

Remisión de avalúo y liquidación del crédito actualizados y comunicado. Radicación: 66682400300220140004700. Ejecutante: Luz Elena Nieto Grajales. Ejecutados: María Nery Giraldo y otra.

Fabio Hernan Vélez Acevedo <fabioh.velez@fhvelezabogados.com>

Lun 22/11/2021 3:16 PM

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Risaralda - Santa Rosa De Cabal <j02cmunicipalsrosa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: abogadojuliangomez@yahoo.es <abogadogulianagomez@yahoo.es>

Doctora

ANDREA JOHANNA OSORIO MONTOYA.

Juez Segunda Civil Municipal.

Santa Rosa de Cabal.

FABIO HERNÁN VÉLEZ ACEVEDO, portador de la tarjeta profesional número 19.670 del Consejo Superior de la Judicatura y con cédula de ciudadanía número 10.075.987, en mi condición de apoderado judicial de la acreedora ejecutante, en atención al requerimiento realizado por el Despacho mediante auto de fecha 12 de octubre de 2021, respetuosamente me permito remitir el avalúo y la liquidación del crédito actualizados, y solicitud de continuación del trámite que hasta la fecha se le ha impartido al proceso de la referencia, contra las señoras **MARIA NERY GIRALDO DE OSSA** y **PAULA ANDREA GIRALDO SOTO**.

Manifiesto que no tengo conocimiento de la dirección electrónica de las ejecutadas ni sus apoderados, por lo tanto, no se realiza el envío simultáneo del presente mensaje a los mismos.

Doy cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 29 del Acuerdo CSJRIA20-58, del 17 de junio de 2020, del Consejo Superior de la Judicatura, Seccional Judicatura de Risaralda:

Nombre del Despacho: Juzgado Segundo Civil Municipal.

Sede: Santa Rosa de Cabal.

Asunto: Remisión de avalúo y liquidación del crédito actualizados y comunicado.

Radicación: 66682400300220140004700.

Proceso: Ejecutivo hipotecario.

Ejecutante: Luz Elena Nieto Grajales.

Ejecutados: María Nery Giraldo y otra.

Para todos los efectos legales mi correo es: fabioh.velez@fhvelezabogados.com

Ruego confirmación de recibido.

Se remite copia al doctor Julián Gómez Martínez, apoderado del acreedor hipotecario. Respecto de la apoderada de la señora María Nery Giraldo de Ossa, doctora María Nidia Ocampo López, ignoro el correo electrónico.

Atentamente,



Fabio Hernán Vélez Acevedo

FABIO HERNÁN VÉLEZ E HIJOS ABOGADOS S.A.S. "FH VÉLEZ ABOGADOS S.A.S."

NIT 901.323.975-0 Régimen Común

Cra. 15 N° 12-37 Of. 1002 Centro de Negocios Torre Núcleo. Pereira Risaralda

Teléfonos: (6) 3302253 – 3147998209 – 3173317247

fabioh.velez@fhvelezabogados.com

AVISO LEGAL: Este mensaje de correo electrónico y los archivos adjuntos contienen información confidencial o legalmente protegida. Si usted no es el destinatario, por favor le solicitamos que lo elimine. Le informamos que directa o indirectamente, usar, revelar, distribuir, imprimir o copiar alguna de las partes de este mensaje está prohibido por la ley.

Doctora
ANDREA JOHANNA OSORIO MONTOYA.
Juez Segunda Civil Municipal.
Santa Rosa de Cabal.

Radicación N°. 66682400302-2014 00047-00.

Asuntos: 1.Remisión del avalúo actualizado.

2. Comunicado.

3. Liquidación del crédito.

Proceso: Ejecutivo con título hipotecario. Menor Cuantía.

Ejecutante: LUZ ELENA NIETO GRAJALES.

**Ejecutados: MARIA NERY GIRALDO DE OSSA y PAULA ANDREA
GIRALDO SOTO.**

Como apoderado de la parte ejecutante, en atención al requerimiento realizado por el Despacho mediante auto de fecha 12 de octubre de 2021, respetuosamente me permito dar cumplimiento, en los siguientes términos:

Asunto No.1:

Me permito remitir el avalúo actualizado del bien hipotecado, realizado por el ingeniero industrial especialista en derecho urbano **JAIRO ARANGO GAVIRIA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.082.114 expedida en Pereira.

Lo anterior, con el fin de que surta los efectos legales a que haya lugar.

Asunto No. 2:

En atención a la comunicación del Juzgado Sexto Civil Municipal de Pereira, en donde refiere que se le adjudicó una cuota de derecho perteneciente al señor **FEDERMAN OSSA GIRALDO** en el inmueble aquí involucrado, en la suma de \$34.238.280, me permito solicitarle al Despacho continuar con el trámite, que hasta la fecha se le ha impartido al proceso de la referencia, contra las señoras **MARIA NERY GIRALDO DE OSSA y PAULA ANDREA GIRALDO SOTO**, con exclusión del señor **FEDERMAN OSSA GIRALDO**, en la proporción que éste era deudor.

Asunto No. 3:

Comedidamente me permito aportar la liquidación del crédito, actualizada a la tasa bancaria corriente nominal mensual, a cargo de las señoras **MARIA NERY GIRALDO DE OSSA y PAULA ANDREA GIRALDO SOTO**, así:

CAPITAL	\$12.300.000.00
Intereses de plazo, desde el 26 de julio de 2012 hasta el 25 de enero de 2013, a la tasa del 1.63%	\$1.202.940.00
Intereses de mora, desde el 26 de enero de 2013 hasta el 22 de noviembre de 2021, a la tasa bancaria corriente nominal mensual.	\$28.249.422,11
TOTAL	\$41.752.362,11

ANEXOS:

1. Avalúo actualizado del bien hipotecado.
2. Cuadro de Excel con la liquidación de los intereses de mora.

De la Señora Juez,



FABIO HERNÁN VÉLEZ ACEVEDO.

T. P. N°. 19.670 del Consejo Superior de la Judicatura.

C. C. N°. 10.075.987 de Pereira.

Pereira, noviembre de 2021.-

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157
Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

AVALÚO COMERCIAL - URBANO

CALLE 24 No. 12 -31 – LOTE No. 2 – ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL – DEPARTAMENTO DE RISARALDA

FUENTE: Fotos tomadas por el evaluador en el momento de la vista técnica al predio.



A SOLICITUD DEL SEÑOR FABIO HERNÁN VÉLEZ ACEVEDO

NOVIEMBRE 5 DEL 2.021

Carrera 8 #18-60. of 502. Pereira, Risaralda-Colombia
arangojairo@hotmail.com - celular: 316-4024379 Tel:(6) 3344039



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BASICA O GENERAL
2. INFORMACIÓN CATASTRAL.
3. OBJETO Y DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
6. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
7. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.
9. MÉTODO DEL AVALÚO.
10. CONSIDERACIONES GENERALES
11. DESARROLLO DEL MÉTODO UTILIZADO
12. DATOS Y VALORES ADOPTADOS
13. RESULTADO DEL AVALÚO.
14. CUMPLIMIENTO ADVERTENCIA DE QUE DISPONE EL ARTICULO 226 C.G.P.
15. ANEXOS FOTOGRAFICOS Y DOCUMENTALES



1. **INFORMACIÓN BÁSICA O GENERAL**

1.1. **SOLICITANTE:** Fabio Hernán Vélez Acevedo.

1.2. **PROPIETARIOS:** Federman Ossa Giraldo. - C.C No. 18.616.651 – Santa Rosa de Cabal - 46.93%

María Nery Giraldo de Ossa – C.C No. 69.030.099 – Valle del Guamuez - 46.93%

Paula Andrea Giraldo Soto – C. C No. 25.170.287 de Santa Rosa de Cabal - 6.14%

1.3. **TIPO DE INMUEBLE:** Predio urbano.

1.4. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial.

1.5. **DEPARTAMENTO:** Risaralda.

1.6. **MUNICIPIO:** Santa Rosa de Cabal.

1.7. **LOCALIDAD / COMUNA:** (4) Cuatro

1.8. **DIRECCIÓN:** Calle 24 No. 12-31 – Lote No. 2 – municipio de Santa Rosa de Cabal

1.9. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Lote en zona de protección ambiental.

1.10. **VIDA ÚTIL DE LA CONSTRUCCIÓN:**

1.11. **EDAD DE LA EDIFICACIÓN :**

1.12. **VIDA REMANENTE:**

1.13. **FECHA DE VISITA:** Octubre 8 de 2.021.

1.14. **FECHA DE ENTREGA:** Noviembre 5 de 2.021.



2.0 INFORMACIÓN CATASTRAL

Ficha Catastral: N° 01-01-00-00-0123-0036-0-00-00-0000

Matrícula Inmobiliaria: 296-66279

Dirección: Calle 24 No. 12-31 – Lote No. 2 - Santa Rosa de Cabal.

Estrato: Dos (2)

Área de terreno: 4.693,76 m². - Área de construcción: 0,00



Fuente: Igac – Santa Rosa de Cabal. Localización.

3.0 OBJETO DEL AVALÚO

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del inmueble urbano.

Ubicados Calle 24 No. 12 - 31 – Lote No. 2. Municipio de Santa Rosa de Cabal – Departamento de Risaralda.

Avalúo practicado, corresponde al valor comercial del área de terreno existente, expresado en dinero, Entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir en dinero de contado respectivamente por la propiedad, de acuerdo a su localización y sus características generales.

El valor que se le asigna al predio avaluado, es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien (valor presente), cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación. Sin consideración alguna al referente a una situación financiera de los contratantes.



DESTINATARIO Y APLICACIÓN DEL AVALÚO:

El fin de este avalúo, es estimar el valor comercial (valor de mercado) de la propiedad determinada más adelante, y estimar el valor comercial del predio. Acorde a resolución 620 de 2008 del IGAC, a solicitud del señor Fabio Hernán Vélez Acevedo, para ser presentado ante un juzgado de la ciudad.

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

- a. Certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 296-66279 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Santa Rosa de Cabal.
- b. Escritura pública No. 2.891 de fecha 10 de diciembre de 2.012 notaría única de Santa rosa de cabal.
- c. Recibo de predial ficha catastral No. 01-01-00-00-0123-0036-0-00-00-0000.
- d. Fotografías y visita al predio.

4.0 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO

El informe dado a continuación (no constituye un estudio de títulos).

4.1 TÍTULO DE PROPIEDAD: Escritura pública No. 2.891 de fecha 10 de diciembre de 2.012 notaría única de Santa rosa de cabal.

4.2 FOLIO MATRÍCULA INMOBILIARIA: No. 296-66279

4.3 OBSERVACIONES JURÍDICAS DEL PREDIO.

De acuerdo al certificado de tradición con fecha de expedición 10 mayo del 2.021.

Determina como propietarios a los señores Federman Ossa Giraldo, María Nery Giraldo de Ossa y Paula Andrea Giraldo Soto, con la siguiente observación jurídica.

Anotación: 003 Aparece hipoteca de Federman Ossa Giraldo, María Nery Giraldo de Ossa y a favor de la señora Luz Elena Nieto Grajales constituido por escritura pública No. 1.667 del 25 de julio del 2.012 de la notaría única de Santa rosa de cabal.

Anotación: 004 Aparece hipoteca de Federman Ossa Giraldo, María Nery Giraldo de Ossa a favor del señor Carlos Alberto Ortiz Herrera constituido por escritura pública No. 2.402 del 17 de octubre del 2.012 de la notaría única de Santa rosa de cabal.

Anotación: 006 Aparece embargo ejecutivo con acción real de Luz Elena Nieto Grajales en contra de Los señores Federman Ossa Giraldo, María Nery Giraldo de Ossa y Paula Andrea Giraldo Soto, se constituyó por oficio No. 0287 del 24 de febrero del 2.014 del juzgado segundo civil municipal de santa rosa de cabal.



4.4 RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: N/A

5.0 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. UBICACIÓN DEL PREDIO:

El predio materia de este avalúo se encuentra situado en el sector de la comuna No. 4 de la ciudad de Santa Rosa de Cabal, ubicado en la carrera 13 entre calles 24 y 25. Vías secundarias que comunican Los barrios; El poblado, La flora, Urbanización Bulevar del Café, Caldas, Santa Ana y otros, cerca de sede educativa y del comercio del sector.

5.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR: Residencial y comercial.

6.0 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

6.1 VECINDARIO: Sitio distinguido como zona residencial y comercial.

6.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES: Construcciones consistentes en bareque o madera y otras edificaciones de 1 y 2 pisos en material adobe, cemento, con estructura vigas, columnas y placas en ferro - concreto.

6.3 FACILIDADES DE ACCESO:

Su acceso es por vías pavimentadas, Carrera 13, Calles 24 y 25 y vías adyacentes.

6.4 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA: Por la Carrera 13, Calles 24 y 25 y vías adyacentes.

6.5 TRANSPORTE Y VIAS: Cuenta con transporte público de buses, taxis y particulares, con vías en buen estado de conservación como es la Carrera 13, vía de acceso y allí se encuentra el predio objeto de avalúo, zona urbana del municipio de Santa Rosa de Cabal.

6.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: El sector se encuentra clasificado dentro del estrato dos (2). Según la secretaria de planeación del municipio de Santa Rosa de Cabal.



Fotos: tomadas por el evaluador en el momento de la visita



7.0 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMATIVIDAD Y USOS DEL SUELO.

SECTOR. ZONA 7. ZONA RESIDENCIAL DE MANEJO ESPECIAL II

Las normas para ser aplicadas al predio de la referencia están contenidas:

En el Plan de Ordenamiento Territorial POT del municipio de Santa Rosa de Cabal.

Acuerdo 028 del 20 de octubre del 2.000.

- 7- ZONA 7: ZONA RESIDENCIAL DE MANEJO ESPECIAL II
Comprende entre la Cl 10 y el límite del perímetro urbano por el norte sobre la margen derecha del río San Eugenio y la Cr 17, banca del ferrocarril (comunas 3, 4 y 5).
Se denomina Zona de Desarrollo Especial al sector de la ciudad constituido por edificaciones de carácter subnormal localizadas sobre áreas de reserva vial de la nación o bien sobre llanuras de inundación del río o zonas con pendientes fuertes susceptibles de deslizamiento.
En esta zona solo se autorizan intervenciones relacionadas con reparaciones indispensables de las viviendas, conexiones de servicios públicos, la recuperación del suelo y reubicación de las comunidades en riesgo, con aplicación de las estrategias consignadas en los numerales 2.3 y 5.1.8 del Art. 13, en concordancia con el Art.63 del presente Acuerdo.
- 7.1- Los tipos de ocupación y usos PROHIBIDOS del suelo son:
Categoría A (residencial) Grupos: todos
Categoría B (comercial) Grupos: todos
Categoría C (institucional) Grupos: 1-5
Categoría D (Industrial) Grupos: todas
Se prohíben TODAS las actividades que generan impacto de cualquier tipo:
A01-A02-A03-A04-A05-A06-A07-A08
B01-B02-B03-B04-B06
C01
- 7.2- Los tipos de ocupación y usos del suelo AUTORIZADOS con restricciones son:
Categoría C (institucional) Grupo 6 (institucional recreativo: solo parques y rutas ecológicas)
- 7.3- Condiciones de accesibilidad a la red vial y de servicios públicos: Sin objeto
- 7.4- Manejo ambiental y físico del sitio: Una vez recuperada ambientalmente la zona se deberán adelantar las obras de protección del río, recuperación paisajista y proyectos de carácter recreativo que reactiven el sector como parque urbano para la ciudad.
- 7.5- Implantación de la construcción en relación con el espacio público: Sin objeto
- 7.6- Implantación de la construcción entre sí en un mismo lote: Sin objeto
- 7.7- Implantación de la construcción en relación con los predios adyacentes: Sin objeto.
- 7.8- Índice de ocupación del suelo: Sin objeto.
- 7.8- Altura de la construcción: Sin objeto.
- 7.10- Aspecto exterior: Sin objeto.
- 7.11- Estacionamiento: Sin objeto.
- 7.12- Tratamiento de la zona libre y zonas verdes: Todo proyecto de carácter recreativo que se desarrolle en la zona deberá contemplar como fundamentales los referentes ambientales.



Fuente: POT del municipio de Santa Rosa de Cabal



8.0 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

8.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO.

Calle 24 No. 12 -31 - Lote No. 2. Municipio de santa rosa de cabal.

Lote de terreno urbano de topografía quebrada o pendiente y plana, de forma geométrica Irregular, con un área de 4.693.76 m². Según certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 296-66279. De la oficina de registro de instrumentos públicos de santa rosa de cabal. Y según catastro con un área de 4.766 m² - Ficha catastral No. 01-01-00-00-0123-0036-0-00-00-0000.



Fotos: tomadas por el evaluador en el momento de la visita

Lote de terreno determinado por los siguientes linderos:

###por el **Norte**, en forma irregular y partiendo de occidente a oriente en 6.00 mt. Con el predio identificado con la ficha catastral No. 01-01-0123-0033-000, de allí voltea hacia el **Sur** en 6.00 mt. Con el lote No. 3 de este desenglobe, gira hacia el **Oriente** en 15.00 mt. Con el lote No. 3 de este desenglobe y termina en 19.20 mt. Con la misma dirección hacia el **Oriente** con el lote de cesión No. 2 al municipio de este desenglobe; por el **Oriente** con la quebrada Italia en 79.90 mt. Por el **Sur** en forma irregular y partiendo de oriente a occidente en 16.00 mt. Con el predio identificado con la ficha catastral No. 01-01-0126-0001-000, sigue con dirección hacia el **Occidente** en 64.90 mt. Con predio identificado con la ficha catastral No. 01-01-0126-0001-000, de allí gira hacia el **Norte** en 16.50 mt. Con predio identificado con la ficha catastral No. 01-01-0123-0020/0019/0021; de allí gira hacia el **Occidente** en 14.00 mt. Con predio identificado con la ficha catastral No. 01-01-0123-0021-000 y termina girando hacia el **Norte** en 6.30 mt. Con la carrera 13 que es su frente; por el **Occidente** y partiendo de sur a norte en dirección **Oriente** en 34.40 mt. Con el lote de cesión No. 1 al municipio de este desenglobe, de allí gira hacia el **Norte** en 34.80 mt. Con el lote de cesión No. 1 al municipio de este desenglobe, de allí gira hacia el **Occidente** en 2.40 mt. Con el mismo lote de cesión No. 1 al municipio de este desenglobe de allí gira hacia el **Norte** en 7.20 mt. Con el predio identificado con la ficha catastral No. 01-01-0123-0012-000, de allí gira hacia el **Oriente** en 9.40 mt.; Con el predio identificado con la ficha catastral No. 01-01-0123-0029/0030; de allí gira hacia el **Norte** en 14.90 mt. Con el predio identificado con la ficha catastral No. 01-01-0123-0030-000, de allí gira hacia el **Oriente** en 2.00 mt. Con el predio identificado con la ficha catastral No. 01-01-0123-0025-000, y termina girando hacia el **Norte** en 20.10 mt. Con el predio identificado con la ficha catastral No. 01-01-0123-0025/0024. ###.

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157
Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

Nota: Se trata de una franja de terreno con área de **4.693.76 m²**. Que de acuerdo a lo visto en la visita Técnica y según el predio corresponde a la zona No. 7 dentro del POT del municipio, el predio hace Parte de un sector de protección de manejo especial, lo cual influye en su valoración.

Ficha catastral N° **01-01-00-00-0123-0036-0-00-00-0000**.

Matrícula inmobiliaria No. **296-66279**.

Datos tomados de la escritura pública No. 2.891 del 10 de diciembre de 2.012 de la notaria única de Santa Rosa de cabal. Este predio no está generando renta.

Para el presente informe valuatorio se tendrá en cuenta el área de la franja de terreno registrada en el plano de desenglobe referenciado por la señora Luz Elena Nieto Grajales y elaborado por el Ing. José Miguel Castaño M, con matrícula profesional 01-2973 C.P.N.T a escala 1:500, de febrero del 2.012 y que corresponde al lote No. 2 objeto de avalúo.



Fuente: Plano adjunto de subdivisión

Carrera 8 #18-60. of 502. Pereira, Risaralda-Colombia
arangojairo@hotmail.com - celular: 316-4024379 Tel:(6) 3344039



ÁREAS.

Calle 24 No. 12 -31 - Lote No. 2 Santa Rosa de Cabal - Risaralda	CERTIFICADO DE TRADICIÓN /M2	ESCRITURA PÚBLICA /M2	CATASTRO /M2
Lote No. 2	4.693.76	4.693.76	4.766

NOTA: El área adoptada para el avalúo del lote No. 2 es de 4.693,76 m². Según certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 296-66279.

El área del lote de terreno No. 2, está sujeta a verificación por parte del peticionario.

8.2 ASPECTO ECONÓMICO.

8.3 ACTUALIZACIÓN ECONÓMICA Y RENTABILIDAD: El predio no genera renta.

8.4 OFERTA DE INMUEBLES EN LA ZONA:

La oferta de predios con características similares en la zona es baja, el sector se caracteriza por ser un sitio para vivienda de interés social, comercio de baja densidad. El predio se encuentra dentro de una zona de protección, de corrientes hídricas y de alto riesgo hidrológico, geológico y sísmico.

8.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Debido a su área y ubicación en el sector de la comuna No. 4 de la ciudad y por estar cerca de vías importantes de cruces de calles de descongestión es una de las zonas de buen desarrollo. Su comercialización es baja por su ubicación, topografía y normatividad dentro del POT del municipio.

9.0 MÉTODO DEL AVALÚO

Para la determinar el valor comercial del bien inmueble se utilizó el siguiente método, establecido por la resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.

ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Dando como resultado; no se encontraron muestras homogéneas o similares en cuanto a su área, ubicación, topografía y normas urbanísticas. Por lo cual se buscó una alternativa como fue mediante unas encuestas realizadas a profesionales en avalúos o peritajes de este tipo de predios.

Artículo 9º.- Consulta a expertos avaluadores o encuestas.

Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.



La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito Avaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra, metro cuadrado) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

9.1 MERCADO INMOBILIARIO:

Se utilizó para determinar el valor metro cuadrado de área de lote de terreno, realizando una Investigación económica de encuestas de avaluadores con respecto al predio. Por sus características, restricciones, topografía, ubicación, normas urbanísticas y su zona de influencia.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para determinar el valor Comercial del predio urbano materia del presente Informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- ubicación del predio.
- La malla vial que rodea la zona.
- La reglamentación urbanística aplicable al predio urbano.
- El aspecto climatológico, contaminación, el aire, topografía.



- Disponibilidad de servicios públicos.
- El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble al momento de efectuar la visita técnica, es decir como un predio urbano. El valor asignado corresponde al valor comercial, Entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

Definiciones (valor-precio-valor de mercado-valor comercial):

Se define **Valor**, como el grado de utilidad del bien, expresado en términos monetarios, tomando en cuenta las cualidades o restricciones que determinan su precio.

Precio: Cantidad de dinero que se fija a un bien, como resultado de la negociación entre la oferta y la demanda, dentro de un mercado libre.

Valor de mercado:

Precio homologado de un bien, dentro de un mercado sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.

Valor Comercial:

Ponderación económica entre el valor físico y el comportamiento del mercado de bienes con características similares.

El aprovechamiento y usos del suelo, las posibles afectaciones y restricciones acorde a las normas y parámetros establecidos por el POT. Del municipio, la Carder y el SINAP (sistema Nacional de Áreas protegidas).

Principio mayor y mejor uso:

Según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que Resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor. En este caso el predio hace parte de una zona de protección de corrientes hídricas. Aclarando que una vez recuperada ambientalmente la zona se deberán adelantar las obras de protección del río, recuperación paisajística y según la norma; permite su desarrollo de carácter recreativo condicionado que reactiven el sector como parque urbano para la ciudad.



MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Avalúadores	RAA No.	No. Celular	Valor
Edgar Elías Bueno	AVAL 15915166	312-7158869	\$ 10.000
Julián Mejía	AVAL 14874907	317-4781223	\$ 10.000
Carlos Enrique Moreno	AVAL 18590729	321-8013977	\$ 10.000
Mario Hernán Moreno	AVAL 18594189	315-5314383	\$ 10.000

RESUMEN VALUATORIO DEL LOTE.

Se buscó una alternativa como fue mediante unas encuestas realizadas a profesionales en avalúos o peritajes de este tipo de predios. Los cuales tuvieron en cuenta restricciones, topografía, ubicación, normas urbanísticas y su zona de influencia, la cual arrojó el valor por m² de terreno.

El valor adoptado por referencia es de \$ 10.000 pesos por m² de terreno.

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA:

De acuerdo con el artículo 9 de la resolución N° 620 del 2008 del IGAC, como no se encontró ofertas de alguna manera comparable y con base en la consulta se pueden adoptar valores para el m², de terreno así.

11. DESARROLLO DEL MÉTODO UTILIZADO

Al analizar las cifras de las encuestas hay que empezar por hacer referencia al significado de homogeneización. Para ello es necesario definir la zona geoeconómica homogénea, entendiendo por esta zona la que tiene similares características en cuanto a predios, lo cual no se encontró, además el lote de terreno tiene muchas restricciones que lo afectan en su valor; y toda vez, que presenta una vocación de zona de protección, aclarando según la norma permite su desarrollo de carácter recreativo condicionado que reactiven el sector como parque urbano para la ciudad y establecidas las consideraciones se tiene.

ANÁLISIS DE FACTORES:

En el Proceso de desarrollo, se realizó el análisis de las cifras determinadas en la encuesta del sector De ubicación del predio. Hay que empezar por hacer referencia al significado de homogeneización y la Afectación por. (Factor por localización, topografía, normas urbanas y zona de influencia).

Todo lo anteriormente expresado, nos permite dar cumplimiento con lo recomendado en la norma técnica sectorial colombiana y la resolución 620 del 23 de Septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, art. 11 de los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.



El cual arrojó los siguientes datos y valores adoptados.

12. DATOS Y VALORES ADOPTADOS

Atendiendo los resultados de la investigación, así como el análisis de las características particulares del inmueble objeto de estudio se tiene:

Calle 24 No. 12 -31 - Lote No. 2 Santa Rosa de Cabal - Risaralda	Medida en M2	Valor Unitario M2
Lote No. 02	4.693.76	\$ 10.000

13. RESULTADO DEL AVALÚO

Calle 24 No. 12 -31 - Lote No. 2 Santa Rosa de Cabal - Risaralda	Medida en M2	Valor Unitario M2	Valor
Lote No. 02	4.693.76	10.000	\$ 46.937.600
		Valor Avalúo	\$ 46.937.600
Total valor adoptado del lote de terreno			\$ 47.000.000

SON: CUARENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS M/C. (\$ 47.000.000)

JAIRO ARANGO GAVIRIA
Registro nacional de evaluador R.N.A 3157
Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. -AVAL-10082114
Inscrito en súper sociedades



CONSTANCIA.

Certificación de Imparcialidad

Normas Internacionales de Avalúos International Valuation Standards Committee IVS 2003

- 1- El Informe de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, común y universalmente aceptados.
- 2- Certifico que no se ha tenido influencia por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- 3- Certifico que en calidad de a valuator no tengo ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- 4- Certifico que en calidad de a valuator responsable de este informe no tengo ningún vínculo, con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
- 5- Certifico que he sido contratado para la realizar el avalúo y rendir informe técnico, únicamente en carácter de profesional competente y consciente de los deberes y responsabilidades.
- 6- Certifico que en el informe no se han exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe técnico.
- 7- Certifico que no he condicionado los honorarios profesionales a la determinación de un valor Predeterminado, o un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
- 8- Certifico que se recibió asistencia profesional significativa en la elaboración del informe técnico por medio de información suministrada a través de ingenieros a valuadores inscritos en la Sociedad Colombiana de valuadores seccional eje cafetero, observatorio Inmobiliario y base de datos de la empresa.
- 9- El avalúo señalado en este informe tiene una vigencia de doce (12) meses contados a partir de la fecha de expedición de este documento, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor, se conserven. Decreto 422 de marzo 8 de 2000 Artículo 2º. Numeral 7 Emitido por el Ministerio de Desarrollo Económico.

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Registro nacional de a valuator R.N.A 3157

Registro Abierto de A valuadores R.A.A. -AVAL-10082114

Carrera 8 #18-60, of 502, Pereira, Risaralda-Colombia
arangojairo@hotmail.com - celular: 316-4024379 Tel:(6) 3344039



14. CUMPLIMIENTO ADVERTENCIA DE QUE DISPONE EL ARTÍCULO 226 C.G.P.

Pereira, Noviembre de 2.021

Señor

JUEZ

Referencia: Artículo 226 - Código General del Proceso.

Con la presente doy cumplimiento con la advertencia que dispone el artículo 226 del Código general del proceso. Conforme al artículo 226 del código general del proceso conforme a los Numerales 1 al 9.

1) NOMBRE, CALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR.

NOMBRE DEL VALUADOR: Jairo Arango Gaviria

IDENTIFICACIÓN: 10.082.114

DIRECCIÓN: Cra. 8 N° 18 - 60 Piso 5º Oficina 502 Pereira Risaralda.

TELEFONO: 316-4024379.

2) REGISTRO DE ACREDITACIÓN DEL AVALUADOR.

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA Código **AVAL-10082114** bajo los parámetros definidos por la Ley 1673 de 2013 (Ley del avaluador) y el decreto 1074 del 2015.

PROFESIÓN: Ingeniero Industrial

MATRICULA Y TARJETA PROFESIONAL DE INGENIERO INDUSTRIAL # 66228224123RIS.

3) No existen publicaciones ni he realizado publicaciones con respecto al peritaje.

4) Se encuentran relacionados en el título "experiencia" a continuación de estas consideraciones generales donde se indica mi experiencia como perito en diferentes avalúos.

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

6) No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso.



- 7) Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.

Son diferentes porque se basan en el método aplicado que, en el caso del dictamen del proceso, se aplicó la Consulta a expertos avaluadores o encuestas, ya que por el método de comparación de mercado no se encontraron predios homogéneos o similares, por lo cual se optó por esta consulta para encontrar el valor del mt2 de terreno, acorde con la resolución 620 del IGAC y el acuerdo 14 de 2000 y demás reformas aplicables al sector urbano del municipio de Pereira.

- 8) Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales respecto de aquellos que se utilizan en el ejercicio regular de su profesión u oficio de acuerdo a lo regulado y lo establecido en la resolución No. 620 del 23 de septiembre del 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

- 9) Se relacionan los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Copia certificados de tradición con matrículas inmobiliarias 296-66279 de la oficina de instrumentos públicos de santa rosa de cabal,

Copia recibo de predial con ficha catastral: 01-01-00-00-0123-0036-0-00-0000.

Copia escritura pública # 2.891 del 10 de diciembre de 2.012 de la notaria única de santa rosa de Cabal.

Todos los anteriores documentos están incluidos en el informe de avalúo comercial del predio.



DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Avalúador alcanza a conocer; Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe:

El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio.

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

El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se está valorando.

El valuador ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación ubicado en el municipio de Santa rosa de cabal, inmueble que se ubica en la calle 24 # 12-31 – Lote No. 2 del municipio.

Nadie, con excepción de la persona especificada en el informe; ha proporcionado la asistencia profesional en la preparación del informe.

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN:

El Valuador declara que no existe ninguna vinculación con el solicitante de la valuación.

Declaro así mismo que de conformidad con lo dispuesto en el código de ética, no encuentro incurso en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna para el ejercicio actividades que tenga bien conferir para adelantar la realización del informe de peritaje o avalúo que me se han asignados

Anexos: Información de experiencia como avalúador.

Constancias de idoneidad:

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. -AVAL-10082114.

Registro nacional de avaluador R.N.A 3157



EXPERIENCIA

Sector Público (Avalúos)

- Consorcio Mega Cable – Pereira, 2018.
- Juzgado Tercero Civil Municipal Dosquebradas – Risaralda, 2018.
- Juzgado primero Civil Municipal de Pereira, julio de 2019.
- Juzgado primero Civil Municipio Dosquebradas- junio de 2019
- IGAC, 2017.
- Gobernación de Risaralda, 2016-2017.
- Carder 2014 y 2016.
- Alcaldía de Sevilla – Valle del Cauca, 2016.
- E.S.E. Salud Pereira, 2015.
- Juzgado Cuarto de Familia, 2013.
- Instituto Financiero para el Desarrollo de Risaralda – Infider 2011.
- Juzgado cuarto civil del circuito de Pereira diciembre de 2020.
- Juzgado octavo civil municipal de Pereira. febrero de 2020
- juzgado primero civil del circuito de Pereira. septiembre de 2020.
- juzgado tercero civil municipal de Pereira, mayo 11 de 2021
- Juzgado cuarto civil del circuito de Pereira - Diciembre de 2020
- Juzgado primero civil del circuito de Dosquebradas - Marzo de 2021.
- Juzgado tercero civil municipal de Pereira - Junio de 2021.
- Juzgado primero civil municipal de Dosquebradas lote 4 Paraje la Fría - Junio de 2021
- Juzgado primero civil del circuito de Zipaquirá- Predio San Ignacio - Mayo de 2021.

Sector Privado (Cargos)

- Gerente y Fundador de Constructora e Inmobiliaria Quimbaya Ltda., 1990-2018.



Sector Privado (Avalúos)

- Coomper – Cooperativa del Municipio de Perelra, 2018.
- Innovarq Construcciones S.A. 2015-2017.
- Constructora Soltec S.A.S. 2016.
- Banco Cooperativo Coopcentral. 2016.
- Alianza para la Renovación S.A.S. 2016.
- Construcciones y Estudios Técnicos S.A.S.
- Personas Naturales, 2008-2018.
- Festival de Música Andina Mono Núñez (Marca), 2018.
- Clínica Ucimed – municipio de Cartago 2019.
- Clínica CREER IPS – municipio de Pereira 2019.
- Empresa Mazivo Group- Cartago Valle del Cauca, 2019
- Clínica Ucimed. Cartago Valle (Renta) 2019.
- Autopistas del Café S.A.S. (Comercial) 2019.
- Ladrillera la Trinidad- Belén de Umbría (comercial) 2019
- Mario Felipe Restrepo Jiménez. Apto 54 Club Campestre el Nogal. noviembre de 2020
- Homecenter Pereira, 2021

Avalúos Comerciales para:

Inmuebles Urbanos

Bienes ubicados dentro del área denominada por la administración local como sector urbano delimitado por una normativa urbanística y con características constructivas. 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.

Inmuebles Rurales

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.



Recursos Naturales y Suelos de Protección

Inmuebles rurales, bienes ambientales, minas, yacimientos, explotaciones minerales.

Lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplado código de recursos naturales renovables y daños ambientales.

Inmuebles Especiales

Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye también los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las categorías anteriores.

Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

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

Intangibles

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

Intangibles Especiales

(Restringido a demás derechos de indemnización o de cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores).

Consultoría en:

Licencias Ambientales.

Autorización que otorga la autoridad ambiental competente para la ejecución de un proyecto, obra o actividad, que de acuerdo con la ley pueda producir deterioro grave a los recursos naturales o al medio ambiente, o introducir modificaciones considerables o notorias al paisaje; e implica un cumplimiento de requisitos previamente establecidos.

Licencias Urbanísticas y de Construcción.

Acto administrativo por medio del cual se autoriza a adelantar obras de urbanización, parcelación de predios de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructura restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo de predios.



Licencias de Reconocimiento.

Actuación por medio de la cual se declara la existencia de los desarrollos arquitectónico que se ejecutaron sin obtener licencias, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud.

Identificación de Uso de Suelo.

Es un documento donde se informa qué uso se le podría dar a un inmueble según su Ubicación geográfica de conformidad con lo establecido en la norma vigente correspondiente.

Gestiones Catastrales. Implica la coordinación y establecimiento de criterios respecto a la interrelación entre los predios, sus registros y su información catastral, de acuerdo con las entidades pertinentes Gestión y Asesoría en gestión Inmobiliaria



15. ANEXOS FOTOGRÁFICOS Y DOCUMENTALES

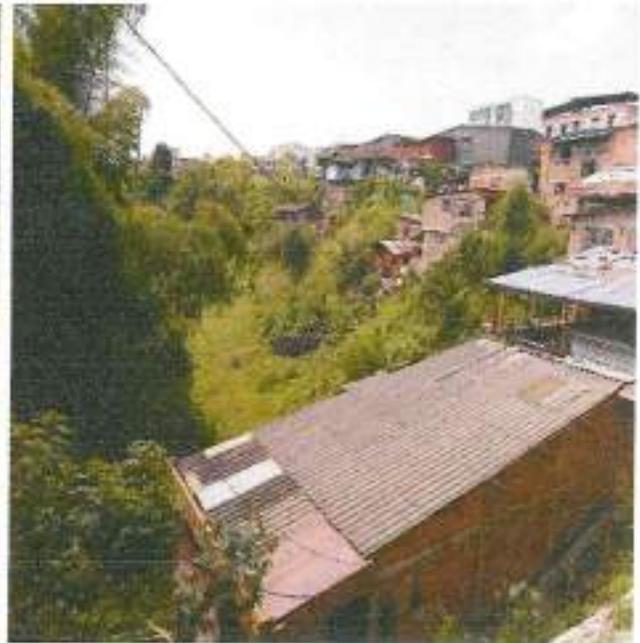
Calle 24 No. 12-31 – Lote No. 2- Santa Rosa de Cabal – Risaralda

Fotos tomadas por el evaluador en el momento de la visita técnica

Ubicación - Vías al predio



Fotos del predio



JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157
Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



Carrera 8 #18-60. of 502. Pereira, Risaralda-Colombia
arangojairo@hotmail.com - celular: 316-4024379 Tel:(6) 3344039



Anexos Documentales:

Copia certificados de tradición de matrículas inmobiliarias Nos. 296-66279.

Copia escritura pública No. 2.891 del 10 de diciembre de 2.012 de la notaria única de santa rosa de cabal.

Copia recibo de predial

Copia plano adjunto - subdivisión

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157
Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

SNR OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE CABAL

CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210510465042721935 Nro Matricula: 295-55275
Regia 1 TURNO: 2021-050-14574

Impreso el 10 de Mayo de 2021 a las 09:42:38 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 99 - SANTA ROSA DE CABAL, DEPTO. RISARALDA, MUNICIPIO SANTA ROSA DE CABAL, VEREDA SANTA ROSA DE CABAL
FECHA DE EMISION: 10-05-2021 RASION: 2013-2017 CON ESCRITURA: 02-04-55-9018
CODIGO CATASTRAL: 500-CATASTRAL-INT-EN-INFORMACION
NOMBRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

.....

DESCRIPCION: CARGA Y UNIDOS
Constituida en ESCRITURA No. 1057 de fecha 20-07-2012 en NOTARIA UNICA de SANTA ROSA DE CABAL, LOTE 2 construido de M. M. PARRA, SIN CONSTRUCCION (ART. 11 DEL DECRETO 1911 DE JULIO 6/1986).

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS, METROS: CENTIMETROS
AREA PRIVADA - METROS / CENTIMETROS / AREA CONSTRUIDA - METROS, CENTIMETROS
COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:
LA COMPARECENTE SRA. LUZ ELENA NIETO SHAMLES, ADQUIRO EN MAYOR EXTENSION ASI - 01 - 25-05-2005 ESCRITURA 810 DEL 19-05-2005 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE C. COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 1.833.000.000 DE NIETO GARCIA LUIS ALFONSO, ASUNTO GRUJALES LUZ ELENA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 57258 - 02 - 25-04-2005 ESCRITURA 125 DEL 06-07-1988 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL, DESENLACE A NIETO GARCIA LUIS ALFONSO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 51498 - 03 - ESCRITURA 16 DEL 08-03-04 NOTARIA DE SANTA ROSA REGISTRADA EL 28-01-16 POR COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 2000 DE TABARES GARCIA ABE, ANTONIO, A NIETO GARCIA LUIS ALFONSO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 13682 -

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) CALLE 24 # 13-31 LOTE 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de migración y otros)
295 - 55275

ANOTACION: No 001 Fecha: 04-03-2012 Radicado: 2012-205-6-2427
Del: ESCRITURA 989 DEL 25-07-2012 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: OTRO: 0310 DESENLACE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (S- Titular de derecho real de dominio)- Titular de dominio 30000490

A: NIETO GRUJALES LUZ ELENA CC# 2515435 E

ANOTACION: No 902 Fecha: 04-03-2012 Radicado: 2012-205-6-2427
Del: ESCRITURA 1047 DEL 25-07-2012 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$101.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

Carrera 8 #18-60, of 502, Pereira, Risaralda-Colombia
arangojairo@hotmail.com - celular: 316-4024379 Tel:(6) 3344039



El archivo de este documento está disponible en la página www.colombiainfo.gov.co/registro

SNR OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE CABAL

**CERTIFICADO DE TRADICION
 MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210510465042721935 Nro Matricula: 296-66279
 Pagina 2 TERNOS: 2021-296-1-0074

Impreso el 10 de Mayo de 2021 a las 09:42:38 AM
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
 HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**
 No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio (completo)

DE: NIETO GRAJALES LUZ ELENA	CC# 25154035
A: GIRALDO DE OSSA MARIA NERY	CC# 10619921 X
A: OSSA GIRALDO FEDERMAN	CC# 10619921 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-09-2012 Radicación: 2012-096-6-0027
 Doc: ESCRITURA 1307 DEL 25-07-2012 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$34.000.000
 ESPECIFICACION: GRAMAMON 0203 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio (completo)

DE: GIRALDO DE OSSA MARIA NERY	CC# 10619921
DE: OSSA GIRALDO FEDERMAN	CC# 10619921
A: NIETO GRAJALES LUZ ELENA	CC# 25154035

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-10-2012 Radicación: 2012-096-6-0028
 Doc: ESCRITURA 3402 DEL 17-10-2012 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$10.000.000
 ESPECIFICACION: GRAMAMON 0203 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio (completo)

DE: GIRALDO DE OSSA MARIA NERY	CC# 10619921
DE: OSSA GIRALDO FEDERMAN	CC# 10619921
A: CRUZ HERRERA CARLOS ALBERTO	CC# 4461000

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-10-2013 Radicación: 2013-296-6-0940
 Doc: ESCRITURA 2897 DEL 10-10-2013 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$5.700.000
 ESPECIFICACION: LIMITACIONAL DOMINIO 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DERECHO DEL 6.14%

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio (completo)

DE: GIRALDO DE OSSA MARIA NERY	CC# 10619921 X
DE: OSSA GIRALDO FEDERMAN	CC# 10619921 X
A: GIRALDO BOTO PAULA ANDREA	CC# 28176287 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-02-2014 Radicación: 2014-296-6-439
 Doc: OFICIO 0257 DEL 24-02-2014 JUZGADO 999 CIVIL MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE CABAL DE SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR 0425 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio (completo)

DE: NIETO GRAJALES LUZ ELENA	CC# 25154035
A: GIRALDO DE OSSA MARIA NERY	CC# 10619921

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157
Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

La validez de este documento se extingue al imprimirse a pie de página una vez emitido el registro

SNR OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE CABAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210510465042721935 Nro Matricula: 296-66279
Página 3 TURNO: 2021-296-1-6674

Impreso el 10 de Mayo de 2021 a las 09:42:36 AM

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

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

A: GIRALDO SOTO PAULA ANDREA	CCF 2917097
A: OSSA GIRALDO FEDERMAN	CCF 1901601

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 0

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe cumplir el requisito de actualizar foto o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-296-1-6674 FECHA: 10-05-2021

EXPEDIDO EN: BDOOCTA

El Registrador: SANDRA ESPERANZA VELAZQUEZ CARDENAS

Carrera 8 #18-60. of 502. Pereira, Risaralda-Colombia
arangojairo@hotmail.com - celular: 316-4024379 Tel:(6) 3344039

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157
Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-Q32

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

 República de Colombia 

ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: DOS MIL OCHO CIENTOOS NOVENA Y OCHO —
(2.891)

FECHA: DICIEMBRE 10 DE DOS MIL DOCE (2.012) —

OTORGADA ANTE LA NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE SANTA ROSA DE CABAL — RISARALDA —

— SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO —

FORMATO DE CALIFICACIÓN. INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No 13/1996 —

CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA CÓDIGO 0307 —

PERSONAS QUE INTERVIENEN E IDENTIFICACION. —

VENEDORES : FEDERMAN OSSA GIRALDO cc. 18.816.651 de SANTA ROSA DE CABAL —

MARIA NERY GIRALDO DE OSSA cc. 88.030.029 de VALLE DEL GUAMUEZ

COMPRADORA PAULA ANDREA GIRALDO SOTO. CC.25.170.287 SANTA ROSA DE CABAL —

INMUEBLE RURAL () URBANO (X) —

MUNICIPIO: SANTA ROSA DE CABAL — DEPARTAMENTO: RISARALDA

UBICACION DEL PREDIO: 1) CALLE 24 - 12 31 LOTE 2 —

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) NUMERO(S): 296-68279 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE CABAL —

FICHA CATASTRAL No 010101230035000 —

AVALUO GLOBAL \$ 133.482.000 — CUANTIA DEL ACTO: \$ 5.700.000 —

Con la anterior información se da cabal cumplimiento a lo dispuesto por la superintendencia de notariado y registro mediante la instrucción administrativa No. 13 del 21 de marzo de 1996 en desarrollo del Dcto. 2150/95 emanado del gobierno nacional.

Ante mí JAVIER CANO RAMIREZ, Notario Único del Círculo de Santa Rosa de Cabal, Departamento de Risaralda, República de Colombia, a los DIEZ —
10 días del mes de DICIEMBRE del año dos mil doce (2.012). Comparecieron los señores FEDERMAN OSSA GIRALDO Y MARIA NERY GIRALDO DE OSSA, mayores de edad, de estado civil soltero y casada con su sociedad conyugal vigente - Vecinos de este municipio, a quienes identifiqué con las cédulas de ciudadanía números 18.816.651 de SANTA ROSA DE CABAL.

Impel notarial para sus verificación en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

3 copias
Notaría
2012

SECRETARÍA DE ECONOMÍA



Carrera 8 #18-60. of 502. Pereira, Risaralda-Colombia
arangojairo@hotmail.com - celular: 316-4024379 Tel:(6) 3344039



SEGUNDO TRADICION: DECLARAN los exponentes vendedores que lo que es materia de este contrato lo adquirieron por compra que hicieron a LUZ ELENA NIETO GRAJALES tal como consta en la escritura numero 1667 del 25 de julio de 2012 de esta notaria -inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos de este circuito bajo la matricula inmobiliaria numero 296-68279-
TERCERO: Que venden lo que es materia de este contrato en la cantidad de SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$ 6.700.000) dinero que declaran tener recibido a entera satisfacción de manos de la compradora. --- EN dinero en efectivo y a su entera satisfacción a la firma de la presente escritura. --- CUARTO: Que lo que es materia de este contrato no lo tienen los exponentes vendedores enajenado a ninguna otra persona, se encuentran libres de gravámenes, embargos y demandas, arrendamiento por escritura pública, anticresis, comodato, limitaciones de dominio, servidumbres, condiciones resolutorias, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, etc. A excepción de dos créditos hipotecarios que obran en las anotaciones 3 y 4 del certificado de tradición de cuyo pago se hacen cargo de hacer los vendedores situación que conoce y acepta la compradora y se obliga al saneamiento legal. --- QUINTO - declaran los exponentes vendedores que desde hoy entregan a su comprador lo que le venden con todos los títulos y acciones consiguientes de lo cual se encuentran en posesión material. Y que lo adquirieron la vendedora dentro de la sociedad conyugal y el vendedor adquirió en su estado civil de soltero. --- PRESENTE LA COMPRADORA SEÑORA PAULA ANDREA GIRALDO SOTO ya identificada, manifiesta que acepta la presente escritura y el contrato de compraventa en ella contenido y que tiene recibido el inmueble que adquiere a entera satisfacción. --- Por adquirir la compradora únicamente un porcentaje y no reunir los requisitos de ley es por lo que el suscrito notario no deja ninguna constancia. EL NOTARIO QUE DOY FE. ---

PARAGRAFO PRIMERO: Se advirtió a los comparecientes de lo estipulado en el art. 79 ley 223 de 1995. ---

PARAGRAFO SEGUNDO: Se exhorto a los comparecientes la conveniencia de presentar los paz y salvos de Servicios públicos del inmueble objeto de esta compraventa de acuerdo a la instrucción No. 10 del 01 de Abril de 2004. ---

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

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157
Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

 **República de Colombia** 

Manifiesta la vendedora que para los efectos de los artículos 102 a 105 decreto 990 de 1.970 confiere poder al adquirente para que en su nombre y representación firme la escritura pública de aclaración o corrección siempre y cuando no se cambie el bien objeto del negocio. _____

--Leído detenidamente este instrumento lo aprueban en todas sus partes como exacto y conforme a su voluntad, por lo tanto exoneran a la Notaria Única del Circuito de Santa Rosa de Cabal, de cualquier error que adviertan con posterioridad de los costos que se causen para corregirlo, fueron advertidos de registro y firman con el notario quien lo autoriza. A los otorgantes se les hizo advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. Para hipotecas patrimoniales de familia solo podrán inscribirse en el registro dentro de los 90 días siguientes a su otorgamiento lo anterior tratándose de actos, contratos o negocios jurídicos que no tengan señalado un término específico para su inscripción y que hayan sido otorgados o expedidos en el país, al tenor de lo previsto en las disposiciones legales vigentes. El Notario que doy fe. _____

DERECHOS POR ESTE INSTRUMENTO LOS DE LEY SEGUN RESOLUCION No. 11439 DE 2011. Reformado por la resolución 8146 de 2012 \$ 35.160 Hojas \$ 8.406 ; COPIAS \$ 33.824 - IVA \$ 12.350 SUPERINTENDENCIA Y FONDO \$ 12.750 RETENCION \$ 67.000.---COMPROBANTES: CERTIFICADOS DE PAZ Y SALVOS NUMEROS 04884 expedidos por la SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE CABAL de que el predio con ficha catastral 010101230036000 se encuentran a paz y salvo por IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACION expedidos el día 03 de DICIEMBRE de 2012 validos el primero hasta el día 31 de diciembre de 2012 y el segundo valido por treinta días (30) contados a partir del 03 DE DICIEMBRE DE . 2012 avalúo GLOBAL \$ 133.482.000 -- Se usó el papel notarial bidimensional código QR Aa 001608540 Aa 001608541 Aa 001608542 -A los comparecientes se les estampo la huella dactilar del dedo Índice de la mano derecha. -- EL NOTARIO QUE DOY FE. _____

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

Carrera 8 #18-60. of 502. Pereira, Risaralda-Colombia
arangojairo@hotmail.com - celular: 316-4024379 Tel:(6) 3344039

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157
Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registra 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

OTRO SI: "Quince" escrito entre líneas si valen dos fe

Federman Ossa Giraldo
FEDERMAN OSSA GIRALDO
CC. 18616651
DIRECCION
TELEFONO
CORREO ELECTRONICO

Maria Nery Giraldo de Ossa
MARIA NERY GIRALDO DE OSSA
CC. 69030099
DIRECCION
TELEFONO 3657086
CORREO ELECTRONICO

Paula A. Gimeno S.
PAULA ANDREA GIRALDO SOTO
CC. 22170287 Sta Rosa.
DIRECCION Cl. 228 N°13-30 Santa Rosa.
TELEFONO 3006022503
CORREO ELECTRONICO *Pandiego@hotmail.com.*

Javier Cano Ramirez
JAVIER CANO RAMIREZ
NOTARIO UNICO DEL CIRCULO

Notaría
SERVICIO DE CALI
FEDERMAN OSSA GIRALDO
CC No. 18616651
Fecha 11/02/2011
ESCRITURACION

Notaría
SERVICIO DE CALI
MARIA NERY GIRALDO DE OSSA
CC No. 69030099
Fecha 11/02/2011
ESCRITURACION

Notaría
SERVICIO DE CALI
PAULA ANDREA GIRALDO SOTO
CC No. 22170287
Fecha 11/02/2011
ESCRITURACION

DE COLOMBIA NOTARIADO
SERVICIO DE CALI
CIRCULO DE CALI
JAVIER CANO RAMIREZ
NOTARIO UNICO DEL CIRCULO

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

Carrera 8 #18-60. of 502. Pereira, Risaralda-Colombia
arangojairo@hotmail.com - celular: 316-4024379 Tel:(6) 3344039

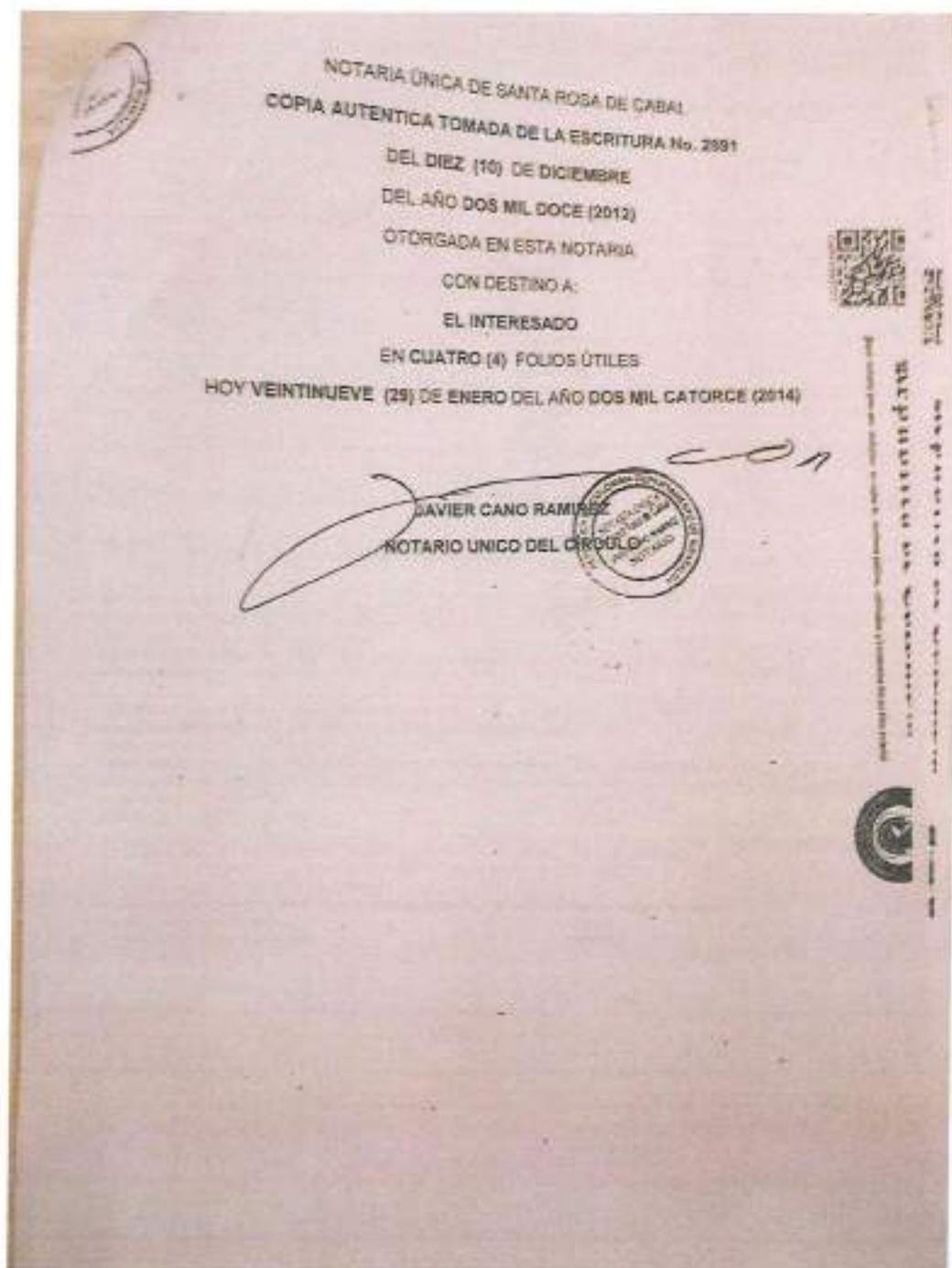
JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157
Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



Carrera 8 #18-60. of 502. Pereira, Risaralda-Colombia
arangojairo@hotmail.com - celular: 316-4024379 Tel:(6) 3344039

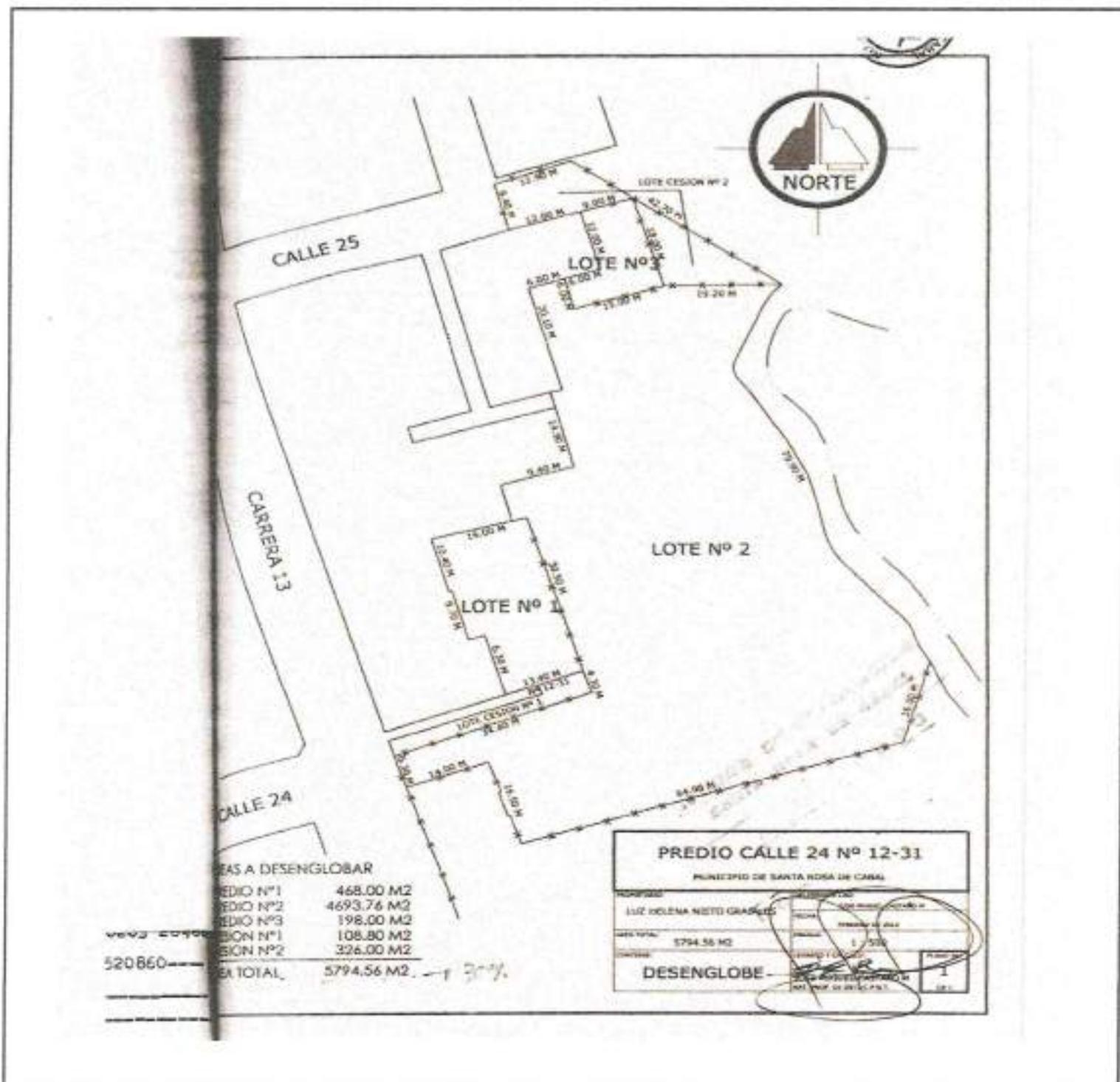
JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114
 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157
 Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



Carrera 8 #18-60. of 502. Pereira, Risaralda-Colombia
 arangojairo@hotmail.com - celular: 316-4024379 Tel:(6) 3344039

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157
Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032



INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

CERTIFICACIONES DEL AVALUADOR:

Registro Abierto de Avaluadores RAA 10082114 AVAL

Registro Nacional de Avaluador RNA 3157

Registró 1128 unión panamericana de Asociaciones de Valuación

Matricula 032 Sociedad Colombiana de Avaluadores

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157
Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900798614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20918 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAIRO ARANGO GAVIRIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10082114, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-10082114.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIRO ARANGO GAVIRIA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
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 parcel adoptado.	17 Mayo 2018	Regimen de Transición
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 parcel adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	17 Mayo 2018	Regimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
	Alcance • Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	09 Nov 2018	Regimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
	Alcance • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, serpuentios, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	30 Dic 2020	Regimen Académico

Página 1 de 4

Carrera 8 #18-60. of 502. Pereira, Risaralda-Colombia
arangojairo@hotmail.com - celular: 316-4024379 Tel:(6) 3344039



Web de Inmuebles: www.raa.org.co



Web Profesional: www.raa.org.co



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 09 Mayo 2019	Regimen Regimen 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 09 Nov 2018	Regimen Regimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrónica y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 30 Dic 2020	Regimen Regimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier modo de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 30 Dic 2020	Regimen Regimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Artes, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	Fecha 30 Dic 2020	Regimen Regimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 30 Dic 2020	Regimen Regimen





Actas Inscripción 2020/21





Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance • Recalibración de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 09 Nov 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 09 Nov 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Demás derechos de indemnización, Cálculos compensatorios, Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 09 Mayo 2018	Regimen Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2020. Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Agosto de 2020. Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1675 de 2013
 Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA
 Dirección: CRA 8 # 18-60 OFC. 504
 Teléfono: 3164204379
 Correo Electrónico: arangojairo@hotmail.com

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

Página 3 de 4

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157
Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



076 24 4400000-20190000

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Industrial - Universidad Tecnológica de Pereira.
Especialista en Finanzas - Universidad EAFIT.
Especialista en Derecho Urbano - Universidad Externado de Colombia.
Magister en Historia - Universidad Tecnológica de Pereira.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIRO ARANGO GAVIRIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10082114.

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

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



PIN DE VALIDACION

bbc40b3e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alejandra Suarez
Representante Legal

Carrera 8 #18-60. of 502. Pereira, Risaralda-Colombia
arangojairo@hotmail.com - celular: 316-4024379 Tel:(6) 3344039






CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS N° URB-0436

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

JAIRO ARANGO GAVIRIA
C.C. 10.082.114

R.N.A 3157

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012 en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210902001 SENA Versión 2 - Aplicar las metodologías valorativas para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigentes. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31. NCL 210303012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valorativo. - Fecha Aprobación 2017-05-18	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/08/2016 Fecha de actualización : -
 Fecha de renovación : 01/08/2020 Fecha de vencimiento : 31/07/2024

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (04) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Toda el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservada del R.N.A.
 Verifique la validez de la información a través de la línea 0208023 y nuestra página web www.rna.org.co
 Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado

Código: YDPRG2
Versión: 27




REGISTRO 17024:2012
15-03-27-2018



Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación
UPAV

Por cuanto la
Sociedad Colombiana de Avaluadores
SCdA
ha hecho constar que el

Ing. Ind. Jairo Arango Gaviria

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

VALUADOR PANAMERICANO
No. 1128



En señal de lo cual se expide el presente certificado
en Ciudad de México, 20 de octubre de 2020.

Verificar en
www.upav.org/registro-abierto


Ing. Armando Escalante Chavira
Presidente UPAV 2019-2020


Arq. Cecilia Vega Ponce
Directora Tesorera UPAV 2019-2020

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



SCdA 3986

**LA CORPORACIÓN SOCIEDAD COLOMBIANA DE VALUADORES
"SECCIONAL EJE CAFETERO"**

CERTIFICA QUE

El Ingeniero Industrial Especialista en Derecho Urbano **JAIRO ARANGO GAVIRIA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.082.114 expedida en Pereira, en la actualidad es miembro activo de la Sociedad Colombiana de Valuadores Seccional Eje Cafetero.

Que el citado señor tiene la matrícula # 032 de La Sociedad Colombiana de Valuadores Seccional Eje Cafetero y se encuentra debidamente registrado en el Registro Abierto de Avaluadores RAA con las siguientes categorías:

- 1.-Categoría 1 Inmuebles Urbanos
- 2.-Categoría 2 Inmuebles Rurales
- 3.-Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección
- 4.- Categoría 4 Obras de Infraestructura.
- 5.-Categoría 5 Edificaciones de Conservación arqueológica y monumentos históricos.
- 6.-Categoría 6 Inmuebles Especiales
- 7.- Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Movil.
- 8.- Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales.

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

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157
Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



- 9.-Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares.
- 10.-Categoría 10 Semovientes y Animales
- 11.-Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.
- 12.-Categoría 12 Intangibles
- 13.-Categoría 13 Intangibles Especiales

La presente Certificación se expide a solicitud del interesado a los treinta (30) días del mes de Junio del año dos mil veintiuno (2021).

DANIELA VÁSQUEZ AGUIRRE
Secretaria
Sociedad Colombiana de Avaluadores
Seccional Eje Cafetero

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

LIQUIDACIÓN INTERESES MORA LEGAL

FECHA INICIAL:	26-Jan-13
FECHA FINAL:	22-Nov-21
CAPITAL:	\$ 12,300,000.00

DESDE	HASTA	TASA MORA (Bancacrio Corriente Efectivo Anual)	TASA MORA (Bancario Corriente Nominal Mensual)	NO. DIAS	
26-Jan-13	31-Jan-13	31.130%	2.284189%	4	\$ 56,191.04
1-Feb-13	28-Feb-13	31.130%	2.284189%	30	\$ 280,955.22
1-Mar-13	31-Mar-13	31.130%	2.284189%	30	\$ 280,955.22
1-Apr-13	30-Apr-13	31.250%	2.291986%	30	\$ 281,914.24
1-May-13	31-May-13	31.250%	2.291986%	30	\$ 281,914.24
1-Jun-13	30-Jun-13	31.250%	2.291986%	30	\$ 281,914.24
1-Jul-13	31-Jul-13	30.510%	2.243800%	30	\$ 275,987.41
1-Aug-13	31-Aug-13	30.510%	2.243800%	30	\$ 275,987.41
1-Sep-13	30-Sep-13	30.510%	2.243800%	30	\$ 275,987.41
1-Oct-13	31-Oct-13	29.780%	2.196020%	30	\$ 270,110.41
1-Nov-13	30-Nov-13	29.780%	2.196020%	30	\$ 270,110.41
1-Dec-13	31-Dec-13	29.780%	2.196020%	30	\$ 270,110.41
1-Jan-14	31-Jan-14	29.480%	2.176312%	30	\$ 267,686.41
1-Feb-14	28-Feb-14	29.480%	2.176312%	30	\$ 267,686.41
1-Mar-14	31-Mar-14	29.480%	2.176312%	30	\$ 267,686.41
1-Apr-14	30-Apr-14	29.450%	2.174339%	30	\$ 267,443.73
1-May-14	31-May-14	29.450%	2.174339%	30	\$ 267,443.73
1-Jun-14	30-Jun-14	29.450%	2.174339%	30	\$ 267,443.73
1-Jul-14	31-Jul-14	29.000%	2.144693%	30	\$ 263,797.29
1-Aug-14	31-Aug-14	29.000%	2.144693%	30	\$ 263,797.29
1-Sep-14	30-Sep-14	29.000%	2.144693%	30	\$ 263,797.29
1-Oct-14	31-Oct-14	28.760%	2.128843%	30	\$ 261,847.75
1-Nov-14	30-Nov-14	28.790%	2.130826%	30	\$ 262,091.62
1-Dec-14	31-Dec-14	28.790%	2.130826%	30	\$ 262,091.62
1-Jan-15	31-Jan-15	28.860%	2.135451%	30	\$ 262,660.46
1-Feb-15	28-Feb-15	28.860%	2.135451%	30	\$ 262,660.46
1-Mar-15	31-Mar-15	28.860%	2.135451%	30	\$ 262,660.46
1-Apr-15	30-Apr-15	29.060%	2.148652%	30	\$ 264,284.15
1-May-15	31-May-15	29.060%	2.148652%	30	\$ 264,284.15
1-Jun-15	30-Jun-15	29.060%	2.148652%	30	\$ 264,284.15
1-Jul-15	31-Jul-15	28.890%	2.137432%	30	\$ 262,904.16
1-Aug-15	31-Aug-15	28.890%	2.137432%	30	\$ 262,904.16
1-Sep-15	30-Sep-15	28.890%	2.137432%	30	\$ 262,904.16
1-Oct-15	31-Oct-15	29.000%	2.144693%	30	\$ 263,797.29
1-Nov-15	30-Nov-15	29.000%	2.144693%	30	\$ 263,797.29
1-Dec-15	31-Dec-15	29.000%	2.144693%	30	\$ 263,797.29
1-Jan-16	31-Jan-16	29.520%	2.178942%	30	\$ 268,009.91
1-Feb-16	29-Feb-16	29.520%	2.178942%	30	\$ 268,009.91
1-Mar-16	31-Mar-16	29.520%	2.178942%	30	\$ 268,009.91
1-Apr-16	30-Apr-16	30.810%	2.263365%	30	\$ 278,393.88
1-May-16	31-May-16	30.810%	2.263365%	30	\$ 278,393.88
1-Jun-16	30-Jun-16	30.810%	2.263365%	30	\$ 278,393.88
1-Jul-16	31-Jul-16	32.010%	2.341215%	30	\$ 287,969.46
1-Aug-16	31-Aug-16	32.010%	2.341215%	30	\$ 287,969.46
1-Sep-16	30-Sep-16	32.010%	2.341215%	30	\$ 287,969.46
1-Oct-16	31-Oct-16	31.340%	2.297829%	30	\$ 282,632.98
1-Nov-16	30-Nov-16	31.340%	2.297829%	30	\$ 282,632.98
1-Dec-16	31-Dec-16	31.340%	2.297829%	30	\$ 282,632.98
1-Jan-17	31-Jan-17	33.510%	2.437621%	30	\$ 299,827.36
1-Feb-17	28-Feb-17	33.510%	2.437621%	30	\$ 299,827.36
1-Mar-17	31-Mar-17	33.510%	2.437621%	30	\$ 299,827.36
1-Apr-17	30-Apr-17	31.500%	2.308208%	30	\$ 283,909.63
1-May-17	31-May-17	31.500%	2.308208%	30	\$ 283,909.63
1-Jun-17	30-Jun-17	31.500%	2.308208%	30	\$ 283,909.63
1-Jul-17	31-Jul-17	32.970%	2.403030%	30	\$ 295,572.65
1-Aug-17	31-Aug-17	32.970%	2.403030%	30	\$ 295,572.65
1-Sep-17	30-Sep-17	32.970%	2.403030%	30	\$ 295,572.65

1-Oct-17	31-Oct-17	29.730%	2.192738%	30	\$ 269,706.77
1-Nov-17	30-Nov-17	29.730%	2.192738%	30	\$ 269,706.77
1-Dec-17	31-Dec-17	29.730%	2.192738%	30	\$ 269,706.77
1-Jan-18	31-Jan-18	31.040%	2.278337%	30	\$ 280,235.42
1-Feb-18	28-Feb-18	31.040%	2.278337%	30	\$ 280,235.42
1-Mar-18	31-Mar-18	29.020%	2.146013%	30	\$ 263,959.60
1-Apr-18	30-Apr-18	28.720%	2.126199%	30	\$ 261,522.50
1-May-18	31-May-18	30.660%	2.253588%	30	\$ 277,191.28
1-Jun-18	30-Jun-18	30.420%	2.237923%	30	\$ 275,264.48
1-Jul-18	31-Jul-18	30.050%	2.213720%	30	\$ 272,287.62
1-Aug-18	31-Aug-18	29.910%	2.204546%	30	\$ 271,159.21
1-Sep-18	30-Sep-18	30.420%	2.237923%	30	\$ 275,264.48
1-Oct-18	31-Oct-18	31.730%	2.323108%	30	\$ 285,742.32
1-Nov-18	30-Nov-18	29.240%	2.160516%	30	\$ 265,743.51
1-Dec-18	31-Dec-18	29.100%	2.151290%	30	\$ 264,608.62
1-Jan-19	31-Jan-19	28.740%	2.127521%	30	\$ 261,685.14
1-Feb-19	28-Feb-19	29.550%	2.180914%	30	\$ 268,252.47
1-Mar-19	31-Mar-19	29.060%	2.148652%	30	\$ 264,284.15
1-Apr-19	30-Apr-19	28.980%	2.143374%	30	\$ 263,634.95
1-May-19	31-May-19	29.010%	2.145353%	30	\$ 263,878.45
1-Jun-19	30-Jun-19	28.950%	2.141394%	30	\$ 263,391.41
1-Jul-19	31-Jul-19	28.920%	2.139413%	30	\$ 263,147.81
1-Aug-19	31-Aug-19	28.980%	2.143374%	30	\$ 263,634.95
1-Sep-19	30-Sep-19	28.980%	2.143374%	30	\$ 263,634.95
1-Oct-19	31-Oct-19	28.650%	2.121570%	30	\$ 260,953.10
1-Nov-19	30-Nov-19	28.550%	2.114953%	30	\$ 260,139.17
1-Dec-19	31-Dec-19	28.370%	2.103030%	30	\$ 258,672.63
1-Jan-20	31-Jan-20	28.160%	2.089100%	30	\$ 256,959.29
1-Feb-20	29-Feb-20	28.590%	2.117600%	30	\$ 260,464.81
1-Mar-20	31-Mar-20	28.430%	2.107006%	30	\$ 259,161.69
1-Apr-20	30-Apr-20	28.040%	2.081131%	30	\$ 255,979.08
1-May-20	31-May-20	27.290%	2.031168%	30	\$ 249,833.63
1-Jun-20	30-Jun-20	27.180%	2.023817%	30	\$ 248,929.51
1-Jul-20	31-Jul-20	27.180%	2.023817%	30	\$ 248,929.51
1-Aug-20	31-Aug-20	27.440%	2.041182%	30	\$ 251,065.37
1-Sep-20	30-Sep-20	27.530%	2.047185%	30	\$ 251,803.78
1-Oct-20	31-Oct-20	27.140%	2.021143%	30	\$ 248,600.56
1-Nov-20	30-Nov-20	26.760%	1.995698%	30	\$ 245,470.80
1-Dec-20	31-Dec-20	26.190%	1.957398%	30	\$ 240,760.00
1-Jan-21	31-Jan-21	25.980%	1.943248%	30	\$ 239,019.52
1-Feb-21	28-Feb-21	26.310%	1.965475%	30	\$ 241,753.36
1-Mar-21	31-Mar-21	26.120%	1.952684%	30	\$ 240,180.13
1-Apr-21	30-Apr-21	25.970%	1.942574%	30	\$ 238,936.57
1-May-21	31-May-21	25.830%	1.933128%	30	\$ 237,774.69
1-Jun-21	30-Jun-21	25.820%	1.932452%	30	\$ 237,691.66
1-Jul-21	30-Jul-21	25.770%	1.929076%	30	\$ 237,276.38
1-Aug-21	31-Aug-21	25.860%	1.935153%	30	\$ 238,023.77
1-Sep-21	30-Sep-21	25.790%	1.930427%	30	\$ 237,442.51
1-Oct-21	31-Oct-21	25.620%	1.918940%	30	\$ 236,029.65
1-Nov-21	22-Nov-21	25.910%	1.938527%	22	\$ 174,855.10
TOTAL INTERESES					\$ 28,249,422.11

**Complementación del dictamen pericial. Radicación: 66682400300220140004700.
Ejecutante: Luz Elena Nieto Grajales. Ejecutados: María Nery Giraldo y otra.**

Fabio Hernan Vélez Acevedo <fabioh.velez@fhvelezabogados.com>

Vie 18/03/2022 2:09 PM

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Risaralda - Santa Rosa De Cabal <j02cmunicipalsrosa@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: abogadojuliangomez@yahoo.es <abogadójuliangomez@yahoo.es>

Doctor.

OSCAR DAVID ALVEAR BECERRA.

Juez Segundo Civil Municipal.

Santa Rosa de Cabal.

FABIO HERNÁN VÉLEZ ACEVEDO, portador de la tarjeta profesional número 19.670 del Consejo Superior de la Judicatura y con cédula de ciudadanía número 10.075.987, en mi condición de apoderado judicial de la acreedora ejecutante, en atención al requerimiento realizado por el Despacho mediante auto de fecha 11 de marzo de 2022, respetuosamente me permito remitir complementación del dictamen pericial, realizado por el ingeniero industrial especialista en derecho urbano, **JAIRO ARANGO GAVIRIA**.

En igual sentido, solicito acceso al expediente digital del proceso de la referencia.

Doy cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 29 del Acuerdo CSJRIA20-58, del 17 de junio de 2020, del Consejo Superior de la Judicatura, Seccional Judicatura de Risaralda:

Nombre del Despacho: Juzgado Segundo Civil Municipal.

Sede: Santa Rosa de Cabal.

Asunto: Complementación del dictamen pericial.

Radicación: 66682400300220140004700.

Proceso: Ejecutivo hipotecario.

Ejecutante: Luz Elena Nieto Grajales.

Ejecutados: María Nery Giraldo y otra.

Para todos los efectos legales mi correo es: fabioh.velez@fhvelezabogados.com

Ruego confirmación de recibido.

Se remite copia al doctor Julián Gómez Martínez, apoderado del acreedor hipotecario. Respecto de la apoderada de la señora María Nery Giraldo de Ossa, doctora María Nidia Ocampo López, ignoro el correo electrónico.

Atentamente,



Fabio Hernán Vélez Acevedo

FABIO HERNÁN VÉLEZ E HIJOS ABOGADOS S.A.S. "FH VÉLEZ ABOGADOS S.A.S."

NIT 901.323.975-0 Régimen Común

Cra. 15 N° 12-37 Of. 1002 Centro de Negocios Torre Núcleo. Pereira Risaralda.

Teléfonos: (6) 3302253 – 3147998209 – 3173317247.

fabioh.velez@fhvelezabogados.com

AVISO LEGAL: Este mensaje de correo electrónico y los archivos adjuntos contienen información confidencial o legalmente protegida. Si usted no es el destinatario, por favor le solicitamos que lo elimine. Le informamos que directa o indirectamente, usar, revelar, distribuir, imprimir o copiar alguna de las partes de este mensaje está prohibido por la ley.

Doctor.
OSCAR DAVID ALVEAR BECERRA.
Juez Segundo Civil Municipal.
Santa Rosa de Cabal.

Radicación: 66682400302-2014-00047-00.
Asuntos: Complementación del dictamen pericial.
Proceso: Ejecutivo con título hipotecario. Menor Cuantía.
Ejecutante: LUZ ELENA NIETO GRAJALES.
Ejecutados: MARIA NERY GIRALDO DE OSSA y PAULA ANDREA GIRALDO SOTO.

Como apoderado de la parte ejecutante, en atención al requerimiento realizado por el Despacho mediante auto de fecha 11 de marzo de 2022, respetuosamente me permito allegar complementación del dictamen pericial, realizado por el ingeniero industrial especialista en derecho urbano **JAIRO ARANGO GAVIRIA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.082.114 expedida en Pereira.

Lo anterior, con el fin de que surta los efectos procesales a que haya lugar.

Del Señor Juez,



FABIO HERNÁN VÉLEZ ACEVEDO.
T. P. N° 19.670 del Consejo Superior de la Judicatura.
C. C. N° 10.075.987 de Pereira.

Pereira, marzo 17 de 2022.-

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157
Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032



INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

Pereira, marzo 17 del 2.022.

Señores.

Juzgado Segundo Civil Municipal

Santa Rosa de Cabal – Risaralda.

Doctor.

Oscar David Alvear Becerra.

Juez.

Referencia: Complementación del dictamen pericial.

Avalúo comercial urbano - Calle 24 No. 12-31 – Santa Rosa de Cabal-

Lote No. 2 – Zona de protección ambiental.

Matrícula Inmobiliaria: 296-66279

Ficha Catastral: Nº 01-01-00-00-0123-0036-0-00-00-0000

Respuesta a auto de sustentación No. 466 del 11 de marzo de 2.022 en el numeral No. 2.

Radicado No.66682-40-03-002-2014-00047-00.

Ejecutivo hipotecario de menor cuantía.

Luz Elena Nieto Grajales Vs. María Nery Giraldo de Ossa y Paula Andrea Giraldo Soto.

- 1- **Pregunta.** El suscrito observa que el avalúo debe realizarse es sobre el **53.07%** (esto es **46,93%** de la señora María Nery Giraldo de Ossa y el **6.14%** de Paula Andrea Giraldo, pues se excluye el **46.93%** del señor Federman Ossa Giraldo).

Respuesta. Para la fecha de presentación del informe valúatorio se tuvo en cuenta el área registrada en el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria **No. 296-66279** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Santa Rosa de cabal, el cual cuenta con un área de **(4.693,76 m2)** de la cual el **53.07%** que correspondiente a las señoras María Nery Giraldo de Ossa y Paula Andrea Giraldo, es decir **\$ 24.942.900** del valor total del informe valúatorio presentado.

- 2 **Pregunta:** Se debe tener en cuenta que el último avalúo aprobado, el cual ascendió a la suma de **\$ 105.863.063** pesos, puesto que el adjuntado asciende a **\$ 47.000.000** de pesos siendo un valor sumamente inferior, sin adjuntar prueba fidedigna que acredite eficazmente la depreciación tan grande que aplica.

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157
Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032



INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

Respuesta:

El valor del informe valúatorio presentado por \$ 47.000.000. Se calculó por el método de encuesta acorde con el artículo No. 9 de la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC, con base en datos aportados por diferentes avalúadores profesionales conocedores del sector y debidamente registrados en el RAA, y según investigación realizada al POT del municipio de Santa Rosa de Cabal; que designa el predio objeto de avalúo como zona No. 7 sector de protección de manejo especial II, lo cual influye en su valoración.

3- Pregunta:

Por otro lado los anexos digitalizados no son legibles y/o están cercenados en especial el certificado de tradición.

Respuesta

Anexamos:

Informe del POT de la zona 7 del municipio de santa rosa de cabal,
Certificado de tradición del inmueble folio de matrícula # 296-66279
Recibo de predial,
Certificados actualizados del avalúador:
Registro Abierto de Avaluadores RAA - AVAL 10082214
Registro Nacional de avalúador 3157 RNA
Certificado de la sociedad Colombiana de avalúadores. Seccional Eje Cafetero.



Jairo Arango Gaviria
Registro Abierto de avalúadores RAA- 10082114 - AVAL.
Registro Nacional de avalúador 3157 RNA

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157
Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032



INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

47P.O.T.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SANTA ROSA DE CABAL

6.12- Tratamiento de zonas libres y zonas verdes: Aplicar cuidadosamente los referentes ambientales por tratarse de una zona con altas restricciones físicas por pendientes del terreno y corrientes de agua.

7- ZONA 7: ZONA RESIDENCIAL DE MANEJO ESPECIAL II

Comprendida entre la Cl 10 y el límite del perímetro urbano por el norte sobre la margen derecha del río San Eugenio y la Cr 17, banca del ferrocarril (comunas 3, 4 y 5).

Se denomina Zona de Desarrollo Especial al sector de la ciudad constituido por edificaciones de carácter subnormal localizadas sobre áreas de reserva vial de la nación o bien sobre llanuras de inundación del río o zonas con pendientes fuertes susceptibles de deslizamiento.

En esta zona solo se autorizan intervenciones relacionadas con reparaciones indispensables de las viviendas, conexiones de servicios públicos, la recuperación del suelo y reubicación de las comunidades en riesgo, con aplicación de las estrategias consignadas en los numerales 2.3 y 5.1.8 del Art. 13, en concordancia con el Art.63 del presente Acuerdo.

7.1- Los tipos de ocupación y usos PROHIBIDOS del suelo son:

Categoría A (residencial) Grupos: todos

Categoría B (comercial) Grupos: todos

Categoría C (institucional) Grupos: 1-5

Categoría D (industrial) Grupos: todos

Se prohíben TODAS las actividades que generan impacto de cualquier tipo:

A01-A02-A03-A04-A05-A06-A07-A08

B01-B02-B03-B04-B05

C01

7.2- Los tipos de ocupación y usos del suelo AUTORIZADOS con restricciones son:

Categoría C (institucional) Grupo 6 (institucional recreativo: solo parques y rutas ecológicas)

7.3- Condiciones de accesibilidad a la red vial y de servicios públicos: sin objeto

7.4- Manejo ambiental y físico del sitio: Una vez recuperada ambientalmente la zona se deberán adelantar las obras de protección del río, recuperación paisajista y proyectos de carácter recreativo que reactiven el sector como parque urbano para la ciudad.

7.5- Implantación de la construcción en relación con el espacio público: Sin objeto

7.6- Implantación de la construcción entre sí en un mismo lote: Sin objeto

7.7- Implantación de la construcción en relación con los predios adyacentes: Sin objeto.

7.8- Índice de ocupación del suelo: Sin objeto.

7.9- Altura de la construcción: Sin objeto.

7.10- Aspecto exterior: Sin objeto.

7.11- Estacionamiento: Sin objeto.

7.12- Tratamiento de la zona libre y zonas verdes: Todo proyecto de carácter recreativo que se desarrolle en la zona deberá contemplar como fundamentales los referentes ambientales.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE CABAL

CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210510465042721935

Nro Matrícula: 296-66279

Página 1 TURNO: 2021-296-1-6674

Impreso el 10 de Mayo de 2021 a las 09:42:38 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 296 - SANTA ROSA DE CABAL DEPTO. RISARALDA MUNICIPIO: SANTA ROSA DE CABAL VEREDA: SANTA ROSA DE CABAL
FECHA APERTURA: 10-09-2012 RADICACIÓN: 2012-2407 CON: ESCRITURA DE: 04-09-2012
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1667 de fecha 25-07-2012 en NOTARIA UNICA de SANTA ROSA DE CABAL LOTE 2: con area de (4.893,78M2), SIN CONSTRUCCION (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA COMPARECIENTE SRA. LUZ ELENA NIETO GRAJALES, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI:--01--25-05-2000 ESCRITURA 972 DEL 15-05-2000 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE C., COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 18,000,000.00 DE: NIETO GARCIA LUIS ALFONSO, A: NIETO GRAJALES LUZ ELENA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 57499.--02--29-04-2000 ESCRITURA 1250 DEL 06-07-1999 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL DESENGLOBE A: NIETO GARCIA LUIS ALFONSO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 57499.--03--ESCRITURA 18 DEL 08-01-69 NOTARIA DE SANTA ROSA REGISTRADA EL 29-01-69 POR COMPRA-VENTA, POR VALOR DE \$ 20000 DE: TABARES GARCIA ABEL ANTONIO, A: NIETO GARCIA LUIS ALFONSO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 13682.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 24 # 12-31 /LOTE 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

296 - 57499

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-09-2012 Radicación: 2012-296-6-2407

Doc: ESCRITURA 1667 DEL 25-07-2012 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE

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

A: NIETO GRAJALES LUZ ELENA

CC# 25154635 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-09-2012 Radicación: 2012-296-6-2407

Doc: ESCRITURA 1667 DEL 25-07-2012 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$108,124,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE CABAL

CABAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210510465042721935
Pagina 2 TURNO: 2021-296-1-6674

Nro Matrícula: 296-66279

Impreso el 10 de Mayo de 2021 a las 09:42:38 AM

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

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

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

DE: NIETO GRAJALES LUZ ELENA	CC# 25154635
A: GIRALDO DE OSSA MARIA NERY	CC# 69030099 X
A: OSSA GIRALDO FEDERMAN	CC# 18616651 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-09-2012 Radicación: 2012-296-6-2407

Doc: ESCRITURA 1667 DEL 25-07-2012 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$24,600,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: GIRALDO DE OSSA MARIA NERY	CC# 69030099
DE: OSSA GIRALDO FEDERMAN	CC# 18616651
A: NIETO GRAJALES LUZ ELENA	CC# 25154635

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-10-2012 Radicación: 2012-296-6-2929

Doc: ESCRITURA 2402 DEL 17-10-2012 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: GIRALDO DE OSSA MARIA NERY	CC# 69030099
DE: OSSA GIRALDO FEDERMAN	CC# 18616651
A: ORTIZ HERRERA CARLOS ALBERTO	CC# 4461066

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-12-2012 Radicación: 2012-296-6-3540

Doc: ESCRITURA 2891 DEL 10-12-2012 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$6,700,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DERECHO DEL 6.14%

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

DE: GIRALDO DE OSSA MARIA NERY	CC# 69030099 X
DE: OSSA GIRALDO FEDERMAN	CC# 18616651 X
A: GIRALDO SOTO PAULA ANDREA	CC# 25170287 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-02-2014 Radicación: 2014-296-6-536

Doc: OFICIO 0287 DEL 24-02-2014 JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE CABAL DE SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: NIETO GRAJALES LUZ ELENA	CC# 25154635
A: GIRALDO DE OSSA MARIA NERY	CC# 69030099



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE CABAL

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210510465042721935

Nro Matrícula: 296-66279

Pagina 3 TURNO: 2021-296-1-6674

Impreso el 10 de Mayo de 2021 a las 09:42:38 AM

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

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

A: GIRALDO SOTO PAULA ANDREA

CC# 25170287

A: OSSA GIRALDO FEDERMAN

CC# 18616651

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-296-1-6674

FECHA: 10-05-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: SANDRA ESPERANZA VELASQUEZ CARDENAS

**IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL**

"EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS"

NIT. 891.480.033-4

Carrera 14 Calle 12 Esquina C.A.M / Código Postal: 661020

SEÑOR(A)	FEDERMAN OSSA GIRALDO
DIRECCIÓN	C 24 12 31 Lo 2
CEDULA O NIT	18.616.651

FACTURA No 90566439

PERIODO	PAGUE SIN INTERES HASTA
1 - 2021	30/09/2021

Detalle Factura							
Código del predio	Dirección del predio	Avaluo	Estrato	Area T.	Area C.	Tarifa x Mil	Impuesto
01010000012300360000000000	C 24 12 31 Lo 2	7.863.000,00	002	0,4766	0	33	259.479,00

Resumen de Facturación					
Concepto	Valor Periodo	Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Recargos	Total
PREDIAL URBANO (DEBE: 2017-2021)	259.479,00	0,00	964.524,00	628.245,00	1.852.248,00
TOTALES	259.479,00	0,00	964.524,00	628.245,00	1.852.248,00

TOTAL CON DESCUENTO: 1.224.003,00

Señor contribuyente la Administración Municipal le recuerda que se encuentra en mora de vigencias anteriores al año 2021 le representa posibles procesos de EMBARGO de su propiedad, los intereses moratorios de la factura están liquidados hasta el: 09/08/2021

#Error

-- Contribuyente --

Fecha de pago	Porcentaje	Descuento	Total a pagar
30/11/2021	100	628.245,00	1.224.003,00



(415)776999608311(8020)1010090566439(3900)0001224003(96)20211130

FACTURA No 90566439

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL

"EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS"

NIT. 891.480.033-40

Carrera 14 Calle 12 Esquina C.A.M

Código Postal 661020

PERIODO	PAGUE SIN INTERES HASTA
1 - 2021	30/09/2021

SEÑOR(A)	FEDERMAN OSSA GIRALDO
DIRECCIÓN	C 24 12 31 Lo 2
CEDULA O NIT	18.616.651

Detalle Factura							
Código del predio	Dirección del predio	Avaluo	Estrato	Area T.	Area C.	Tarifa x Mil	Impuesto
01010000012300360000000000	C 24 12 31 Lo 2	7.863.000,00	002	0,4766	0	33	259.479,00

Páguese en los bancos: Bogotá, Davivienda, Bancolombia y BBVA

TOTAL CON DESCUENTO: 1.224.003,00

#Error

-- Municipio --



PIN de Validación: b6c40ad7



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

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

El señor(a) JAIRO ARANGO GAVIRIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10082114, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10082114.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción 17 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición
---	---

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción 17 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición
---	---

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
----------------------	---------



PIN de Validación: b6c40ad7



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Mayo 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
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
09 Nov 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6c40ad7



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Nov 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b6c40ad7



Fecha de inscripción 09 Nov 2018	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------

Categoría 13 Intangibles Especiales	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none"> • Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores 	
Fecha de inscripción 09 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0436, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Julio de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0478, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA
Dirección: CRA 8 # 18-60 OFC. 504
Teléfono: 3164024379
Correo Electrónico: arangojairo@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Industrial - Universidad Tecnológica de Pereira.
Especialista en Finanzas - Universidad EAFIT.
Especialista en Derecho Urbano - Universidad Externado de Colombia.
Magíster en Historia - Universidad Tecnológica de Pereira.



PIN de Validación: b6c40ad7



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIRO ARANGO GAVIRIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10082114.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b6c40ad7

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

JAIRO ARANGO GAVIRIA
C.C. 10.082.114

R.N.A. 3157

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012 en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA Versión 2 - Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31 NSCL 210302012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2017-05-19	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/08/2016

Fecha de renovación : 01/08/2020

*Fecha de actualización : -

Fecha de vencimiento : 31/07/2024

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



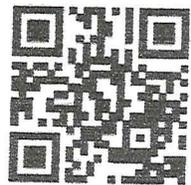
Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación
UPAV

Por cuanto la
Sociedad Colombiana de Avaluadores
SCdA
ha hecho constar que el

Ing. Ind. Jairo Arango Gaviria

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

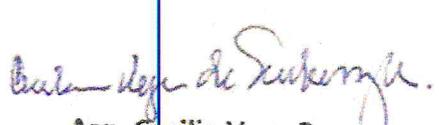
VALUADOR PANAMERICANO
No. 1128



En señal de lo cual se expide el presente certificado
en Ciudad de México, 20 de octubre de 2020.

Verificar en
www.upav.site/vec.php?d=005202


Ing. Armando Escalante Chavira
Presidente UPAV 2019-2020

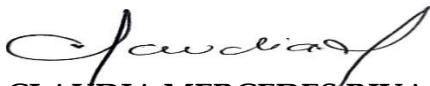

Arq. Cecilia Vega Ponce
Director Tesorero UPAV 2019-2020

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

CONSTANCIA: A Despacho del señor Juez, complementación del dictamen pericial, realizado por el ingeniero industrial especialista en derecho urbano, JAIRO ARANGO GAVIRIA., SÍRVASE PROVEER.

No corrieron términos desde el 11 hasta el 15 de abril de 2022, por la Celebración de la Semana Mayor.

Santa Rosa de Cabal, Risaralda cinco (5) de Mayo de dos mil veintidós.



CLAUDIA MERCEDES RIVAS RODRIGUEZ
Secretaria

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Santa Rosa de Cabal, cinco (5) de Mayo de dos mil veintidós. -

INTERLOCUTORIO CIVIL N° 837

Radicado No66682-40-03-002-2014-00047-00

EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTÍA

LUZ ELENA NIETO GRAJALES Vs MARÍA NERY GIRALDO DE OSSA y PAULA ANDREA GIRALDOSOTO.

Como quiera que se aportó complementación del dictamen pericial, realizado por el Ingeniero Industrial, Especialista en Derecho Urbano, JAIRO ARANGO GAVIRIA; se procederá a dar traslado del mismo de conformidad con lo establecido en el artículo 444 del C.G.P. por el termino de diez (10) días, para que los interesados presenten observaciones.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



OSCAR DAVID ALVEAR BECERRA
JUEZ

Estado 075

Del 06-05-2022

Firmado Por:

**Oscar David Alvear Becerra
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002
Santa Rosa De Cabal - Risaralda**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **e04864593b09027697b3a294c3f3c159078729f1c2185070badb82a8789754a0**

Documento generado en 05/05/2022 04:35:37 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**