica que el **juez aceptará la transacción que se ajuste al derecho sustancial y declarará terminado el proceso**, si se celebró por todas las partes y versa

sobre la totalidad de las cuestiones debatidas o sobre las condenas impuestas en la sentencia.

De dicha norma no se indica que el juez deba solicitar el cumplimiento o ejecución de lo que se transe, allí solo se indica que debe proceder a la terminación del proceso, más cuando lo referente a este proceso se transó de manera total.

No indica dicho artículo que el juez de instancia pueda abrir un nuevo debate.

Del memorial presentado por el apoderado es evidente que hace alusión a un supuesto incumplimiento en procesos distintos al presente y donde el señor juez carece absolutamente de competencia para decidir, y en todo caso el accionante deberá entonces iniciar si considera un proceso ejecutivo, pero de otra naturaleza, pues ya no es del resorte del presente proceso el cual quedó transado en su totalidad, pues obligar por parte de su señoría a ejecutar acción alguna distinta desborda de las funciones del juez de instancia.

Pero a pesar de ello, se le brindó explicación al señor juez que la ejecutada se comprometió en la transacción a cancelar la suma de \$510.000.000 como cifra única y total que cubría todo lo aquí ejecutado, situación que cumplió así:

- *Se obliga escriturar a nombre del señor EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS, el 50% del apartamento con folio de matrícula No. 100-211264 ubicado en la AV ALBERTO MENDOZA HOYOS # 87 - 62 apto 508,*

Dicha escritura se celebró el día 26 de diciembre de 2023. Se adjunta Escritura pública donde consta estar libre de gravámenes e impuestos apartamento recibido por la suma de \$225.000.000

- *B. La señora ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL se obliga a entregar la posesión al señor EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS el vehículo tipo camioneta particular de marca MAZDA CX-5 modelo 2017 con placa 1ZZ 320, así mismo celebrará contrato de compraventa y firmará el formulario de solicitud de trámites.,*

Está obligación quedó cumplida a la firma de la transacción, vehículo recibido en la suma por la suma de \$45.000.000

- *C. La señora ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL se compromete a celebrar contrato de compraventa y firmará el formulario de solicitud de trámites al señor EDGAR SALVADOR ARANGO automóvil particular de marca MAZDA de placas UCX-098, igualmente se entregarán este 50% libre de gravámenes impuestos, los cuales, serán cancelados igualmente en un 50% por ambos Contratantes.*

Está obligación quedó cumplida a la firma de la transacción, vehículo recibido en la suma por la suma de \$25.000.000

- *D. Además, La señora ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL se obliga a entregar al señor EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS el valor de DOSCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 215.000.000 mcte) pagados en efectivo de la siguiente manera:*



ABOGADOS

1. Se pagarán VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 20.000.000 mcte) en efectivo el día veintiocho (28) de noviembre del dos mil veintitrés (2023),

Está obligación quedó cumplida a la firma del contrato de transacción como allí se estableció

2. CIENTO NOVENA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$195.000.000 mcte) el día veinte (20) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

Está obligación quedó cumplida y aceptada su forma de pago como se evidencia en los recibos adjuntos.

Es decir se cumplió con lo acordado, debiendo no solo terminarse el proceso por existir transacción entre las partes, sino también por pago total de la obligación contenida en la transacción.

Se solicita por lo tanto al señor magistrado revocar el numeral segundo de dicho auto y en su lugar decretar la terminación del presente proceso por transacción.

RECURSO CONTRA EL NUMERAL QUINTO QUE DECRETO EMBARGO Y SECUESTRO DEL INMUEBLE NRO MATRICULA 100-183256.

Se solicita se revoque dicha medida por cuanto:

1. El día 28 de noviembre entre los señores **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL**, y **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS** se celebró acuerdo de transacción con respecto al pago de la obligación que aquí se ejecuta.
2. Se acordó como pago del presente proceso ejecutivo al señor **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS** el pago de \$510.000.000 en dinero y en especie.
3. El anterior acuerdo fue cumplido así:

- Se obliga escriturar a nombre del señor **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS**, el 50% del apartamento con folio de matrícula No. 100-211264 ubicado en la AV ALBERTO MENDOZA HOYOS # 87 - 62 apto 508,

Dicha escritura se celebró el día 26 de diciembre de 2023. Se adjunta Escritura pública donde consta estar libre de gravámenes e impuestos apartamento recibido por la suma de \$225.000.000

- B. La señora **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL** se obliga a entregar la posesión al señor **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS** el vehículo tipo camioneta particular de marca **MAZDA CX-5** modelo 2017 con placa 1ZZ 320, así mismo celebrará contrato de compraventa y firmará el formulario de solicitud de trámites.,

Ed. Caja Social Calle 23 # 23-16 Oficina 904A

Celular: +57 3046768733

Email: mlabogados@gmail.com

Manizales - Colombia.

Está obligación quedó cumplida a la firma de la transacción, vehículo recibido en la suma por la suma de \$45.000.000

- C. La señora ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL se compromete a celebrar contrato de compraventa y firmará el formulario de solicitud de trámites al señor EDGAR SALVADOR ARANGO automóvil particular de marca MAZDA de placas UCX-098, igualmente se entregarán este 50% libre de gravámenes impuestos, los cuales, serán cancelados igualmente en un 50% por ambos Contratantes.

Está obligación quedó cumplida a la firma de la transacción, vehículo recibido en la suma por la suma de \$25.000.000

- D. Además, La señora ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL se obliga a entregar al señor EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS el valor de DOSCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 215.000.000 mcte) pagados en efectivo de la siguiente manera:
 - 3. Se pagarán VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 20.000.000 mcte) en efectivo el día veintiocho (28) de noviembre del dos mil veintitrés (2023),

Está obligación quedó cumplida a la firma del contrato de transacción como allí se estableció

- 4. CIENTO NOVELA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$195.000.000 mcte) el día veinte (20) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

Está obligación quedó cumplida y aceptada su forma de pago como se evidencia en los recibos adjuntos.

4. El pago se efectuó en la forma acordada y en un 100% y por lo tanto, a la fecha la obligación es cero \$0, pues se entregó la suma de \$510.000.000 cifra transada entre las partes.
5. Dentro del presente proceso Ejecutivo se tiene embargado el inmueble Matrícula Nro. 103-20654 Lote Anserma y del cual se presentó un avalúo CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20231114160225-RJC-23546.
6. el año 2023 por la suma \$1.922.000.000, estando la mitad a nombre de mi representado por lo que su derecho está avaluado en la suma de **\$961.000.000**
7. El anterior inmueble es más que suficiente para cumplir el pago de cualquier cifra que el demandante considere se le adeude luego de los pagos efectuados post transacción.
8. Embargar un nuevo inmueble va en contra vía de la apariencia de buen derecho, además no se hace un análisis de sus límites necesarios y congruentes pues en la actualidad el crédito está más que garantizado en exceso por **\$961.000.000.**
9. Inclusive el parágrafo del artículo 599 permite al ejecutado señalar de la relación de bienes sobre cuales se practiquen las medidas con el fin de evitar que se embarguen

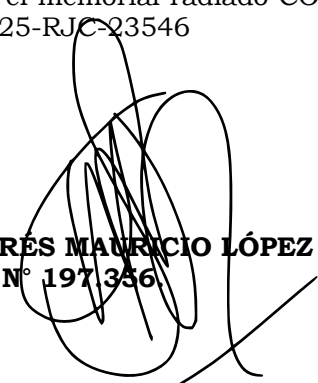
otros, por lo que es claro que el inmueble Matrícula Nro. 103-20654 es más que suficiente garantía dentro del presente proceso.

Es por lo anterior también señor juez en caso de que no se decrete la terminación del proceso por transacción, se revoque el numeral quinto del auto recurrido por cuanto se desborda lo regulado como límite en la ley para el decreto y practica de media cautelares de embargo y secuestro dentro de los procesos ejecutivos.

PRUEBAS:

1. Se adjunta como pruebas la solicitud de terminación del proceso presentada con los anexos como lo eran la transacción y las pruebas de su cumplimiento el día 16 de enero de 2024 CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20240116115554-RJC-25656
2. Se adjunta como pruebas el memorial radiado CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20231114160225-RJC-23546

Del señor Magistrado.
Atentamente.



ANDRÉS MAURICIO LÓPEZ RIVERA
T.P. N° 197356

SEÑORES**JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES – CALDAS****E.S.D**

ASUNTO: SOLICITUD DE TERMINACIÓN PROCESO POR PAGO
PROCESO: EJECUTIVO MAYOR CUANTÍA
DEMANDANTE: EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS
DEMANDADO: ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL
RADICADO: 17001310300220210012900

ANDRÉS MAURICIO LÓPEZ RIVERA, ABOGADO, Id. con T.P. N° 197.356, abogado inscrito en la Cámara de Comercio de la sociedad **ORIÓN 410 S.A.S.** Y apoderado designado para continuar representando a la señora **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL**, por medio del presente escrito le solicito al despacho se proceda a terminar por pago total la ejecución que adelanta el señor **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS** conforme a lo siguiente:

1. El día 28 de Noviembre entre los señores **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL**, y **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS** se celebró acuerdo de transacción con respecto al pago de la obligación que aquí se ejecuta.
2. Se acordó como pago al señor **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS** el pago dw \$510.000.000 en dinero y en especie.
3. Dentro de dicho contrato de transacción se pactó:

1. Transan el presente proceso las partes en la suma de QUINIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE \$510.000.000, los cuales la señora ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL se compromete a pagar así: a. La señora ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL, se obliga escriturar a nombre del señor EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS, el 50% del apartamento con folio de matrícula No. 100-211264 ubicado en la AV ALBERTO MENDOZA HOYOS # 87 - 62 apto 508, Barrio San Marcel, por el valor de DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 225.000.000 mcte) de la deuda declarada. PARÁGRAFO: dicho inmueble se entregará libre de gravámenes, los gastos serán divididos al 50% cada de propietario, incluye impuestos prediales, gastos notariales, pago de administración. B. La señora ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL se obliga a entregar la posesión al señor EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS el vehículo tipo camioneta particular de marca MAZDA CX-5 modelo 2017 con placa 1ZZ 320, con número de motor pc10402077, así mismo celebrara contrato de compraventa y firmará el formulario de solicitud de trámites, de este vehículo corresponde al 50% que en ella tiene su propiedad, igualmente se entregarán este 50% libre de gravámenes Impuestos o multas, los cuales, serán cancelados igualmente en un 50% por ambos Contratantes. , este vehículo se entrega por el valor de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$45.000.000 mcte), está obligación queda cumplida a la firma de este contrato, pues el traspaso en tránsito se realizará en el futuro por el señor EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS. C. La señora ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL se compromete a celebrar contrato de compraventa y firmará el formulario de solicitud de trámites al señor EDGAR

SALVADOR ARANGO automóvil particular de marca MAZDA de placas UCX-098, clase automóvil, carrocería sedan, línea 3, color aluminio amarillo, modelo 2015, cilindraje 1998, de este vehículo corresponde al 50% que en ella tiene su propiedad, igualmente se entregarán este 50% libre de gravámenes impuestos, los cuales, serán cancelados igualmente en un 50% por ambos Contratantes. / este vehículo se entrega por el valor de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 25.000.000 mcte), esta obligación queda cumplida a la firma de este contrato, pues el traspaso en tránsito se realizará en el futuro por el señor EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS. D. Además, La señora ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL se obliga a entregar al señor EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS el valor de DOSCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 215.000.000 mcte) pagados en efectivo de la siguiente manera: 1. Se pagarán VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 20.000.000 mcte) en efectivo el día veintiocho (28) de noviembre del dos mil veintitrés (2023), esta obligación queda saldada con la firma de este contrato. 2. Se pagarán en efectivo CIENTO NOVENA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$195.000.000 mcte) el día veinte (20) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023). NOTA: Como la señora ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL pagará los gastos para poner a Paz y Salvo el apartamento en caso de superarse el 50% de gastos que se comprometen entre las partes, el mayor valor se descontará del pago que se hiciera el día 20 de diciembre de 2023, adicionalmente en caso de superarse el 50% el señor EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS pagará los demás gastos como lo son el pago de impuesto vehiculares, deuda EFIGAS entre otros, en caso de incumplimiento de las partes en todo caso los bienes entregados serán imputados como pago al capital del proceso radicado 17001310300220210012900.

4. El anterior acuerdo fue cumplido así:

- Se obliga escriturar a nombre del señor EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS, el 50% del apartamento con folio de matrícula No. 100-211264 ubicado en la AV ALBERTO MENDOZA HOYOS # 87 - 62 apto 508,

Dicha escritura se celebró el día 26 de diciembre de 2023. Se adjunta Escritura pública donde consta estar libre de gravámenes e impuestos.

- B. La señora ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL se obliga a entregar la posesión al señor EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS el vehículo tipo camioneta particular de marca MAZDA CX-5 modelo 2017 con placa 1ZZ 320, así mismo celebrará contrato de compraventa y firmará el formulario de solicitud de trámites.,

Esta obligación quedó cumplida a la firma de este contrato.

- C. La señora ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL se compromete a celebrar contrato de compraventa y firmará el formulario de solicitud de trámites al señor EDGAR SALVADOR ARANGO automóvil particular de marca MAZDA de placas UCX-098, igualmente se entregarán este 50% libre de gravámenes impuestos, los cuales, serán cancelados igualmente en un 50% por ambos Contratantes.

Esta obligación quedó cumplida a la firma de este contrato.

- D. Además, La señora ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL se obliga a entregar al señor EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS el valor de DOSCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 215.000.000 mcte) pagados en efectivo de la siguiente manera:
 1. Se pagarán VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 20.000.000 mcte) en efectivo el día veintiocho (28) de noviembre del dos mil veintitrés (2023),

Está obligación quedó cumplida a la firma del contrato de transacción como allí se estableció

2. CIENTO NOVELA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$195.000.000 mcte) el día veinte (20) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

Está obligación quedó cumplida y aceptada su forma de pago como se evidencia en los recibos adjuntos.

Es por lo anterior que, al haberse cumplido con la totalidad de lo acordado en el contrato de transacción entre las partes, se solicita al despacho terminar el proceso ejecutivo adelantado por el señor **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS**

Se adjunta:

- Contrato de transacción
- Escritura publica Nro. del 26 de diciembre de 2023 la notaría quinta de Manizales
- Recibo de pago de \$20.000.000 del 26 de diciembre de 2023
- Recibo de pago de \$175.000.000 del 16 de diciembre de 2023

Del señor Juez.
Atentamente.

ANDRÉS MAURICIO LÓPEZ RIVERA
T.P. N° 197.355.



CONTRATO DE TRANSACCIÓN

Entre los suscritos a saber **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. 75.074.018, quien para los efectos de este contrato de transacción actuará con apoderado judicial el abogado **DANIEL FERNANDO MEJÍA RANGEL**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.053.831.564 de Manizales, Caldas, portado de la tarjeta profesional No. 277.524 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, y, por otra parte, la señora **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL**, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.276.872, quien actuará con apoderado judicial el abogado **ANDRÉS MAURICIO LÓPEZ RIVERA**, identificado con cédula de ciudadanía número 1.060.646.698 y portador de la tarjeta profesional No. 197.356 del C.S de la J, se suscribirá el siguiente contrato de transacción de acuerdo a los siguientes:

ANTECEDENTES

1. Que en el mes de junio (06) del dos mil veintiuno (2021), **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS** presentó demanda ejecutiva en contra de la señora **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL** el veinticuatro (24) del mes de junio del dos mil veintiuno (2021) le correspondió al **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES**, en reparto con número de radicado **17001310300220210012900**.
2. Dentro de dicho proceso se siguió adelante la ejecución y se perfeccionaron medidas cautelares.
3. Que la señora **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL**, a la fecha le adeuda al señor **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS** el valor de **QUINIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 510.000.000 mcte)**.
4. Que a la fecha las partes desean conciliar el pago total de la obligación, sin tener que acudir a las siguientes instancias procesales, indicando que conciliaran dentro de este documento todo proceso, penal, administrativo, civil, civil - familia, comercial, QUE AMBOS LLEVEN EN CONTRA, quedando a paz y salvo, solo en el momento que se perfeccione dicho contrato.
5. Dentro de este contrato se indica que **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL**, se comprometerá a sanear con proceso acumulado por parte del señor **JORGE ALBERTO MEZA VERGARA**, vinculado dentro del proceso **17001310300220210012900**, sin que existan perjuicios para las partes, este último será procurado y quedará bajo responsabilidad de la parte demandada señora **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL**.
6. Se da fin de manera cordial bajo las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA - OBJETO: Por virtud del presente **CONTRATO DE TRANSACCIÓN** las partes acuerdan adquirir diversas obligaciones de dar, hacer y no hacer, para dar por terminadas todas y cada una de las controversias que existen entre las partes, las cuales ya no podrán ser objeto de nuevas discusiones por la vía privada, ni por las vías judiciales o administrativas, conforme a lo previsto en los Artículos 2469 y siguientes del Código Civil. **SEGUNDA. - OBJETO DE LA TRANSACCIÓN:** Son objeto del presente Contrato todas las actuaciones que se han llevado a cabo dentro del proceso antes mencionado, así como todas las actuaciones penales, administrativas, civiles, civil - familia, comercial quedando las partes obligadas a dar por terminado cualquier reclamación, expectativa, o eventual proceso, igualmente los procesos penales que se encuentren en curso en contra del señor **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS** o de la señora **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL**, por lo tanto, cada una de las partes se comprometen a desistir de las actuaciones y presentar sus respectivos desistimientos. **TERCERA. - OBLIGACIONES PRINCIPALES DE LAS PARTES:** En virtud del presente contrato las partes entienden y aceptan que con el acuerdo celebrado se busca primordialmente el cumplimiento de las siguientes finalidades y por lo tanto se obligan incondicionalmente a lo siguiente: 1. Transan el presente proceso las partes en la suma de **QUINIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE \$510.000.000**, los cuales la señora **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL** se compromete a pagar así: a. La señora **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL**, se obliga escriturar a nombre del señor **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS**, el 50% del apartamento con folio de matrícula No. 100-211264 ubicado en la **AV ALBERTO MENDOZA HOYOS # 87 - 62** apto 508, Barrio San Marcel, por el valor de **DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 225.000.000 mcte)** de la deuda declarada. **PARÁGRAFO:** dicho inmueble se entregará libre de gravámenes, los gastos serán divididos al 50% cada de propietario, incluye impuestos prediales, gastos notariales, pago de administración. B. La señora **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL** se obliga a entregar la posesión al señor **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS** el vehículo tipo camioneta particular de marca **MAZDA CX-5** modelo 2017 con placa **IZZ 320**, con número de motor **pc10402077**, así mismo celebrara contrato de compraventa y firmará el formulario de solicitud de trámites, de este vehículo corresponde al 50% que en ella tiene su propiedad, igualmente se entregarán este 50% libre de gravámenes impuestos o multas, los cuales, serán cancelados igualmente en un 50% por ambos Contratantes. , este vehículo se entrega por el

valor de **CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$45.000.000 mcte), está obligación queda cumplida a la firma de este contrato, pues el traspaso en tránsito se realizará en el futuro por el señor **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS**. C. La señora **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL** se compromete a celebrar contrato de compraventa y firmará el formulario de solicitud de trámites al señor **EDGAR SALVADOR ARANGO** automóvil particular de marca **MAZDA** de placas **UCX-098**, clase automóvil, carrocería sedan, línea 3, color aluminio amarillo, modelo 2015, cilindraje 1998, de este vehículo corresponde al 50% que en ella tiene su propiedad, igualmente se entregarán este 50% libre de gravámenes impuestos, los cuales, serán cancelados igualmente en un 50% por ambos Contratantes. , este vehículo se entrega por el valor de **VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ 25.000.000 mcte) , está obligación queda cumplida a la firma de este contrato, pues el traspaso en tránsito se realizará en el futuro por el señor **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS**. D. Además, La señora **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL** se obliga a entregar al señor **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS** el valor de **DOSCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ 215.000.000 mcte) pagados en efectivo de la siguiente manera: 1. Se pagarán **VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ 20.000.000 mcte) en efectivo el día veintiocho (28) de noviembre del dos mil veintitrés (2023), está obligación queda saldada con la firma de este contrato. 2. Se pagarán en efectivo **CIENTO NOVE Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$195.000.000 mcte) el día veinte (20) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023). **NOTA:** Como la señora **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL** pagará los gastos para poner a Paz y Salvo el apartamento en caso de superarse el 50% de gastos que se comprometen entre las partes, el mayor valor se descontará del pago que se hiciera el día 20 de diciembre de 2023, adicionalmente en caso de superarse el 50% el señor **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS** pagará los demás gastos como lo son el pago de impuesto vehiculares, deuda EFIGAS entre otros, en caso de incumplimiento de las partes en todo caso los bienes entregados serán imputados como pago al capital del proceso radicado 17001310300220210012900. 2. Entre las partes acuerdan también que el predio rural denominado "Lote B", ubicado en inmediaciones del paraje de la pradera y Vereda Cuya del municipio de Anserma, Caldas, identificada con ficha catastral No. **170420101000000010107000000000** y con matrícula inmobiliaria No. 103-20654, será desglosado ya que antes son propietarios en el 50%, para tal fin contratarán un perito o topógrafo experto para que efectúe la gestiones y para que a cada uno corresponda el 50% de la mejor manera en valor comercial y metraje, ambas partes garantizar libre de gravámenes, administración, predial y efectuaran los gastos por partes iguales, en todo caso de existir discusión solo un perito podrá analizar y posteriormente dividir el predio. 3. Las partes también acordaron que la señora **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL** entregará la suma de **TRES MILLONES DE PESOS** para el pago de la deuda de EFIGAS que tiene a su nombre **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS** y la cual este cancelará lo demás., Nota: Este valor es compensado con los gatos para traspasar el apartamento.

Los vehículos se entregarán con cartas abiertas y respectivos contratos privados de traspaso para que sea el señor **EDGAR SALVADOR HUERTAS** acá demandante quien haga dichas diligencias en la oficina de tránsito y transporte de esta ciudad, exonerando de cualquier responsabilidad a la señora **ANALYDA MARGARITA MESSA**, de las ocurrencias de los vehículos desde el momento de la entrega material de los mismos.

El dinero en efectivo se entrega sin ninguna clase de descuento previo los gastos a que se ha hecho mención, de impuestos, gastos de escrituración, gastos de administración entre otros.

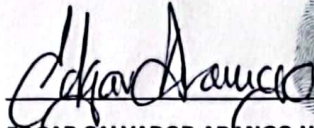
Se solicitará adicionalmente la Suspensión del proceso Ejecutivo 17001310300220210012900 y se solicitará el Levantamiento de la totalidad de las Medidas Cautelares así:

1. Del inmueble identificado con matrícula número 100 – 183256, ubicado en la carrera 21 número 74 – 157 y calle 75ª N 20-72, barrio alta sulza bodega o local número 1, en donde actualmente funciona el SUPERMERCADO SUPER INTER, incluyendo la explotación económica.
2. MAZDA CX-5 modelo 2017 con placa IZZ 320.
3. Del inmueble identificado con matrícula No. 100-211264 ubicado en la **AV ALBERTO MENDOZA HOYOS # 87 – 62** apto 508, Barrio San Marcel.

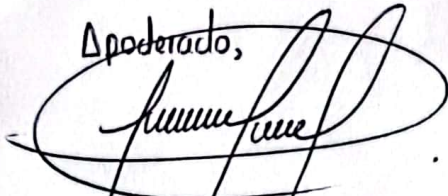
Como Compromisos del Señor **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS** se compromete a desistir inmediatamente de la totalidad de los procesos que adelante en contra de la señora **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL** como lo son actuaciones penales, administrativas, civiles, civil - familia, comercial, policivas, adicionalmente las partes declara que la señora **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL** no tiene ningún otro pendiente u obligación y que se declaran a PAZ Y SALVO una vez se traspase el apartamento y se paguen los dineros pendientes, ambas partes se comprometen a participar activamente en la terminación de todos los litigios pendientes inclusive participando en Audiencia de principio de oportunidad de ser el caso.

Así mismo la señora **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL** se compromete a desistir inmediatamente de la totalidad de los procesos que adelante en contra del señor **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS** como lo son actuaciones penales, administrativas, civiles, civil - familia, comercial, policivas, adicionalmente las partes declara que la señora **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS** no tiene ningún otro pendiente u obligación y que se declaran a PAZ Y SALVO ,ambas partes se comprometen a participar activamente en la terminación de todos los litigios pendientes inclusive participando en Audiencia de principio de oportunidad de ser el caso.

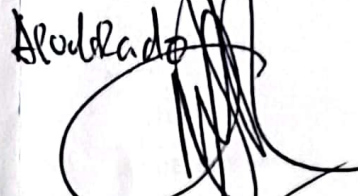
El presente contrato se firma a los veintiocho (28) días de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).



EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS
CC. 75.074.018

Apoderado,

277.524.

ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL
CC. 30.276.872

Apoderado,

192.356



Cadena

República de Colombia



Aa081675942

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 100-211264 / 100-211459 / 100-211611 *****

FICHAS CATASTRALES: 0101000003280005901050008 /

0101000003280005901980057 / 0101000003280005901980108 *****

INMUEBLE: URBANO UBICACIÓN DEL PREDIO: DE LA CIUDAD DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS *****

*****.DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA.*****

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: Dos Mil Quinientos Noventa Y Tres (2593) ****

FECHA DE AUTORIZACIÓN: Manizales, 26 De Diciembre Del Año 2023 *****

NOTARIA DE ORIGEN: QUINTA DEL CIRCULO DE MANIZALES. *****

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO:

CÓDIGO

ACTO

VALOR

(0125)

COMPRAVENTA

\$118.600.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO CON IDENTIFICACIÓN

PARTE VENDEDORA:*****

ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL identificada con la cédula de ciudadanía número 30.276.872 expedida en Manizales. *****

PARTE COMPRADORA:*****

EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS identificado con la cédula de ciudadanía número 75.074.018 expedida en Manizales. *****

CON LA ANTERIOR INFORMACIÓN SE DA CABAL CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 4 DE LA LEY 1579 DEL AÑO 2012.- *****

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: Dos Mil Quinientos Noventa Y Tres (2593) ****

En el Municipio de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia, LOS VEINTISEIS (26) DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES (2023), ante el despacho de la Notaría Quinta de Manizales, a cargo del Notario Titular JAIRO VILLEGAS ARANGO. *****

Compareció de una parte ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL mayor de edad, vecina de Pereira y de paso por la ciudad de Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía número 30.276.872 expedida en Manizales, de estado civil Soltera Sin Unión Marital De Hecho, quien obra en nombre propio, hábil para

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



Aa081675942

AUTORIZADO

11232CAVAC057014

06-09-22

Cadena S.A. de Inversión

contratar y obligarse en pleno uso de sus facultades mentales; y quien en adelante se denominara **LA PARTE VENDEDORA** y de otra parte **EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS** mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número **75.074.018** expedida en Manizales, de estado civil **Soltero Con Unión Marital De Hecho**, quien obra en nombre propio hábil para contratar y obligarse en pleno uso de sus facultades mentales; y quien en adelante se denominará **LA PARTE COMPRADORA**, manifestaron que ellos se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compraventa; que constataron ser realmente las personas interesadas en el negocio; que la parte compradora constató de primera mano que la parte vendedora sí es realmente propietaria del **50%** del inmueble que le transfiere en venta, pues ella se los enseñó material y satisfactoriamente; que además tuvo la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia original del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria (certificado de tradición); que fueron advertidos que el Notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben Constatarlas, tal y Conforme lo establece el artículo 9º del Decreto-Ley 960 de 1970, motivos por los cuales proceden a elevar a escritura pública el presente Contrato de compraventa en la siguiente forma: **PRIMERO:** Que "**LA PARTE VENDEDORA**", transfiere a título de venta a favor de "**LA PARTE COMPRADORA**", el derecho de dominio y la posesión material y efectiva que tiene y ejerce la **PARTE VENDEDORA** sobre el 50% del siguiente bien inmueble: el 50% del **APARTAMENTO NÚMERO 508, PARQUEADERO NÚMERO 121 Y DEPÓSITO NÚMERO 94, QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO BAMBÚ PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA AVENIDA ALBERTO MENDOZÁ HOYOS NÚMERO 87-62 BARRIO SAN MARCEL, DE LA CIUDAD DE MANIZALES-DEPARTAMENTO DE CALDAS, Determinado Por Los Siguietes Linderos Según Título De Adquisición: APARTAMENTO NÚMERO 508:** Destinado a vivienda, ubicado en el nivel +9.83, con un área total construida que es aproximadamente de 84.65 metros cuadrados un área útil construida de dominio exclusivo aproximada de 78.56 metros cuadrados, y una altura libre de 2.30 metros lineales, consta de tres (3) Alcobas, dos (2) baños, cocina, zona de ropas, Vestier, salón comedor y dos balcones cuyas áreas son de 2.02 balcón área

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



Cadenas

República de Colombia



Aa081675943

social y 1.88 metros cuadrados balcón alcoba principal, que son área común de uso exclusivo de ésta unidad privada, y cuyos linderos y dimensiones que encierran los puntos del plano PH-7, siguiendo el sentido de las manecillas del reloj, son: ### Tomando como partida el punto 1, el cual se encuentra al lado izquierdo del acceso a este Apartamento al punto 2 en 7.70 metros con muro común que lo separa del Apartamento 507, del punto No. 2 al punto No. 3 en 3.10 metros con muro, puerta y ventana común del Edificio que lo separa del balcón de uso exclusivo de este apartamento y en parte constituye la fachada principal del edificio, del punto No. 3 al punto No. 4 en 0.60 metros con muro común del Edificio que lo separa del balcón de uso exclusivo de éste apartamento, del punto No. 4 al punto No. 5 en 3.15 metros con muro y ventana común del Edificio y en parte constituye la fachada principal del edificio, del punto No. 5 al punto No. 6 en 0.60 metros con muro y ventana común del Edificio, del punto No. 6 al punto No. 7 en 3.20 metros con muro, puerta y ventana común del Edificio que lo separa en parte del balcón de uso exclusivo de éste apartamento y en parte constituye fachada principal del edificio, del punto No. 7 al punto No. 8 en 9.03 metros con muro común del Edificio que lo separa del Apartamento 501, del punto No. 8 al punto No. 9 en 1.40 metros con muro y ventana común del Edificio y lo separa del vacío del hall de acceso y área común del edificio, del punto No. 9 al punto No. 10 en 0.70 metros con muro y ventana común del Edificio y lo separa del vacío del hall de acceso y área común del edificio, del punto No. 10 al punto No. 11 en 4.90 metros con muro y ventana común del Edificio y lo separa del vacío del hall de acceso y área común del edificio, del punto No. 11 al punto No. 12 en 0.35 metros con muro común del Edificio y lo separa del vacío del hall de acceso y área común del edificio, del punto No. 12 al punto No. 13 en 2 20 metros con muro y ventana común del Edificio y lo separa del vacío del hall de acceso y área común del edificio, del punto No. 13 al punto No. 14 en 1.18 metros con muro común que lo separa del acceso a este apartamento, del punto No. 14 al punto No. 1 de partida en 1.00 metro con su propio acceso - CENIT Lindero con el nivel inferior de la placa nivel +12.25 que lo separa del Apartamento No. 608 en 84.65 metros cuadrados. NADIR Lindero con el nivel superior de la planta nivel +9.83 que lo separa del Apartamento 408 en 84.65 metros cuadrados. ### *****

Inmueble identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria **100-211264**, de la

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales Caldas, y con ficha
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Aa081675943

11233AH9AH057Q

06-09-22

Cadenas SA

Catastral numero **0101000003280005901050008**.*****

PARQUEADERO NÚMERO 121: Ubicado en el Nivel N-6.05, con un área total construida que es aproximadamente de 10.35 metros cuadrados, destinado a parqueo de 1 vehículo, y cuyos linderos y dimensiones, los cuales se encuentran dentro del plano PH-2 Son: ### Tomando como punto de partida el punto No 1, e cual se encuentra situado a la izquierda del acceso y continuando en el sentido de las manecillas del reloj, al punto No 2 en 4.50 metros con área común que la separa del parqueadero 120 y columna de concreto, del 2 al 3 en 2.30 metros con parqueadero 125 y 126, del 3 al 4 en 4 50 metros con parqueadero 122, del 4 al 1 en 2.30 metros con área de acceso. NADIR. Lindero con el nivel superior de la placa nivel -6.05 que lo separa del nivel de parqueaderos y depósitos del nivel -8.85 en 10,35 metros cuadrados. CENIT: Lindero con el Nivel inferior de la placa nivel - 3.25 que lo separa del primer nivel de parqueaderos en 10,35 metros cuadrados. ###

Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **100-211459** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales Caldas, y con ficha Catastral numero **0101000003280005901980057**.*****

DEPÓSITO NÚMERO 94. Ubicado en el Nivel N-6,05, con un área total construida que es aproximadamente de 3.63 metros cuadrados, destinado para depósito, área que se encuentra comprendida entre los linderos y dimensiones demarcados en el plano PH-2', plano que muestra la localización, linderos, nomenclatura y área de esta unidad, plano aprobado por la Segunda Curaduría urbana del Municipio de Manizales que se protocolizo como parte integrante de la escritura. Se adopta para la identificación de esta unidad el sistema gráfico, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 5 del artículo 5 del Decreto 1365 de 1.986 en concordancia con lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 1º del Decreto 2157 de 1.995 y por lo tanto en todos los actos de transferencia o de imposición de gravámenes o constitución de derechos reales se hará referencia al plano mencionado ### POR EL NADIR, el DEPÓSITO # 94 hace lindero en 3,63 metros cuadrados, con el borde superior de la placa que lo separa del nivel -6.05 de parqueaderos y depósitos y POR EL CENIT, el DEPÓSITO # 94 hace lindero, en 3.63 metros cuadrados con el borde inferior de la placa +/- 3,25 de parqueaderos y depósitos. ### *****

Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **100-211611**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales Caldas, y con ficha

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



Catastral numero 0101000003280005901980108.*****

PARÁGRAFO PRIMERO: Cabida y linderos del anterior inmueble tomados del título de adquisición. No obstante la mención del área y de la medida de los linderos, del 50% del anterior inmueble la compraventa se hace como cuerpo cierto. *****

TRADICIÓN: Los anteriores inmuebles fueron adquiridos por **LA PARTE VENDEDORA**, siendo soltera con unión marital de hecho por compraventa realizada a Asesorías Construcciones, Consultorías, Logística Y Servicios S.A.S - Ascolser S.A.S, mediante escritura pública número 9430 Del 05 De Noviembre Del Año 2.015, Otorgada En La Notaría Segunda de Manizales, escritura debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales a los folios de matrícula inmobiliaria 100-211264 / 100-211459 / 100-211611.*****

PARÁGRAFO PRIMERO: Que el EDIFICIO "BAMBÚ" - PROPIEDAD HORIZONTAL - del cual es parte integrante la citada unidad privada, fue sometido al régimen de propiedad horizontal con el lleno de los requisitos legales, cuyo reglamento fué elevado a escritura pública número 3483 de fecha 07/05/2015 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, escritura debidamente registrada en los folios de matrícula inmobiliaria números 100-211264 / 100-211459 / 100-211611, el cual se entiende incorporado a la presente escritura de compraventa para los fines legales. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Que en la presente transferencia quedan incluidos los derechos proporcionales sobre los bienes y áreas de uso común propios de la copropiedad. **PARÁGRAFO TERCERO:** Manifiesta **LA PARTE COMPRADORA** que acepta el régimen de propiedad horizontal, y eventuales modificaciones posteriores, por conocerlos enteramente, y asume todas las obligaciones que de él se deriven y específicamente las establecidas en el reglamento de copropiedad.*****

SEGUNDO: Que el inmueble que transfiere lo garantiza de su propiedad, libre de toda clase de gravámenes, limitaciones de dominio, pleitos pendientes, embargo judicial, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, impuestos y/o contribuciones municipales, de valorizaciones, departamentales o nacionales, etc. Obligándose a salir al saneamiento de lo vendido en los casos previstos en la Ley.*****

Nota: En cuanto gravámenes el inmueble actualmente soporta una servidumbre de paso para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

1122516400-0012/17

06-09-22

06-09-22

Cadena S.A.

activa de transito en mayor extension, constituida por medio de la escritura publica numero 333 del 05/02/1953 otorgada en la Notaria Segunda de Manizales.*****

TERCERO: Que hace la venta del inmueble por la suma de **Ciento Dieciocho Millones Seiscientos Mil Pesos M/Cte (\$118.600.000.00)**, que **LA PARTE VENDEDORA** declara haber recibido de manos de **LA PARTE COMPRADORA** a entera satisfaccion y en dinero en efectivo y producto de recursos propios a la firma de la presente escritura. **PARÁGRAFO PRIMERO:** "De Conformidad Con el artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 Declaramos bajo la gravedad de juramento que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan Convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea por parte de nosotros los comparecientes sin responsabilidad alguna por parte del notario." **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En virtud del artículo 90 del estatuto tributario, no serán Constitutivos de costo de los bienes raíces aquellas sumas que no se hayan desembolsado, a través de entidades financieras. **PARÁGRAFO TERCERO:** En virtud del inciso 6 del artículo 90 del estatuto tributario, el suscrito Notario advirtió a los interesados que de no hacer las anteriores manifestaciones bajo la gravedad del juramento, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN para determinar el valor real de la transacción.*****
CUARTO: La parte compradora declara tener recibido a entera satisfaccion el inmueble que por este instrumento le transfieren, quedando a la fecha en posesión y dominio, con sus títulos y acciones consiguientes.*****
QUINTO: El inmueble se transfiere a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, etc. En consecuencia los que se liquiden, causen o reajusten con posterioridad a la fecha, correrán por cuenta exclusiva de **LA PARTE COMPRADORA.*******

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



Aa081675172

SEXTO - GASTOS: Los gastos que demande la escritura de compraventa serán cancelados así: El 100% de la retención en la fuente, el 100% de los gastos notariales, el 100% del impuesto de registro (boleta de rentas y el 100% de los derechos de registro, serán cancelados por **LA PARTE VENDEDORA**. *****

SEPTIMO: Que **LA PARTE VENDEDORA** concede poder especial, amplio y suficiente a **LA PARTE COMPRADORA**, para que aclare esta escritura en caso de haberse cometido algún error involuntario en su elaboración, en la citada del registro catastral, matricula inmobiliaria, identificación del inmueble, actualización del inmueble por haberse segregado de las partes contratantes, o haberse omitido alguna información propia del acto jurídico, esencial que configure el acto jurídico de compraventa o las razones por las cuales la oficina de registro de instrumentos públicos rechazare la inscripción de esta escritura en el competente registro. *****

ACEPTACIÓN: Presente en este acto **LA PARTE COMPRADORA EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS**, identificado con la cédula de ciudadanía número **75.074.018** expedida en Manizales, quien obra en nombre propio y de las condiciones civiles antes dichas y manifestó: **A)** Que acepta los términos de la presente escritura, la venta en ella contenida, y las demás estipulaciones, por estar en un todo de acuerdo con lo convenido. **B)** Que desde hoy mismo ha recibido real y materialmente los inmuebles que adquiere. **C)** Que conocé y acepta la reglamentación de la copropiedad, del cual es parte integrante los inmuebles que adquiere y se obliga a cumplirlo en todo su contenido, obligación esta que cubija a sus causahabientes a cualquier título. *****

MANIFESTACIONES BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO: Manifiesta la parte vendedora y bajo la gravedad del juramento que su estado civil es **Soltera Sin Unión Marital De Hecho** y que el 50% del inmueble que vende **NO ESTÁ AFECTADO Á VIVIENDA FAMILIAR Ley 258 de 1.996**. Manifiesta la parte compradora y bajo la gravedad de juramento que su estado civil es **Soltero Con Unión Marital De Hecho** y el 50% del inmueble que adquiere por medio de la presente escritura publica **ES SU VOLUNTAD AFECTARLO LA VIVIENDA FAMILIAR**, á favor de su compañera permanente **SANDRA INES LÓPEZ JÍMEZ** identificada con la cédula de ciudadanía número **30.332.190** de Manizales ya que con esta compra es propietario del 100% del inmueble (**100-211264**), de conformidad con la Ley 258 del 17 de Enero de 1996, modificada por la Ley 854

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

112332069400-0112
Aa081675172

112332069400-0112

06-09-22

Cadena S.A. No Notario

del 25 de Noviembre de 2003. *****

LA PRESENTE ESCRITURA SE ELABORO EN ESTA NOTARIA A PETICION DEL INTERESADO. *****

CLÁUSULA: *En virtud de dar aplicación a lo dispuesto en la Ley 2097 de 2021 y su Decreto Reglamentario 1310 de 2022, en el sentido de llevar a cabo la consulta para verificación en la base de datos del REDAM, Manifiesta (n) expresamente el (los) vendedor (a) (res) que no se encuentra (n) reportado (s) en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM) al momento de otorgar la presente escritura pública no tiene(n) pendientes obligaciones alimentarias superiores a tres (3) meses, declaraciones recibidas bajo la gravedad del juramento, no fue posible descargar el certificado del redam se aporta evidencia.* *****

IMPORTANTE: Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia la notaria no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario, en tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (art. 35 decreto ley 960/70). *****

A LOS OTORGANTES SE LES HIZO ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE AUTORIZACIÓN DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCION DE MES DE RETARDO. *****

LA PRESENTE ESCRITURA SE ELABORO EN ESTA NOTARIA A PETICION DE LOS INTERESADOS QUIENES PRESENTARON CERTIFICADO DE TRADICION DEL INMUEBLE. *****

AUTORIZACIÓN: LOS OTORGANTES AUTORIZAN DESDE YA AL NOTARIO QUINTO DEL CIRCULÓ DE MANIZALES (TITULAR O ENCARGADO) O A QUIEN ELLOS DELEGUEN DE MANERA ESCRITA, PARA QUE EN EL EVENTO DE PRESENTARSE UNA DEVOLUCIÓN DE ESTA ESCRITURA SIN REGISTRAR,

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



PUEBAN RECLAMAR EL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO, ASÍ COMO LAS EVENTUALES ACLARACIONES QUE DE EL PUEBAN DERIVARSE, ADEMÁS PARA QUE PUEBAN REALIZAR LOS TRÁMITES PERTINENTES DE ENTREGA E INGRESO NUEVAMENTE A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS. *****

ACEPTACION DE NOTIFICACIONES: El (los) interesado(s) manifiesta(n) que **NO () SI (X) da(n) su consentimiento, el cual se entiende concedido con la firma de la presente escritura pública, para ser notificado(s) por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público ante la oficina de Instrumentos Públicos; y para el efecto autoriza(n) que sea a través del correo electrónico relnota5mani@gmail.com; todo lo anterior de conformidad con el artículo 15 de Decreto 1579 del 2012 y artículo 56 del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.**

ANEXO: SE PROTOCOLIZAN CON LA PRESENTE ESCRITURA: 1) Paz y Salvo de Impuesto predial unificado expedido por el Municipio de Manizales para el predio identificado con la ficha catastral Nos 0101000003280005901050008 / 0101000003280005901980057 / 0101000003280005901980108 / Avaluó catastral **\$220.042.000= \$12.301.000= \$4.742.000=** válido para el periodo Enero/Diciembre de 2.023 y Paz y salvo de valorización Municipal expedido por el INVAMA Nos. **424177 - 424178 - 424179** para el mismo predio válido hasta el 31 de Diciembre de 2.023, 2) De conformidad con la Ley 675 del 03 de Agosto del 2001, se protocoliza con la presente escritura paz y salvo de Administración expedido por el administrador (a) de la copropiedad, donde consta que los inmuebles materia de enajenación se encuentran a paz y salvo por concepto de administración, válido hasta 31 de Diciembre de 2.023.3) *****

Derechos \$389.156= Hojas \$115.000= Autenticaciones \$7.200= Recaudos: \$36.100= Iva: \$102.763= Resolución número 00387 del 23 de Enero del año 2.023 de la Superintendencia de Notariado y Registro. La parte Vendedora cubre la suma de \$1.186.000= por Retención en la fuente. Ley 75 de 1986. **LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA: SI VALE.** Elaboró: Luz Marina Henao M.- La presente escritura se otorgó en las hojas de papel notarial números Aa081675942, ----- 081675943, 081675171, 081675172, 081675173. -----

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

1123327494000-10
Aa081675173

06-09-22

Cadena SA

LOS COMPARECIENTES:

Analyda Margarita Messa de Aristizabal

ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL

C.C. No 30.276.872 expedida en Manizales

DIRECCIÓN: calle 50 No 13-03

OCUPACIÓN: Abogada

TELÉFONO: 3233247733

E-MAIL: analydamessa@gmail.com

Edgar Arango

EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS

C.C No 75.074.018 expedida en Manizales

OCUPACIÓN: independiente

DIRECCIÓN: Carrera 30 No 87-62

TELÉFONO: 3028479986

E-MAIL: salvarango214@gmail.com

EL NOTARIO,

Jairo Villegas Arango

**JAIRO VILLEGAS ARANGO
NOTARIO QUINTO DEL CÍRCULO DE
MANIZALES**



No

\$ 175.000.000

Ciudad

Manizales

Fecha

16 12 23

Recibí de:

Adalida Margarita Mesa, la suma de

Ciento setenta y cinco Millones para el Sr
Eduar Salvador Abrego

Por concepto de:

Pago Plazo Ecartivo Rad 2021-129
Transacción, Recibo como afideado facultado
para recibir

Recibí

[Signature]

1053831564

277.529

No. 01 \$ 20.000.000

Fecha Dic 26/2023

Recibí (mos) de Analyda
Messa de Aristizabal

La suma de Veinte millones
de pesos

Para Abono pago deuda

No. 01

Por \$ 20.000.000⁼

Fecha

Recibí (mos) de Analyda Margenta Messa

La suma de Veinte millones de pesos mte.

Para Abono pago deuda.

Atto (s) S.S.

Edgar Salvador Arango H

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 2	

**Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales
En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales**

Acuse de Recibido

FECHA: Martes 16 de Enero del 2024

HORA: 11:55:45 am

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; ANDRES MAURICIO LOPEZ, con el radicado; 202100129, correo electrónico registrado; mlabogados2@gmail.com, dirigido al JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (606) 8879620 ext. 11611

Archivo Cargado
TERMINACIONPORPAGO.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20240116115554-RJC-25656

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

SEÑORES
JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES – CALDAS
E.S.D

ASUNTO: ALLEGO AVALÚOS INMUEBLES
PROCESO: EJECUTIVO MAYOR CUANTÍA
DEMANDANTE: EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS
DEMANDADO: ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL
RADICADO: 17001310300220210012900

ANDRÉS MAURICIO LÓPEZ RIVERA, ABOGADO, Id. con T.P. N° 197.356, abogado inscrito en la Cámara de Comercio de la sociedad **ORIÓN 410 S.A.S.** Y apoderado designado para continuar representando a la señora **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL**, por medio del presente escrito le solicito se me reconozca personería, y en virtud de ello allego Avalúos de los Inmuebles sobre los cuales se decretó por el despacho las medidas Cautelares así.

Matrícula Nro. 100-211264 Apartamento Manizales Valor Comercial: \$1.440.000.000
Matrícula Nro. 100-183256 Bodega Manizales Valor Comercial: \$600.170.000
Matrícula Nro. 103-20654 Lote Anserma Valor Comercial: \$1.922.000.000

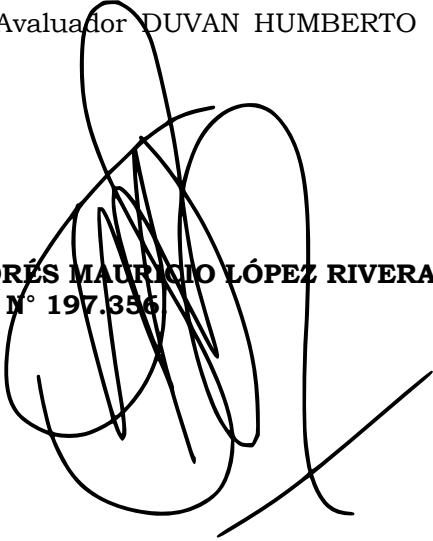
Como los anteriores predios a la señora **ANALYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZABAL** le corresponde el 50% los valores son:

Matrícula Nro. 100-211264 Apartamento Manizales Valor Comercial: **\$720.000.000**
Matrícula Nro. 100-183256 Bodega Manizales Valor Comercial: **\$300.085.000**
Matrícula Nro. 103-20654 Lote Anserma Valor Comercial: **\$961.000.000**

Se adjuntan en PDF los informes del Avaluador **DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO**.

Del señor Juez.
Atentamente.

ANDRÉS MAURICIO LÓPEZ RIVERA
T.P. N° 197.356





LONJA DE AVALUADORES DE MANIZALES

INFORME DE AVALÚO DE PREDIOS URBANOS

INFORMACIÓN BÁSICA

NOMBRE OFICINA : MANIZALES		REGIONAL:	
NOMBRE CLIENTE O SOLICITANTE: ANALYDA MESSA VERGARA		NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: 30.276.872	
NOMBRE DEL PREDIO: APARTAMENTO		ESCRITURA No: 9.430	
FECHA DE LA ESCRITURA: 05 NOVIEMBRE 2.015	NOTARIA No: SEGUNDA	CIUDAD DE LA NOTARIA: MANIZALES	
REGISTROS CATASTRALES NÚMEROS: 17001-01010-00003-28000-59010-50008	NÚMERO DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS: 100-211264		
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: RESIDENCIAL	TIPO DE INMUEBLE: APARTAMENTO N° 508	ESTRATO SOCIOECONOMICO: SEIS (6)	
BARRIO: EL TRÉBOL	MUNICIPIO: MANIZALES	DEPARTAMENTO: CALDAS	
NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS: EDGAR SALVADOR ARANGO HUERTAS ANÁLYDA MARGARITA MESSA DE ARISTIZÁBAL		NÚMEROS DE IDENTIFICACIONES: 75.074.018 30.276.872	
DIRECCION Y/O UBICACIÓN DEL PREDIO: AVENIDA ALBERTO MENDOZA NRO. 87-62	TELEFONO DEL CLIENTE: 323-3247733		
FECHA VISITA: 12 DE JUNIO DE 2.020	FECHA INFORME: 9 NOVIEMBRE 2.023		



2. CARACTERÍSTICAS

2.1 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN:

SECTOR CARACTERIZADO POR SER UNA ZONA DE VOCACIÓN RESIDENCIAL EN SU MAYORÍA Y COMERCIAL EN LA PARTE ALTA Y BAJA DE SU ENTORNO, YA QUE CERCA DE ALLÍ, SOBRE LA AVENIDA EN AMBOS SENTIDOS, ENCONTRAMOS LA EMPRESA CASA RESTREPO (DISTRIBUIDORA DE VEHÍCULOS CHEVROLET), LA SEDE DE EXPOFERIAS, ALMACEN SPECIALIZED, RESTAURANTES, PARQUES, SUPERMERCADO MERCALDAS, SUPERMERCADO CARULLA, ALMACENES LUBER, ALMACENES COLOR SIETE, DROGUERÍAS, LAVADERO DE VEHÍCULOS, ESTACIONES DE SERVICIO, VIVEROS, ENTRE OTROS SERVICIOS.- CON EL DESARROLLO DE NUEVAS ESTRUCTURAS RESIDENCIALES (EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y UNIDADES DE VIVIENDA UNIFAMILIARES EN CONJUNTO CERRADO) SE HA CONSOLIDADO EL USO RESIDENCIAL EN SU VECINDARIO MAS CERCANO.

RESPECTO AL USO RESIDENCIAL, A PESAR DE QUE TUVO GRAN DESARROLLO EN EL PASADO, ACTUALMENTE ESTE HA VENIDO CRECIENDO EN FORMA LENTA YA QUE HAN DISMINUIDO LOS PROYECTOS DE EDIFICIOS EN ESTA ZONA, DEBIDO A LAS ALTAS TASAS DE INTERÉS Y LA REBAJA DE LOS SUBSIDIOS DEL ESTADO PARA ESTOS ESTRATOS.

CUENTA CON EXCELENTE VÍAS DE ACCESO, COMPLETA INFRAESTRUCTURA EN SERVICIOS PÚBLICOS, Y TODAS LAS COMODIDADES NECESARIAS QUE SE SUPLEN OPORTUNAMENTE, SIN REQUERIR MAYORES DESPLAZAMIENTOS, TALES COMO: SUPERMERCADOS, DROGUERÍAS, RESTAURANTES, TIENDAS, CLÍNICAS, ENTRE OTROS.- EL EDIFICIO AL QUE PERTENECE EL INMUEBLE, ESTÁ UBICADO MUY CERCA AL BARRIO LA ENEA, DONDE SE ENCUENTRAN VARIEDAD DE SERVICIOS YA QUE ES UN SECTOR DONDE SE COMPLEMENTAN LOS SERVICIOS ANTERIORES, CON CENTROS DE SALUD, AEROPUERTO, CEMENTERIO, UNIVERSIDADES, C.A.I. DE LA POLICIA, PAPELERÍAS, RESTAURANTES DE TODO TIPO, CAJEROS AUTOMÁTICOS Y MUCHOS MAS.

ZONA DE USO RESIDENCIAL POR EXCELENCIA, CONFORMADA EN SU MAYORIA POR VIVIENDA UNIFAMILIARES EN LOS SIGUIENTES CONJUNTOS CERRADOS A SABER: CONJUNTO CERRADO LOS GUADUALES, BOSQUES DE LA SIERRA, SIERRA BONITA, PASEO DEL BOSQUE, RINCÓN DEL TRÉBOL, COLINAS DEL VIENTO, SAN MARCEL, SANTA ANA ENTRE OTROS.- RESPECTO A CONJUNTOS RESIDENCIALES EN EDIFICIOS MULTIFAMILIARES, ENCONTRAMOS A MONTICHELO, EDIFICIO ALTAVISTA, EDIFICIO SAUKARÁ, EDIFICIOS AMARELLO, EDIFICIO MIRADOR DEL TRÉBOL Y EDIFICIO PASEO DEL BOSQUE.- CERCA DEL INMUEBLE, SE ADELANTA LA CONSTRUCCIÓN DE ALGUNOS EDIFICIOS DE APARTAMENTOS, A SABER: PORTAL DE ORION, EDIFICIO RESERVA DE HUNGRÍA, PROYECTO MADERO 83, PASEO DEL BOSQUE SEGUNDA ETAPA, EDIFICIO MORATTO LIVING, CONDOMINIO CERRADO LAS LOMAS, LO QUE LE PERMITE CONTAR CON UNA VALORIZACIÓN CONSTANTE.



CON EL DESARROLLO DE NUEVAS ESTRUCTURAS VIALES QUE COMO LOS TUNELES DEL BATALLÓN Y LA AMPLIACIÓN DE LA AVENIDA ALBERTO MENDOZA, SE FACILITÓ LA MOVILIDAD PARA LAS PERSONAS QUE REQUIEREN SOLUCIONES A SUS NECESIDADES DE SERVICIOS EN EL CENTRO DE LA CIUDAD Y EN EL ÁREA DEL CABLE, MUY CERCA AL ENTORNO DEL INMUEBLE.

SE NOTA EL CRECIENTE USO COMERCIAL CON LA OCUPACIÓN DE LOCALES QUE PRESTAN DIFERENTES SERVICIOS A LA COMUNIDAD.

LA CONSTRUCCIÓN DE ALGUNOS EDIFICIOS DE APARTAMENTOS, SOBRE LA PARTE ALTA DE LA AVENIDA (CONJUNTO CERRADO MONTICHELLO, TORRES DE POSITANO, PORTOBELO Y TEJARES DEL ESTE), HA PERMITIDO EL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN QUE DEMANDA SERVICIOS EN EL PERIMETRO DEL SECTOR TRÉBOL-BOSQUE-LA ENEA, LO QUE PERMITE PROYECTAR UNA ACTIVIDAD COMERCIAL QUE PERMANECERÁ VIGENTE DURANTE MUCHOS AÑOS Y QUE TAMBIEN LE PERMITIRÁ CONTAR CON UNA VALORIZACION CONSTANTE.

2.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR CATASTRAL:	2.3 SECTORES CATASTRALES PRÓXIMOS:
ZONA URBANA CON VOCACIÓN RESIDENCIAL	SECTOR BARRIO MILÁN SECTOR DE TEJARES BOSQUE POPULAR EL PRADO GLORIETA DE SAN MARCEL CEMENTERIO JARDINES DE LA ESPERANZA SECTOR ALTO DEL PERRO SECTOR DE LOS BARRIOS LA ENEA Y LUSITANIA VÍA PANAMERICANA AVENIDA ALBERTO MENDOZA HOYOS
2.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR:	2.5 TIPOS DE EDIFICACIÓN DEL SECTOR:
PREDOMINA LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL. CON GRAN AFLUENCIA DE PERSONAS, POR SUS ZONAS PEATONALES Y DE SERVICIOS RECREATIVOS EN EL BOSQUE POPULAR EL PRADO, Y POR LOS EVENTOS QUE SE REALIZAN PERIÓDICAMENTE EN EXPOFERIAS.	EDIFICACIONES DESTINADAS A VIVIENDA UNIFAMILIAR EN CONJUNTO CERRADO Y MULTIFAMILIARES CON EDIFICIOS DE APARTAMENTOS, ESTRUCTURAS CIVILES DE USO PÚBLICO, Y ALGUNAS ESTRUCTURAS COMERCIALES, DE NORMATIVA DIVERSA Y MATERIALES DE EXCELENTE CALIDAD.



2.6 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:	2.7 VÍAS DE ACCESO:	2.8 TRANSPORTE PUBLICO:
EDIFICIO DE LA ANDI BATALLÓN AYACUCHO TORRES DEL CONJUNTO PASEO DEL BOSQUE. SEDE COMERCIAL DE CASA RESTREPO SUPERMERCADO MERCALDAS EDIFICIO DE ONCÓLOGOS DE OCCIDENTE. SEDE DE EXPOFERIAS. SEDE DE LA CLÍNICA SAN MARCEL.	POR LA AVENIDA SANTANDER EN CONEXIÓN CON LA AVENIDA ALBERTO MENDOZA HOYOS EN SENTIDO NORTE SUR, SE LLEGA AL DISTRITO MILITAR DEL BATALLÓN AYACUCHO SOBRE LA VÍA A LA ENEA Y DESDE ESTE PUNTO SE BAJAN 2.000 METROS POR LA MISMA AVENIDA, HASTA LLEGAR AL ACCESO AL EDIFICIO BAMBÚ EL CUAL SE ENCUENTRA SOBRE EL ANDÉN DERECHO DE ESTA VÍA. POR LA AVENIDA DEL RIO EN CONEXIÓN CON LA AV. ALBERTO MENDOZA SE AVANZAN 2.000 METROS DESDE LOS TUNELES DEL BATALLON HASTA LLEGAR AL ACCESO AL EDIFICIO BAMBÚ EL CUAL SE ENCUENTRA SOBRE EL ANDÉN DERECHO DE ESTA VÍA. POR LA VÍA AL MAGDALENA EN SENTIDO SUR-OCCIDENTE, DESDE LA GLORIETA DE SAN MARCEL, PARA TOMAR LA AVENIDA ALBERTO MENDOZA HOYOS, SE GIRA POR EL DESVÍO QUE LLEVA AL BOSQUE POPULAR EL PRADO Y EN ESTA ESQUINA SE ENCUENTRA EL EDIFICIO BAMBÚ. POR LA CARRERA 23 DESDE EL SECTOR DE MILAN, SE ACCEDE A MANO IZQUIERDA PARA TOMAR LA ENTRADA AL ALTO DEL PERRO Y SE BAJA HASTA LA CONEXIÓN CON LA AV. ALBERTO MENDOZA, A LA CUAL SE ACCEDE POR ESTA VÍA, DESDE ALLÍ SE RECORREN 1.000 METROS PARA LLEGAR AL ACCESO DEL EDIFICIO BAMBÚ UBICADO SOBRE EL ANDÉN DERECHO DE ESTA VÍA.	COLECTIVOS, Busetas y taxis de servicio público.



2.9 ACTIVIDAD EDIFICADORA

ACTIVIDAD EDIFICADORA EN CONSTANTE CRECIMIENTO, POR LAS CARACTERÍSTICAS DE SU TOPOGRAFÍA Y LAS NECESIDADES DE DESARROLLO VIAL Y DE SOLUCIONES HABITACIONALES DE LA CIUDAD.- POR LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD DEL SECTOR LE PERMITEN CRECIMIENTO PERMANENTE EN LO QUE SE REFIERE A LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS EDIFICACIONES CON INVERSIONES INTERESANTES EN PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA URBANA.

AUNQUE EN EL SECTOR EXISTEN LOTES PARA INICIAR PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN PARA ACTIVIDADES COMERCIALES Y RESIDENCIALES, SE EVIDENCIA LA BAJA COMERCIALIZACIÓN DE LOS MISMOS, DEBIDO A SU INCREMENTO EN VALOR POR ESTAR UBICADOS EN UNA DE LAS ZONAS DE LA CIUDAD CON EL MAYOR VALOR POR METRO CUADRADO NUEVO, PARA SOLUCIONES DE VIVIENDA DE ESTRATO ALTO.

2.9.1 MERCADO DE SOLUCIONES HABITACIONALES:

EL MERCADO DE INMUEBLES ES DINÁMICO EN EL SECTOR, YA QUE SE VENDEN CON FACILIDAD LA NUEVAS ESTRUCTURAS, GRACIAS A LOS SUBSIDIOS DEL GOBIERNO NACIONAL (PARA EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y UNIDADES UNIFAMILIARES) Y UN BUEN NÚMERO DE INVERSIONISTAS QUE LLEGAN A LA CIUDAD CON EL FIN DE INVERTIR EN INMUEBLES PARA RENTAR.

PARA INMUEBLES DE SEGUNDA, EL MERCADO SE HA CONTRAIDO DEBIDO A LA ALTA OFERTA RESULTANTE DEL DESPLAZAMIENTO HACIA LAS SOLUCIONES DE VIVIENDA DE NUEVOS PROPIETARIOS.

EL SECTOR POSEE UN PERFIL Y UN ESTRATO QUE PERMITEN COMERCIALIZAR A CORTO PLAZO LAS OFERTAS DE VIVIENDA O DE INFRAESTRUCTURA COMERCIAL NUEVAS.

2.9.2 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

LAS PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN SON ALTAS GRACIAS A LAS ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES, LA CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES, LA VOCACIÓN DEL SECTOR DE CARÁCTER RESIDENCIAL PERMANENTE, OFERTA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y DE TRANSPORTE, CONDICIONES DE SEGURIDAD, ASÍ COMO LAS VÍAS Y EL PERFIL DE SUS RESIDENTES.

LA DINÁMICA COMERCIAL DE TERRENOS EN LA ZONA, PERMITE OBTENER UNA CONSTANTE VALORIZACIÓN DE LOS PREDIOS.



Carrera 21 No. 64A - 33 Edificio Multiplaza Oficina 1310
Teléfonos (606) 8932511 – 3122899757
info@lonjadeavaluadoresdemanizales.com
www.lonjadeavaluadoresdemanizales.com
Manizales



3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

3.1 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA: REGLAMENTACION URBANISTICA: SEGÚN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MANIZALES ACUERDO NO. 0958 DE AGOSTO DE 2017. EL PREDIO OBJETO DE AVALÚO SE ENCUENTRA EN EL ÁMBITO NORMATIVO AN 6.7, EN EL ÁREA DE ACTIVIDAD MIXTA Y EN EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSOLIDACIÓN URBANA, MODALIDAD REACTIVACIÓN. USOS Y ALTURAS PERMITIDAS EL INMUEBLE ESTÁ UBICADO EN SUELO URBANO, APTO PARA EL DESARROLLO, POR NO ENCONTRARSE AFECTADO POR SUELO DE PROTECCIÓN URBANO. IGUALMENTE, DICHO PREDIO ESTÁ LOCALIZADO EN UN SECTOR EN EL QUE PREDOMINA EL USO RESIDENCIAL, CON MEZCLA DE USOS COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES SEGÚN LO ESTABLEZCA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	FUENTE: PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.
3.2 CABIDA SUPERFICIARIA: APARTAMENTO: 84.65 METROS CUADRADOS	FUENTE: CERTIFICADO DE TRADICIÓN.
3.3.1 LINDEROS: SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 3.483 DEL 07 DE MAYO DEL AÑO 2.015, PROTOCOLIZADA EN LA NOTARÍA SEGUNDA DE MANIZALES.	



USOS PERMITIDOS			
USOS PRINCIPALES			
VU, VB, VM, VAC			
USOS COMPLEMENTARIOS y/o COMPATIBLES	CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
	C-1	Bajo	
	C-3	Bajo-Medio	
	S-5	Bajo	
	S-8	Bajo - Medio- Alto	
	S-9	Bajo	Únicamente el código G472400 (Estanquillos).
	S-12	Bajo -Medio	
	S-15	Medio	
	IE-1	Medio- Alto	
	IE-2	Bajo - Medio- Alto	Requiere de edificación especializada.
	IS-1	Medio-Alto	
	IS-2	Medio-Alto	Requiere de edificación especializada.
	IS-3	Alto	Requiere de edificación especializada.
	IS-4	Bajo	
	ISG-1	Bajo- Medio	
	IC-1	Medio-Alto	
	IA-1	Medio-Alto	
IDA-1	Bajo		
OBSERVACIONES GENERALES			
* Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.			
* Los usos permitidos en la presente Ficha Normativa deben cumplir con los requerimientos establecidos por cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.			
AMBITO NORMATIVO AN 6.7			



4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

4.1 GENERALIDADES:

INMUEBLE USADO CON 8 AÑOS DE CONSTRUÍDO, EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, DESTINADO A VIVIENDA RESIDENCIAL.

CONSTRUCCIONES QUE CONSERVAN UN DISEÑO URBANÍSTICO CONTEMPORÁNEO, ESTRUCTURA EN CONCRETO CON VIGAS Y COLUMNAS DE AMARRE EN FERRO CONCRETO, PISO EN PLANCHA DEL MISMO MATERIAL, Y SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN TIPO MUROS VACIADOS.

CUENTA CON ACCESO INDEPENDIENTE PEATONAL SOBRE LA AVENIDA ALBERTO MENDOZA Y TIENE DOS ACCESOS VEHICULARES; UNO SOBRE LA AVENIDA ALBERTO MENDOZA Y OTRO SOBRE LA VÍA QUE CONDUCE AL BARRIO CHACHAFRUTO A UN COSTADO DEL BOSQUE POPULAR EL PRADO.

SE DISTRIBUYEN FUNCIONALMENTE LAS ÁREAS HABITACIONALES DEL INMUEBLE.

LAS CALLES QUE LLEVAN AL EDIFICIO SON AMPLIAS Y PERMITEN LA MOVILIDAD OPORTUNA PARA LOS RESIDENTES Y SU VECINDARIO PRÓXIMO.

EL ESTADO GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES ES BUENO.

CUBIERTA: PLANCHA DE CONCRETO.

MUROS INTERIORES: ESTRUCTURA VACIADA CON CEMENTO REVOCADO ESTUCADO Y PINTADO.

PISOS: EN MORTERO DE CONCRETO CON CUBIERTA DE CERÁMICA.

4.2 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

APARTAMENTO 508: 84.65 METROS CUADRADOS.

COEFICIENTE DE PROPIEDAD: 0.634%

4.3: DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS: TRES HABITACIONES, DOS BAÑOS, SALA COMEDOR, COCINA INTEGRAL, PATIO DE ROPAS Y DOS BALCONES.

4.4 EDAD DE LA EDIFICACIÓN: 8 AÑOS

4.5 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:

ESTRUCTURA EN CONCRETO Y COLUMNAS Y VIGAS DE HIERRO, CON LOSAS EN CONCRETO Y PAREDES EN VACIADO ESTRUCTURAL DE CONCRETO, COLUMNAS Y VIGAS DISTRIBUIDAS CON BASE EN EL DISEÑO ESTRUCTURAL PROPIO, COBERTURA DEL EDIFICIO EN TEJAS DE ASBESTO CEMENTO, PISOS CON DISEÑOS DE TRÁFICO NORMAL, PAREDES REVOCADAS, ESTUCADAS Y PINTADAS Y CIELO RASO EN CONCRETO REVOCADO Y PINTADO.



4.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN: BUEN ESTADO.

4.7 TIPO DE SERVICIOS PÚBLICOS:

ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS DOMICILIARIO, TELEFONÍA, INTERNET Y TRANSPORTE URBANO.

5. CONSIDERACIONES GENERALES

METODOLOGÍA VALUATORIA

PARA EL PRESENTE AVALÚO, SE UTILIZÓ EL MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO CONSIDERANDO EL VALOR DE LAS TRANSACCIONES RECIENTES EN INMUEBLES DEL MISMO TIPO Y SECTOR.

- SE TOMA COMO REFERENCIA EL MERCADO ACTUAL DE COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES EN ESTA ZONA (OFERTA Y DEMANDA), CONSULTANDO A PROPIETARIOS DEL SECTOR Y PORTALES DE INTERNET INMOBILIARIOS.
- PROMEDIO APLICADO EN ÚLTIMOS AVALÚOS EFECTUADOS EN PROPIEDADES DEL MISMO SECTOR.
- INDAGACIÓN PRELIMINAR CON OTROS PROFESIONALES AVALUADORES ADSCRITOS A LA LONJA.
- ESTADO DEL INMUEBLE Y POSIBILIDADES DE COMERCIALIZACIÓN EN EL CORTO PLAZO.
- NORMAS URBANÍSTICAS QUE RIGEN EN EL SECTOR.
- DESARROLLO DEL SECTOR Y VARIABLES DE COMERCIALIZACIÓN Y VALORIZACIÓN.

DE ACUERDO A LA RESOLUCIÓN 620 DE 2.008 EMITIDA POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI:
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.

OTRAS CONSIDERACIONES:

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS Y EXTRÍNSECAS DEL INMUEBLE, A SABER:

UBICACIÓN DENTRO DEL SECTOR Y SU ENTORNO Y EN ZONAS CONSOLIDADAS CON ACTIVIDADES RESIDENCIALES.

INFRAESTRUCTURA PROPIA O ADYACENTE.

VÍAS DE ACCESO AL SECTOR Y ESTADO DE LA MALLA VIAL DE SU VECINDARIO Y AL MISMO PREDIO.

ESTADO Y CALIDAD DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

TOPOGRAFÍA, FORMA GEOMÉTRICA Y ÁREA DEL INMUEBLE EN COMPARACIÓN CON OTRAS OFERTAS.

USOS ACTUALES Y FUTUROS.

COMERCIALIZACIÓN DE INMUEBLES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS EN EL MERCADO.



EJERCICIO NRO. 1					
DEPURACION DE LA INFORMACIÓN MUESTRAL					
EJERCICIO PRECIO DE METRO CUADRADO PARA APARTAMENTOS EN EL SECTOR DEL TRÉBOL Y ENTORNO					
REF.	CODIGO	Nº METROS 2	OFERTA	VALOR m ²	VR. m ² AJUSTADO
1	FINCARAIZ.COM.CO CÓD.8001345 EDIFICIO BAMBÚ	70,00	\$445.000.000	\$ 6.357.143	\$ 6.039.286
2	FINCARAIZ.COM.CO CÓD.8092788 EDIFICIO BAMBÚ	85,00	\$565.000.000	\$ 6.647.059	\$ 6.314.706
3	FINCARAIZ.COM.CO CÓD.8141692 EDIFICIO BAMBÚ	90,00	\$640.000.000	\$ 7.111.111	\$ 6.755.556
4	FINCARAIZ.COM.CO CÓD.7728447 MIRADOR DEL TRÉBOL	160,00	\$1.200.000.000	\$ 7.500.000	\$ 7.125.000
5	FINCARAIZ.COM.CO CÓD.7731063 PASEO DEL BOSQUE	118,00	\$780.000.000	\$ 6.610.169	\$ 6.279.661
6	FINCARAIZ.COM.CO CÓD.10274539 PASEO DEL BOSQUE	90,00	\$650.000.000	\$ 7.222.222	\$ 6.861.111
	PROMEDIO		\$ 715.000.000	\$ 6.907.951	\$ 6.562.553
	DESVIACION ESTANDAR		\$ 91.923.882	\$ 432.787	\$ 411.147
	COEFICIENTE DE VARIACION		12,9%	6,3%	6,3%



EJERCICIO NRO. 2					
DEPURACION DE LA INFORMACIÓN MUESTRAL					
EJERCICIO PRECIO DE METRO CUADRADO PARA PROYECTOS EN ESTRATO 6					
REF.	CODIGO	Nº METROS 2	OFERTA	VALOR m ²	VR. m ² AJUSTADO
1	TORRE BAIKAL	44,00	\$312.852.972	\$ 7.110.295	\$ 6.754.780
2	TORRE 360	52,00	\$438.000.000	\$ 8.423.077	\$ 8.001.923
3	MILAN 170	106,25	\$834.000.000	\$ 7.849.412	\$ 7.456.941
	PROMEDIO		\$ 636.000.000	\$ 7.794.261	\$ 7.404.548
	DESVIACION ESTANDAR		\$ 280.014.285	\$ 405.643	\$ 385.360
	COEFICIENTE DE VARIACION		44,0%	5,2%	5,2%

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN*	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VR ADOPTADO
APARTAMENTO	8	100	82,00%	2,0	6,74%	\$ 7.800.000	\$525.962	\$7.274.038	\$ 7.275.000
2,0 BUEN ESTADO. REQUIERE O HA RECIBIDO REPARACIONES SIN IMPORTANCIA									



VALOR PROMEDIO DE MERCADO\$ 6.907.951.oo
VALOR DEPRECIADO SEGÚN FITO Y CORVINNI\$ 7.275.000.oo
VALOR PROMEDIO\$ 7.091.476.oo
VALOR TOMADO PARA EL PRESENTE EJERCICIO (M2)\$ 7.090.000.oo

6. AVALÚO COMERCIAL

6.1 CONSTRUCCIONES		
AREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
APARTAMENTO: 84.65 METROS 2	\$ 7.090.000.oo	\$ 600.168.500.oo
TOTAL AVALÚO		\$ 600.170.000.oo
VALOR EN LETRAS: SEISCIENTOS MILLONES CIENTO SETENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.		

7.0 NOTAS IMPORTANTES

- CERTIFICO: QUE EL PRESENTE DICTAMEN DE AVALÚO ES INDEPENDIENTE Y CORRESPONDE A MI REAL CONVICCIÓN PROFESIONAL.- QUE LOS MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN Y EXPERIMENTACIÓN SON SIMILARES A LOS UTILIZADOS EN CUALQUIER VALORACIÓN REALIZADA EN EL TRANSCURSO DE MI ACTIVIDAD PROFESIONAL.- QUE NO TENGO NINGÚN INTERÉS PRESENTE Ó FUTURO EN EL RESULTADO DE LA PRESENTE VALORACIÓN.
- EL VALOR O CIFRA DE DINERO EXPRESADA EN ESTE INFORME, CORRESPONDE AL PRECIO COMERCIAL ACTUAL, DE ACUERDO AL MERCADO DE INMUEBLES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS Y ES EL VALOR JUSTO Y EQUITATIVO, QUE UN COMPRADOR ESTARÍA DISPUESTO A PAGAR Y EL VENDEDOR DISPUESTO A RECIBIR, ACTUANDO LAS PARTES DE MANERA LIBRE Y SIN PRESIONES.



- EL PRESENTE AVALÚO TIENE VIGENCIA DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE EXPEDICIÓN DEL PRESENTE INFORME, SIEMPRE Y CUANDO SE CONSERVEN LAS CONDICIONES INTRÍNSECAS Y EXTRÍNSECAS; QUE PUEDAN GENERAR UN CAMBIO EN SU VALOR; DE ACUERDO AL DECRETO 422 DE MARZO 8 DEL AÑO 2.000 ARTÍCULO SEGUNDO NUMERAL SIETE, EMITIDO POR EL MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO.
- LA INFORMACIÓN SOBRE TÍTULOS LEGALES Y LINDEROS SE TOMÓ DE LA INFORMACIÓN RECIBIDA POR PARTE DEL SOLICITANTE, POR TANTO, EL AVALUADOR NO SE HACE RESPONSABLE DE LA VERACIDAD DE DICHA INFORMACIÓN PLASMADA EN EL PRESENTE INFORME.

CUMPLIENDO CON LO DISPUESTO EN EL **ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**, ME PERMITO MANIFESTAR ENUMERANDO LOS SIGUIENTES PUNTOS, A SABER:

NUMERAL 4. NUNCA HE REALIZADO PUBLICACIONES RELACIONADAS CON LA MATERIA DE PERITAJE.

NUMERAL 5.

AVALÚO DE LOTE RURAL CON CONSTRUCCIONES EN DOSQUEBRADAS RISARALDA Y 6 LOTES EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA EN CERRITOS (PEREIRA), EFECTUADOS EN JULIO DEL AÑO 2.020, PROPIETARIO SOCIEDAD ALPACA S.A.S. NIT. 891.400.726-8, SOLICITANTE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.

AVALÚO DE INMUEBLE URBANO (BODEGA Y TALLER) EN EL BARRIO SAN JOAQUIN EN MANIZALES, EFECTUADOS EN EL AÑO 2.017, PROPIETARIA JACKELINE FORERO OSORIO CÉDULA 30.288.470, SOLICITANTE SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.

VER OTROS EN RELACIÓN ANEXA.

NUMERAL 6.

EN AÑOS ANTERIORES HE SIDO DESIGNADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES PARA RELIZAR AVALÚOS A INMUEBLES DIFERENTES AL QUE NOS OCUPA.

NUMERAL 7.

DECLARO QUE NO ESTOY INCURSO EN LAS CAUSALES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 50 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.



NUMERAL 8.

LOS EXÁMENES, MÉTODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES EFECTUADOS SON IDÉNTICOS RESPECTO A LOS QUE HE UTILIZADO EN PERITAJES RENDIDOS EN ANTERIORES PROCESOS QUE VERSAN SOBRE LAS MISMAS MATERIAS.

NUMERAL 9.

LOS EXÁMENES, MÉTODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES EFECTUADOS SON IDÉNTICOS RESPECTO A LOS QUE HE UTILIZADO EN EL EJERCICIO REGULAR DE MI PROFESION COMO AVALUADOR.



RELACION DE CLIENTES ATENDIDOS CON EL SERVICIO DE AVALÚOS					
FECHA	CLIENTE	NIT	TELEFONO	E-MAIL	INMUEBLE AVALUADO Y DIRECCION
feb-23	MARTA L. PULGARIN	30.285.824	3022621134		VIVIENDAS URBANAS - MANIZALES
feb-23	SOC. L.E. GIRALDO	900067544	3226735810	secretariagerencia@gsc.com	FINCA VEREDA EL TSORITO
feb-23	JUAN CARLOS SOTO	1.053.814.449	3113838567		FINCA PALESTINA
may-23	SANDRA PATRICIA GARCIA	30.333.356	3105363820		LOTE URBANO MANIZALES
ene-22	AMANDA RESTREPO	M.I. 100-54947	3023021702		CASA LA ENEA
feb-22	JOSE YESID LOPEZ B	M.I. 100-215-628			BODEGA VEREDA TESORITO MANIZALES
abr-22	CAROLINA PATIÑO G	52.904.675	3133306371		APTO - MANIZALES
jun-22	JORGE E ZAPATA	10.264.244	3183477002		LOCAL - MANIZALES
jul-22	DRA ALEXANDRA CASTELLANOS	30.316.255	3104216635		LOTE LA FLORIDA VILLAMARIA
ago-22	DAMARIS MARIN	24.821.600	3117712562		RURAL - CUCHILLA DEL SALADO - MANIZALES
sept-22	CARLOS A MOLANO	10.071.710	3137320146		APTO - MANIZALES
sept-22	LIGIA MEJIA R	24.319.045	3007841476		
OCT. 2022	GILMA MONTES	30278278	3217653586		VEREDA MINA RICA MANIZALES - RURAL
díc-22	SRS LECOIN LTDA	900.881.440-1	3182301454		FINCA VEREDA EL AVENTINO MANIZALES
FEB. 2.017	GIA CONSULTORES LIMITADA	830.106.944-5	1) 2577407- (1) 2363113	gia_servicios@yahoo.com	4 lotes Veredas San José y El Porvenir Pereira
ENE. 2.017	INVERSIONES GLP S.A.S.	900.335.279-0	6) 8743858- (6) 8743801	servicioalcliente@vidagas.co	Un Lote en el Kilómetro 8 vía al Magdalena en Manizales
DIC. 2.016	INVERSIONES JNG ARIAS Y CIA S. EN C.A.(desde el 2.009)	900.090.691-9	(6) 8850813	inversionesjngarias@hotmail.com	18 Inmuebles en Manizales, Pácora y Salamina Caldas
NOV. 2.016	HOTELERA EL TRIÁNGULO S.A.	830.019.017-1	(1) 6354566	clopez@meiaasociados.com	Edificio El Triángulo Av. 100 No. 17-09 Bogotá
OCT. 2.016	SOURCING SOLUTIONS S. EN C.	800.027.959-7	(6) 3353759	felipe.arango@dcprevisores.com	3 Fincas en Alcalá Valle del Cauca
JUL. 2.016	ROBAYO FERRO Y MORALES MOORE	800.021.248-1	(1) 2574037	andres.guerrero@conboca.com	Un Local Comercial en Pereira
MAY. 2.016	HERNÁN GÓMEZ URIBE Y CIA. S. EN C.	890.805.689-9	(6) 8842100 Ext. 121	aserna@caldasmotor.com	12 Inmuebles ubicados en Manizales, Palestina, Belalcázar, Pereira, Balboa, Buenaventura y Cali.
	(desde el año 2.009)				
ENE. 2.016	L.E. GIRA,DO Y CIA S.EN C.A.(desde 2.009)	900.067.544-8	(6) 8810423	gerente.manizales@celar.com.co	Una finca en la Vereda Tesorito de Manizales
AÑO 2.015	D.C.P. AUDITORES Y REVISORES FISCALES S.A.(desde 2.007)	810.001.678	(6) 8847105	jairo.gonzalez@dcprevisores.com	Piso 16 del Edificio Millán y Asociados en Manizales
AÑO 2.015	CALIMA MOTOR S.A. (desde el año 2.009)	890.308.965	(2) 4891111	info@calimamotor.com.co	3 Inmuebles en Cali y Buenaventura
AÑO 2.015	PROMAPAN LIMITADA	890.803.418	6) 8846508- (6) 8747748	servicioalcliente@promapan.com	Bodega y Oficinas en Zona Industrial de Manizales
AÑO 2.015	ESPAÑOLA S.A.	860.044.136-2	(1) 3704099	financiero@fспанola.com	Bodega Zona Industrial La Enea Manizales
AÑO 2.015	AUTOMOTRIZ CALDAS MOTOR S.A.S.	890.802.377	(6) 8842100	aserna@caldasmotor.com	Dos edificios con Local comercial y Talleres en Manizales
AÑO 2.015	ROBAYO FERRO Y CIA. S. EN C.A.	860.511.815-9	(1) 4178100	marisalazar@avesco.com.co	3 Lotes rurales en Anserma y Pereira
AÑO 2.015	ASESORÍAS ESPECIALIZADAS S.A.S.(desde el 2.006)	810.003.261-8	(6) 8841761	asesorias14@epm.net.co	Avalúos varios en procesos de liquidación de Sociedades
AÑO 2.015	SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES	899.999.086	6) 8847393- (6) 8879847	webmaster@supersociedades.gov.co	Avalúos varios en procesos de liquidación de Sociedades
AÑO 2.014	REENCAFÉ LIMITADA	800.128.680-1	(6) 3365892	martha.correa@reencafe.com	Avalúo de Inmueble urbano ubicado en Pereira
AÑO 2.013	BANCO AGRARIO DE COLOMBIA	800.037.800-8	(6) 8995000	emiliano.angel@bancoagrario.gov.co	Avalúos de numerosos inmuebles rurales y urbanos durante los años 2.011, 2.012 y 2.013



FIRMA PROFESIONAL

NOMBRE DEL AVALUADOR: DUVAN GUERRERO LUGO

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: 10.165.167

REGISTRO R.A.A.: AVAL-10165167

CORREO ELECTRÓNICO: duvanguerranolugo@gmail.com

TELÉFONO: 312-2899757

7. ANEXOS

REGISTROS FOTOGRÁFICOS

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

FACTURA DE PREDIAL



PIN de Validación: a7690a3a



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10165167, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10165167.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO 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
15 Ene 2019

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
15 Ene 2019

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
15 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7690a3a



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CARRERA 21 N°. 64 A 33 EDIFICIO MULTIPLAZA OFICINA 1310 MANIZALES

Teléfono: (6)8850504 /3122899757

Correo Electrónico: duvanguerreroelugo@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar en Avalúos de BIENES INMUEBLES URBANOS, RURALES Y ESPECIALES EDUAMERICA

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10165167

El(la) señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

a7690a3a

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 ocho (08) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a7690a3a



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal







LONJA DE AVALUADORES DE MANIZALES

AVALÚO DE INMUEBLE URBANOS Y SUB-URBANO

1. INFORMACIÓN BÁSICA

EMPRESA AVALUADORA: LONJA DE AVALUADORES DE MANIZALES		NOMBRE DEL AVALUADOR: DUVAN GUERRERO LUGO	
NOMBRE CLIENTE: ANÁLIDA MESSA DE ARISTIZÁBAL		NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: 30.276.872	
NOMBRE DEL PREDIO: VILLA CANESA		ESCRITURA No: 2.915	
FECHA DE LA ESCRITURA: 27/NOVIEMBRE/2.000	NOTARÍA No: QUINTA	CIUDAD DE LA NOTARIA: PEREIRA	
REGISTRO CATASTRAL NÚMERO: 17042-01000-00003-33000-70000-00000 17042-01000-00003-33000-10000-00000	NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 103-20654		
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: USO AGROPECUARIO	TIPO DE INMUEBLE: LOTE URBANO Y FINCA	ESTRATO SOCIOECONÓMICO: DOS Y RURAL	
VEREDA: EL PENSIL Y CAUYA	MUNICIPIO: ANSERMA	DEPARTAMENTO: CALDAS	
NOMBRE(S) DE LOS PROPIETARIOS: ANÁLIDA MESSA DE ARISTIZÁBAL		NUMERO DE IDENTIFICACIÓN: 30.276.9872	
FECHA VISITA: 27/OCTUBRE/2.023		FECHA INFORME: 10/NOVIEMBRE/2023	

2. INFORMACIÓN DEL SECTOR

2.1 DESARROLLO ECONÓMICO:

EN EL SECTOR ENCONTRAMOS COMO PRINCIPAL CULTIVO EL CAFÉ, ASOCIADO CON PLÁTANO EN BAJO PORCENTAJE, PEQUEÑAS EXTENSIONES DE FRUTALES, CULTIVOS LIMPIOS Y PASTIZALES COMO MODALIDAD ALTERNA DE USO; PARA CEBAS DE BOVINOS; HACIA LA PARTE BAJA DE LA VEREDA CAUYA.- SE HA CONSOLIDADO EN CULTIVO DE CAFÉ TECNIFICADO, CON IMPORTANTES ÁREAS DESTINADAS Y CON SIEMBRAS DE DIFERENTES EDADES, QUE ASEGURAN UNA PRODUCCIÓN PERMANENTE A FUTURO.- UNA PARTE DE SU ENTORNO TOMA IMPULSO COMO VOCACIÓN PARA VIVIENDA CAMPESTRE EN LOTES INDEPENDIENTES Y SERVICIOS COMO HOSPEDAJES CAMPESTRES Y RESTAURANTES.- POR SU CERCANÍA A LA TRONCAL DE OCCIDENTE, A LA CIUDAD DE PEREIRA, Y MUNICIPIOS COMO VITERBO, RIOSUCIO Y BELALCÁZAR EN CALDAS, LA VIRGINIA EN EL DEPARTAMENTO DE RISARALDA Y SU VARIEDAD DE SERVICIOS, LA ZONA SE PROYECTA COMO EJE TURÍSTICO.- TRADICIONALMENTE HAN SIDO TERRENOS DEDICADOS A LA AGRICULTURA.- CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS Y COMUNALES.- VÍAS DE COMUNICACIÓN EN BUEN ESTADO QUE CONTRIBUYEN A LA EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA.

DE LAS 21.221 HECTÁREAS DE ANSERMA, POCO MÁS DE LA MITAD, O SEA 11.137 CORRESPONDEN A TIERRAS APTAS PARA CULTIVOS PERMANENTES EN SISTEMAS MULTIESTRATO COMO CAFÉ CON SOMBRÍO, PLÁTANO, Y CULTIVOS SEMI PERMANENTES, TIERRAS APTAS PARA GANADERÍA SEMI EXTENSIVA CON PRADERAS DE SEMILLAS TECNIFICADAS. PARTE DE SU RELIEVE ES INCLINADO CON PENDIENTES SUPERIORES AL 25% Y EL RESTO CON RELIEVE TENDIDO E INCLINADO CON PENDIENTES HASTA DEL 25%.

2.2 NIVEL SOCIOECONÓMICO:

LA MAYORÍA DE PROPIETARIOS DEL SECTOR SON TITULARES DE MEDIANAS EXTENSIONES; ADQUIRIDAS POR TRADICIÓN FAMILIAR; LO QUE LOS UBICA EN UN NIVEL ECONÓMICO MEDIO.- LOS PREDIOS CUENTAN LA INFRAESTRUCTURA NECESARIA PARA EL BENEFICIO DEL CAFÉ, LO QUE FACILITA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS.- ALGUNOS PROPIETARIOS NO RESIDEN EN SUS PREDIOS Y EJECUTAN LAS LABORES AGRÍCOLAS A TRAVÉS DE UN ADMINISTRADOR.- LOS PROPIETARIOS DE PEQUEÑAS EXTENSIONES SON LA MAYORÍA Y RESIDEN EN SU PROPIEDAD ADELANTANDO ELLOS MISMOS LAS LABORES AGRÍCOLAS.

EN LOS ÚLTIMOS AÑOS SE HA REGISTRADO UN INCREMENTO DE LAS ÁREAS PLANTADAS EN CAFÉ Y PLÁTANO.

2.3 COMERCIALIZACIÓN:

LIMITADA ACTIVIDAD DE COMPRAVENTA EN ESTE SECTOR, SOBRE TODO EN LAS PROPIEDADES GRANDES, YA QUE AL SER PREDIOS DE TRADICIÓN FAMILIAR, SUS PROPIETARIOS CONSERVAN ESTAS TIERRAS EN EXPLOTACIÓN Y PRODUCCIÓN PERMANENTE REALIZANDO MEJORAS DE INFRAESTRUCTURA Y AMPLIANDO LAS ÁREAS PRODUCTIVAS.- ALGUNOS PREDIOS EN LA PARTE BAJA DE LA VEREDA CAUYA; SOBRE LA TRONCAL DE OCCIDENTE; SE DIVIDEN EN PARCELAS PEQUEÑAS PARA CASAS RESIDENCIALES CAMPESTRES.

LAS TIERRAS DE LA ZONA SON CONSIDERADAS DE ALTO VALOR, POR LA CERCANÍA AL CENTRO URBANO, SU TOPOGRAFÍA, SUS EXCELENTES VIAS INTERNAS Y DE PENETRACIÓN. POR SU NIVEL DE SEGURIDAD, LE PERMITEN OBTENER UNA VALORIZACIÓN SOSTENIDA EN EL MEDIANO PLAZO.

LA COMERCIALIZACIÓN DE SUS PRODUCTOS SE REALIZA OPORTUNAMENTE EN ANSERMA, DONDE SON DEMANDADOS CONTINUAMENTE.

SE COMERCIALIZAN CON MAS DINÁMICA, LOS PREDIOS UBICADOS EN LA VEREDA VECINA LLAMADA ALSACIA, YA QUE ESTÁ CATALOGADA DENTRO DEL P.B.O.T. COMO SUELO SUBURBANO, Y LA RODEAN EN DOS DE SUS LINDEROS POR LA VÍA TRONCAL DE OCCIDENTE.

2.5 SERVICIOS COMUNALES:

LA VEREDA CAUYA, NO PRESENTA SERVICIOS COMUNALES, YA QUE ÉSTOS POR SU CERCANÍA AL CASCO URBANO SE CONSIGUEN CON FACILIDAD EN UN DESPLAZAMIENTO CORTO HASTA EL CENTRO POBLADO.

TODOS LOS SERVICIOS COMUNALES SIN EXCEPCIÓN, SE ENCUENTRAN EN LA CABECERA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE ANSERMA.

2.6 SERVICIOS PÚBLICOS:

LA VEREDA CUENTA CON ENERGÍA ELÉCTRICA, INTERNET, TELEVISIÓN POR CABLE, TELEFONÍA Y TRANSPORTE PERMANENTE EN CAMPEROS DE SERVICIO PÚBLICO, TAXIS Y MICROBUSES INTERMUNICIPALES.

2.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

SU CERCANÍA A LA TRONCAL DE OCCIDENTE, AL CENTRO POBLADO Y EL CRECIMIENTO DE LA ZONA COMO UN IMPORTANTE NICHOS TURÍSTICO A FUTURO, MAS SU TOPOGRAFÍA, LE OTORGAN UNA VALORIZACIÓN PERMANENTE.- LA CALIDAD DE SUS SUELOS, SU BUEN DESEMPEÑO PARA LA AGRICULTURA Y SU UBICACIÓN DENTRO DE LA ZONA URBANA Y SUBURBANA DEL MUNICIPIO Y LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD LE PROYECTAN UNA ALTA PERSPECTIVA DE VALOR A ESTOS PREDIOS A FUTURO.

2.9 REGLAMENTACIÓN SOBRE USO DEL SUELO:

LAS ZONAS DE ALTA PRODUCTIVIDAD BÁSICAMENTE LO COMPRENDEN LAS ÁREAS DE CLIMA TEMPLADO, DEDICADAS A LA PRODUCCIÓN DE CAFÉ TECNIFICADO Y DE CAFÉ ASOCIADO CON OTROS CULTIVOS, EN ESPECIAL PLÁTANO Y FRÍJOL, ENTRE LOS 1.000 Y 2.000 M.S.N.M., PRECIPITACIÓN PROMEDIO DE 2.000 A 4.000 MM/AÑO.- SE ENCUENTRA EN LAS LOMAS, LADERAS Y CUESTAS EN TIERRAS CON CARACTERÍSTICAS Y CUALIDADES BIOFÍSICAS APROPIADAS PARA LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA Y ÁREAS CON INFLUENCIA DE LAS FUENTES DE AGUA LOCALIZADAS EN LA VEREDA CAUYA ENTRE OTRAS.

CON RELACIÓN A LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS, SE PUEDE DECIR QUE DEL 30 AL 50% DE LOS CAUDALES DE LAS QUEBRADAS CAUYA Y TABLA ROJA, SON AGUAS DE ESTE TIPO YA QUE LAS FORMACIONES ROCOSAS DE SUS LECHOS ESTÁN ALTAMENTE METEORIZADAS, CONSTITUYENDO UNA MEDIANA RESERVA DE AGUAS.

LA MICROCUENCA CAUYA COMPRENDE APROXIMADAMENTE 313 HECTÁREAS Y CUENTA CON 19 TRIBUTARIOS. PRESENTA UN ALTO ÍNDICE DE POBLAMIENTO, DEBIDO A LAS CONDICIONES CLIMÁTICAS Y TOPOGRÁFICAS QUE BENEFICIAN LAS SIEMBRAS DE CULTIVOS DE CAFÉ, PASTOS Y FRUTALES, HECHO QUE HA GENERADO DIFICULTADES PARA EL ESTABLECIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS ZONAS PROTECTORAS.

FUENTE:

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ACUERDO NÚMERO 207 DE SEPTIEMBRE DE 2.001.

LA FRANJA DE PROTECCIÓN DE LOS RÍOS Y QUEBRADAS DEBE SER DEDICADA ÚNICAMENTE AL ESTABLECIMIENTO DE BOSQUES PRODUCTORES- PROTECTORES O REGENERACIÓN NATURAL, Y SOLAMENTE SE PERMITIRÁ ACTIVIDADES QUE PROPENDAN POR LA CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y RECUPERACIÓN DE LOS RECURSOS VEGETALES Y PAISAJÍSTICOS EXISTENTES.	
--	--

2.10 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO:

ALTA, POR SU UBICACIÓN, USOS DEL SUELO Y CALIDAD PRODUCTIVA; SU BUENA CAPA VEGETAL Y TOPOGRAFÍA TENDIDA Y ONDULADA; ESTAS TIERRAS TIENEN BUEN POTENCIAL DE VALORIZACIÓN, POR ENCONTRARSE EN UNA VEREDA MUY POBLADA Y POR LA NECESIDAD DE TERRENOS PARA CONSTRUIR VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA CAMPESTRE OTORGÁNDOLE UN ALTO VALOR COMERCIAL.- ES UNA VEREDA MUY IMPORTANTE DEL MUNICIPIO DE ANSERMA, YA QUE ESTA CERCA DE UNA DE LAS VÍAS MAS IMPORTANTES, QUE CONECTA AL OCCIDENTE CON EL NORTE DEL PAIS.- ADEMÁS POR SU CLIMA Y CERCANÍA A PEREIRA Y MANIZALES, CIUDADES CON LAS QUE PRESENTA UN MAYOR VÍNCULO PARA COMERCIALIZACIÓN DE SUS PRODUCTOS, ENTRE OTRAS NECESIDADES.

3. GENERALIDADES DEL PREDIO

3.1 LINDEROS Y COLINDANTES (Plano – Levantamiento Topográfico de Diciembre/2.015)

NORTE:

CON LOS PREDIOS LA MIRANDA Y EL JORDÁN.

SUR:

CON EL PREDIO LA GAVIOTA Y CON VÍA TERCIARIA QUE CONDUCE A LA VEREDA JUAN PÉREZ.

ORIENTE:

CON LOS PREDIOS EL JORDÁN Y ALTO BONITO.

OCCIDENTE:

CON LOS PREDIOS LAS PALMAS Y MARINILLA.

3.2. ÁREA

AREA TOTAL (Metros 2) 22.516,27	FUENTE: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y PLANIMÉTRICO.
------------------------------------	--

3.3. CONDICIONES CLIMÁTICAS Y METEOROLÓGICAS

Altitud (msnm): 1.770	Temperatura °C: 21°C	Precipitación año (mm): 2.000 mm/año
Clima: PISO TÉRMICO MEDIO (Bosque Húmedo Pre-montano) De los 1.000 a los 2.000 m.s.n.m.; reúne el 70.37% del área del Municipio e incluye la cabecera municipal. La temperatura oscila entre 18° y 24° centígrados. La precipitación pluvial va desde los 1.000 hasta los 3.000 mm por año.		Distribución de lluvias (meses): (Abril-Mayo-Junio) (Octubre-Noviembre-Diciembre)

3.4. UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN

Centros de Mercadeo: Anserma	Medios de Transporte: Vehicular	Distancia Km.: 1 kilómetro
		Tiempo Recorrido: 5 minuto
Población más Cercana: Anserma	Medios de Transporte: Vehicular	Distancia Km.: 1 kilómetro
		Tiempo Recorrido: 5 minutos

4. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

4.1 CONDICIONES AGROLÓGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	METROS 2	LIMITANTES
Clase III Textura Franco Arenosa. Suelo con relieve similar a los de clase II, fuertemente ondulados con pendientes que no exceden el 12% , erosión hasta de tipo ligero, profundidad efectiva superficial. Con piedra hasta pendiente del 12%, Drenaje natural moderado, encharcamientos ocasionales, retención de agua mediana, permeabilidad moderadamente rápida, nivel de fertilidad medio, tienen una o varias limitaciones más altas que la de la clase II, que inciden en la selección de los cultivos transitorios o perennes. Requieren practicas de manejo y conservación de aplicación rigurosa; control de aguas de drenajes, fertilización.	Ondulado	Leve (0-12%)	15.761,0	Es prioridad la protección de cauces y partes altas de las micro-cuencas con cobertura vegetal natural. Presenta limitaciones muy severas que en términos generales, las hacen aptas únicamente para cultivos semi-perennes ó perennes, semi densos y densos, tambien se pueden desarrollar sistemas agro-forestales. La ganadería extensiva es un uso alternativo si se lleva a efecto evitando el sobre pastoreo y con buen manejo de los potreros.
Clase IV Textura Franco Arenosa. Erosión ligera, profundidad efectiva superficial, pedregosidad notoria, drenaje natural eficiente, encharcamientos ocasionales, baja retención de agua, permeabilidad lenta, nivel de fertilidad alto. Por la limitación o limitaciones tan severas que pueden ocurrir, la elección de cultivos transitorios y perennes es muy restringida. Requieren prácticas de manejo y conservación más rigurosas.	Tendido	Media (12-25%)	6.755,27	La agricultura deberá desarrollarse bajo sistemas de manejo que incluyan prácticas de conservación de suelos; tanto culturales como mecánicas; con cultivos adaptados a las condiciones ambientales de la región, con cobertura rastrera y de sombrío.

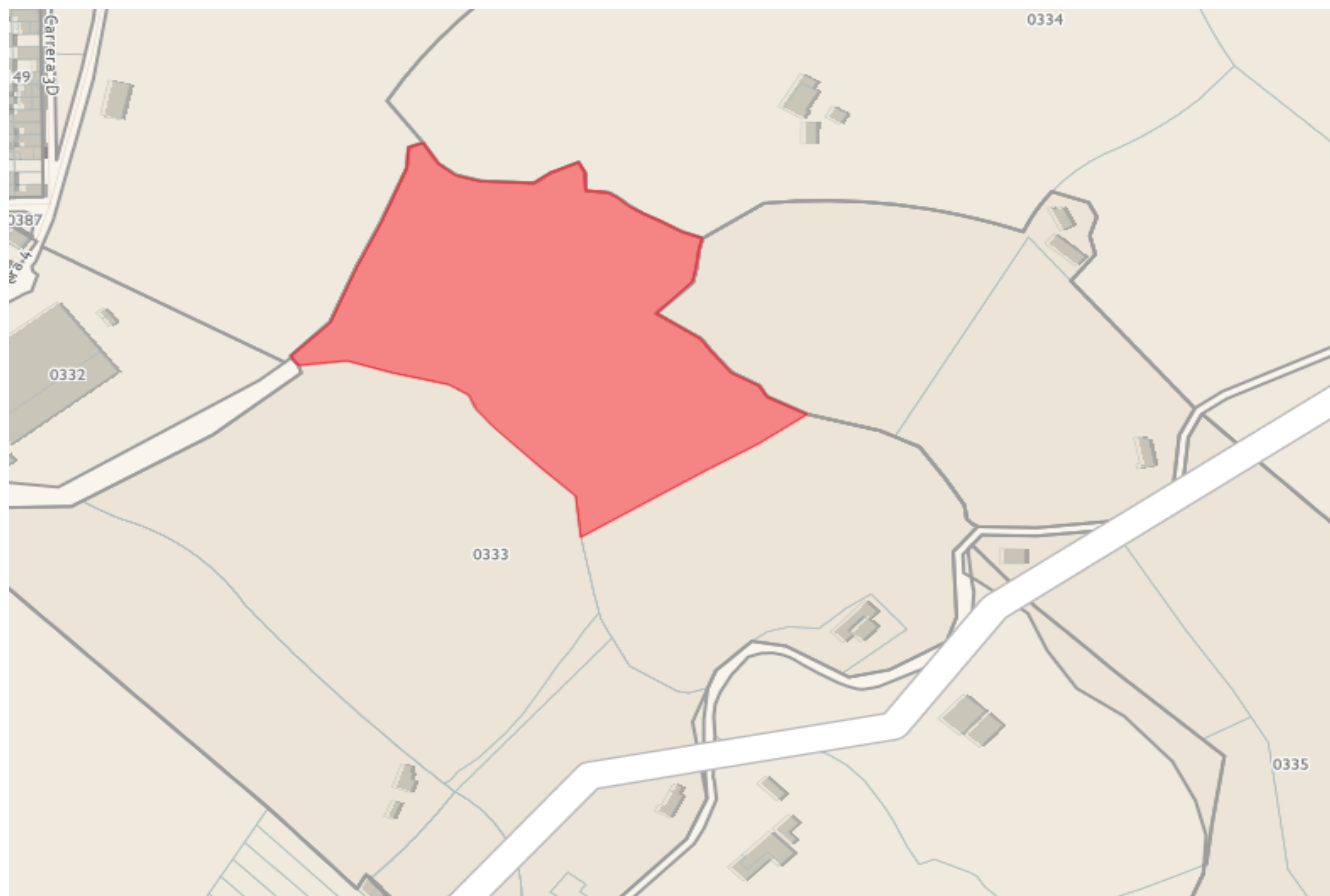
4.2 RECURSOS HÍDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES: No tiene.			
ARTIFICIALES: Acueducto Regional de Occidente.	Buena	Permanente	Se debe hervir antes de su consumo.

4.3 VIAS (Internas)

CLASE	OBSERVACIONES
NO TIENE	Cuenta con un carretable interno que divide el predio en dos lotes, el cual lleva a la finca vecina de propiedad del señor José María Ospina.- Permite fácil acceso para ejecutar las labores diarias de administración.

4.4 FORMA GEOMÉTRICA (Plano de Localización)



4.5. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN

NO TIENE NINGUNA CLASE DE EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA.
POR SU TOPOGRAFIA, SE PERMITE LA MECANIZACION DEL 50% DEL TERRENO.

4.6. FRENTE SOBRE LAS VÍAS

EL PREDIO TIENE FRENTE EN SU LINDERO SUR CON LA VÍA Terciaria, QUE DESDE EL BARRIO SAN ISIDRO EN ANSERMA CONDUCE A LA VEREDA JUAN PÉREZ.

4.7. IRRIGACIÓN O POSIBILIDADES

NO SE HACE NECESARIO DEBIDO AL RÉGIMEN DE LLUVIAS Y AL TAMAÑO DEL LOTE.

4.8. ADMINISTRACIÓN DE LA FINCA

ACTUALMENTE EL LOTE ES ADMINISTRADO POR LA SEÑORA ANALIDA MESSA DE ARISTIZÁBAL QUIEN LA VISITA MENSUALMENTE. LAS LABORES DE LIMPIEZA DE POTREROS LA REALIZA UN TRABAJADOR OCASIONAL CONTRATADO PARA ESTE FIN.

5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS

5.1. DIRECTA:

EL MERCADO DE PREDIOS EN ESTA ZONA AUNQUE ES BAJO, SE RIGE POR LA OFERTA Y DEMANDA. LA INFORMACIÓN FUE OBTENIDA DIRECTAMENTE DE OTROS PROPIETARIOS EN LA VEREDA Y POR DATOS OBTENIDOS CON OTROS AVALUADORES PROFESIONALES.

5.2. INDIRECTA:

CON ALGUNOS FUNCIONARIOS DE ENTIDADES BANCARIAS, AVALUADORES PROFESIONALES CON EXPERIENCIA EN LA REGIÓN.

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

- SE TOMA COMO REFERENCIA EL MERCADO ACTUAL DE COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES EN ESTA ZONA, CONSULTANDO A PROPIETARIOS DE SU ENTORNO.
- PROMEDIO APLICADO EN ÚLTIMOS AVALÚOS EFECTUADOS EN PROPIEDADES DEL MISMO SECTOR.
- INDAGACIÓN PRELIMINAR CON OTROS PROFESIONALES AVALUADORES ADSCRITOS A LA LONJA.
- ESTADO DEL INMUEBLE Y POSIBILIDADES DE COMERCIALIZACIÓN EN EL CORTO PLAZO.
- CONSULTA EN PORTALES INMOBILIARIOS DE INTERNET CON OFERTAS SIMILARES.

DE ACUERDO A LA RESOLUCIÓN 620 DE 2.008 EMITIDA POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI:
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.

OTRAS CONSIDERACIONES:

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS Y EXTRÍNSECAS DEL INMUEBLE, A SABER:

UBICACIÓN DENTRO DEL SECTOR Y DEL ENTORNO Y/O EN ZONAS CONSOLIDADAS CON ACTIVIDADES URBANAS Y/O AGRÍCOLAS.

INFRAESTRUCTURA PROPIA Ó ADYACENTE.

VÍAS DE ACCESO AL SECTOR Y ESTADO DE LA MALLA VIAL DE SU VECINDARIO Y AL MISMO PREDIO.

ESTADO Y CALIDAD DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

TOPOGRAFÍA, FORMA GEOMÉTRICA Y ÁREA DEL INMUEBLE EN COMPARACIÓN CON OTRAS OFERTAS.

USOS ACTUALES Y FUTUROS.

COMERCIALIZACIÓN DE INMUEBLES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS EN EL MERCADO DE OFERTA Y DEMANDA.

LA NORMATIVIDAD URBANÍSTICA.

5.3 CUADRO ESTADÍSTICO

VALOR DE MERCADO PARA LOTES SUB URBANOS O EN PARCELACIÓN CAMPESTRE

EJERCICIO NRO. 2					
DEPURACIÓN DE LA INFORMACIÓN MUESTRAL					
EJERCICIO PRECIO DE METRO CUADRADO PARA LOTES EN PARCELACIÓN EN ANSERMA CALDAS					
REF.	CODIGO	Nº METROS 2	OFERTA	VALOR m ²	VR. m ² AJUSTADO
1	FERNANDO COLORADO TEL. (601)7868754 VÍA A VITERBO	2.500,00	\$150.000.000	\$ 60.000	\$ 57.000
2	INMOB. LA FONTANA CÓD. 5453112	3.890,00	\$280.000.000	\$ 71.979	\$ 68.380
3	FINCARAIZ.COM.CO CÓD.4351697 VDA. LAS MARGARITAS	2.590,00	\$210.000.000	\$ 81.081	\$ 77.027
4	MILLANYASOCIADOS CÓD. 2790-24334 CAMBÍA	4.929,00	\$400.000.000	\$ 81.152	\$ 77.095
	PROMEDIO		\$ 305.000.000	\$ 73.553	\$ 69.876
	DESVIACION ESTANDAR		\$ 134.350.288	\$ 50	\$ 48
	COEFICIENTE DE VARIACION		44,0%	0,1%	0,1%

PARA ESTABLECER EL VALOR DEL LOTE URBANO, SE TIENEN EN CUENTA LOS SIGUIENTES FACTORES GENERADORES DE VALOR, A SABER:

- DE ACUERDO A LA TABLA NÚMERO UNO (SECTORES URBANOS DE ANSERMA), DISTRIBUCIÓN URBANA SEGÚN ACUERDO N° 053 DEL AÑO 1.996; POR EL CUAL SE DETERMINA EL USO DEL SUELO; EL SECTOR URBANO NRO. 7 ESTÁ COMPRENDIDO DESDE EL SECTOR DE LA VARIANTE, ENTRADA A LA FINCA LA CORALLIA, SUBIENDO POR LA MARGEN DERECHA POR TRILLACOOOP, SIGUIENDO POR LA VARIANTE PASANDO POR EL SECTOR DEL BARRIO LA PRADERA HASTA LA ENTRADA ANTIGUA AL SECTOR DE EL PENSIL, GIRANDO POR LA VÍA QUE

CONDUCE A LA VEREDA PALOBLANCO, CONTINUANDO CON RUMBO SUR POR LA QUEBRADA CAUYA, HASTA EL PUNTO DE ENTRADA A LA FINCA LA CORALIA.

NOTA: DENTRO DE ESTA SECTORIZACIÓN ESTÁ INCLUIDO EL LOTE OBJETO DEL AVALÚO.

- SEGÚN COMUNICACIÓN DEL 26 DE ENERO DEL AÑO 2.017, QUE MENCIONA EL ACUERDO 241 DEL AÑO 2.002, ARTÍCULO 48, EL LOTE DISTINGUIDO CON LA FICHA CATASTRAL 17042-01010-00000-00333-70000-00000, TIENE USOS AUTORIZADOS PRINCIPALES PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR Y COMPLEMENTARIOS PARA COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA LIVIANA (GRUPO UNO), HOTELES, ÁREAS EDUCATIVAS EN TODOS LOS NIVELES, HOSPITALES, ASILOS, CENTROS DE REHABILITACIÓN, ESCOMBRERAS, JARDINES CEMENTERIOS, CENTRAL DE ABASTOS, COLISEOS, ENTRE OTROS.

6. AVALÚO COMERCIAL

ÁREAS	VALOR M2	VALOR OTAL
LOTE SUB-URBANO		
19.723,94	\$ 73.000.00	\$ 1.439.847.620.00
TOTAL AVALÚO		\$ 1.439.847.620.00

VALOR ASUMIDO PARA EL PRESENTE EJERCICIO.....\$ 1.440.000.000.00

VALOR EN LETRAS:

UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.



FIRMA PROFESIONAL

NOMBRE DEL AVALUADOR: DUVAN GUERRERO LUGO

NRO DE MATRICULA: **R.A.A.** AVAL 10165167

7. ANEXOS:
REGISTRO FOTOGRÁFICO
CERTIFICADOS DE ÁREA Y PLANOS DEL I.G.A.C.
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
PLANOS DEL P.B.O.T.

7.1

OTRAS NOTAS IMPORTANTES

- CERTIFICO: QUE EL PRESENTE DICTAMEN DE AVALÚO ES INDEPENDIENTE Y CORRESPONDE A MI REAL CONVICCIÓN PROFESIONAL.- QUE LOS MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN Y EXPERIMENTACIÓN SON SIMILARES A LOS UTILIZADOS EN CUALQUIER VALORACIÓN REALIZADA EN EL TRANSCURSO DE MI ACTIVIDAD PROFESIONAL.- QUE NO TENGO NINGÚN INTERÉS PRESENTE Ó FUTURO EN EL RESULTADO DE LA PRESENTE VALORACIÓN.
- EL VALOR O CIFRA DE DINERO EXPRESADA EN ESTE INFORME, CORRESPONDE AL PRECIO COMERCIAL ACTUAL, DE ACUERDO AL MERCADO DE INMUEBLES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS Y ES EL VALOR JUSTO Y EQUITATIVO, QUE UN COMPRADOR ESTARÍA DISPUESTO A PAGAR Y EL VENDEDOR DISPUESTO A RECIBIR, ACTUANDO LAS PARTES DE MANERA LIBRE Y SIN PRESIONES.
- EL PRESENTE AVALÚO TIENE VIGENCIA DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE EXPEDICIÓN DEL PRESENTE INFORME, SIEMPRE Y CUANDO SE CONSERVEN LAS CONDICIONES INTRÍNSECAS Y EXTRÍNSECAS; QUE PUEDAN GENERAR UN CAMBIO EN SU VALOR; DE ACUERDO AL DECRETO 422 DE MARZO 8 DEL AÑO 2.000 ARTÍCULO SEGUNDO NUMERAL SIETE, EMITIDO POR EL MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO.
- LA INFORMACIÓN SOBRE TÍTULOS LEGALES Y LINDEROS SE TOMÓ DE LA INFORMACIÓN RECIBIDA POR PARTE DEL SOLICITANTE, POR LO TANTO, EL AVALUADOR NO SE HACE RESPONSABLE DE LA VERACIDAD DE DICHA INFORMACIÓN PLASMADA EN EL PRESENTE INFORME.
- **CUMPLIENDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, ME PERMITO MANIFESTAR ENUMERANDO LOS SIGUIENTES PUNTOS, A SABER:**
-
- **NUMERAL 4.** NUNCA HE REALIZADO PUBLICACIONES RELACIONADAS CON LA MATERIA DE PERITAJE.
-
- **NUMERAL 5.**
- AVALÚO DE LOTE RURAL CON CONSTRUCCIONES EN DOSQUEBRADAS RISARALDA Y 6 LOTES EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA EN CERRITOS (PEREIRA), EFECTUADOS EN JULIO DEL AÑO 2.020, PROPIETARIO SOCIEDAD ALPACA S.A.S. NIT. 891.400.726-8, SOLICITANTE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.
- AVALÚO DE INMUEBLE URBANO (BODEGA Y TALLER) EN EL BARRIO SAN JOAQUIN EN MANIZALES, EFECTUADOS EN EL AÑO 2.017, PROPIETARIA JACKELINE FORERO OSORIO CÉDULA 30.288.470, SOLICITANTE SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.
- VER OTROS EN RELACIÓN ADJUNTA.

- **NUMERAL 6.**
- EN AÑOS ANTERIORES HE SIDO DESIGNADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES PARA RELIZAR AVALÚOS A INMUEBLES DIFERENTES AL QUE NOS OCUPA.

- **NUMERAL 7.**
- DECLARO QUE NO ESTOY INCURSO EN LAS CAUSALES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 50 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

- **NUMERAL 8.**
- LOS EXÁMENES, MÉTODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES EFECTUADOS SON IDÉNTICOS RESPECTO A LOS QUE HE UTILIZADO EN PERITAJES RENDIDOS EN ANTERIORES PROCESOS QUE VERSAN SOBRE LAS MISMAS MATERIAS.

- **NUMERAL 9.**
- LOS EXÁMENES, MÉTODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES EFECTUADOS SON IDÉNTICOS RESPECTO A LOS QUE HE UTILIZADO EN EL EJERCICIO REGULAR DE MI PROFESION COMO AVALUADOR.

RELACION DE CLIENTES ATENDIDOS CON EL SERVICIO DE AVALÚOS					
FECHA	CLIENTE	NIT	TELEFONO	E-MAIL	INMUEBLE AVALUADO Y DIRECCION
feb-23	MARTA L PULGARIN	30.285.824	3022621134		VIVIENDAS URBANAS - MANIZALES
feb-23	SOC. L.E. GIRALDO	900067544	3226735810	secretariagerencia@gsc.com	FINCA VEREDA EL TSORITO
feb-23	JUAN CARLOS SOTO	1.053.814.449	3113838567		FINCA PALESTINA
may-23	SANDRA PATRICIA GARCIA	30.333.356	3105363820		LOTE URBANO MANIZALES
ene-22	AMANDA RESTREPO	M.I. 100-54947	3023021702		CASA LA ENEA
feb-22	JOSE YESID LOPEZ B	M.I. 100-215-628			BODEGA VEREDA TESORITO MANIZALES
abr-22	CAROLINA PATIÑO G	52.904.675	3133306371		APTO - MANIZALES
jun-22	JORGE E ZAPATA	10.264.244	3183477002		LOCAL - MANIZALES
jul-22	DRA ALEXANDRA CASTELLANOS	30.316.255	3104216635		LOTE LA FLORIDA VILLAMARIA
ago-22	DAMARIS MARIN	24.821.600	3117712562		RURAL - CUCHILLA DEL SALADO - MANIZALES
sept-22	CARLOS A MOLANO	10.071.710	3137320146		APTO - MANIZALES
sept-22	LIGIA MEJIA R	24.319.045	3007841476		
OCT. 2022	GILMA MONTES	30278278	3217653586		VEREDA MINA RICA MANIZALES - RURAL
dic-22	SRS LECOIN LTDA	900.881.440-1	3182301454		FINCA VEREDA EL AVENTINO MANIZALES
FEB. 2.017	GIA CONSULTORES LIMITADA	830.106.944-5	1) 2577407- (1) 2363113	gia_servicios@yahoo.com	4 lotes Veredas San José y El Porvenir Pereira
ENE. 2.017	INVERSIONES GLP S.A.S.	900.335.279-0	6) 8743858- (6) 8743801	servicioalcliente@vidagas.co	Un Lote en el Kilómetro 8 vía al Magdalena en Manizales
DIC. 2.016	INVERSIONES JNG ARIAS Y CIA S. EN C.A.(desde el 2.009)	900.090.691-9	(6) 8850813	inversionesingarias@hotmail.com	18 Inmuebles en Manizales, Pácora y Salamina Caldas
NOV. 2.016	HOTELERA EL TRIÁNGULO S.A.	830.019.017-1	(1) 6354566	clopez@meijaasociados.com	Edificio El Triángulo Av. 100 No. 17-09 Bogotá
OCT. 2.016	SOURCING SOLUTIONS S. EN C.	800.027.959-7	(6) 3353759	felipe.arango@dcprevisores.com	3 Fincas en Alcalá Valle del Cauca
JUL. 2.016	ROBAYO FERRO Y MORALES MOORE	800.021.248-1	(1) 2574037	andres.guerrero@conboca.com	Un Local Comercial en Pereira
MAY. 2.016	HERNÁN GÓMEZ URIBE Y CIA. S. EN C.	890.805.689-9	(6) 8842100 Ext. 121	aserna@caldasmotor.com	12 Inmuebles ubicados en Manizales, Palestina,
	(desde el año 2.009)				Belalcázar, Pereira, Balboa, Buenaventura y Cali.
ENE. 2.016	L.E. GIRA.DO Y CIA S.EN C.A.(desde 2.009)	900.067.544-8	(6) 8810423	gerente.manizales@celar.com.co	Una finca en la Vereda Tesorito de Manizales
AÑO 2.015	D.C.P. AUDITORES Y REVISORES FISCALES S.A.(desde 2.007)	810.001.678	(6) 8847105	jairo.gonzalez@dcprevisores.com	Piso 16 del Edificio Millán y Asociados en Manizales
AÑO 2.015	CALIMA MOTOR S.A. (desde el año 2.009)	890.308.965	(2) 4891111	info@calimamotor.com.co	3 Inmuebles en Cali y Buenaventura
AÑO 2.015	PROMAPAN LIMITADA	890.803.418	6) 8846508- (6) 8747748	servicioalcliente@promapan.com	Bodega y Oficinas en Zona Industrial de Manizales
AÑO 2.015	ESPAÑOLA S.A.	860.044.136-2	(1) 3704099	financiero@fспанola.com	Bodega Zona Industrial La Enea Manizales
AÑO 2.015	AUTOMOTRIZ CALDAS MOTOR S.A.S.	890.802.377	(6) 8842100	aserna@caldasmotor.com	Dos edificios con Local comercial y Talleres en Manizales
AÑO 2.015	ROBAYO FERRO Y CIA. S. EN C.A.	860.511.815-9	(1) 4178100	mariasalazar@avesco.com.co	3 Lotes rurales en Anserma y Pereira
AÑO 2.015	ASESORÍAS ESPECIALIZADAS S.A.S.(desde el 2.006)	810.003.261-8	(6) 8841761	asesorias14@epm.net.co	Avalúos varios en procesos de liquidación de Sociedades
AÑO 2.015	SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES	899.999.086	6) 8847393- (6) 8879847	webmaster@supersociedades.gov.co	Avalúos varios en procesos de liquidación de Sociedades
AÑO 2.014	REENCAFÉ LIMITADA	800.128.680-1	(6) 3365892	martha.correa@reencafe.com	Avalúo de Inmueble urbano ubicado en Pereira
AÑO 2.013	BANCO AGRARIO DE COLOMBIA	800.037.800-8	(6) 8995000	emiliano.angel@bancoagrario.gov.co	Avalúos de numerosos inmuebles rurales y urbanos
					durante los años 2.011, 2.012 y 2.013



PIN de Validación: a7690a3a



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10165167, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10165167.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO 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
15 Ene 2019

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
15 Ene 2019

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
15 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7690a3a



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CARRERA 21 N°. 64 A 33 EDIFICIO MULTIPLAZA OFICINA 1310 MANIZALES

Teléfono: (6)8850504 /3122899757

Correo Electrónico: duvanguerreroelugo@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar en Avalúos de BIENES INMUEBLES URBANOS, RURALES Y ESPECIALES EDUAMERICA

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10165167 El(la) señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

a7690a3a

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 ocho (08) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



LONJA DE AVALUADORES DE MANIZALES

INFORME DE AVALÚO DE PREDIOS URBANOS

INFORMACION BASICA

NOMBRE OFICINA : MANIZALES		REGIONAL: CALDAS	
NOMBRE CLIENTE: ANALYDA MESSA DE ARISTIZÁBAL		NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: 30.276.872	
NOMBRE DEL PREDIO: LOCAL COMERCIAL		ESCRITURA No: AUTO 632-2.017 DEL JUZGADO 2º CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES	
FECHA DE LA ESCRITURA: 21 NOVIEMBRE 2.017	NOTARIA No: JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO	CIUDAD DEL JUZGADO: MANIZALES	
FICHA CATASTRAL NÚMERO: 17001-01010-00003-97090-49000-00130	NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 100-183256		
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: USO COMERCIAL	TIPO DE INMUEBLE: LOCAL	ESTRATO SOCIOECONOMICO: ESTRATO 5	
BARRIO: ALTA SUIZA	MUNICIPIO: MANIZALES	DEPARTAMENTO: CALDAS	
NOMBRE(S) DE LOS PROPIETARIOS: ANALYDA MESSA DE ARISTIZÁBAL JORGE ALBERTO MEZA VERGARA		NÚMEROS DE IDENTIFICACIONES: 30.276.872 10.253.898	
DIRECCION Y/O UBICACIÓN DEL PREDIO: CARRERA 21 NÚMERO 74-157		TELEFONO DEL CLIENTE: 323-3247733	
FECHA VISITA: 08 DE NOVIEMBRE 2.023		FECHA INFORME: 10 DE NOOVIEMBRE 2.023	

2. CARACTERISTICAS

2.1 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN:

SECTOR CARACTERIZADO POR SER UNA ZONA DE VOCACIÓN COMERCIAL Y RESIDENCIAL.

LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL LOCAL, ES UNO DE LAS MÁS COMERCIALES DE LA COMUNA ECOTURÍSTICA CERRO DE ORO, YA QUE SE UBICA CERCA DE UNA DE LAS AVENIDAS PRINCIPALES DE LA CIUDAD, COMO ES LA AVENIDA DEL RÍO Y CERCA DE LA CARRERA 23 EN EL BARRIO MILÁN, LA CUAL ES LA ARTERIA VIAL MAS IMPORTANTE DE LA CIUDAD.

SOBRE SUS EJES VIALES SE DESARROLLAN INFINIDAD DE ACTIVIDADES COMERCIALES DE VENTA DE BIENES Y SERVICIOS DE VARIADA ÍNDOLE, INCLUYENDO LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES YA QUE AL FRENTE DEL LOCAL SE ENCUENTRA LA FILIAL DE LA FÁBRICA DE ELECTRODOMÉSTICOS DE ORIGEN MEJICANO “MABE” Y A UN COSTADO LA INDUSTRIA COLOMBIANA DE MACHETES “INCOLMA”.- SOBRE LA CARRERA 21 Y SUS CALLES ADYACENTES, TAMBIÉN SE PRESENTAN ACTIVIDADES COMERCIALES SECUNDARIAS DE MEDIANA IMPORTANCIA.- LA MAYOR PARTE DE SU SU VECINDARO SE DESARROLLA EN FUNCIÓN COMERCIAL, TRADICIÓN QUE RIGE HACE CERCA DE 45 AÑOS.- LA PRESENCIA EN SU ENTORNO DEL CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA, LA AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN DE ANTIGUAS VIVIENDAS PARA CONVERTIRLAS A USO COMERCIAL Y SU CERCANÍA A LA ZONA DEL CABLE Y A DOS IMPORTANTES AVENIDAS (AVENIDA SANTANDER Y AVENIDA DEL RÍO), LO HAN CONSOLIDADO COMO UNO DE LOS SECTORES DE MAYOR DEMANDA DE ESPACIOS PARA USO COMERCIAL Y RESIDENCIAL, SITUACIÓN QUE LE GENERA UNA VALORIZACIÓN PERMANENTE.

EN SU EJE PRINCIPAL QUE ES LA CARRERA 21, EXISTEN EN SU MAYORÍA VIVIENDAS ADAPTADAS PARA USOS COMERCIALES Y SE HAN CONSOLIDADO EN LAS CALLES QUE CONECTAN CON LA MISMA VÍA EN AMBOS SENTIDOS, DESDE LAS CARRERAS 23, 22, 21, 20 Y 19.- EN SU ENTORNO ENCONTRAMOS ALGUNOS SERVICIOS COMO CENTROS COMERCIALES, RESTAURANTES (ZONA GASTRONÓMICA DE MILÁN), PANADERÍAS, CAFETERÍAS, HOSTALES, SUPERMERCADOS, IGLESIAS, FERRETERÍAS, SEDES DE EMPRESAS PRESTADORAS DE SALUD, PARQUEADEROS, DROGUERÍAS, COLEGIOS DE BACHILLERATO OFICIALES Y PRIVADOS, ENTRE OTROS.

SE PRESENTAN COMERCIOS Y SERVICIOS HETEROGÉNEOS, PROCESOS COMPLEMENTARIOS Y EMPRESAS DE SERVICIOS, ASOCIADOS A ACTIVIDADES COMERCIALES E INDUSTRIALES DEL SECTOR. LOS NUEVOS PROYECTOS DE ESTRUCTURAS DE VIVIENDA RESIDENCIAL, VAN A GENRAR UNA MAYOR DEMANDA POR ESTOS SERVICIOS, LO QUE PERMITIRÁ CONSOLIDAR LA ZONA COMO EL NICHOS COMERCIAL YA MENCIONADO.- LAS ESTRUCTURAS COMERCIALES NUEVAS EN SU ZONA DE INFLUENCIA SON ESCASOS, PUES SOLO SE PRESENTAN EN LAS REMODELACIONES DE ANTIGUAS VIVIVIENDAS QUE SON HABILITADAS PARA EL USO MIXTO, CUANDO SE CONSOLIDE ESTA ACTIVIDAD EDIFICADORA; ESTE TIPO DE PROYECTOS; LE GENERARÁN UN VALOR IMPORTANTE AL SUELO, EL CUAL ES ESCASO EN ESTE SECTOR DE LA CIUDAD.

NO PRESENTA CONFLICTOS DE USO DEL SUELO EN MATERIA AMBIENTAL, YA QUE ESTAS ACTIVIDADES ESTÁN MUY BIEN DEFINIDAS Y REGULADAS POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

LA MAYORÍA DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS SE ESTABLECIERON HACE MAS DE 35 AÑOS, Y POR LA DINÁMICA DEL MERCADO EN LOS SERVICIOS QUE OFRECEN, LES HA PERMITIDO PERMANECER ESTABLES DURANTE TODO ESTE TIEMPO.

CONFORMAN TAMBIEN SU ENTORNO, VIVIENDAS ANTIGUAS ACONDICIONADAS COMO LOCALES COMERCIALES EN SU MAYORÍA.

ALGUNOS DE ESTOS INMUEBLES ESPERAN

SER COMERCIALIZADOS PARA POSTERIORMENTE INICIAR NUEVAS CONSTRUCCIONES QUE LE DARÁN MAYOR VIDA COMERCIAL A SUS ALREDEDORES, POR ESTA RAZÓN SE PROYECTA OBTENER UN INCREMENTO IMPORTANTE EN EL PRECIO DE LOS LOTES DONDE ESTAN LAS EDIFICACIONES ACTUALES, GRACIAS A LA DEMANDA NATURAL PARA SOLUCIONES DE TIPO COMERCIAL.

CUENTA CON EXCELENTES VÍAS DE ACCESO, COMPLETA INFRAESTRUCTURA EN SERVICIOS PÚBLICOS Y DE TRANSPORTE.

LA MAYORÍA DE NECESIDADES SE SUPLEN OPORTUNAMENTE, SIN REQUERIR MAYORES DESPLAZAMIENTOS.

ZONA DE USO RESIDENCIAL Y COMERCIAL POR EXCELENCIA.

USOS PERMITIDOS
PRINCIPALES, COMPLEMENTARIOS Y/O COMPATIBLES
AMBITO NORMATIVO AN 7.2
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- C-1 COMERCIO MINORISTA BÁSICO
- C-6 COMERCIO INDUSTRIAL PESADO
- C-9 COMERCIO DE RECUPERACIÓN DE MATERIALES
- C-11 COMERCIO DE VEHÍCULOS Y SALAS DE EXHIBICIÓN
- S-1 SERVICIO DE REPARACIÓN DE VEHÍCULOS Y MOTOCICLETAS
- S-2 SERVICIO DE REPARACIÓN DE VEHÍCULOS LIVIANOS
- S-3 SERVICIO DE REPARACIÓN DE VEHÍCULOS PESADOS
- S-4 ESTACIONES DE SERVICIO
- S-7 SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE EQUIPO INDUSTRIAL
- S-8 SERVICIOS PERSONALES GENERALES
- S-12 OFICINAS Y OTROS SERVICIOS

S-13 SERVICIOS BANCARIOS S-14 SERVICIOS MORTUORIOS S-15 JUEGOS DE SUERTE Y AZAR S-19 SERVICIOS GENERALES DE DEPÓSITO S-20 SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL TRANSPORTE S-21 SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES IS-4 INSTITUCIONAL DE SALUD ANIMAL ISG-1 INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 1 ISG-2 INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 2 IC-1 INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 1 IC-2 INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 2 ICR INSTITUCIONAL DE CULTO IA-1 INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO IDA-1 INDUSTRIA DOMÉSTICA ARTESANAL IL-2 INDUSTRIA LIVIANA IP-4 INDUSTRIA PESADA IE-5 INDUSTRIA ESPECIAL		
2.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR CATASTRAL:		2.3 SECTORES CATASTRALES PRÓXIMOS:
ZONA URBANA CON VOCACION RESIDENCIAL Y COMERCIAL		AVENIDA DEL RIO, AVENIDA SANTANDER, AVENIDA ALBERTO MENDOZA, INTERSECCIÓN TÚNELES DEL BATALLÓN, GLORIETA DE SAN RAFAEL, CENTRO COMERCIAL EL CABLE, BARRIOS MILÁN, SAN RAFAEL, COLSEGUROS, ZONA DE DESARROLLO URBANO DE LA BAJA SUIZA.
2.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR:		2.5 TIPOS DE EDIFICACIÓN DEL SECTOR:
PREDOMINA LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL CON ALTA PRESENCIA DE ACTIVIDADES COMERCIALES.- CON GRAN AFLUENCIA DE PERSONAS, POR SUS ESTABLECIMIENTOS DE VARIADA OFERTA DE BIENES Y SERVICIOS.		EDIFICACIONES TIPO VIVIENDA UNIFAMILIAR, EDIFICIOS MULTIFAMILIARES, EDIFICIOS Y ESTRUCTURAS COMERCIALES, DE NORMATIVA DIVERSA Y MATERIALES DE EXCELENTE CALIDAD. EDIFICACIONES INDUSTRIALES.

2.6 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:	2.7 VÍAS DE ACCESO:	2.8 TRANSPORTE PUBLICO:
CENTRO COMERCIAL EL CABLE. CONJUNTO RESIDENCIAL CUMBRES SUIZAS. FÁBRICA DE ELECTRODOMÉSTICOS MABE. FÁBRICA DE HERRAMIENTAS INCOLMA. COLEGIO SEMINARIO REDENTORISTAS. COLEGIO DE CRISTO REY. COLEGIO SAN RAFAEL. COLEGIO SANTA INÉS. UNIVERSIDAD LUIS AMIGÓ. FÁBRICA PROMETÁLICOS. CENTRAL LECHERA DE MANIZALES. SEDE DE HOMECENTER. SEDE DE LA CRUZ ROJA DE CALDAS. EDIFICIO DE LA ANDI. BATALLÓN AYACUCHO.	DESDE EL CENTRO DE LA CIUDAD, TOMANDO LA AVENIDA SANTANDER EN SENTIDO NORTE-SUR, SE TOMA EL DESVÍO DE LA CARRERA 22 A DONDE INICIA EL SECTOR DE MILÁN, DESPUÉS DE LA CALLE 74, SE DESVÍA A LA IZQUIERDA, EN LA SIGUIENTE ESQUINA, SE DESVÍA A LA IZQUIERDA SOBRE LA CALLE 75 Y EN LA ESQUINA DE LA CARRERA 21, SE ENCUENTRA EL INMUEBLE. EN EL MISMO SENTIDO, SOBRE LA AVENIDA DEL RÍO, SE LLEGA HASTA LA ALTURA DE LA CARRERA 22, ALLÍ SE HACE HACIA A IZQUIERDA UN GIRO EN “U”, PARA LLEGAR A LA ESQUINA PRÓXIMA, ALLÍ SE GIRA A LA DERECHA Y SE AVANZA UNA CUADRA HASTA LLEGAR A LA ESQUINA DE LA CARRERA 21 CON LA CALLE 75, DONDE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE.	COLECTIVOS, BUSETAS Y TAXIS DE SERVICIO PÚBLICO.
2.9 ACTIVIDAD EDIFICADORA		
ALTA ACTIVIDAD EDIFICADORA EN LA ZONA, POR LAS CARACTERÍSTICAS DE SU ENTORNO Y LOTES DISPONIBLES.- ACTUALMENTE SE ADELANTA LA CONSTRUCCION DE VARIOS PROYECTOS RESIDENCIALES, A SABER: EDIFICIO BOSQUES DEL CERRO, TORRE BAIKAL, EDIFICIO BOSQUES DE LA SUIZA, CONJUNTO CERRADO ROBLES DE BELLA SUIZA, CONJUNTO CERRADO URAPANES DE BELLA SUIZA, ENTRE OTROS. EXISTEN GRAN CANTIDAD DE VIVIENDAS ANTIGUAS CUYA VOCACIÓN ES DEMOLER PARA CREAR EDIFICIOS MULTIFAMILIARES A FUTURO.		

2.9.1 MERCADO DE SOLUCIONES HABITACIONALES:

EL MERCADO DE INMUEBLES ES DINÁMICO EN EL SECTOR, YA QUE SE VENDEN CON FACILIDAD LAS NUEVAS ESTRUCTURAS CERCANAS AL PREDIO, GRACIAS A LOS SUBSIDIOS DEL GOBIERNO NACIONAL Y BAJAS TASAS QUE OFRECEN LAS ENTIDADES FINANCIERAS PARA VIVIENDA NUEVA.- PARA INMUEBLES DE SEGUNDA, EL MERCADO SE HA CONTRAÍDO DEBIDO A LA ALTA OFERTA RESULTANTE DEL DESPLAZAMIENTO HACIA LAS SOLUCIONES DE VIVIENDA DE NUEVOS PROPIETARIOS.- EL SECTOR POSEE UN PERFIL Y UN ESTRATO QUE PERMITEN COMERCIALIZAR AL MEDIANO PLAZO LAS OFERTAS DE VIVIENDA.

2.9.2 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

LAS PERSPECTIVAS DE VALORIZACION SON ALTAS GRACIAS A LAS NECESIDADES CONSTRUCTIVAS DE NUEVOS ESPACIOS COMERCIALES, LA VOCACIÓN DEL SECTOR DE CARÁCTER COMERCIAL PERMANENTE, OFERTA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y DE TRANSPORTE, CONDICIONES DE SEGURIDAD, ASI COMO LAS VÍAS Y CARACTERÍSTICAS DE SUS HABITANTES.- ADEMÁS LA ESCASEZ DE TERRENOS EN LA ZONA , PERMITE OBTENER UNA CONSTANTE VALORIZACIÓN DE LOS PREDIOS.

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

3.1 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA: EL LOTE DE TERRENO DONDE SE ENCUENTRAN CONSTRUIDO EL INMUEBLE, SE UBICA SOBRE UNA CALLE INCLINADA (CARRERA 21), TIENE UNA TOPOGRAFÍA PLANA, UNA FORMA DE POLÍGONO IRREGULAR, CONFORMADO POR VARIOS RECTÁNGULOS.		FUENTE: INSPECCION OCULAR AL PREDIO.	
3.2 CABIDA SUPERFICIARIA: LOTE: 468.8 METROS CUADRADOS CONSTRUCCIONES: 468.80 METROS CUADRADOS		FUENTE: VISITA OCULAR AL PREDIO	
3.3 FORMA GEOMÉTRICA:	3.5 FRENTE:	3.6 FONDO (PROMEDIO):	3.7 RELACIÓN FRENTE- FONDO:
RECTANGULAR (PUNTO 1 AL 2)	2.14	16.00	0.13
RECTANGULAR (PUNTO 2 AL 3)	4.10	18.80	0.21
RECTANGULAR (PUNTO 3 AL 4)	3.80	20.90	0.18
RECTANGULAR (PUNTO 4 AL 5 Y 6)	8.10	21.40	0.37
RECTANGULAR (PUNTO 6 AL 7)	5.70	22.20	0.25

4. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

4.1 GENERALIDADES: CONSTRUCCIÓN CON UNA VETUSTEZ DE 16 AÑOS APROXIMADAMENTE.- DE UN SÓLO NIVEL (CON PEQUEÑO MEZZANINE), DESTINADA AL USO COMERCIAL, UBICADA SOBRE UNA VÍA DE TOPOGRAFÍA INCLINADA (CARRERA 21).- CONSTRUCCIONES QUE CONSERVAN UN DISEÑO URBANÍSTICO CONTEMPORÁNEO (CONSTRUCCIÓN EN CONCRETO), CON MATERIALES DURABLES, DE BUENA CALIDAD Y RESISTENCIA.- EL ESTADO GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES ES BUENO.
CUBIERTA: LOSA DE CONCRETO CON ACABADO DE TECHO TIPO MARMOLINA GRUESA Ó RÚSTICA, COMO COBERTURA PRINCIPAL EN TODA EL ÁREA DEL LOCAL.- EN EL ÁREA DEL MEZANINNE TIENE CUBIERTA DE METAL DECK AL AIRE Y SIN ACABADOS.
ACCESO PRINCIPAL: PUERTAS EN ALUMINIO CON VIDRIO LISO OPALIZADO Y CON MARCOS DEL MISMO MATERIAL.
PRIMER PISO Y MEZANINNE: : ESCALERAS EN ESTRUCTURA DE CONCRETO, EN BUEN ESTADO.- PISOS DEL LOCAL EN BALDOSAS DE TERRAZO, PAREDES EN ADOBE Y CEMENTO, REVOCADAS, ESTUCADAS Y PINTADAS, VENTANERÍA EN ALUMINIO CON VIDRIO LISO OPALIZADO.- EL ÁREA DE TRÁNSITO DEL MEZANINNE ESTA EN MORTERO DE CONCRETO SIN ACABADOS.
SECCIÓN DE BAÑOS Y VESTIER: PISO EN CONCRETO CON CUBIERTA DE BALDOSAS DE TERRAZO Y MUEBLES EN PORCELANA SANITARIA CON TECHO EN CUBIERTA DE METAL DECK SIN ACABADOS.
AREA DE OFICINAS: UBICADAS EN EL MEZANINNE, CON PISOS EN BALDOSA DE TERRAZO, VENTANAS EN ALUMINIIO CON VIDRIO LISO TRANSPARENTE Y PUERTAS EN MADERA.
COCINETA: MUEBLES EN MADERA POST FORMADA CON CUBIERTA DE ACERO INOXIDABLE, PISOS EN MORTERO DE CONCRETO SIN ACABADOS, DIVISIONES EN MADERA Y VIDRIO OPALIZADO.
4.2 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 468.80 METROS CUADRADOS.
4.3 DISTRIBUCIÓN GENERAL: UN NIVEL CON UNA PEQUEÑA ÁREA DE MEZANINNE.
4.4 EDAD DE LA EDIFICACIÓN: DIEZ Y SEIS AÑOS (16).

4.5 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:

ESTRUCTURA DE DOBLE ALTURA, EN CONCRETO REVOCADO Y PINTADO CUYA FACHADA TIENE CUBIERTA EN GRANIPLAST Y LADRILLO A LA VISTA EN LA PARTE SUPERIOR.

COLUMNAS Y VIGAS EN CONCRETO, DISTRIBUIDAS CON BASE EN EL DISEÑO ESTRUCTURAL PROPIO, COBERTURA EN LOSA DE CONCRETO YA QUE ES EL PRIMER PISO DE LA EDIFICACIÓN, PISOS CON DISEÑOS DE TRÁFICO NORMAL Y COBERTURA DE BALDOSAS DE TERRAZO, PAREDES INTERNAS CON CUBIERTA DE REVOQUE DE CEMENTO ESTUCADAS Y PINTADAS, EXCEPTO EN BAÑOS Y COCINETA QUE POSEEN CERAMICA, PUERTAS INTERNAS EN MADERA.

4.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN: BUEN ESTADO.

4.7 EQUIPAMIENTO ESPECIAL: PLANTA ELÉCTRICA.

4.8 TIPO DE SERVICIOS PÚBLICOS:

ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS DOMICILIARIO, TELEFONÍA, INTERNET Y TRANSPORTE URBANO.

4.9 LINDEROS:

PARTIENDO DEL PUNTO NÚMERO 1 AL PUNTO NÚMERO 2 EN 2.14 METROS, CON ANTEJARDÍN QUE DÁ A LA CARRERA 21, DEL PUNTO 2 AL PUNTO 3 EN 4.10 METROS CON ANTEJARDÍN QUE DÁ A LA CARRERA 21, DEL PUNTO 3 AL PUNTO 4, EN 3.80 METROS CON ANTEJARDÍN QUE DÁ A LA CARRERA 21, DEL PUNTO 4 AL PUNTO 5 EN 6.2 METROS CON ANTEJARDÍN QUE DÁ A LA CARRERA 21, DEL PUNTO 5 AL PUNTO 6 EN 1.90 METROS CON ANTEJARDÍN QUE DÁ A LA CARRERA 21, DEL PUNTO 6 AL PUNTO 7 EN 5.70 METROS CON ANTEJARDÍN QUE DÁ A LA CARRERA 21, DEL PUNTO 7 AL PUNTO 8 EN 22.20 METROS CON CALLE 75 (ESCALINATAS), DEL PUNTO 8 AL PUNTO 9 EN 16 METROS CON CARRERA 20 A (PASAJE), DEL PUNTO 9 AL PUNTO 10 EN 4.90 METROS CON CARRERA 20 A, DEL PUNTO 10 AL PUNTO 11 EN 7.60 METROS CON PROPIEDAD DE VÍCTOR CASTRO, DEL PUNTO 11 AL PUNTO NÚMERO 12 EN 16.35 METROS CON PROPIEDAD DE VÍCTOR CASTRO, DEL PUNTO 12 AL PUNTO NÚMERO 13 EN 2.85 METROS CON ANTEJARDÍN QUE DÁ A LA CARRERA 21, DEL PUNTO NÚMERO 13 AL PUNTO NÚMERO 14 EN 1.90 METROS CON ANTEJARDÍN QUE DÁ A LA CARRERA 21, DEL PUNTO NÚMERO 14 AL PUNTO NÚMERO 1 EN 4.75 METROS CON ANTEJARDÍN QUE DÁ A LA CARRERA 21 Y DONDE ESTA LOCALIZADO EL ACCESO AL LOCAL.

5. CONSIDERACIONES GENERALES

5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS

5.1. DIRECTA:

EL MERCADO DE PREDIOS EN ESTA ZONA SE RIGE POR LA OFERTA Y DEMANDA.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

- SE TOMA COMO REFERENCIA EL MERCADO ACTUAL DE COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES EN ESTA ZONA, CONSULTANDO A PROPIETARIOS DE LA ZONA.
- PROMEDIO APLICADO EN ÚLTIMOS AVALÚOS EFECTUADOS EN PROPIEDADES DEL MISMO SECTOR.
- INDAGACIÓN PRELIMINAR CON OTROS PROFESIONALES AVALUADORES ADSCRITOS A LA LONJA.
- ESTADO DEL INMUEBLE Y POSIBILIDADES DE COMERCIALIZACIÓN EN EL CORTO PLAZO.
- CONSULTA EN PORTALES INMOBILIARIOS DE INTERNET CON OFERTAS SIMILARES.

DE ACUERDO A LA RESOLUCIÓN 620 DE 2.008 EMITIDA POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI: 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.

OTRAS CONSIDERACIONES:

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS Y EXTRÍNSECAS DE LOS INMUEBLES, A SABER:

UBICACIÓN DENTRO DEL SECTOR Y DEL ENTORNO Y/O EN ZONAS CONSOLIDADAS URBANÍSTICAMENTE.
INFRAESTRUCTURA PROPIA Ó ADYACENTE.

VÍAS DE ACCESO AL SECTOR Y ESTADO DE LA MALLA VIAL DE SU VECINDARIO.

ESTADO Y CALIDAD DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

TOPOGRAFÍA, FORMA GEOMÉTRICA Y ÁREA DEL INMUEBLE EN COMPARACIÓN CON OTRAS OFERTAS.

VÍAS DE ACCESO AL SECTOR Y AL MISMO PREDIO.

USOS ACTUALES Y FUTUROS.

COMERCIALIZACIÓN DE INMUEBLES DE LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS EN UN MERCADO NORMAL DE OFERTA Y DEMANDA.

LA NORMATIVIDAD URBANÍSTICA.

EJERCICIO NRO. 1					
DEPURACION DE LA INFORMACIÓN MUESTRAL					
EJERCICIO PRECIO DE METRO CUADRADO PARA LOCALES COMERCIALES EN EL SECTOR DE LA ALTA SUIZA Y SU ENTORNO					
REF.	CODIGO	Nº METROS 2	OFERTA	VALOR m ²	VR. m ² AJUSTADO
1	FINCARAIZ.COM.CO CÓD.8252559 EDIF. CUMBRES SUIZAS	213,00	\$960.000.000	\$ 4.507.042	\$ 4.281.690
2	FINCARAIZ.COM.CO CÓD.8087673 B. ALTA SUIZA	70,00	\$380.000.000	\$ 5.428.571	\$ 5.157.143
3	INMOB. CASTRO ROSERO CÓD. 359322 B. ALTA SUIZA	65,00	\$255.000.000	\$ 3.923.077	\$ 3.726.923
4	FINCARAIZ.COM.CO CÓD.8279568 B. LAURELES	150,00	\$600.000.000	\$ 4.000.000	\$ 3.800.000
5	FINCARAIZ.COM.CO CÓD.8041009 B. MILÁN	597,00	\$2.300.000.000	\$ 3.852.596	\$ 3.659.966
6	INMOB. LUCÍA PRADA CÓD. 304901 B. MILÁN	54,00	\$230.000.000	\$ 4.259.259	\$ 4.046.296
	PROMEDIO		\$ 1.265.000.000	\$ 4.328.424	\$ 4.112.003
	DESVIACION ESTANDAR		\$ 1.463.711.037	\$ 287.554	\$ 273.176
	COEFICIENTE DE VARIACION		115,7%	6,6%	6,6%

6. AVALÚO COMERCIAL

6.1 TERRENO Y CONSTRUCCIONES*	VALOR METRO CUADRADO	VALOR FINAL
468.80	\$ 4.100.000.00	\$ 1.922.080.000.00
VALOR AVALÚO		\$1.922.000.000.00

VALOR EN LETRAS:

MIL NOVECIENTOS VENTIDOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

*** DE ACUERDO A LA MUESTRA DE MERCADO**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. H. L.', with a long, sweeping underline that extends to the right.

FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

NOMBRE DEL AVALUADOR: DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO

NUMERO DE IDENTIFICACION: 10.165.167

NRO DE MATRICULA: AVAL 10165167

7. ANEXOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

COPIA AUTO 632 JUZGADO 2º CIVIL DE MZLES

CERTIFICADOS DE TRADICIÓN

7.1

OTRAS NOTAS IMPORTANTES

- CERTIFICO: QUE EL PRESENTE DICTAMEN DE AVALÚO ES INDEPENDIENTE Y CORRESPONDE A MI REAL CONVICCIÓN PROFESIONAL.- QUE LOS MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN Y EXPERIMENTACIÓN SON SIMILARES A LOS UTILIZADOS EN CUALQUIER VALORACIÓN REALIZADA EN EL TRANSCURSO DE MI ACTIVIDAD PROFESIONAL.- QUE NO TENGO NINGÚN INTERÉS PRESENTE Ó FUTURO EN EL RESULTADO DE LA PRESENTE VALORACIÓN.
- EL VALOR O CIFRA DE DINERO EXPRESADA EN ESTE INFORME, CORRESPONDE AL PRECIO COMERCIAL ACTUAL, DE ACUERDO AL MERCADO DE INMUEBLES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS Y ES EL VALOR JUSTO Y EQUITATIVO, QUE UN COMPRADOR ESTARÍA DISPUESTO A PAGAR Y EL VENDEDOR DISPUESTO A RECIBIR, ACTUANDO LAS PARTES DE MANERA LIBRE Y SIN PRESIONES.
- EL PRESENTE AVALÚO TIENE VIGENCIA DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE EXPEDICIÓN DEL PRESENTE INFORME, SIEMPRE Y CUANDO SE CONSERVEN LAS CONDICIONES INTRÍNSECAS Y EXTRÍNSECAS; QUE PUEDAN GENERAR UN CAMBIO EN SU VALOR; DE ACUERDO AL DECRETO 422 DE MARZO 8 DEL AÑO 2.000 ARTÍCULO SEGUNDO NUMERAL SIETE, EMITIDO POR EL MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO.
- LA INFORMACIÓN SOBRE TÍTULOS LEGALES Y LINDEROS SE TOMÓ DE LA INFORMACIÓN RECIBIDA POR PARTE DEL SOLICITANTE, POR LO TANTO, EL AVALUADOR NO SE HACE RESPONSABLE DE LA VERACIDAD DE DICHA INFORMACIÓN PLASMADA EN EL PRESENTE INFORME.
- **CUMPLIENDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, ME PERMITO MANIFESTAR ENUMERANDO LOS SIGUIENTES PUNTOS, A SABER:**
 -
 - **NUMERAL 4.** NUNCA HE REALIZADO PUBLICACIONES RELACIONADAS CON LA MATERIA DE PERITAJE.
 -
 - **NUMERAL 5.**
 - AVALÚO DE LOTE RURAL CON CONSTRUCCIONES EN DOSQUEBRADAS RISARALDA Y 6 LOTES EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA EN CERRITOS (PEREIRA), EFECTUADOS EN JULIO DEL AÑO 2.020, PROPIETARIO SOCIEDAD ALPACA S.A.S. NIT. 891.400.726-8, SOLICITANTE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.

- AVALÚO DE INMUEBLE URBANO (BODEGA Y TALLER) EN EL BARRIO SAN JOAQUIN EN MANIZALES, EFECTUADOS EN EL AÑO 2.017, PROPIETARIA JACKELINE FORERO OSORIO CÉDULA 30.288.470, SOLICITANTE SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.
- VER OTROS EN RELACIÓN ADJUNTA.

- **NUMERAL 6.**
- EN AÑOS ANTERIORES HE SIDO DESIGNADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES PARA RELIZAR AVALÚOS A INMUEBLES DIFERENTES AL QUE NOS OCUPA.

- **NUMERAL 7.**
- DECLARO QUE NO ESTOY INCURSO EN LAS CAUSALES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 50 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

- **NUMERAL 8.**
- LOS EXÁMENES, MÉTODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES EFECTUADOS SON IDÉNTICOS RESPECTO A LOS QUE HE UTILIZADO EN PERITAJES RENDIDOS EN ANTERIORES PROCESOS QUE VERSAN SOBRE LAS MISMAS MATERIAS.

- **NUMERAL 9.**
- LOS EXÁMENES, MÉTODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES EFECTUADOS SON IDÉNTICOS RESPECTO A LOS QUE HE UTILIZADO EN EL EJERCICIO REGULAR DE MI PROFESION COMO AVALUADOR.

RELACION DE CLIENTES ATENDIDOS CON EL SERVICIO DE AVALÚOS					
FECHA	CLIENTE	NIT	TELEFONO	E-MAIL	INMUEBLE AVALUADO Y DIRECCION
feb-23	MARTA L PULGARIN	30.285.824	3022621134		VIVIENDAS URBANAS - MANIZALES
feb-23	SOC. L.E. GIRALDO	900067544	3226735810	secretariagerencia@gsc.com	FINCA VEREDA EL TSORITO
feb-23	JUAN CARLOS SOTO	1.053.814.449	3113838567		FINCA PALESTINA
may-23	SANDRA PATRICIA GARCIA	30.333.356	3105363820		LOTE URBANO MANIZALES
ene-22	AMANDA RESTREPO	M.I. 100-54947	3023021702		CASA LA ENEA
feb-22	JOSE YESID LOPEZ B	M.I. 100-215-628			BODEGA VEREDA TESORITO MANIZALES
abr-22	CAROLINA PATIÑO G	52.904.675	3133306371		APTO - MANIZALES
jun-22	JORGE E ZAPATA	10.264.244	3183477002		LOCAL - MANIZALES
jul-22	DRA ALEXANDRA CASTELLANOS	30.316.255	3104216635		LOTE LA FLORIDA VILLAMARIA
ago-22	DAMARIS MARIN	24.821.600	3117712562		RURAL - CUCHILLA DEL SALADO - MANIZALES
sept-22	CARLOS A MOLANO	10.071.710	3137320146		APTO - MANIZALES
sept-22	LIGIA MEJIA R	24.319.045	3007841476		
OCT. 2022	GILMA MONTES	30278278	3217653586		VEREDA MINA RICA MANIZALES - RURAL
díc-22	SRS LECOIN LTDA	900.881.440-1	3182301454		FINCA VEREDA EL AVENTINO MANIZALES
FEB. 2.017	GIA CONSULTORES LIMITADA	830.106.944-5	1) 2577407- (1) 2363113	gia_servicios@yahoo.com	4 lotes Veredas San José y El Porvenir Pereira
ENE. 2.017	INVERSIONES GLP S.A.S.	900.335.279-0	6) 8743858- (6) 8743801	servicioalcliente@vidagas.co	Un Lote en el Kilómetro 8 vía al Magdalena en Manizales
DIC. 2.016	INVERSIONES JNG ARIAS Y CIA S. EN C.A.(desde el 2.009)	900.090.691-9	(6) 8850813	inversionesjngarias@hotmail.com	18 Inmuebles en Manizales, Pácora y Salamina Caldas
NOV. 2.016	HOTELERA EL TRIÁNGULO S.A.	830.019.017-1	(1) 6354566	clopez@meiaasociados.com	Edificio El Triángulo Av. 100 No. 17-09 Bogotá
OCT. 2.016	SOURCING SOLUTIONS S. EN C.	800.027.959-7	(6) 3353759	felipe.arango@dcprevisores.com	3 Fincas en Alcalá Valle del Cauca
JUL. 2.016	ROBAYO FERRO Y MORALES MOORE	800.021.248-1	(1) 2574037	andres.guerrero@conboca.com	Un Local Comercial en Pereira
MAY. 2.016	HERNÁN GÓMEZ URIBE Y CIA. S. EN C.	890.805.689-9	(6) 8842100 Ext. 121	aserna@caldasmotor.com	12 Inmuebles ubicados en Manizales, Palestina,
	(desde el año 2.009)				Belalcázar, Pereira, Balboa, Buenaventura y Cali.
ENE. 2.016	L.E. GIRALDO Y CIA S.EN C.A.(desde 2.009)	900.067.544-8	(6) 8810423	gerente.manizales@celar.com.co	Una finca en la Vereda Tesorito de Manizales
AÑO 2.015	D.C.P. AUDITORES Y REVISORES FISCALES S.A.(desde 2.007)	810.001.678	(6) 8847105	jairo.gonzalez@dcprevisores.com	Piso 16 del Edificio Millán y Asociados en Manizales
AÑO 2.015	CALIMA MOTOR S.A. (desde el año 2.009)	890.308.965	(2) 4891111	info@calimamotor.com.co	3 Inmuebles en Cali y Buenaventura
AÑO 2.015	PROMAPAN LIMITADA	890.803.418	6) 8846508- (6) 8747748	servicioalcliente@promapan.com	Bodega y Oficinas en Zona Industrial de Manizales
AÑO 2.015	ESPAÑOLA S.A.	860.044.136-2	(1) 3704099	financiero@fспанola.com	Bodega Zona Industrial La Enea Manizales
AÑO 2.015	AUTOMOTRIZ CALDAS MOTOR S.A.S.	890.802.377	(6) 8842100	aserna@caldasmotor.com	Dos edificios con Local comercial y Talleres en Manizales
AÑO 2.015	ROBAYO FERRO Y CIA. S. EN C.A.	860.511.815-9	(1) 4178100	marisalazar@avesco.com.co	3 Lotes rurales en Anserma y Pereira
AÑO 2.015	ASESORÍAS ESPECIALIZADAS S.A.S.(desde el 2.006)	810.003.261-8	(6) 8841761	asesorias14@epm.net.co	Avalúos varios en procesos de liquidación de Sociedades
AÑO 2.015	SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES	899.999.086	1) 8847393- (6) 8879847	webmaster@supersociedades.gov.co	Avalúos varios en procesos de liquidación de Sociedades
AÑO 2.014	REENCAFÉ LIMITADA	800.128.680-1	(6) 3365892	martha.correa@reencafe.com	Avalúo de Inmueble urbano ubicado en Pereira
AÑO 2.013	BANCO AGRARIO DE COLOMBIA	800.037.800-8	(6) 8995000	emiliano.angel@bancoagrario.gov.co	Avalúos de numerosos inmuebles rurales y urbanos
					durante los años 2.011, 2.012 y 2.013



PIN de Validación: a7690a3a



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

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

El señor(a) **DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10165167, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-10165167**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO** 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
15 Ene 2019

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
15 Ene 2019

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
15 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7690a3a



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CARRERA 21 N°, 64 A 33 EDIFICIO MULTIPLAZA OFICINA 1310 MANIZALES

Teléfono: (6)8850504 /3122899757

Correo Electrónico: duvanguerreroelugo@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar en Avalúos de BIENES INMUEBLES URBANOS, RURALES Y ESPECIALES EDUAMERICA

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10165167 El(la) señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

a7690a3a

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 ocho (08) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

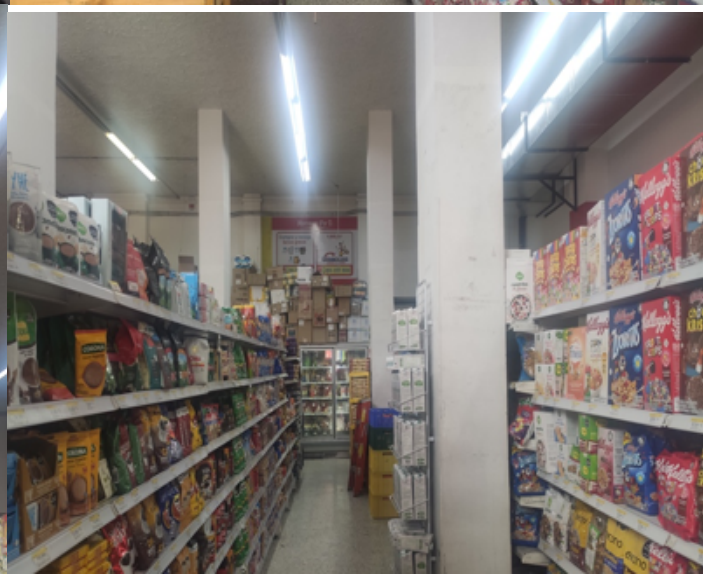
Página 2 de 3



PIN de Validación: a7690a3a



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal





 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 2	

**Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales
En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales**

Acuse de Recibido

FECHA: Martes 14 de Noviembre del 2023

HORA: 4:01:26 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; ANDRES MAURICIO LOPEZ RIVERA, con el radicado; 202100129, correo electrónico registrado; mlabogados2@gmail.com, dirigido al JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (606) 8879620 ext. 11611

Archivo Cargado
AVALUOS.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20231114160225-RJC-23546