

# 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

### INFORME DE AVALÚO COMERCIAL TERRENO RURAL PARCELACIÓN CAMPESTRE RIO BRAVO LOTE 25 MUNICIPIO SAN JOSE –DEPARTAMENTO DE CALDAS



SOLICITANTE: JAIME ALEXANDER CORREA MANZO. C.C 10023683  
YULIETH ARIAS ALVAREZ .c.c. 1088276477

PEREIRA SEPTIEMBRE 1 DE 2021



### TABLA DE CONTENIDO

1. OBJETO Y DESTINACIÓN DEL AVALÚO.
2. INFORMACIÓN BÁSICA O GENERAL.
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.
8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE
9. MÉTODO DE AVALÚO.
10. CONSIDERACIONES
11. VALORES ADOPTADOS Y RESULTADOS DEL AVALÚO.
12. CUMPLIMIENTO ADVERTENCIA DE QUE DISPONE EL ARTICULO 226 C.G.P
13. CONSTANCIA.
14. ANEXOS FOTOGRÁFICOS Y DOCUMENTALES .



## 1.0 OBJETO DEL AVALÚO:

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, terreno y construcción.

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

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.

**DESTINATARIO Y APLICACION DEL AVALÚO:** El presente informe valúatorio será aportado en proceso Ejecutivo con Acción Real que se adelanta en el juzgado promiscuo municipal de San José de Caldas.



---

# 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

### 2.0 INFORMACIÓN BÁSICA O GENERAL

2.1 SOLICITANTE: Jaime Alexander Correa Manzo/ Julieth Arias Álvarez

2.2 IDENTIFICACIÓN: 10023683//1088276477

2.3 PROPIETARIO: Pedro Emilio Henao Cruz

2.4 IDENTIFICACIÓN: 10084735

2.5 TIPO DE INMUEBLE: lote de terreno y construcción

2.6 TIPO DE AVALÚO: Comercial

2.7 DEPARTAMENTO: Caldas

2.8 MUNICIPIO: San José

2.9 LOCALIDAD /VEREDA: La Guajira - Parcelación Rio Bravo

2.10 DIRECCIÓN: Parcelación Rio Bravo lote 25

2.12 DESTINACIÓN ACTUAL: Vivienda

2.13 VIDA ÚTIL: 100 años

2.14 EDAD DE LA EDIFICACIÓN: 40 años

2.15 VIDA REMANENTE: 60 años

2.16 FECHA DE VISITA: Agosto 26 de 2021

2.17 FECHA DE ENTREGA: Septiembre 1 de 2021



## 2.18 INFORMACIÓN CATASTRAL

Nº Catastral: 176650002000000120051000000000  
Dirección : Parcelación Campestre rio Bravo.  
Matrícula inmobiliaria. : 103-20369



## 3.0 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Copia certificado de tradición con matrícula inmobiliaria 103-369 de la oficina de instrumentos públicos de Anserma Caldas
- Copia Recibo de predial con ficha catastral: 0002000120051000
- Copia escritura pública # 133 de fecha 19 de agosto de 2016 de la notaria tercera de Pereira.
- Fotografías y visita al sector.

## 4.0 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA (No constituye estudio de títulos)

- PROPIETARIO** :Pedro Emilio Henao Cruz quien adquirió el inmueble por escritura pública # 133 de fecha 19 de agosto de 2016 de la notaria Única de Belalcazar Caldas por compra que hiciera a la señora Viviana Andrea Giraldo Diez.
- TÍTULO DE ADQUISICIÓN**: Escritura pública # 133 de fecha 19 de agosto de 2016 de la notaria única de Belalcazar Caldas.
- MATRÍCULA INMOBILIARIA**: 103-20369 de la oficina de instrumentos públicos de Anserma Caldas
- OBSERVACIONES JURÍDICAS**:

En la anotación 12 del certificado de tradición aparece inscrita una hipoteca de pedro Emilio Henao Cruz a Joaquín Ernesto Jaramillo Buitrago. Escritura # 133 de fecha 19 de agosto de 2016 notaria única de Belalcazar Caldas.



En la anotación 15 del certificado de tradición aparece inscrito un embargo ejecutivo con acción real del juzgado promiscuo municipal de San José. Jaime Alexander Correa Manzo a Pedro Emilio Henao Cruz.

**5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** La actividad predominante en el sector es agrícola principalmente, cultivos de pasto, corrales para ganado, también se encuentran algunos predios subdivididos como parcelaciones para la construcción de vivienda campestre.

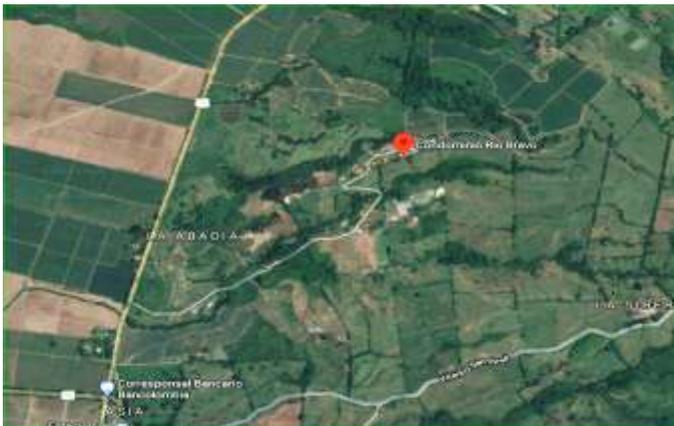
**5.3 TIPOS DE EDIFICACIÓN:**

Cercano al predio material de avalúo se encuentran edificaciones de hasta dos pisos con altillo principalmente en los condominios cercanos o casas tipo campestre. (Villas de Acapulco).

**5.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS: N/A**

**5.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:**

Se llega por un ramal de 1400 metros que se inicia en la entrada al condominio la Esperanza el cual se encuentra en la margen derecha de la vía que de la Virginia y que conduce al municipio de Anserma Caldas.



**5.7 INFRAESTRUCTURA DENTRO DE LA PARCELACIÓN:** El ingreso a la Parcelación es por, vía destapada de uso rural pero en buen estado de mantenimiento. el ingreso a la parcelación se hace a través del portón en material de hierro de dos naves en su interior la parcelación cuenta con juegos infantiles, piscina, zona social.



**5.7 SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la cobertura de servicios públicos básicos más complementarios representados principalmente en acueducto, energía eléctrica, servicio de alumbrado público, y pozo séptico.

**5.5. TRANSPORTE PÚBLICO:** El transporte es prestado por el servicio público intermunicipal que van desde Pereira, la Virginia, Viterbo hacia otros municipios aledaños, también taxis y vehículos particulares que llegan hasta la Parcelación.

### 6.0 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA REGLAMENTACIÓN Y NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

Contenido en el acuerdo 81 del 18 de diciembre de 2001 por medio del cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial para el municipio de San José, se aprueba el documento técnico soporte y los planos generales

	<b>MUNICIPIO DE SAN JOSÉ CALDAS</b> ALCALDÍA MUNICIPAL MT. 810.001.965-6	Página: - 1 - Código: Versión: 1.0
	PROCESO - MED 2514 - MÓDULO PLANEACIÓN Y GESTIÓN - COMPONENTE DISEÑO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL - OFICINA	Dependencia: SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS



**MUNICIPIO DE SAN JOSÉ**  
(CALDAS)

Consejo Municipal para la Gestión del Riesgo de Desastres  
CMGRD



**Estrategia Municipal para la Respuesta a Emergencias y Desastres**

Fecha de elaboración noviembre de 2017  
 Consejo Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres San José  
 Dirección: Carrera 2 Nro. 6-37  
 Teléfono: 8608616 - 311647-6022

"TODOS POR UN SAN JOSÉ MEJOR"  
 Palacio Municipal - Carrera 2 Nro. 6-37 - Código Postal 177060 - Corredor: 016 8608616 Fax 016 8608563  
[www.sanjosecaldas.gov.co](http://www.sanjosecaldas.gov.co) e-mail: [alcalde@servicios.usjccs.gov.co](mailto:alcalde@servicios.usjccs.gov.co)

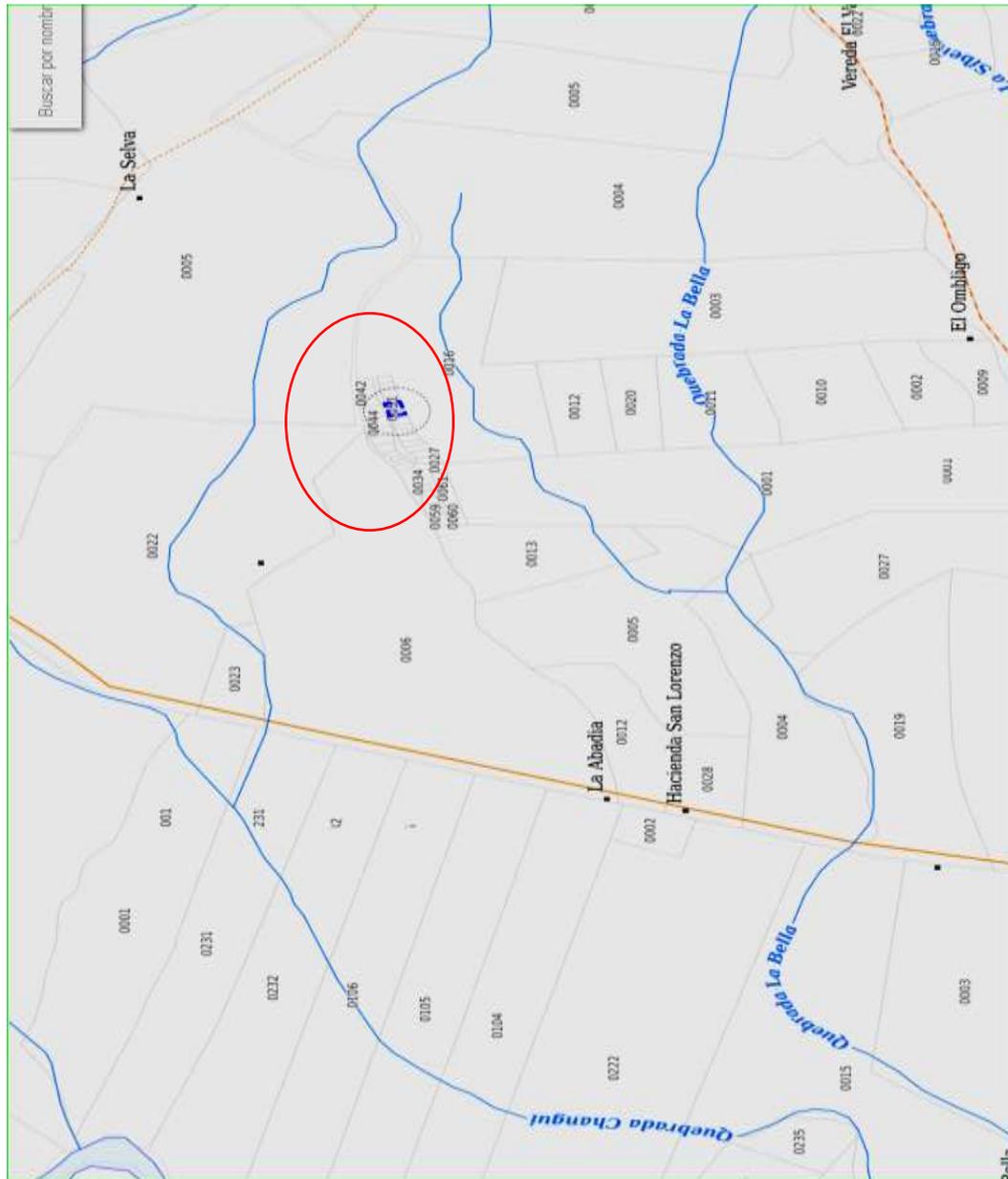
# JAIRO ARANGO GAVIRIA

## 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



**7.0 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

**7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO LOTE 25 PARCELACIÓN CAMPESTRE RIO BRAVO**

Se trata del lote de terreno # 25. Lote de forma irregular tiene su acceso independiente por la portada por la portada que se identifica con el # 25 el cual da a la zona común de la circulación que a su vez tiene acceso desde la vía pública por la puerta principal de entrada a la parcelación Campestre Rio Bravo.



**7.2 LINDEROS Y DIMENSIONES:**

El lote 25 de la parcelación Campestre Rio Bravo en la Vereda la Guajira jurisdicción del municipio de San José en el Departamento de Caldas, por el oriente en línea recta y en distancia aproximada de 22 metros con línea divisoria común que lo separa del # 27 de la parcelación Campestre rio Bravo, por el occidente en línea recta y en distancia de aproximada de 14 metros con zona verde Común. Por el norte en línea recta y distancia aproximada de 30. con zona verde común: Por el sur en línea recta y distancia aproximada de 35 metros con la hacienda la Siberia, inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria # 103-20369 de la oficina de instrumentos públicos de Anserma Caldas y ficha catastral 1766500002000000120051000000

Linderos tomados de la escritura pública # 133 del 19 de agosto de 2016 de la notaria tercera de Pereira



### 8.0 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

Se trata de una construcción ubicada a un lado de la zona social de la Parcelación Rio bravo. Construcción en adobe y cemento, puerta de ingreso con reja puerta en material de hierro, piso en concreto, ventanas en material de hierro, en su interior pisos en baldosa común, dos alcobas, una batería de baños, cubierta en teja de barro. soportadas sobre estructura de guadua. Esta construcción está abandonada y en regular estado de conservación y mantenimiento.



### 8.1 ÁREAS:

Para el predio identificado con el número catastral 1766500002000000120051000000  
Lote 25 Parcelación rio Bravo

Lote 25 Parcelación rio Bravo	Terreno m2	Construcción m2
Área según escritura pública # 133 del 19 agosto de 2016 notaria Única de Belalcazar Caldas	584	0
Área según Plataforma catastral IGAC	240	48
Área según certificado de tradición 103-20369	584	0

**Notas:** Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad o persona peticionaria del informe valuatorio.

Se adopta como área para la valoración 584 m2 de terreno según certificado de tradición de la propiedad y la escritura pública # 133 del 16 de agosto de 2016 de la notaria única de Belalcazar. y una construcción de 48 m2 según lo consultado en la plataforma catastral y las observaciones durante la visita al predio



**9.0 MÉTODO DEL AVALÚO:** Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos, establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

**9.1 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.

**ARTICULO 3º .MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

**PARÁGRAFO:** Depreciación: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Las metodologías empleadas son adecuadas para este tipo de inmueble, según las normas establecidas por la resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

**10. CONSIDERACIONES.**

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble lote 25 de la Parcelación Rio Bravo del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- a) La ubicación del bien con respecto al sector de localización y la ubicación con respecto a otros lotes en parcelación cercanos a Rio Bravo
- b) La infraestructura de servicios de agua, energía, alcantarillado, y otros servicios que mejoren la calidad de vida de los habitantes en la parcelación.
- c) Se tuvo en cuenta el estado de conservación, con la observación que dicha construcción está en muy mal estado y necesita reparaciones importantes, pues presenta agrietamientos en sus paredes y techo esta caído en uno de sus extremos.
- d) Se consideraron entre otros factores como la ubicación, destino económico, especificaciones del predio, topografía, frente, fondo, índice de construcción y ocupación de acuerdo con las normas, y el acuerdo 81 de 2001, acuerdo 93 del 18 de noviembre de 2001 acuerdo 371 del



28 de julio de 2015 por medio del cual se adopta el plan de ordenamiento para el municipio de San José en el departamento de Caldas.

- e) Las características físicas del lote de terreno, en relación con la cabida superficiaria, linderos, dimensiones.
- f) El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble al momento de efectuar la visita técnica.
- g) 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.

#### **MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO**

Se estableció para tener referentes que permitieran aproximaciones a los precios de venta en el mercado, por m<sup>2</sup> de terreno, realizando una investigación económica de inmuebles con características similares al predio objeto de estudio en el sector y su zona de influencia; encontrando los siguientes datos.

# 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

### MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S) ESTUDIO MERCADO LOTES DE TERRENO

No.	TIPO - DIRECCIÓN	FUENTE	VALOR PREDIO			FACTOR		TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	INFORMES	
			Valor Predio	Valor Terreno	Valor Construcción	Oferta	Tamaño	Ubicación	Área GBM <sup>2</sup>	Vr / M <sup>2</sup>	Área EN M <sup>2</sup>			Vr / M <sup>2</sup>	Teléfono
1	Venta casa - condominio lote Bravo	<a href="https://www.properati.com.co/detalle/268bn_venta_lote_viterbo_elemental-living?utm_source=sok&amp;utm_medium=web&amp;utm_campaign=detail">https://www.properati.com.co/detalle/268bn_venta_lote_viterbo_elemental-living?utm_source=sok&amp;utm_medium=web&amp;utm_campaign=detail</a>	155.000.000	\$ 59.048	300	0,80	0,80	1.280	\$ 59.048	\$ 660.000	\$ 195.000.000	Lote en venta en Viterbo Se vende casa Lote en Parcelación Rio Bravo Viterbo, tiene una pequeña casa prefabricada, con malla de luz.			
2	Venta casa lote en San José de Caldas	<a href="https://caldas.locanto.com.co/D/5105999394/Se-vende-casa-lote-recrea-a-viterbo.html">https://caldas.locanto.com.co/D/5105999394/Se-vende-casa-lote-recrea-a-viterbo.html</a>	155.000.000	\$ 59.862	100	0,80	1.160	\$ 59.862	\$ 700.000	\$ 70.000.000	\$ 70.000.000	Para la venta casa lote cerca a Viterbo para mas información no dude en contactarnos !	315-5297861		
3	Venta cabaña Cabaña Campestre Rio Bravo.	<a href="https://casas.vaa2.com.co/detalle?id=9ae305c67072250bbe072c0f0cc9&amp;fr=tab%20de%20trabajo%20dallas&amp;type=sale">https://casas.vaa2.com.co/detalle?id=9ae305c67072250bbe072c0f0cc9&amp;fr=tab%20de%20trabajo%20dallas&amp;type=sale</a>	240.000.000	\$ 55.543	220	0,90	2.800	\$ 55.543	\$ 670.000	\$ 147.400.000	\$ 147.400.000	Se vende hermosa cabaña en parcelación campestre rio bravo conjunto cerrado con casero cuenta con bohordia y sitio para asados calentador casaca de basquibol cancha de fútbol cuarto.	302-33333333		
4	Venta lote San José de Caldas	<a href="https://www.puntopropiedad.com/interior.asp/home">https://www.puntopropiedad.com/interior.asp/home</a>	55.000.000	\$ 56.146	0	0,70	380	\$ 56.146	\$ 0	\$ 0	\$ 0	D.C Colombia S.A.S vende lote de terreno rural con uso residencial, ubicado a 3,5 km del municipio de San José, se encuentran dentro de una parcelación, la cual esta en proceso de desarrollo, las vías están sin pavimentar.	320-3509888		
												Media aritmetica (x Promedio)	\$ 57.650	\$ 505.000	
												Desviación Estandar(S)	2.125		
												Coefficiente de variación (V)	3.69%		
												Limite superior	\$ 59.862		
												Limite inferior	\$ 55.543		
												Valor por metro cuadrado m2	57.000		



### MEMORIA (S) DE CÁLCULO(S)

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: "Cuando el Coeficiente de variación sea igual (=) o menor (-) a 7,49 % e igual o mayor a uno (1). La media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

En el caso de la tabla de estudio de mercado para lotes de terrenos, el coeficiente de variación es de 3.69% cumpliendo como directriz, El valor adoptado por referencia es de **\$ 57.000 pesos** por metro cuadrado de área de terreno.

### METODO COSTO REPOSICION

CÁLCULO DEL VALOR M2 DE CONSTRUCCIÓN									
PARCELACIÓN RIO BRAVO									
DESCRIPCION	M2	VIDA ÚTIL	AÑOS EDAD	CLASE CONSERVACION	DEPRECIACION %	VALOR/ NUEVO-CONSTRUDATA	VAOR DEPRECIADO	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
								M2	
<b>CONSTRUCCIÓN</b>									
CONSTRUCCION CASA 25	48,00	100	20	4,5	78,17	\$ 1.098.000	\$ 858.307	\$ 239.693	\$ 11.505.283
<b>VALOR ADOPTADO PARA LA CONSTRUCCIÓN</b>									<b>\$ 11.505.283</b>



**DEFINICIONES.** (valor-precio-valor de mercado-valor comercial)

- a. Se define **Valor**, como el grado de utilidad de los bienes, expresado en términos monetarios, tomando en cuenta las cualidades que determinan su aprecio.
- b. **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.
- c. **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.
- d. Valor Comercial: Ponderación económica entre el valor físico y el de capitalización de rentas, considerando el comportamiento del mercado de bienes con características similares.
- e. **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 rentable, 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 combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado. (Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del Art.4 parágrafo 1

**DESARROLLO DE LOS MÉTODOS UTILIZADOS.**

Al analizar las cifras y las estadísticas del mercado inmobiliario 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: ubicación, estrato, uso similar, estado de conservación, la edad o vetustez, densidades, reglamentación urbanística y demás normas legales. Dadas las anteriores consideraciones se tiene.

# 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

### 11. VALORES ADOPTADOS Y RESULTADOS DEL AVALÚO.

DESCRIPCIÓN	M2	VR/M2	VALOR TOTAL
<b>TERRENO LOTE 25</b>	584,00	\$ 57.000	<b>\$ 33.288.000</b>
<b>CONSTRUCCION CASA 25</b>	48,00	\$ 239.693	<b>\$ 11.505.283</b>
<b>TOTAL TERRENO + CONSTRUCCIÓN</b>			<b>\$ 44.793.283</b>
<b>VALOR ADOPTADO PARA EL INMUEBLE</b>			<b>\$ 45.000.000</b>

SON: CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS

\$ 45.000.000

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Registro Nacional de Avaluador R.N.A- 3157

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



**13 CUMPLIMIENTO ADVERTENCIA DE QUE DISPONE EL ARTICULO 226 C.G.P.**

Pereira, Septiembre 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 Nº 18 - 60 Piso 5º Oficina 502 Pereira Risaralda.

**TELEFONO:** 316-4024379.

**2) REGISTRO DE ACREDITACIÓN DEL AVALÚADOR.**

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA Código **AVAL-10082114** bajo los Parámetros definidos por la Ley 1673 de 2013 (Ley del avalúador) y el decreto 1074 de 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 métodos aplicado que, en caso del dictamen del proceso, se aplicó el método de comparación de mercado para encontrar el valor del mt2 de terreno a partir del estudio las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo la cuales son clasificadas, acorde con la resolución 620 del IGAC , acuerdo 81 del 18 de diciembre de 2001 por medio del cual se aprueba el Esquema de ordenamiento territorial para el municipio de San José de Caldas.
- 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 certificado de tradición con matrícula 103-20369  
Copia Recibo de predial con ficha catastral: 00020012000510000  
Copia escritura pública # 133 del 19 de agosto de 2016 de la notaria única de Belalcazar.  
Copia mapa de localización del predio en la plataforma catastral del IGAC.  
Fotografías
- 9.1 Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi  
  
Acuerdo 81 del 18 de diciembre de 2001 EOT por medio del cual se adopta el plan de ordenamiento para el municipio de San José.
- 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 valuador alcanza a conocer; Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe:

El valuador no tiene 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 San José- en la troncal de occidente a un lado de la entrada al municipio de Viterbo, Condominio Parcelación Rio Bravo.

Nadie, con excepción de la persona especificada en el informe; ha proporcionado asisten 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 ejerció actividades que tenga bien conferir para adelantar la realización de los avalúos que me han asignados.

Anexos: Información de experiencia como avalúador.

Constancias de idoneidad:

JAIRO ARANGO GAVIRIA

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

Registro nacional de avalúador 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.

### Sector Privado (Cargos)

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

### Sector Privado (Avalúos)

- Coomper – Cooperativa del Municipio de Pereira, 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. 2008.
- 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.



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:

#### **Compraventa de Inmuebles.**

Realizado de acuerdo a las necesidades del cliente



**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 Avaluador no tengo ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
4. Certifico que en calidad de Avaluador 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 he inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.
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 conserve. Decreto 422 de marzo 8 de 2000 artículo 2º. Numeral 7 emitido por el Ministerio de Desarrollo Económico.

JAIRO ARANGO GAVIRIA  
Registro Nacional de Avaluador R.N.A- 3157  
Registro nacional de avalúador R.N.A 3157

---

# 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

### ANEXOS DOCUMENTALES Y FOTOGRÁFICOS LOTE 25 PARCELACIÓN RIO BRAVO CONSTRUCCIÓN LOTE 25





**14 ANEXOS FOTOGRÁFICOS Y DOCUMENTALES**  
**LOTE TERRENO 25 PARCELACIÓN RIO BRAVO**

Copia certificado de tradición con matrícula inmobiliaria 103-20369 de la oficina de instrumentos públicos de Anserma Caldas

Copia Recibo de predial con ficha catastral:000200120051000

Copia escritura pública # 133 del 19 de agosto de 2016 notaria única de Belalcazar Caldas.

Copia mapa de localización del predio en la plataforma catastral del IGAC

Fotografías y visita al sector.

# 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 podrá verificarse en la página [www.srbnotadespago.gov.co/certificado/](http://www.srbnotadespago.gov.co/certificado/)



### OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANSERMA CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210827109947104427

Nro Matricula: 103-20369

Página 1 TURNO: 2021-103-1-9251

Impreso el 27 de Agosto de 2021 a las 12:24:48 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 103 - ANSERMA DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: SAN JOSE VEREDA: LA GUAJIRA  
FECHA APERTURA: 22-02-2000 RADICACIÓN: 200-419 CON: ESCRITURA DE: 22-02-2000  
CODIGO CATASTRAL: 176650002000000120051000000000 COD CATASTRAL ANT: 17665000200120051000  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO EN FORMA IRREGULAR, DE 594.00 M2, DE AREA APROXIMADAMENTE, DESGAJADO DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESINA, CON CARACTER RECREATIVO Y DE DESCANSO, CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA NUMERO CUATRO MIL OCHO CIENTOS CUARENTA Y SIETE (4847) OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA (1) DE PEREIRA DE FECHA CATORCE (14) DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (1999), DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DEL 84.-

#### AREA Y COEFICIENTE

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

#### COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION A LA TRADICION CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 103-0020 369. DIEZ DIEZ JESUS MARIA, ADQUIRIO EL CITADO INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HIZO A LA SEÑORA PIEDRAHITA DE PIEDRAHITA ANA DEBORA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NRO 207 DE FECHA 13.08.97, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE VITERBO, REGISTRO EL DIA 15.08.97 AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA NRO 103-0018.418, VALOR DEL ACTO \$ 9.400.000.00 PIEDRAHITA DE PIEDRAHITA ANA DEBORA, ADQUIRIO EL CITADO INMUEBLE POR COMPRA QUE HIZO A LA SEÑORA HERNANDEZ VDA DE PATIÑO CARMEN EMILIA SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NRO 249 DEL 04.09.73 OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE VITERBO, REGISTRO EL 05.11. 73, EN EL LIBRO 1, TOMO 2, FOLIO 445, PARTIDA 1048, HOY AL FOLIO CON MATRICULA NRO 103-0018.418, VALOR \$15.000.00.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL  
1) PARCELACION CAMPESTRE RIO BRAVO LOTE 25

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

103 - 18418

#### ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-02-2000 Radicación: 419

Doc: ESCRITURA 4847 DEL 14-12-1999 NOTARIA 1 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: DIEZ DIEZ JESUS MARIA

A: RESTREPO GALLEGU MARTHA MONICA

X

# 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** DE NOTARIADO & REGISTRO  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANSERMA

### CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210827109947104427 Nro Matricula: 103-20369  
Pagina 2 TURNO: 2021-103-1-9251

Impreso el 27 de Agosto de 2021 a las 12:24:48 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 25-08-2003 Radicación: 1229  
Doc: OFICIO 555 DEL 11-08-2003 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0428 EMBARGO EN PROCESO EJECUTIVO MIXTO, CON OTROS PREDIOS  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: BANCAFE  
A: RESTREPO GALLEGO MARTHA MONICA X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 05-07-2004 Radicación: 1466  
Doc: OFICIO 1134 DEL 12-12-2003 JUZGADO 4. CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$  
Se cancela anotación No: 2  
ESPECIFICACION: CANCELACION: 0753 CANCELACION EMBARGO, CON OTROS PREDIOS  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: BANCAFE  
A: RESTREPO GALLEGO MARTHA MONICA X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 25-08-2004 Radicación: 1788  
Doc: ESCRITURA 3701 DEL 29-08-2001 NOTARIA 1 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$1,000,000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: RESTREPO GALLEGO MARTHA MONICA  
A: ALLAN MARIN HECTOR FABIO X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 25-08-2004 Radicación: 1799  
Doc: ESCRITURA 1583 DEL 03-04-2003 NOTARIA 1 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$4,839,000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ALLAN MARIN HECTOR FABIO  
A: FERMIN VELEZ TWIGGY JOLYMAR X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 25-08-2004 Radicación: 1800  
Doc: ESCRITURA 4041 DEL 23-08-2004 NOTARIA 1 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$4,652,000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: FERMIN VELEZ TWIGGY JOLYMAR  
A: GUIOTT DIAZ DIDIER HERNAN X

# 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 podrá verificarse en la página [www.snrbotondetpago.gov.co/certificado/](http://www.snrbotondetpago.gov.co/certificado/)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANSERMA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210827109947104427 Nro Matrícula: 103-20369  
Pagina 4 TURNO: 2021-103-1-9251

Impreso el 27 de Agosto de 2021 a las 12:24:48 PM  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"  
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 07-09-2016 Radicación: 2016-103-6-1988  
Doc: ESCRITURA 133 DEL 19-08-2016 NOTARIA UNICA DE BELALCARZAR VALOR ACTO: \$12,000,000  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA DE PRIMER GRADO  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: HENAO CRUZ PEDRO EMILIO CC# 10084735 X  
A: JARAMILLO BUITRAGO JOAQUIN ERNESTO CC# 9992386

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 10-08-2017 Radicación: 2017-103-6-1777  
Doc: OFICIO 03659 DEL 19-07-2017 JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RADICADO: 2017-00851  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ASODATOS S.A. NIT# 8305011980  
A: HENAO CRUZ PEDRO EMILIO CC# 10084735 X

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 16-07-2020 Radicación: 2020-103-6-941  
Doc: OFICIO 2847 DEL 09-07-2019 JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0  
Se cancela anotación No: 13  
ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - RADICADO: 2017-00851  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ASODATOS S.A. NIT# 8305011980  
A: HENAO CRUZ PEDRO EMILIO CC# 10084735 X

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 16-07-2020 Radicación: 2020-103-6-942  
Doc: OFICIO 3002 DEL 16-12-2019 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN JOSE VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL QUIEN DEMANDA ACTÚA EN CALIDAD DE CESIONARIO  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CORREA MANZO JAIME ALEXANDER CC# 10023683  
A: HENAO CRUZ PEDRO EMILIO CC# 10084735 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*15\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-103-3-40 Fecha: 16-07-2011  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R.  
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21-12-2015

# 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 podrá verificarse en la página [www.snrbotondepago.gov.co/certificado/](http://www.snrbotondepago.gov.co/certificado/)



### OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANSERMA CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210827109947104427

Nro Matricula: 103-20369

Pagina 5 TURNO: 2021-103-1-9251

Impreso el 27 de Agosto de 2021 a las 12:24:48 PM

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

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

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

=====

#### FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-103-1-9251

FECHA: 27-08-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDUARD ANDREY GOMEZ CASTAÑO

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

# 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

MUNICIPIO DE SAN JOSÉ, CALDAS.  
 810.001.998-8  
 IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2021

Factura: 217943 Fecha: 13/07/2021  
 Vence: 30/09/2021

PROPIETARIO VIVIANA ANDREA GIRALDO DIEZ		IDENTIFICACIÓN 42160264		DIRECCIÓN DE ENTREGA PARCELACION CAMPESTRE RIO BRAVO CS.	
NUMERO PREDIAL 000200120051000	AVALUO 17.132.000	HECTÁREAS 0	MTS CUADRADOS 584	AREA CONSTRUIDA 48	DIRECCIÓN PREDIO PARCELACION CAMPESTRE RIO BRAVO CS

Tarifa x 1000:5,5

AÑO	AVALUO	PREDIAL	INT. PREDIAL	CORP AUT	INT CORP.	BOMBEROS	INT. BOMB	Alumb Pub	Int Alum	Asco	Int Aseo
2018	15.679.000	41.117	2.430	11.759	562	431	24	0	0	0	0
2019	16.149.000	68.870	28.505	24.224	7.773	1.776	333	0	0	0	0
2020	16.633.000	91.482	48.600	24.950	13.255	1.830	348	0	0	0	0
2021	17.132.000	94.226	33.605	25.698	9.165	1.885	144	0	0	0	0
<b>TOTALES:</b>		<b>317.645</b>	<b>113.140</b>	<b>86.631</b>	<b>30.855</b>	<b>5.922</b>	<b>849</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

DESCUENTOS		VALOR
DESCUENTO INTERES PREDIAL		47.721
<b>TOTAL DESCUENTO:</b>		

DETALLES DEL PAGO		VALOR
VALOR FACTURA:		0
SALDO A FAVOR:		0
TOTAL PERIODO:		524.590
TOTAL VIGENCIA SIN DESCUENTO:		555.042
TOTAL VIGENCIA CON DESCUENTO:		507.321
SALDO PENDIENTE ACUERDO DE PAGO:		0
FECHA LIMITE DE PAGO:		30 sep 2021

Ficha Catastral: 000200120051000  
 Nombre Completo: \_\_\_\_\_  
 Num. Identificación: \_\_\_\_\_  
 Fecha Vencimiento: 30 sep 2021

MARICELA JIMENEZ ALZATE  
 Secretario de Hacienda

FORMA DE PAGO  
 Valor Efectivo: \_\_\_\_\_  
 Valor Cheque: \_\_\_\_\_  
 Total Pagado: \_\_\_\_\_

- CLIENTE -

- BANCO -  
 MUNICIPIO DE SAN JOSÉ, CALDAS.

FACTURA: 217943  
 Pago al Periodo: 524.590

FACTURA: 217943  
 Pago Total: 507.321

Ficha Catastral: 000200120051000  
 Nombre Completo: \_\_\_\_\_  
 Num. Identificación: \_\_\_\_\_  
 Fecha Vencimiento: 30 sep 2021

REFERENCIAS DE PAGO

Código Banco: \_\_\_\_\_ Cheque Número: \_\_\_\_\_ Valor: \_\_\_\_\_

FORMA DE PAGO  
 Valor Efectivo: \_\_\_\_\_  
 Valor Cheque: \_\_\_\_\_  
 Total Pagado: \_\_\_\_\_

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

República de Colombia

----- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO -----  
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CIENTO TREINTA Y TRES (133).-----  
FECHA DE OTORGAMIENTO: AGOSTO 19 DE 2016.-----  
NOTARIA DE ORIGEN: UNICA DE BELALCAZAR CALDAS.-----  
-----FORMATO DE CALIFICACION-----  
NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: CONSTITUCION DE HIPOTECA DE PRIMER GRADO; CODIGO: 0203; CUANTIA: \$12.000.000; TIPO DE PREDIO: RURAL (X) URBANO ( ); NOMBRE: PARCELACION CAMPESTRE RIO BRAVO LOTE 25; VEREDA: LA GUAJIRA; MUNICIPIO: SAN JOSE; DEPARTAMENTO: CALDAS; MATRICULA INMOBILIARIA: 103-20369; CEDULA CATASTRAL ANTERIOR: 17665000200120051000; CEDULA CATASTRAL ACTUAL: 17665000200000001200510000000000.-----  
----- PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO -----  
DE: PEDRO EMILIO HENAO CRUZ -----C.C 10.084.735  
A: JOAQUIN ERNESTO JARAMILLO BUITRAGO -C.C 9.992.386  
-----  
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CIENTO TREINTA Y TRES (133)  
-----  
Los anteriores datos para dar cumplimiento a la resolución 1156 del 29 de marzo de 1.996, de la Superintendencia de Notariado y Registro, en desarrollo del decreto 2150/95 emanado del gobierno nacional.-----  
En la República de Colombia, Departamento de Caldas, Municipio de Belalcázar, a los diecinueve (19) días del Mes de agosto del año DOS MIL DIECISEIS (2016), compareció al despacho de la Notaria Única de Belalcázar, Caldas a cargo del Titular HECTOR FABIO GIRALDO LOPEZ, Notario Único del mismo Circulo, el señor: PEDRO EMILIO HENAO CRUZ, mayor de edad, de estado civil casado, de transito por este  
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

817283272

29/10/2015

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

República de Colombia

Valorización por no estar establecido tal impuesto en ese municipio. A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de tres (3) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratprios por mes o fracción de mes de retardo. La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes quienes la encontraron conforme a su voluntad, y por no observar error alguno en su contenido, se imparte su aprobación y proceden a firmar con el suscrito Notario que da fe. Declarando los comparecientes estar notificados de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos por los comparecientes, conforme lo manda el artículo 102 del decreto ley 960 de 1.970 de todo lo cual se da por entendida y firmada en constancia. Se emplearon las hojas de papel notarial Números: Aa031516891, Aa031516892, Aa031516893, (Ley 39 de abril 3/81 Artículo 20 Decreto 960/70). Derechos: resolución 0726 del 29 de enero del 2016. \$53.350, IVA: \$14.872; Recaudo \$15.500.-----

**EL HIPOTECANTE**

*Pedro Emilio Henoa Cruz*  
PEDRO EMILIO HENAO CRUZ

DIRECCIÓN: Calle 2B N° 5-13 Pereira  
TELÉFONO: 3135899450  
FECHA Y HORA: 19-Agosto-2016 2:34 pm  
OCUPACION: Comerciante

INDICE DERECHO

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

25/10/2015 10:04:47 AM

12/

13/

Aa031516893

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificaciones y documentos del arbol notarial.

C#172833374

Confianza en la Notaría

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

municipio, identificado con la Cédula de ciudadanía número 10.084.735 de Pereira, Risaralda, quien actúa en su propio nombre y representación y manifestó: - - - - -

**PRIMERO.-** Que, además de comprometerse personalmente, en favor del señor: **JOAQUIN ERNESTO JARAMILLO BUITRAGO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.992.386 de Viterbo, Caldas, persona mayor de edad, domiciliado en este municipio, de estado civil soltero, constituye **HIPOTECA**, sobre el siguiente bien inmueble: **UN (01) LOTE DE TERRENO**, distinguido con el número 25 de la **PARCELACION CAMPESTRE RIO BRAVO, VEREDA LA GUAJIRA**, jurisdicción del municipio de San José, departamento de Caldas, lote de terreno en forma irregular de 584 metros cuadrados aproximadamente, el cual acorde con el literal b, Art 45 de la Ley 160 de 1994, no será destinado a actividades agrícolas, tiene acceso independiente por la portada que se identifica con el número 25, el cual da a la zona común de la circulación que a su vez tiene acceso desde la vía pública, por la puerta principal de entrada a la Parcelación Campestre Rio Bravo, a donde se llega por un ramal de 1400 metros aproximadamente, que se inicia en la entrada al condominio la Esperanza, el cual se haya localizado en la margen derecha de la vía que de La Virginia conduce al municipio de Anserma, Caldas; cuyos linderos según título presentado son los siguientes:## **POR EL ORIENTE:** En línea recta y en distancia aproximada de 22.00 metros, con línea divisoria común que lo separa del lote Nro. 27 de la Parcelación Campestre Rio Bravo. **POR EL OCCIDENTE:** En línea recta y en distancia aproximada de 14.00 metros con zona verde común; **POR EL NORTE:** En línea recta y distancia aproximada de 30.00 metros con zona

# 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

Superintendencia Financiera, para evitar la usura: - - - - -  
**QUINTO.-** Que en la constitución de hipoteca se incluyen todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le corresponden al predio hipotecado y que se constituye desde hoy mismo sin reserva ni limitación alguna. Presente **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** de condiciones civiles descritas manifestó: A) Que acepta ésta escritura y consecuentemente **LA HIPOTECA** en favor suyo, en ella contenida. - - - - -

**NOTA IMPORTANTE HA TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES:** Se advierte a Ustedes señores otorgantes de ésta escritura sobre la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, con el fin de establecer la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el objeto de aclarar, modificar o corregir lo que a su juicio estuviere incorrecto; las firmas que Ustedes imprimen en este momento demuestran su conformidad y aprobación total del texto. En consecuencia, el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas o advertidas con posterioridad a las firmas que Ustedes señores otorgantes hacen. **DOCUMENTOS ANEXOS:** Con esta escritura se protocolizan: Fotocopia de las cédulas de ciudadanía de las comparecientes, copia certificado de tradición del predio, copia del certificado de paz y salvo predial número:000081, expedido el día 11 de agosto de 2016, por La Secretaria de Hacienda del municipio de San José, Caldas, en el que certifica que: **VIVIANA ANDREA GIRALDO DIEZ**, está a paz y salvo con el Municipio de San José, Caldas, por concepto de **IMPUESTO PREDIAL** y **DEMÁS**, causados por el siguiente predio: **PARCELACION CAMPESTRE RIO BRAVO CS**; ficha catastral: **000200000001200510000000**; **AC: 48**; **M2: 584**;

# 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

## ACREEDOR HIPOTECARIO

*Ernesto Jaramillo B*  
JOAQUIN ERNESTO JARAMILLO BUITRAGO

## ÍNDICE DERECHO

DIRECCIÓN: Campestre B - Carrera 2ª Nº 20.02 Dosquebradas

TELÉFONO: 3006001112

FECHA Y HORA: 18 - Agosto - 2016 2:40 pm

OCUPACION: Comerciante.

## EL NOTARIO

*Hector Fabio Giraldo Lopez*  
HECTOR FABIO GIRALDO LOPEZ



**ANEXOS FOTOGRÁFICOS Y DOCUMENTALES**  
**LOTE TERRENO 25 PARCELACIÓN RIO BRAVO**

- Registro Abierto de Avaluadores RAA 10082114 AVAL.
- Registro Nacional de Avaluador RNA
- Matrícula 032 Sociedad Colombiana de Valuadores.
- Registro 1128 unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

# 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



PIN de Validación: b2e60a75



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	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<b>Alcance</b> ▪ 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.	17 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<b>Alcance</b> ▪ 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.	17 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	<b>Alcance</b> ▪ 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	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura	<b>Alcance</b> ▪ Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	30 Dic 2020	Régimen Académico

Página 1 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



PIN de Validación: b2zd0a7E



<b>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</b>		
<b>Alcance</b> • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	<b>Fecha</b> 09 Mayo 2019	<b>Régimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>		
<b>Alcance</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<b>Fecha</b> 09 Nov 2018	<b>Régimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b>		
<b>Alcance</b> • 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, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	<b>Fecha</b> 30 Dic 2020	<b>Régimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</b>		
<b>Alcance</b> • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	<b>Fecha</b> 30 Dic 2020	<b>Régimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</b>		
<b>Alcance</b> • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	<b>Fecha</b> 30 Dic 2020	<b>Régimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 10 Semovientes y Animales</b>		
<b>Alcance</b> • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	<b>Fecha</b> 30 Dic 2020	<b>Régimen</b> Régimen

# 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



PN de Validación: 32060a75



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

09 Nov 2018

#### Régimen

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

#### Régimen

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 2019

#### Régimen

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. 8º parágrafo (1) de la Ley 1873 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:

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



PIN de Validación: b3d30aa4



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



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 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

b3d30aa4

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 Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Página 4 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



### 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 8205023 y nuestra página web [www.rna.org.co](http://www.rna.org.co)  
 Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02  
 Versión: 07



# 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



**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. [www.upav.org/verificar](http://www.upav.org/verificar)

  
**Ing. Armando Escalante Chavira**  
Presidente UPAV 2019-2020

  
**Ang. 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

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



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