

SEÑORES
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAJARMARCA (TOLIMA)
E.S.D.

REFERENCIA: APOORTE DE NUEVO DICTAMEN PERICIAL Y AVALÚO
TÉCNICO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE
PROCESO: EJECUTIVOS SINGULAR DE MENOR CUANTIA
DEMANDANTE: SONIA DANIELA AMAYA
DEMANDADA: MARYORY CUELLAR
RADICADO: 2017-129

SEBASTIÁN BOHÓRQUEZ ARBELAEZ, identificado con cedula de ciudadanía No.1.097.398.054 de Calarcá, Quindío y con Tarjeta profesional No. 287.931 del C. S. de la J, actuando en calidad de apoderado judicial de la señora **SONIA DANIELA AMAYA**, de manera respetuosa me dirijo ante su despacho con el fin de presentar oportunamente el informe del avalúo comercial del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 354-976; propiedad de la parte demandada.

El presente informe se presenta cumpliendo con las disposiciones legales del art. 444 del Código General del Proceso.

Anexo: Avalúo Actualizado (Formato PDF)

Atentamente,



SEBASTIAN BOHORQUEZ ARBELAEZ
C.C. No. 1.097.398.054 de Calarcá (Quindío).
T.P. 287.931 del CSJ.

2023

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAJAMARCA

**Proceso:
EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL.**

Dictamen pericial y Avalúo técnico comercial Urbano

SOLICITANTE:

Doctor:
SEBASTIAN BOHÓRQUEZ ARBELAEZ
CC N° 1.097.398.054
TP. 287931

**ACTUALIZACION
AVALÚO**

WILSON GARCÍA PACHÓN
Técnico laboral por competencias en avalúos.
R.A.A-AVAL/9778895

DICTAMEN PERICIAL

Dictamen pericial Art. 226 del C.G.P.,

La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito

AVALUO COMERCIAL

Los avalúos son una estimación monetaria que acerca el valor **comercial** real, producto de un dictamen hecho por un profesional, el cual tomará en cuenta las características físicas del **inmueble** tales como: dónde está ubicado, aspectos jurídicos, físicos y metodológicos.

Wg. avalúos

Cajamarca Tolima, enero 24 de 2023.

Doctor:
SEBASTIAN BOHÓRQUEZ ARBELAEZ
CC N° 1.097.398.054
TP. 287931
Solicitantes del avalúo
La ciudad.



2

Destinatario:
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAJAMARCA
Proceso: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL.
Referencia: Dictamen pericial y Avalúo técnico comercial Urbano.

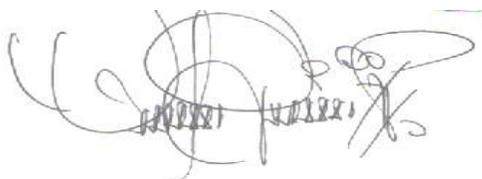
De acuerdo Al artículo 226 del Código General del Proceso y subsiguientes, y de acuerdo a su solicitud verbal, rindo el presente dictamen pericial y avalúo técnico comercial, correspondiente a un inmueble urbano, ubicado en la "**Calle 5 N° 8-41**", jurisdicción del Municipio de Cajamarca Tolima.

Además de lo anterior se han tenido en cuenta las disposiciones reglamentarias en materia de avalúos comerciales en Colombia; el presente avalúo se efectúa en concordancia a la **Resolución 620 de 2008 del Igac**, "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".

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

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

Atentamente,



WILSON GARCÍA PACHÓN
CC N° 9.778.895
Técnico profesional en competencias por avalúos
Registro Abierto de Avaluador **R.A.A** - AVAL/9778895
Certificado en competencias laborales ONAC

Nota: Se anexa dictamen pericial y avalúo.

DICTAMEN PERICIAL Y AVALÚO COMERCIAL



**“Calle 5 N° 8-41”
SECTOR CENTRO
Municipio de Cajamarca Tolima**



RESUMEN EJECUTIVO			
DICTAMEN PERICIAL, Y AVALÚO COMERCIAL URBANO NO SOMETIDO AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL			
Solicitante: Doctor: SEBASTIAN BOHÓRQUEZ ARBELAEZ CC N° 1.097.398.054 TP. 287931			
Número de matrícula: 354-976 Ficha catastral: 731240100000000240023000000000			
“Calle 5 N° 8-41” Sector centro Cajamarca Tolima			
ÁREAS			
Área lote de terreno:		222,50 m2	
Consulta: Certificado de tradición de fecha 14/09/2017			
Área construida reconocida		80,00 m2	
una planta: información de área tomada del plano IGAC , y Recibo Predial de la Secretaria de Hacienda Municipal de Cajamarca.			
AREA CONSTRUIDA NO LEGALIZADA:		72,90 m2	
Dos plantas al fondo, áreas tomadas de la visita, y del plano del IGAC .			
DESCRIPCION	ÁREA M2	V/UNITARIO M2	VALOR COMERCIAL
Construcción inicial una planta	80,00	\$245.542	\$13.938.201
Construcción de dos plantas posterior	72,90	\$368.755	\$22.978.475
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES			\$36.916.676
Valor del terreno método residual	Valor global del avalúo menos (-) valor de construcciones. \$216.752.394 (-) \$36.916.676		\$179.835.718
VALOR GLOBALIZADO METODO, COMPARATIVO DE MERCADO; DEL AVALUO	222.50	\$870.755	\$216.752.394
Valor metro cuadrado consolidado: \$974.168 TOTAL, AVALUO COMERCIAL INTEGRAL \$179.835.718 (LOTE) + \$36.916.676 (construcciones)			\$216.752.394
SON: DOSCIENTOS DIECISEIS MILLONES, SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/TE.			

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
2. INFORMACION JURIDICA
- 3.- FECHA DE LA VISITA
4. DESCRIPCION DEL SECTOR
5. AREAS
6. GEOREFERENCIACION Y UBICACION DEL BIEN INMUEBLE
7. NORMATIVIDAD
8. METODOLOGIA VALUATORIA
9. CALCULO DEL VALOR COMERCIAL.
- 10.- CLAUSULA DE PROHIBICION DE LA PUBLICACION DEL INFORME
- 11.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.
12. CERTIFICACIÓN DEL AVALUO, ARTICULO 226 C.G.P
13. VIGENCIA DEL AVALUO
14. REGISTRO FOTOGRAFICO
15. ALGUNOS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACION
16. DOCUMENTACION DEL PERITO AVALUADOR
17. ANEXOS

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El predio materia de este peritaje y avalúo comercial, lo constituye un lote de terreno con construcciones, con uso de inmueble de habitación, ubicado en la “**Calle 5 N° 8 - 41**”, jurisdicción del Municipio de Cajamarca Tolima, sector centro, ubicado al interior de la vivienda construida en la parte frontal con ficha catastral 731240100000000240024000000000, matricula inmobiliaria 354-976.

El predio en estudio valuatorio tiene forma geométrica rectangular, ubicación medianera, posee frente sobre vía interna vehicular municipal de la calle 5, inmueble **NO SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**. (según el certificado de tradición y escritura).

1.1 Propósito y / u Objeto:

El objeto del presente informe es el de estimar el valor real comercial del inmueble en estudio valuatorio, al igual que las mejoras constructivas existentes, y que se implementaron en el inmueble ya descrito.

Se ha tenido en cuenta en el avalúo comercial de las mejoras constructivas el análisis de los factores físicos, económicos, edad, estado, precios unitarios, costos directos e indirectos, método del costo de reposición de la construcción, comportamiento de la oferta y demanda, valorización; y de las normas urbanísticas contempladas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (**EOT**) (ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL del municipio de Cajamarca), y que inciden en el valor comercial del predio en estudio.

1.2 UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:

Sector centro del Municipio de Cajamarca Tolima.

2. INFORMACION JURIDICA

ANOTACIÓN: Nro: 18, Fecha 14/4/2016, Radicación 2016-354-6-142
NOTARIA UNICA DE CAJAMARCA, ESCRITURA 099, DEL: 31/03/2016

MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA-MODO DE ADQUISICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: LEAL SAENZ LUZ ELENA, CC N° 28946600
A: CUELLAR MARYORY, CC N° 1105610829
A: VELANDIA CAÑIZARES NEMESIO. CC N° 74020554

ANOTACIÓN No: 19, Fecha 22/8/2016



DOC ESCRITURA 297 DEL 18/8/2016, Radicación 2016-354-6-343
ESPECIFICACION 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA N° 099 FECHA 31/03/2016
NOTARIA UNICA CAJAMARCA, SE INCLUYE LA CLAUSULA SEPTIMA

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

DE LEAL SAENZ LUZ ELENA, CC # 28946600
A: CUELLAR MARYORY, CC # 1105610829
A: AVELANDIA CANIZARES NEMESIO, CC # 74020554

MEDIDA CAUTELAR:

ANOTACIÓN No: 23, Fecha 14/09/2017, Radicación 2017-354-6-351
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAJAMARCA
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, 1-Titular de dominio incompleto).

DE: AMAYA SONIA DANIELA, CC# 24497904
A: CUELLAR MARYORY, CC # 1105610829, X
A: AVELANDIA CANIZARES NEMESIO, CC # 74020554, X

NOTA: #####NO SE TRATA DE UN ESTUDIO DE TÍTULOS####.

3. FECHA DE VISITA DE INSPECCIÓN OCULAR:

Fecha de visita: día 22 de enero de 2022

Fecha del Informe: día 24 de enero de 2023.

3.1 Clase de Inmueble: urbano.

Se trata de un lote de terreno mejorado con casa de habitación de una (1) y dos (2) plantas, en área urbana del municipio de Cajamarca Tolima, con una superficie o cabida de doscientos veintidós con cincuenta metros cuadrados (222,50 M2), según consta en la información suministrada en el Certificado de tradición de fecha 14/09/2017, y de acuerdo a la escritura pública 099 de fecha 31/03/2016, notaría única de Cajamarca. (anexados).

3.2 Información general:

3.2.1. Propósito del avalúo.

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas concedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

3.2.2. Avalúo Urbano.

Un Avalúo Urbano es aquel que se realiza sobre un predio urbano (Lote y/o construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado dentro del perímetro de servicios de la ciudad. En el avalúo quedarán comprendidos el valor de los terrenos, el valor de las edificaciones y el potencial de desarrollo.

3.2.3. Marco jurídico

El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2.008 emanada por el IGAC “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997” y demás Normas Colombianas, y las NIIF “Normas Internacionales de Información Financiera”.

3.3 Ubicación:

El predio en estudio se encuentra ubicado en el sector centro del municipio de Cajamarca en el departamento del Tolima, con uso residencial.

Departamento	Tolima
Municipio	Cajamarca
Dirección	Calle 5 No. 8-41

3.4 USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El predio motivo del avalúo se encuentra con una destinación y uso de vivienda familiar.

3.5. Información Catastral.

Sector	Centro municipal
Área de actividad	Residencial, comercial y servicios
Matricula inmobiliaria	354-976
Ficha catastral	731240100000000240023000000000

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. Tipos de edificaciones del sector.

Edificaciones institucionales, Alcaldía Municipal, locales comerciales, viviendas multifamiliares y unifamiliares, estación de Policía Cajamarca, hospital, supermercados de cadena, estación de servicio de gasolina, iglesia principal, bares, bancos, plaza de mercado, restaurantes, comercio en general.

4.2. Vías de acceso al sector.

En sentido sur norte y viceversa vía nacional que comunica al departamento del Tolima con el Quindío, de dos carriles uno subiendo y otro bajando, y frente a la vivienda la calle 5, que intercomunica con vías sectoriales que permiten llegar sin ningún inconveniente al predio.

4.3. Estado de la Infraestructura Urbanística.

Andenes.	En buen estado					
Sardineles.	En buen estado					
Alumbrado público.	Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.					
Redes de servicios públicos.	Agua	Alcantarillado	Luz	Teléfono	Gas Domiciliario	
	Si	Si	Si	Si	Si	

El inmueble de poseer instalados los servicios públicos, con un contador independiente para cada uno.

Equipamiento Urbano

Supermercados	Si.
Parques y jardines	Si.
Instituciones Educativas	Si.
Estaciones de Servicio	Si.
Centros deportivos	Si.
Señalización vial	Si.

4.5. Transporte Público.

El sector cuenta con un sistema masivo de transporte de pasajeros, también existen sobre las vías de acceso numerosas rutas de buses, busetas y colectivos, que permiten llegar sin ningún problema al predio.

4.6 Orden Público:

El sector es relativamente tranquilo y seguro, debido a la vigilancia que ejerce la Policía Nacional por medio de los cuadrantes del sector, teniendo en cuenta que el sector no presenta focos de pandillas, y paramilitarismo.

4.7 Comercialización:

El sector presenta relaciones de comercialización en forma directa en el sector centro, lugar de ubicación del inmueble.

4.8 Perspectivas de Valoración:

La valorización del sector es buena, se presentan obras de infraestructura, construcción de apartamento en edificaciones en altura en propiedad horizontal, el sector brinda un flujo de movilidad, y facilita el ingreso sin dificultad al sector centro del municipio.

4.9. Estratificación.

El predio motivo del avalúo se localizan en la manzana catastral 0026, a la cual se le asignó el estrato tres (3).

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

5.- AREAS LEGALIZADAS, Y RECONOCIDAS EN TITULOS:

Área total del lote de terreno: Certificado de tradición aportado	222,50 M2 metros cuadrados (m²).
Área total construida reconocida: Página electrónica Igac, y oficina de catastro de Cajamarca Tolima.	80,00 metros cuadrados (m²).
Área construida no legalizada, construcción de dos plantas.	72,90 metros cuadrados (m²).

Fuente de consulta área del lote Certificado de tradición aportado de fecha 14/09/2017.

5.1 ÁREA DEL LOTE DE TERRENO, y construcciones debidamente reconocidas en documentos: se dibujó utilizando la información que se registra en el plano catastral, fuente de consulta página **IGAC**. ficha catastral 731240100000000240023000000000



En la consulta catastral de la pagina electronica del **IGAC** se registran **223,00** m2 para el lote, y area de construcciones **80,00** m2 legalizadas.

5.2 INFORMACION CATASTRAL DE LA OFICINA DE LA SECRETARIA DE HACIENDA, FACTURA N° 223952, CAJAMARCA TOLIMA, inmueble en estudio valuatorio con matricula 354-976.

 <p>MUNICIPIO DE CAJAMARCA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO SECRETARIA DE HACIENDA NIT. 890.700.859-2 Dirección: Calle 6 # 7-52 Cajamarca - Tolima Teléfono: (057) (8) 2870015 Fax:(057) (8) 2870047 E-mail: contactenos@cajamarca-tolima.gov.co</p>	FACTURA N° 223952				
	Propietario	MARYORY CUELLAR			
	Dirección	C 5 8 41 45			
Identificación	1105610829				
Periodo	FECHA LIMITE DE PAGO				
Enero-Diciembre / 2021	31/12/2021				
Código del predio	Dirección del predio	Tarifa x Mil	Area T.	Area C.	C.V
010000240023000	C 5 8 41 45	13,5	0,0223	80	4

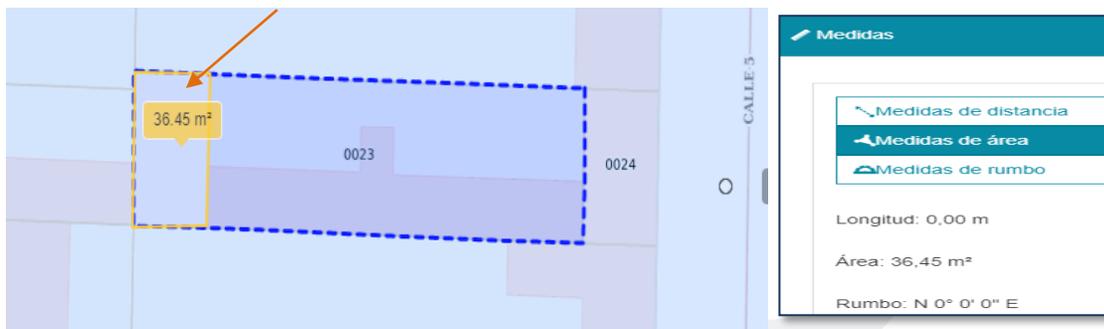
En la consulta catastral de la **OFICINA DE LA SECRETARIA DE HACIENDA,** según recibo predial, se registra un área del lote de terreno de **223,00** m2, y **80,00** m2 de construcciones.

5.3 MEJORA NO LEGALIZADA, Y NO RECONOCIDA EN TÍTULOS:

12

En la visita de inspección ocular se visualiza una construcción relacionada con una mejora reciente de dos (2) plantas, ubicada al fondo del lote de terreno, sin reconocimiento legal ante la oficina de Planeación, y de la oficina de Hacienda municipal de Cajamarca; y en el IGAC, como se observa en los documentos aportados.

No se aportaron planos arquitectónicos, y civiles de las construcciones, y de las mejoras para el estudio valuatorio.



Área de la construcción mejora: área lote **36,45** m², conformada por dos (2) plantas; total área construida de 72,90 m², escaleras de acceso de concreto, con distribución interna de dos cuartos y un (1) baño social.



NOTA ESPECIAL: En la diligencia de visita de inspección ocular se contó con el acompañamiento de la señora: **YINETH ADRIANA GARCIA RUIZ**, CC N° 1105613152, teléfono 3213881250, residente en la edificación del frente del lote 5, quien dialogo con la esposa de la persona residente del inmueble **8-41**, y logro que se permitiera el ingreso con el consentimiento de la esposa del residente, en la visita se observaron todas las medidas de bioseguridad, no se presentaron objeciones al respecto, y todo transcurrió en forma normal.

5.4 SOLO PARA INFORMACION:

13

DATOS DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA PARTE FRONTAL SOBRE LA VIA DE LA CALLE 5, al interior el inmueble en estudio.

The screenshot shows a cadastral consultation interface. On the left is a map with various lots numbered (0001, 0002, 0003, 0004, 0005, 0014, 0015, 0016, 0022, 0023, 0024). Lot 0024 is highlighted with a blue dashed border. A vertical line labeled 'CALLE 5' runs through the map. On the right, a table displays the following data:

Resultado	
Departamento:	73 - TOLIMA
Municipio:	124 - CAJAMARCA
Código Predial Nacional:	7312401000000024002400000000
Código Predial:	73124010000240024000
Destino económico:	A - HABITACIONAL
Dirección:	K 5 8 41
Área de terreno:	34 m2
Área construida:	34 m2

De propiedad de la señora: Alicia Ruiz Rodriguez, con ficha catastral 731240100000000240024000000000.

NOTA: PARA EFECTOS DEL PRESENTE DICTAMEN VALUATORIO, SE TENDRÁN EN CUENTA LAS ÁREAS ESTIPULADAS EN LOS TÍTULOS; POR ENCONTRASEN DEBIDAMENTE RECONOCIDAS EN LOS MISMOS.

5.5. Linderos:

Se encuentran descritos en la Certificado de tradición de fecha 14/09/2017. Aportado.

DIEZ VARAS (10 VRS) DE FRENTE HACIA LA CALLE PUBLICA POR CUARENTA VARAS (40 VRS) DE FONDO SOBRE LAS PARALELAS DE SUS COSTADOS, ALINDERADO ASI POR EL FRENTE U ORIENTE. EN EXTENSION DE DIEZ (10) VARAS CON LA LE PUBLICA O PLAZA DONDE ESTA SITUADO EL PABELLON DE CARNES, POR EL NORTE, CON LA OTRA MITAD DE LA CASA Y GLAR NUMERO 135 DE LA MANZANA NUMERO 21, POR EL OCCIDENTE EN EXTENSION DE DIEZ (10) VARAS CON EL SOLAR NUMERO DE LA MISMA MANZANA DE PROPIEDAD DE ROSENDO MATIZ Y POR EL SUR CON SOLAR NUMERO 134 DE LA PRECITADA ANZANA NUMERO 21 DE PROPIEDAD DE DOMINGO CAMACHO-ACLARACION DE LINDEROS LOS LINDEROS ACLARADOS DESPUES DE ECHO EL DESPRENDIMIENTO DE QUE TRATA LA ANOTACION NUMERO 07, TIENE UNA CABIDA SUPERFICARIA DE DOSCIENTOS ENTIDOS METROS CUADRADOS CON CINCUENTA CENTIMETROS CUADRADOS (222,50 M2) Y SE ALINDERA CON SE ENCUENTREN INSERTOS EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1.161 DE FECHA 22 DE JULIO DE 1.996, OTORGADA EN LA NOTARIA QUINTA DE BAGUE

5.6. Distribución arquitectónica actual de la construcción implantada en el lote de terreno con matrícula inmobiliaria 354-976, reconocidas de 80,00 m2, construcción antigua.

Cinco (5) cuartos	Baños uno (1)
Hall de acceso (1)	

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN DE 80.00 M2 reconocida y legalizada.	
Construcción tradicional	
ITEM	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	ciclópeo tradicional
ESTRUCTURA	Columnas y vigas en concreto
CUBIERTA	Estructura en cuarteronera, y cubierta en teja de zinc en regular estado.
FACHADA	Ladrillo pañetado y pintado con puerta portón de ingreso metálico, con chapa de seguridad, regular estado.
MORTERO	Concreto.
MAMPOSTERÍA	Muros estructurales en ladrillo
VENTANERÍA	En lamina, y vidrio.
PUERTAS.	En madera pintadas, y metálicas, en regular estado.
PISOS	Cerámica en regular estado de conservación, y cemento sin terminados.
BAÑOS	Enchape cerámica paredes y pisos, en regular estado.
CARPINTERÍA.	Metálica y madera
CIELOS RASOS	Aglomerado, en regular estado.
INSTALACIONES ELECTRICAS	En funcionamiento, regular estado
PINTURA.	Estuco y vinilo, en mal estado.
ACABADOS	Buenos
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Mal estado generalizado para toda la vivienda. (ver registro fotográfico)
DOTACIÓN COMUNAL:	No aplica
VETUSTEZ	40 años aproximadamente.

5.7 Construcción de una planta al costado, y dos plantas posterior del lote de terreno:

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN DE 72.90 M2 NO LEGALIZADA. CONSTRUCCION TRADICIONAL	
ITEM	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Aporticada. Sistema tradicional.
ESTRUCTURA	Columnas y vigas en concreto reforzado.
FACHADA	Ladrillo , en bue estado.
CUBIERTA y/o CIELO RASO	Placa de concreto, contrapiso superior, en concreto rustico marmolizado pintado, en buen estado.
MUROS	En ladrillo, con estuco y pintura, en regular estado.
PISOS	En cerámica nacional formato 25 x25 en regular estado..
CARPINTERIA METALICA	puertas
ILUMINACIÓN	Bombilleria sencilla, incrustadas en la placa
BAÑOS	Cuenta con un (1) batería de baños con enchapes en cerámica para pisos y paredes, en regular estado.
COCINA	Una (1) en regular estado.
VETUSTEZ	15 años aproximadamente.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular estado
USO ACTUAL	Vivienda familiar

5.8. Destinación actual:

Actualmente el inmueble se encuentra en uso residencial, con un área de un (1) piso; y otra área con dos (2) pisos, en la fecha de la visita se encuentra deshabitada la primera planta, y en la construcción de dos plantas reside una persona joven allí, de quien no se obtuvo información.

5.9. Características generales del terreno.

Tipo de inmueble.	Urbano.
Forma.	Regular.
Topografía.	Plana
Disposición del inmueble.	Medianero

5.10 Problemas de estabilidad del suelo:

Según la calidad de suelos, y acorde a la inspección ocular se evidencia el lote de terreno en buen estado, la parte estructural de la edificación se visualizan con humedades, en mal estado de conservación, y desactualizado en sus acabados.

No obstante, toda licencia de urbanismo, construcción están sujetas a estudios de suelos y autorizaciones por entidades pertinentes, para el estudio no se aportó el certificado de usos del suelo, pero se consultó el plano de la zona de alto riesgo.

5.11 Impacto ambiental y condiciones de salubridad:

En el sector, y frente al inmueble en estudio sobre la calle quinta (5ª) no se visualizan impactos de esta condición.

5.12 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales:

El inmueble no se ve afectado por estos aspectos, y no se registran en el certificado de tradición del predio.

5.13 problemáticas socioeconómicas:

No se visualizan.

5.14 aspectos valorizantes:

-  Ubicación del inmueble en el sector centro
-  Vías de acceso en buen estado
-  Cerca de supermercados de cadena, Plaza de mercado, droguerías, parque principal, bancos, alcaldía municipal, restaurantes, entre otros
-  Sector residencial.
-  Sector comercial.
-  Terreno plano.

5.15 Aspectos desvalorizantes:

- ✓ Relación del frente de la vivienda,
- ✓ ingreso reducido, a través de una puerta portón de 0,90 cms.
- ✓ Estado actual de las construcciones.
- ✓ La falta de legalización de las mejoras ya desarrolladas.

6.- GEOREFERENCIACION Y UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE EN EL MUNICIPIO DE CAJAMARCA- consulta en la página electrónica del IGAC. ficha catastral de consulta 731240100000000240023000000000.



Consulta Catastral	
Resultado	
<input type="button" value="Exportar"/> Shape file(zip)	
Departamento:	73 - TOLIMA
Municipio:	124 - CAJAMARCA
Código Predial Nacional:	731240100000000240023000000000
Código Predial:	73124010000240023000
Destino económico:	A - HABITACIONAL
Dirección:	C 5 8 41 45
Área de terreno:	223 m2
Área construida:	80 m2

Consulta Catastral	
Área de terreno:	223 m2
Área construida:	80 m2
Construcción 1	
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	1
Número de locales:	0
Número de pisos:	1
Puntaje:	12
Área Construida:	80 m2
Uso Construcción:	1-VIVIENDA HASTA 3 PISOS

7. NORMATIVIDAD:

ALCALDÍA DE CAJAMARCA

Esquema de Ordenamiento Territorial Cajamarca Tolima 2000: **EOT Cajamarca** Tolima 2000.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE CAJAMARCA En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 313 numerales 1, 2, 7, 9 y 10 de la Constitución Política. los artículos 41 y siguientes de la Ley 152 de 1.994, los artículos 32 y siguientes de la Ley 136 de 1.994, el artículo 25 de la Ley 388/97 y su decreto reglamentario 879/98 y de conformidad con el Plan de Desarrollo Municipal

Artículo 12. Clasificación del suelo municipal. Por definición legal, el territorio municipal de Cajamarca está clasificado en suelo urbano y rural y en las subcategorías de expansión urbana, suburbano y de protección.

Artículo 36. Aptitud para usos del suelo urbano consolidado. La aptitud de un suelo está determinada por la mayor o menor capacidad para soportar el uso o actividad que se desarrolla en la construcción o predio y el tipo de impacto que genera sobre el entorno aledaño a la construcción.

8. METODOLOGIA PARA OBTENCIÓN DEL VALOR COMERCIAL.

Resolución 620 de 2008 Igac.

8.1 DE MERCADO INMOBILIARIO, Y COMPARATIVO DEL SECTOR.

PARA EL LOTE DE TERRENO:

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

RESPECTO AL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL DICTAMEN PERICIAL Y AVALUÓ COMERCIAL, SE HAN TENIDO EN CUENTA LOS SIGUIENTES ASPECTOS:



- RECONOCIMIENTO EN TERRENO DEL BIEN OBJETO DE AVALÚO
- RECONOCIMIENTO FOTOGRAFÍCO
- LOCALIZACIÓN, DIRECCIÓN CLARA Y SUFICIENTE DEL BIEN.
- PARA LOS INMUEBLES NO SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EL VALOR DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN DEBEN SER ANALIZADOS EN FORMA INDEPENDIENTE PARA CADA UNO DE LOS DATOS OBTENIDOS CON SUS CORRESPONDIENTES ÁREAS Y VALORES UNITARIOS
- COMPARATIVO DE MERCADO INMOBILIARIO DEL SECTOR
- ANALISIS DE LAS CARACTERISTICAS INTRINSICAS E INTRINSICAS DEL SECTOR Y DEL BIEN INMUEBLE.
- SUS VIAS DE ACCESO
- SERVICIOS PUBLICOS DISPONIBLES
- SITIOS DE INTERES
- CENTRO DE ACOPIO CERCANO.

DE LA CONSTRUCCION SE TUVO EN CUENTA:

- SUS ACABADOS
- VETUZTEZ
- TIPOLOGIA CONSTRUCTICA (TRADICIONAL, APORTICADA, DE SOPORTE, CONSTRUCCION LIVIANA.
- ESTADO GENERAL.
- DISTRIBUCION ARQUITECTONICA.
- LICENCIAS
- USO ACTUAL.

INMUEBLES CONFRONTADOS EN EL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE Y SECTORES ALEDAÑOS.

se ha tenido en cuenta que se trata de un lote de terreno mejorado con casa de habitación o inmueble residencial, con construcciones con vetustez ya determinadas.



Casa lote: Carrera 9 N° 5-42.

Propietario: Juvenal de Jesús Marín Henao.
Teléfono: 3136491606.
Área lote: 300 m2
Frente: 6,50 m - fondo: 47,00 m
Valor pedido: **\$270.000.000**



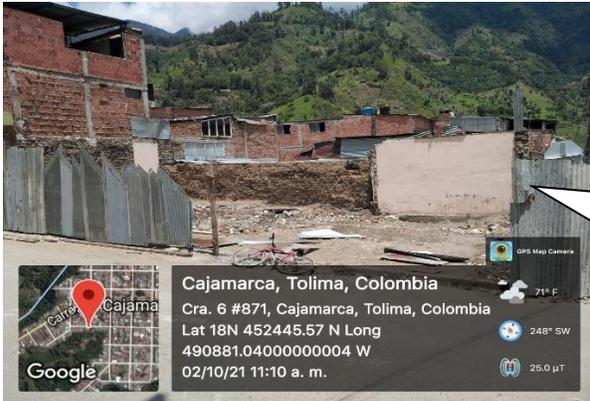
Casa lote: calle 5 N° 9-23.

Propietario: Humberto Sánchez Torres.
Teléfono: 3125898633.
Área lote: 280,50 m2
Frente: 8,50 m - fondo: 32,00 m
Valor pedido: **\$400.000.000**

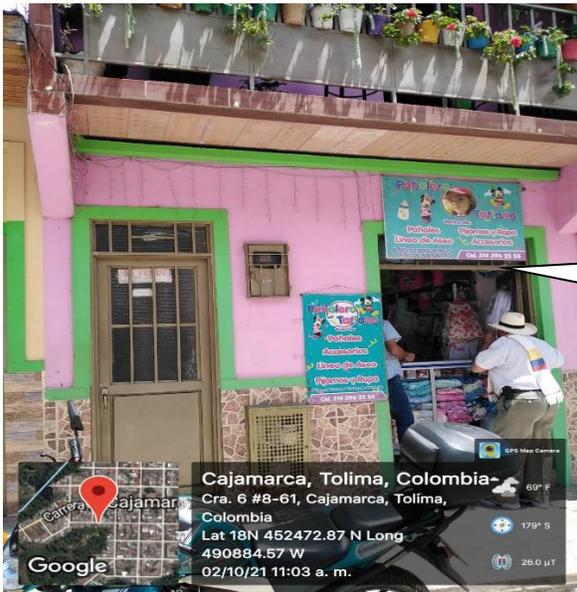


Casa lote: carrera 9 N° 6-27.

Código predial:
731240100000000360034000000000
propietario: No suministrado.
Teléfono: No aporte.
Área lote: 250 m2
Frente: 8,50 m - fondo: 30,00 m
Valor pedido: **\$250.000.000**
Escucha oferta



Casa lote: carrera 6 N° 8-71.
Código predial:
73124010000000042002500000000
Informes: Roció Castiblanco.
Teléfono: 3138826999.
Área lote: 160 m2
Valor pedido: **\$180.000.000**
vendido



Casa lote: carrera 6 N° 8-61.
Propietaria: Roció Castiblanco
Teléfono: 3138826999
Área lote: 96 m2
Frente: 6,00 m fondo 16,00 m
Valor pedido: **\$130.000.000**
Escucha oferta

Se visito el centro inmobiliario HORIZONTE del municipio de Cajamarca en busca de otras ofertas.



Oficina: Calarcá Quindío Colombia, Urbanización Las Chambranas Mna 3 casa # 5
Teléfono WhatsApp: 3162969379 – 3052372959. Correo: wgavaluos@hotmail.com

8.2 PARA LAS CONSTRUCCIONES:

Artículo 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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del 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

Se auscultó la situación de oferta y demanda de inmuebles de similares características tanto intrínsecas como extrínsecas en el área de ubicación, del Municipio de Cajamarca Tolima, en cuanto a ubicación, tamaño, diseño arquitectónico, teniendo como fuente de información los inmuebles que actualmente se encuentran en venta, y otros de los otros barrios y urbanizaciones vecinas, hecha la correlación de este método, me permite concluir que el valor estimado del predio materia de este avalúo, es el siguiente:

8.3 METODOLOGIA TRADICIONAL FACTORES DE CONFIGURACION.

- Factor de fondo (f)
- Factor de frente (F)
- Varios frentes y/o
- Topografía (T)
- Proporción (P)
- Tamaño (t)

8.4 Aplicación del método mediante programa de Excel.

ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO - METODO COMPARATIVO - SECTOR CENTRO CAJAMARCA TOLIMA									
Solicitante: SEBASTIAN BOHÓRQUEZ ARBELAEZ						Direccion: Calle 5 N° 8 - 41			
DATOS DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO:						AREA LOTE M2.:	222,50		
CAJAMARCA TOLIMA						SE AVALÚA ÁREA PRIVADA (RES. 620 DE 2008 - IGAC)			
TIPO OFERTA	TELÉFONO	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	% NEG.	VALOR NEGOCIABLE	AREA LOTE M2.:	VR. M2 .	OBSERVACIONES	INTEGRAL
VENTA		Carrera 9 N° 5-42	\$280.000.000	2	\$274.400.000	300,00	\$914.667	Se vende casa lote sector centro de cajamarca, Propietario: Juvenal de Jesús Marín Henao. Teléfono: 3136491606. Área lote: 300 m2. Frente: 6,50 m - fondo: 47,00 m. Valor pedido: \$270.000.000	\$914.667
VENTA		calle 5 N° 9-23	\$400.000.000	20	\$320.000.000	300,00	\$1.066.667	Propietario: Humberto Sánchez Torres. Teléfono: 3125898633. Área lote: 280,50 m2, Frente: 8,50 m - fondo: 32,00 m. Valor pedido: \$400.000.000	\$1.066.667
VENTA		carrera 9 N° 6-27.	\$260.000.000	10	\$234.000.000	240,00	\$975.000	Código predial: 731240100000000360034000000000, propietario: No suministrado. Teléfono: No aporte. Área lote: 250 m2	\$975.000
VENTA		carrera 6 N° 8-71	\$180.000.000	10	\$162.000.000	165,00	\$981.818	Código predial: 731240100000000420025000000000, brindo la informacion la señora ROCIO CASTIBLANCO, telefono 3138826999 en Cajamarca tolima	\$981.818
VENTA		carrera 6 N° 8-61	\$130.000.000	20	\$104.000.000	96,00	\$1.083.333	Propietaria: Rocío Castiblanco, telefono 3138826999 en Cajamarca tolima, sector centro de cajamarca, venta directa, escucha oferta	\$1.083.333
ARRIENDA (AVALÚO DE RENTA)				media aritmética			\$1.004.297		\$984.538
				IGAC MAX: 7,5%	coeficiente de variación:		7,0%		6,3%
				Desviación Estándar:			69881,91		62517,97599
				Límite Inferior:			\$914.667		
				Límite Superior:			\$1.083.333		

METÓDO COMPARATIVO			
AVALÚO COMERCIAL			
ITEM	ÁREA	VR. M2	AVALÚO
COMPARATIVO GLOBALIZADO DEL MERCADO	222,50	\$1.004.297	\$223.456.076
TOTAL, AVALÚO			

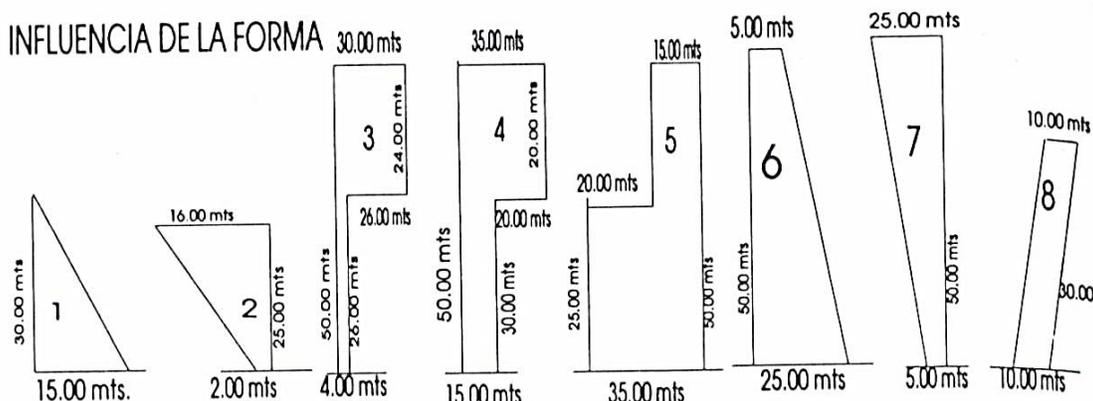
Son: DOSCIENTOS VEINTITRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SETENTA Y SEIS PESOS M/TE.

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

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

8.5 Fórmulas para ajuste por condición de forma

Resolución 520 de 2008 de IGAC.



Ajuste por relación Frente-Fondo: se aplica en función de la relación que existe entre los metros de frente y los de fondo del bien raíz, de acuerdo a la siguiente tabla:

COEFICIENTE – FONDO metros de frente/metros de fondo	FACTOR DE AJUSTE
MAYOR O IGUAL 0.33	1.00
MAYOR O IGUAL A 0.20 Y MENOR A 0.33	0,90
MENOR A 0.20	0,80

Nota: No se aplica este ajuste a bienes raíces acogidos a la Ley 675 DE 2008 (P.H) sobre Copropiedad Inmobiliaria, tanto unidades vendibles como al bien común.

Frente: corresponde a la longitud de la línea oficial de la propiedad, por donde se encuentra su acceso. En caso que un bien raíz tenga acceso por más de una vía, se considerará como frente el de mayor longitud.

Fondo: se calcula como la división entre la superficie de terreno y los metros de frente.

el bien **INMUEBLE** tiene una superficie de 222,50 m² y un frente sobre vía vehicular sobre la calle 5 de 1,20 m.

Por lo anterior, el fondo se ha tomado de la consulta catastral de la página electrónica del **IGAC** el cual arroja una medida longitudinal sobre el fondo del lote de terreno de **27,41 m**, y un **frente** de 7,84 al interior del del mismo,



Se calcula de la siguiente forma:

Fondo = $222.50 \text{ m}^2 / 7,84 \text{ m} = 28,38 \text{ m}$.

La relación Frente – Fondo es: $7,84 \text{ m} / 222.50 \text{ m} = 0,34$.

por lo que según tabla anterior le corresponde un factor de ajuste igual a **1,00**.

COEFICIENTE CORRECTOR					
Frente (m)	Fondo (m)	Factor frente-fondo	Factor frente	Factor de comercialización	Superf. m2
7,84	28,38	1.00	1.00	1.00	222.50

OBSERVACIONES:

- Para el avalúo comercial del bien inmueble de la referencia se aplicarán los factores anteriormente obtenidos, en relación **solamente con su frente - fondo**, ya que el ingreso al interior del lote sobre la carrera 5 presenta el mismo por una puerta portón metálica de 1,20 mts de ancho.
- Este **factor frente - fondo** se aplicará sobre el valor comercial obtenido del método del mercado, como afectación al mismo.

Tabla de afectación por factores aplicados:

DESCRIPCION	VALOR COMERCIAL	AREA EN M2	FACTOR FRENTE FONDO	FACTOR FRENTE	FACTOR DE COMERCIALIZACION	VALOR HOMOGENIZADO
Calle 5 N° 8 - 41	\$223.456.076	222,50	1.00%	1.00%	1,00%	\$216.752.394

factor frente-fondo	1,00%	\$2.234.560,76
Factor frente	1,00%	\$2.234.560,76
Factor Comercialización	1,00%	\$2.234.560,76
TOTAL, FACTORES APLICADOS		\$6.703.682,28

TOTAL, RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE FACTORES:

Son: **DOSCIENTOS DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/TE.**

8.5 METODO DE REPOSICION A NUEVO PARA LA CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

RESOLUCION 620 DE 2008 – IGAC.

TABLA DE DEPRECIACION DE FITO Y CORVINI, POR EDAD Y ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE CALLE 5 Nº 8 – 41 CAJAMARCA.

Para efectos de la obtención del valor comercial de las construcciones existentes, se ha tenido en cuenta **El A.P.U (Análisis de Precios Unitarios)**, el cual consiste en un modelo matemático que adelanta el resultado, expresado en moneda, de una situación relacionada con una actividad sometida a estudio. También es una unidad dentro del concepto "Costo de Obra", ya que una Obra nueva puede contener varios Presupuestos, **A.P.U** que la determina la **REVISTA CONSTRUdata** mediante el software utilizado para la obtención de valores unitarios de la construcción, Usualmente se compone de una valoración de los materiales, la mano de obra, equipos y herramientas, entre otros.

Construdata hace un análisis de los presupuestos como documentos estructurados a través de Capítulos de obra; que contienen todas las especificaciones de un proyecto y sus cantidades. En el presupuesto de obra pueden verse los precios unitarios detallados y los costos totales por cada una de las actividades, cada capítulo y cada etapa del proyecto hasta hacer la sumatoria de los costos totales

Archivos históricos de precios. Contiene información de precios sobre los materiales, equipos, mano de obra, transportes y tarifas aplicables a la industria de la construcción, organizados por ciudades.

The image block contains three distinct visual elements:

- Price Sheet:** A document titled "ESTRUCTURA EN CONCRETO" with a "VALOR m²" column. It lists "Estructura en concreto, vigas, columnas, placas aligeradas, aplicable a Multifamiliar Medio." The "DIRECTO" value is \$ 443.898 and the "TOTAL" value is \$ 510.482.
- Magazine Cover:** The cover of "CONSTRUdata" magazine, issue 204, titled "INFORME SOSTENIBILIDAD CONSTRUCCIÓN CONSCIENTE Y AMIGABLE". It features a green building facade and text about sector analysis and legal processes.
- Software Box:** The box for "CONSTRUplan^{NG}" software, described as "El software para presupuestar en el Siglo XXI".

8.6 DESARROLLO DEL METODO PARA LA OBTENCION DEL VALOR COMERCIAL DE CONSTRUCCION INICIAL - POR EDAD Y POR ESTADO.



ESTADO	Condiciones Físicas	Clasificación normal	
1	NUEVO No ha sufrido ni necesita reparaciones	Optimo	O
		Muy Bueno	MB
2	REGULAR Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno	B
		Intermedio	I
3	Requiere reparaciones simples	Regular	R
		Deficiente	D
4	Requiere reparaciones importantes	Malo	M
		Muy Malo	MM
5	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición	DM

EDAD EN % DE LA VIDA	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
40	28.00	28.02	29.81	33.82	41.03	51.90	65.87	82.14	100.00

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO		
METODO REPOSICION A NUEVO DE LAS CONSTRUCCIONES (Resolucion 620 de 2008 Igac)		
Solicitante :	DR. SEBASTIAN BOHORQUEZ ARBELAEZ	
Fecha Informe:	04/09/2021	AREA CONSTRUIDA M2 80,00
Direccion:	calle 5 N° 8 - 41 interior	
INDICE DE COSTOS:	Fuente de consulta CONSTRUADATA N° 204 ultimo trimestre colombia	
	Procesa los presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones evolucion de costos en conjunto, consulta de constructores y avaluadores de colombia.	
COSTOS DIRECTOS	Exclusivo del trabajo de campo (materiales, mano de obra, y herramientas)	
COSTOS INDIRECTOS	Impuestos garantias, conexión de servicios publicos, honorarios, etc.	
COSTOS TOTALES	Suma de costos directos e indirectos, no se incluye valor del lote, ni costos financieros.	
ESPECIFICACIONES	Descripcion para cada prototipo, especialmente cimentacion, ascensor, acabados, etc.	
calculo valor construcción para vivienda UNIDAD FAMILIAR MEDIO de uno (1) y dos (2) pisos		
Manposteria estructural cimentacion superficial hasta 100 m2 tres (3) alcobas cocina zona de ropas hasta tres baños patio sala y comedor obra blanca	costo directo	valor m2 \$443.898
	costo indirecto	\$66.584
	VALOR M2 CONSTRUIDO	\$510.482
total reposicion del area construida OBRA NUEVA		100% \$40.838.560
DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION TABLA DE FITO Y CORVINNI		
Vida util o tecnica	Años	100
Edad aproximada de la construcción	Años	40
Vida remanente de la construcción	Años	60
Porcentaje de edad a depreciar	Años	40
Estado de conservacion de la construcción	de 1 a 5	4,5
Depreciación acumulada en el tiempo	65,87%	\$26.900.359
CALCULO DE VALOR DE LA CONSTRUCCION VALOR ACTUAL O PRESENTE		
Valor de reposición area construida a nuevo		\$40.838.560
Menos (-) depreciacion acumulada según Fito y Corvinni		\$26.900.359
total reposicion del area construida depreciada		\$13.938.201
Valor m2 depreciado		\$174.228
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION ACTUALIZADO O PRESENTE		\$13.938.201

NOTA: La construcción requiere de reparaciones importantes

ESTRUCTURA EN CONCRETO VALOR m²

- Estructura en concreto, vigas, columnas, placas aligeradas, aplicable a Multifamiliar Medio.

DIRECTO \$ 443.898

TOTAL \$ 510.482



8.7 DESARROLLO DEL METODO PARA LA OBTENCION DEL VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN DE DOS PLANTAS - POR EDAD Y POR ESTADO

TABLAS DE FITTO CORVINI									
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN									
EDAD EN % DE LA VIDA	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
15	8.62	8.65	10.93	16.02	25.16	38.95	56.69	77.34	100.00

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO		
METODO REPOSICION A NUEVO DE LAS CONSTRUCCIONES (Resolucion 620 de 2008 Igac)		
Solicitante :	DR. SEBASTIAN BOHORQUEZ ARBELAEZ	
Fecha Informe:	24/01/2023	AREA CONSTRUIDA M2 72,90
Direccion:	calle 5 N° 8 - 41 interior	
INDICE DE COSTOS:	Fuente de consulta CONSTRUADATA N°204 ultimo trimestre colombia	
	Procesa los presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones evolucion de costos en conjunto, consulta de constructores y avaluadores de colombia.	
COSTOS DIRECTOS	Exclusivo del trabajo de campo (materiales, mano de obra, y herramientas)	
COSTOS INDIRECTOS	Impuestos garantias, conexión de servicios publicos, honorarios, etc.	
COSTOS TOTALES	Suma de costos directos e indirectos, no se incluye valor del lote, ni costos financieros.	
ESPECIFICACIONES	Descripcion para cada prototipo, especialmente cimentacion, ascensor, acabados, etc.	
calculo valor construccion para vivienda UNIDAD FAMILIAR MEDIO de uno (1) y dos (2) pisos		
Manposteria estructural cimentacion superficial hasta 100 m2 tres (3) alcobas cocina zona de ropas hasta tres baños patio sala y comedor obra blanca	costo directo	valor m2 \$632.860
	costo indirecto	\$94.929
	VALOR M2 CONSTRUIDO	\$727.789
total reposicion del area construida OBRA NUEVA	100%	\$53.055.818
DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION TABLA DE FITO Y CORVINNI		
Vida util o tecnica	Años	100
Edad aproximada de la construccion	Años	15
Vida remanante de la construccion	Años	60
Porcentaje de edad a depreciar	Años	15
Estado de conservacion de la construccion	de 1 a 5	4
Depreciacion acumulada en el tiempo	56,69%	\$30.077.343
CALCULO DE VALOR DE LA CONSTRUCCION VALOR ACTUAL O PRESENTE		
Valor de reposicion area construida a nuevo		\$53.055.818
Menos (-) depreciacion acumulada según Fito y Corvinni		\$30.077.343
total reposicion del area construida depreciada		\$22.978.475
Valor m2 depreciado		\$315.205
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION ACTUALIZADO O PRESENTE		\$22.978.475

MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL		VALOR M²
* Muros de carga en mampostería reforzada, aplicable a Multifamiliar vip.		
DIRECTO		\$ 632.860
TOTAL		\$ 727.789

9. CALCULO DE VALOR COMERCIAL INTEGRAL

Una vez aplicados los métodos Valuorios para el inmueble ubicado en la Calle 5 N° 8 – 41, sector centro del municipio de Cajamarca Tolima, distinguido con la matrícula inmobiliaria 354-976, con ficha catastral 731240100000000240023000000000, arrojo el siguiente resultado.

DESCRIPCION	ÁREA M2	V/UNITARIO M2	VALOR COMERCIAL
Construcción inicial una planta	80,00	\$245.542	\$13.938.201
Construcción de dos plantas posterior	72,90	\$368.755	\$22.978.475
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES			\$36.916.676
Valor del terreno método residual	Valor global del avalúo menos (-) valor de construcciones. \$216.752.394 (-) \$36.916.676		\$179.835.718
VALOR GLOBALIZADO METODO, COMPARATIVO DE MERCADO; DEL AVALUO	222.50	\$870.755	\$216.752.394
Valor metro cuadrado consolidado: \$974.168			\$216.752.394
TOTAL, AVALUO COMERCIAL INTEGRAL \$179.835.718 (LOTE) + \$36.916.676 (construcciones)			

SON: DOSCIENTOS DIECISEIS MILLONES, SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/TE.

10. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente informe de avalúo, cualquier referencia del mismo, las cifras de valuación, nombre, y afiliaciones profesionales del valuador o la firma Borrero Ochoa y Asociados Ltda, sin consentimiento escrito de la misma.

11.- DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

30

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

- Las descripciones de los hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y los resultados solamente se ven restringidos por las
- hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente 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 de bienes que se están valorando.
- La firma avaluador a través de personal autorizado ha realizado una visita
- personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionada asistencia profesional en la preparación del informe.

El avalúo practicado por WILSON GARCÍA, corresponde al “VALOR COMERCIAL” del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

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

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

12.- CERTIFICACIÓN DEL AVALUO, ARTICULO 226 C.G.P

31

La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

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

- WILSON GARCIA PACHON. C.C. N° 9778895 expedida en Calarcà Quindío

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

- residente en Calarcà Quindío Urbanización Las Chambranas Mna 3 casa N° 5, R.A.A – AVAL 9778895 / Celular: 3162969379, correo: wgavaluos@hotmail.com

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

La profesión del suscrito perito es: técnico laboral por competencias en avalúos, perito evaluador profesional, lo cual se acredita con fotocopia del correspondiente título profesional expedido por Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A).

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

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

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

Anexo al presente el listado de los procesos en donde he sido designado como perito durante los últimos cuatro años y he rendido la correspondiente experticia Manifiesto que fui designado como perito por la parte solicitante, y cuyo objeto de la pericia consistió en establecer el valor comercial del inmueble, teniendo en cuenta la Diligencia de Inspecciono ocular desarrollada en el predio, y verificación del mercado inmobiliario del sector.

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

No he sido designado como perito en otro proceso anteriores donde hubieran estado la persona solicitante, pero si he participado con el apoderado en otro proceso.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Manifiesto que no me encuentro incurso en ninguna de las causales previstas en el artículo 50 del C. General del Proceso.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

En términos generales en los dictámenes periciales que he rendido en relación con bienes inmuebles se utiliza siempre el sistema de estudio de títulos y documentos que brinde información sobre los predios, en primer orden; apoyado Resolución 620 de 2008. **Descripción:** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Este documento es de tipo Resoluciones y pertenece a Normatividad del Marco Legal de la Entidad.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados, no son diferentes respecto de aquellos que utilizo normalmente en el ejercicio regular de mi profesión, especialmente si se trata de establecer el valor comercial de un inmueble o de mejoras, entre otros.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Los documentos e información utilizados para la elaboración del presente dictamen son los que a continuación relaciono:

a). fotocopia del Certificado de tradición fecha 21/03/2019 predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 353-976, y ficha catastral No. 731240100000000240023000000000 b) recibo de predial año 2021.

13. VIGENCIA DEL AVALUO:

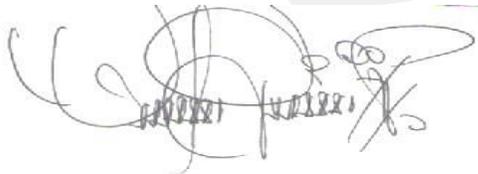
De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

De esta manera, dejo rendido el Dictamen Pericial y el concepto valuatorio invocado, el cual coloco a consideración del solicitante: Dr. **SEBASTIAN BOHÓRQUEZ ARBELAEZ, CC N° 1.097.398.054, TP. 287931**, del **JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CAJAMARCA TOLIMA**, y de las partes interesadas en el mismo.

Este informe de Dictamen pericial; y avalúo técnico comercial, está debidamente certificado por el **R.A.A (Registro Abierto de valuadores)**, de conformidad a lo estipulado en el Código General del proceso artículo 226, para avalúos urbanos.

esperando haber podido contestar e interpretar ecuánimemente el dictamen pericial y de avalúo comercial solicitado

Cordialmente,



**LONJA DE COLOMBIA**
Apoyo Empresarial
P.J. S-0028590 N.I.T 900404901-0

WILSON GARCÍA PACHÓN

CC # 9.778.895

Técnico laboral por competencias en avalúos

Perito Avaluador profesional

R.A.A / AVAL-9778895

Certificado en competencias laborales **ONAC**.

14. REGISTRO FOTOGRAFICO:

construccion relacionada en los titulos, y reconocida en los mismos con area de 80 m2.



En esta fotografia se visualiza el hall de la entrada principal al interior del bien inmueble, notese el tamaño del area, entrada frontal por la via calle 5, portal N° 8 – 41



Sala principal, y los cuartos adyacentes a esta area, pisos en cerámica, estado actual de las paredes, y sus cabados.

Cocinas existentes, al parecer su alquiler se ha basado en el inquilinato, según informaciones obtenidas, estado actual, y acabados.



BAÑOS. ESTADO ACTUAL, pisos y paredes en cerámica.





HALL interno, que comunica las otras áreas de la construcción, y al fondo la construcción de dos plantas.

CUARTOS: Estado actual y de conservación, en mal estado general.





PATIO DE ROPAS:
Cubierto, con tangué de agua y lavadero, en mal estado.

CUBIERTA: en teja de zinc, entramado de la cubierta en cuarteronera, en mal estado general.

38



CONSTRUCCION (MEJORA) DE DOS PLANTAS: ubicada en la parte posterior del lote de terreno, no legalizada, ni reconocidas en titulos, area de 72,90 m2.

Para la determinación del Valor económico de las mejoras en acabados de construcción y adicionales, obrados en parte del inmueble ubicado en la Calle 5, N° 8-41; se visitó detalladamente el inmueble con el propósito de realizar el correspondiente análisis de las mejoras adelantadas en el lote de terreno, su estado, distribución, tipo de construcción, ampliaciones normativas, remodelaciones recientes, daños recientes, vetustez de la construcción y deterioro normal, estado de los acabados instalados en el inmueble, y para globalizar este proceso se cuantificaron los siguientes aspectos.



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

39

JUZGADO: SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

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

2.- JUZGADO: QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

DEMANDANTE: ADRIANA LOARTE TORRES
APODERADO JUDICIAL PARTE DTE: Dr. GUSTAVO RENDON VALENCIA, CC Nº 19.419.404
TP 138.565 del C.S.J.
DEMANDADO: JOSE MIGUEL MARTINEZ.
APODERADO PARTE DDA.: Dr. CAMILO ALVAREZ MARIN, CC Nº 7.539.759, TP 77014 del C.S.J.
RADICADO: 630011400300520170053300
PROCESO: Verbal reivindicatorio – con demanda de reconversión -pertenencia.
EXPERTICIA REALIZADA: dictamen pericial, y avalúo comercial, fecha 29/11/2021
PERITO VALUADOR: Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895.

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

PROCESO DE: LESIONES PERSONALES CULPOSAS
OFENDIDOS: HENRRY VALENCIA
APODERADO PARTE OFENDIDA: Dr. JANNIER ANDRES LOPEZ TORO, CC Nº 1.094.886.158, TP: 182518
CSJ.
INDICIADO: OMAR RAMIREZ GUTIERREZ
APODERADO PARTE INDICIADA: Dra. ANA MARIA PIEROTTI CARRILLO, T.P 94.214 CSJ, Compañía de seguros la Equidad.
EXPERTICIA REALIZADA: avalúo de perjuicios ocasionados responsabilidad civil extracontractual
RADICACIÓN: 630016000059201200606
FECHA CÁLCULO: mayo 7 de 2019
PERITO VALUADOR: Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895

4.- JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD CALARCA

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

5.- JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SALENTO QUINDIO

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

6.- JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCÁ.

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

7.- JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO ORALIDAD ARMENIA

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

8.- JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA

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

9.- JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA

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

10.- JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCA

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

16. DOCUMENTOS PERITO AVALUADOR

41



**PERITO AVALUADOR
DE BIENES
INMUEBLES URBANOS**



ISO/IEC 17024:2012
16-OCP-001



Wilson García Pachón
C.C. 9.778.895

**Certificado de Competencias laborales
Esquema-CE-E-02 bajo las normas:
TCL 110302002
NCL 210302001
NCL 210302002**

PA-000184-17



EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS
SABER LONJA CERTIFICACIONES
Otorga certificado en competencias laborales a:

Wilson García Pachón

C.C. 9.778.895

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de la conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-01 bajo las normas:
TCL 110302002 - NCL 210302001 - NCL 210302002

**PERITO AVALUADOR DE BIENES
INMUEBLES URBANOS**

Fecha de Aprobación:	4 de Octubre de 2017
Fecha Ultimo Mantenimiento:	3 de Octubre de 2020
Fecha de Vencimiento:	3 de Octubre de 2021



Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal
Saber Lonja Certificaciones



PA-000184-17
ISO/IEC 17024:2012
16-OCP-001

CE-F-026



PIN de Validación: c1a70b7d



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

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

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
--	---	--	-------------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

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



PIN de Validación: c1a70b7d



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



Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) WILSON GARCÍA PACHÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9778895.

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

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



PIN de Validación: c1a70b7d



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



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



PIN DE VALIDACIÓN

c1a70b7d

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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

República de Colombia



Y en su nombre

La Corporación Tecnológica Empresarial

Debidamente autorizada por la Secretaría de Educación de Bogotá,
Según Licencia de Funcionamiento N° 11-0418 de Diciembre de 2016

Teniendo en cuenta que

Wilson García Pachón

D.I. N° 9.778.895

Cumplió con los requisitos académicos exigidos por la Ley y la Institución
de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano según
Resolución de Programa N° 110507 de 2019
le otorga el Certificado de Aptitud Ocupacional como

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos



Martha Pinchezo Niño
C.C. 37830733
Representante Legal

Bogotá, 27 de marzo de 2021

Libro de Certificaciones N° 16 Acta N° 050 Folio N° 032

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



CORPORACIÓN TECNOLÓGICA EMPRESARIAL

Institución de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano

CERTIFICACIÓN 032

En la ciudad de Bogotá, a los veintisiete (27) días del mes de marzo de 2021, se formalizó la Certificación a los Estudiantes de los diferentes Programas Técnicos Laborales. El suscrito Representante Legal de la **Corporación Tecnológica Empresarial**, Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano, aprobada y autorizada por la Secretaría de Educación del Distrito, según Licencia de Funcionamiento N° 11-0418 de Diciembre de 2016.

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

Wilson García Pachón

Documento de Identidad N° 9.778.895

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos

Aprobado según Resolución N° 110507 de 2019 S.E.D. con una intensidad de 768 horas

Es fiel copia tomada de Libro General de Certificaciones N° 16, Acta N° 050 de marzo de 2021.



Martha Sánchez Niño

C.C. 37830733

Representante alegal

Bogotá, 27 de marzo de 2021

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



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

47

A SUSCRITA JEFE DE LA OFICINA JUDICIAL

CERTIFICA :

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

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

MARIA ERNESTINA ORTIZ VÁSQUEZ
Jefe Oficina Judicial.

Meov.

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



**LA CORPORACION UNIVERSITARIA DE CIENCIA Y DESARROLLO
"UNICIENCIA"**

PERSONERIA JURIDICA N° 020/1996 M.E.N

En Convenio con

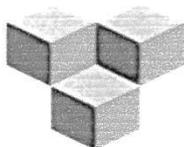
LA FUNDACIÓN NUEVO MILENIO

PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0021267

Y

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590



CERTIFICAN A

Wilson García Pachón

C.C. 9.778.895

Como

PERITO AVALUADOR INTEGRAL

Finca Raíz y Avalúos Inmobiliarios

Maquinaria Planta Y Equipo

Normas Internacionales NIIF

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

FOLIO 115 - LIBRO 560

DICIEMBRE 12 DE 2015

BOGOTÁ COLOMBIA

**MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL
FUNDACION NUEVO MILENIO**

**GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
LONJA DE COLOMBIA**


LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

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

Lonja de Colombia

Certifican a

Wilson García Pachón
C.C. 9.778.895

COMO

Perito Avaluador Profesional
SEGÚN EXÁMEN Y CALIFICACIÓN DE COMPETENCIAS EN

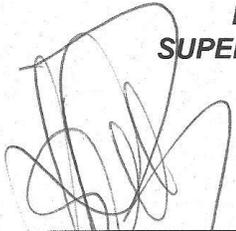
- Vehículos Terrestres**
- Maquinaria y Equipos**
- Topografía de Terrenos y Cartografía**
- Plan de Ordenamiento Territorial**
- Avalúos Urbanos y Rurales**
- Propiedad Horizontal**
- Reforma Urbana**
- Derecho Inmobiliario**
- Matemáticas Catastrales**
- Administración Inmobiliaria**

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

R.P.A.
1005-5583



6 DE SEPTIEMBRE DE 2012
BOGOTÁ COLOMBIA


MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL
NUEVO MILENIO


GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
LONJA DE COLOMBIA



**LONJA DE PROPIEDAD
RAÍZ DEL QUINDÍO**

CERTIFICA QUE

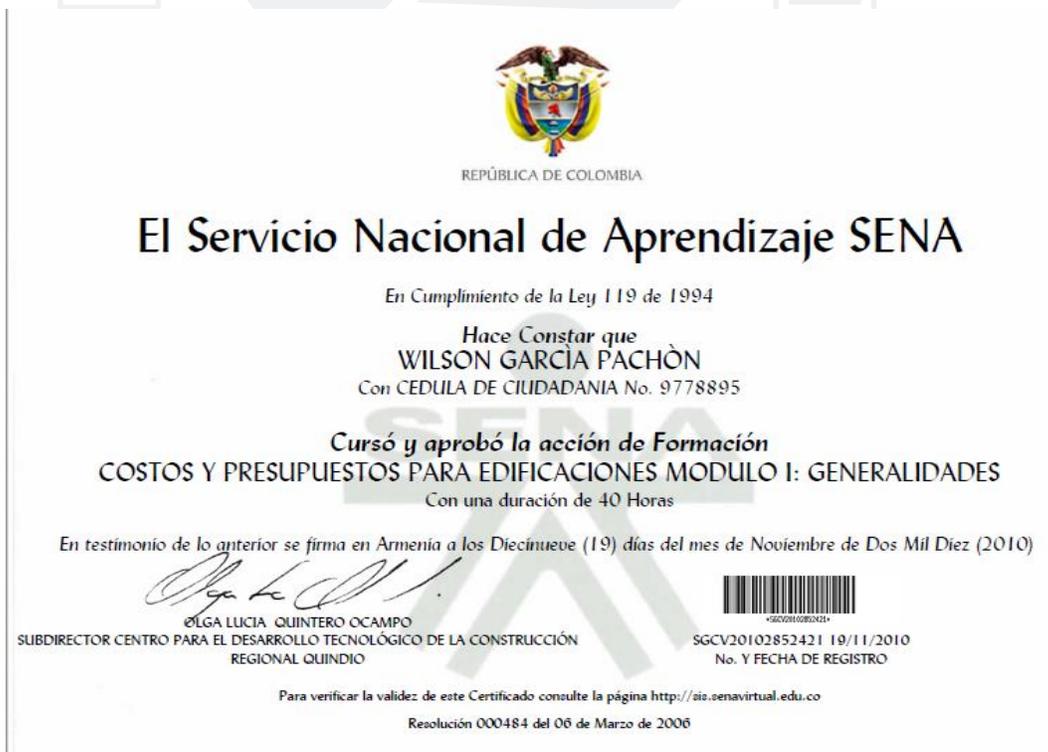
Wilson garcia

Asistió a el curso virtual

VALORACIÓN DE INMUEBLES, INCORPORANDO INCERTIDUMBRE DE MERCADO
Realizado del 14 al 23 de julio de 2020 con una intensidad de 10 horas

Elkin Ruiz
ELKIN RUIZ
Capacitador

Santiago Palacio
SANTIAGO PALACIO
Capacitador




REPÚBLICA DE COLOMBIA

El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En Cumplimiento de la Ley 119 de 1994

Hace Constar que
WILSON GARCÍA PACHÓN
Con CEDULA DE CIUDADANIA No. 9778895

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

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

Olga Lucía Quintero Ocampo
OLGA LUCIA QUINTERO OCAMPO
SUBDIRECTOR CENTRO PARA EL DESARROLLO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN
REGIONAL QUINDÍO


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

Para verificar la validez de este Certificado consulte la página <http://sis.senavirtual.edu.co>
Resolución 000484 del 06 de Marzo de 2006



CERTIFICACION

La Corporación Lonja Inmobiliaria de Oriente (LONJAORIENTE), adscrita a la Cámara de Comercio de Villavicencio (Meta) bajo el NIT. 900684555, del 1 de enero de 2005, se permite certificar como **PERITO AVALUADOR PROFESIONAL** al señor **WILSON GARCIA PACHON** identificado con CC No **9.778.895**, inscrito ante **RAA N°AVAL 9778895** siendo un profesional ético y honesto.

La presente solicitud se expide a solicitud del interesado el día 18 de septiembre de 2019, en la ciudad de acacias Meta.

Atentamente:

JAVIER MAURICIO AGUDELO DUARTE
Presidente

Acacias, Meta Cra 14 N° 14-29 Barrio Centro - Cel. 317-4406349 o 316-8779822
Yopal, Casanare Cra 28 N° 23-53 Barrio Campiña -Cel. 317-4406349 corlonjaorientegmail.com

Oficina: Calarcá Quindío Colombia, Urbanización Las Chambranas Mna 3 casa # 5
Teléfono WhatsApp: 3162969379 – 3052372959. Correo: wgavaluos@hotmail.com





Bogotá, 11 de octubre de 2021

A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2010, con Personería Jurídica No. S0038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio N° 900.404.901-0

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675, OBRA CIVIL, AVALUOS INMOBILIARIOS, AVALUOS CORPORATIVOS ESPECIALIZADOS EN BIENES TANGIBLES E INTANGIBLES, INMUEBLES, MAQUINARIA PLANTA, EQUIPO Y VEHICULOS TERRESTRES, INTERMEDIACION INMOBILIARIA, ARRIENDOS, ASESORIA JURIDICA Y FINANCIERA, IMPLEMENTACION NIIF, CAPACITACION, APOYO EMPRESARIAL, con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

Nos permitimos certificar que el señor, WILSON GARCIA PACHON, Identificado con Cédula de Ciudadanía # 9.778.895 como PERITO AVALUADOR INMOBILIARIO, según examen en formación y calificación actualizada a la fecha en topografía de terrenos y cartografía, plan de ordenamiento territorial, inmuebles urbanos y rurales, titularización de inmuebles, normas especializadas, propiedad horizontal ley 675, reforma urbana ley 1673 y ley 388, con REGISTRO DE AVALUADOR DE LA SUPERINTENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO # 105-5583, actuando como representante de la LONJA DE COLOMBIA, como profesional independiente

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

Dada a solicitud de su entidad,

Cordialmente,

MARIO ROPERO MUNÉVAR
PRESIDENTE NACIONAL
3204255208

TEL. 5331286 - 6959422 - CEL 3115914605 - 3204255208
CRA 60 # 99 - 43 TERCER PISO BOGOTÁ COLOMBIA
LONJACOLOMBIA@GMAIL.COM - WWW.LONJADECOLOMBIA.ES.TL
BOGOTÁ - COLOMBIA

17. ANEXOS

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE CAJAMARCA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 354-976

Impreso el 14 de Septiembre de 2017 a las 04:06:01 pm
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ARTICULO REGISTRAL: 354 CAJAMARCA DEPTO TOLIMA MUNICIPIO CAJAMARCA VEREDA CAJAMARCA
FECHA APERTURA: 9/7/1981 RADICACIÓN: 81-128 CON CERTIFICADO DE 9/7/1981
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL: 731240100000000240023000000000
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
MIDE DIEZ VARAS (10 VRS) DE FRENTE HACIA LA CALLE PUBLICA POR CUARENTA VARAS (40 VRS) DE FONDO SOBRE LAS
DOS PARALELAS DE SUS COSTADOS, ALINDERADO ASI. POR EL FRENTE U ORIENTE, EN EXTENSION DE DIEZ (10) VARAS CON LA
CALLE PUBLICA O PLAZA DONDE ESTA SITUADO EL PABELLON DE CARNES, POR EL NORTE, CON LA OTRA MITAD DE LA CASA Y
SOLAR NUMERO 135 DE LA MANZANA NUMERO 21, POR EL OCCIDENTE EN EXTENSION DE DIEZ (10) VARAS CON EL SOLAR NUMERO
21 DE LA MISMA MANZANA DE PROPIEDAD DE ROSENDO MATIZ, Y POR EL SUR, CON SOLAR NUMERO 134 DE LA PRECITADA
MANZANA NUMERO 21 DE PROPIEDAD DE DOMINGO CAMACHO - ACLARACION DE LINDEROS - LOS LINDEROS ACLARADOS DESPUES DE
HECHO EL DESPRENDIMIENTO DE QUE TRTA LA ANOTACION NUMERO 07, TIENE UNA CABIDA SUPERFICIARIA DE DOSCIENTOS
CIENTOS METROS CUADRADOS CON CINCUENTA DEDIMETROS CUADRADOS (22 50 MTS) Y SE ALINDERA CON SE ENCUENTREN
INSERTOS EN LA ESCRITURA UBLICA NUMERO 1.161 DE FECHA 22 DE JULIO DE 1.996, OTORGADA EN LA NOTARIA QUINTA DE
IBAGUE -

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO
CALLE 5 8-41 CASA LOTE

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 1	Fecha 8/9/1957	Radicación S/N	VALOR ACTO \$ 4 000
DOC. ESCRITURA 143	DEL: 18/7/1957	NOTARIA UNICA DE CAJAMARCA	
ESPECIFICACION:	MODO DE ADQUISICION : 102 PERMUTA - MODO DE ADQUISICION		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
DE GONZALEZ OSMO PABLO EMILIO			
A: RUIZ RUBIANO CARLOS JULIO X			

ANOTACIÓN: Nro: 2	Fecha 10/8/1981	Radicación S/N	VALOR ACTO \$ 0
DOC. OFICIO 1051	DEL: 4/8/1981	JUZGADO SEGUNDO CIVIL CTO. DE IBAGUE	
ESPECIFICACION:	MEDIDA CAUTELAR : 401 EMBARGO - MEDIDA CAUTELAR		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
DE RODRIGUEZ DE RUIZ ISMENIA			
A: RUIZ RUBIANO CARLOS JULIO X			

ANOTACIÓN: Nro: 3	Fecha 21/9/1981	Radicación S/N	VALOR ACTO \$ 0
DOC. OFICIO 1253	DEL: 9/9/1981	JUZGADO SEGUNDO CIVIL CTO. DE IBAGUE	
ESPECIFICACION:	CANCELACION : 790 CANCELACION EMBARGO		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
DE RODRIGUEZ DE RUIZ ISMENIA			
A: RUIZ RUBIANO CARLOS JULIO X			

ANOTACIÓN: Nro: 4	Fecha 21/9/1981	Radicación S/N	
-------------------	-----------------	----------------	--

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Nro Matrícula: 354-976

Página 2

Impreso el 14 de Septiembre de 2017 a las 04:06:01 pm

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DOC ESCRITURA 205 DEL: 20/8/1981 NOTARIA UNICA DE CAJAMARCA VALOR ACTO \$ 58.505
ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION : 106 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD - MODO DE ADQUISICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE RUIZ RUBIANO CARLOS JULIO
A: RODRIGUEZ DE RUIZ ISMENIA X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 24/4/1989 Radicación 89-162 VALOR ACTO: \$ 700.000
DOC ESCRITURA 180 DEL: 21/4/1989 NOTARIA UNICA DE CAJAMARCA
ESPECIFICACION GRAVAMEN : 210 HIPOTECA - GRAVAMEN
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE RODRIGUEZ DE RUIZ ISMENIA X
A: PADILLA SABOGAL MISAEL

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 29/8/1994 Radicación 94-298 VALOR ACTO: \$ 700.000
DOC ESCRITURA 218 DEL: 24/6/1994 NOTARIA UNICA DE CAJAMARCA
Se cancela la anotación No. 5
ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE MILLAN DE PADILLA CONCEPCION
DE PADILLA MILLAN MARIO
DE PADILLA MILLAN MISAEL
DE PADILLA MILLAN LUZ MYRIAM
DE PADILLA MILLAN JORGE ENRIQUE
DE PADILLA MILLAN MARTHA EDITH
DE PADILLA MILLAN JOSE IGNACIO
A: RODRIGUEZ DE RUIZ ISMENIA X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 2/8/1996 Radicación 96-356 VALOR ACTO: \$ 700.000
DOC ESCRITURA 1161 DEL: 22/7/1996 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA PARTE (33,50 M2) - MODO DE ADQUISICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE RODRIGUEZ DE RUIZ ISMENIA X
A: RUIZ RODRIGUEZ ALICIA

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 2/8/1996 Radicación 96-356 VALOR ACTO: \$ 0
DOC ESCRITURA 1161 DEL: 22/7/1996 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 ACLARACION LINDEROS - MODO DE ADQUISICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: RODRIGUEZ DE RUIZ ISMENIA X

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 2/9/1996 Radicación 96-429 VALOR ACTO: \$ 8.500.000
DOC ESCRITURA 1381 DEL: 22/8/1996 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA - MODO DE ADQUISICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE RODRIGUEZ DE RUIZ ISMENIA
A: RUIZ RODRIGUEZ RAUL ANTONIO X

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 10/12/2007 Radicación 557

REDMI NOTE 9
48MP QUAD CAMERA

18

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE CAJAMARCA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Nro Matrícula: 354-976

Impreso el 14 de Septiembre de 2017 a las 04:06:01 pm
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ESCRITURA 427 DEL: 26/11/2007 NOTARIA UNICA DE CAJAMARCA VALOR ACTO: \$ 17.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - MODO DE ADQUISICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: RUIZ RODRIGUEZ RAUL ANTONIO
 DE: LEAL SAENZ LUZ ELENA CC# 28946600 X

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 20/2/2008 Radicación 137
DOC: ESCRITURA 25 DEL: 18/2/2008 NOTARIA UNICA DE CAJAMARCA VALOR ACTO: \$ 29.000
ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION ESCRITURA 427 PRECIO DE VENTA. - MODO DE ADQUISICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: RUIZ RODRIGUEZ RAUL ANTONIO
 DE: LEAL SAENZ LUZ ELENA X

ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 20/2/2008 Radicación 137
DOC: ESCRITURA 25 DEL: 18/2/2008 NOTARIA UNICA DE CAJAMARCA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA - GRAVAMEN
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: LEAL SAENZ LUZ ELENA X
 DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 8/4/2008 Radicación 103
DOC: OFICIO 555 C DEL: 8/4/2008 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CAJAMARCA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - MEDIDA CAUTELAR
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: RUIZ RODRIGUEZ RAUL ANTONIO
 DE: LEAL SAENZ LUZ ELENA X

ANOTACIÓN: Nro: 14 Fecha 14/11/2008 Radicación 238
DOC: OFICIO 1604C DEL: 13/11/2008 JUZGADO PROMISCUO MPAL DE CAJAMARCA VALOR ACTO: \$ 0
 Se cancela la anotación No. 13
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0754 CANCELACION EMBARGO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: RUIZ RODRIGUEZ RAUL ANTONIO
 DE: LEAL SAENZ LUZ HELENA X

ANOTACIÓN: Nro: 15 Fecha 10/10/2012 Radicación 2012-354-6-462
DOC: ESCRITURA 339 DEL: 10/10/2012 NOTARIA UNICA DE CAJAMARCA VALOR ACTO: \$ 0
 Se cancela la anotación No. 12
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A NIT# 800037800-8
 DE: LEAL SAENZ LUZ ELENA CC# 28946600 X

ANOTACIÓN: Nro: 16 Fecha 24/8/2015 Radicación 2015-354-6-333
DOC: OFICIO 0792 DEL: 16/4/2015 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CAJAMARCA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: ALFONSO ANA RUBI CC# 28945525

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Nro Matrícula: 354-976

Impreso el 14 de Septiembre de 2017 a las 04:06:01 pm

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

Página 4

A. LEAL SAENZ LUZ ELENA CC# 28946600 X VALOR ACTO: \$ 0

ANOTACIÓN: Nro: 17 Fecha 22/1/2016 Radicación 2016-354-6-22
DOC OFICIO 110 DEL 21/1/2016 JUZGADO PROMISCO MUJICIPAL DE CAJAMARCA

Se cancela la anotación No. 16
ESPECIFICACION CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - EMBARGO EJECUTIVO ACCION PERSONAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE ALFONSO ANA RUBI CC# 28945525
A. LEAL SAENZ LUZ ELENA CC# 28946600 X

ANOTACIÓN: Nro: 18 Fecha 14/4/2016 Radicación 2016-354-6-142 VALOR ACTO: \$ 35 000 000
DOC ESCRITURA 099 DEL 31/3/2016 NOTARIA UNICA DE CAJAMARCA

ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE LEAL SAENZ LUZ ELENA CC# 28946600
A. CUELLAR MARYORY CC# 1105610829 X
A. VELANDIA CAÑIZARES NEMESIO CC# 74020554 X

ANOTACIÓN: Nro: 19 Fecha 22/8/2016 Radicación 2016-354-6-343 VALOR ACTO: \$ 0
DOC ESCRITURA 297 DEL 18/8/2016 NOTARIA UNICA DE CAJAMARCA

ESPECIFICACION OTRO : 0901 ACLARACION - DE LA ESCRITURA N° 099 FECHA 31/03/2016 NOTARIA UNICA
CAJAMARCA SE INCLUYE LA CLAUSULA SEPTIMA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE LEAL SAENZ LUZ ELENA CC# 28946600
A. CUELLAR MARYORY CC# 1105610829 X
A. VELANDIA CAÑIZARES NEMESIO CC# 74020554 X

ANOTACIÓN: Nro: 20 Fecha 22/8/2016 Radicación 2016-354-6-343 VALOR ACTO: \$ 0
DOC ESCRITURA 297 DEL 18/8/2016 NOTARIA UNICA DE CAJAMARCA

ESPECIFICACION GRAVAMEN : 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA - PRIMER GRADO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE CUELLAR MARYORY CC# 1105610829 X
DE VELANDIA CAÑIZARES NEMESIO CC# 74020554 X
A. BANCOLOMBIA S.A NIT# 890903938-8

ANOTACIÓN: Nro: 21 Fecha 13/7/2017 Radicación 2017-354-6-263 VALOR ACTO: \$ 0
DOC OFICIO 858 DEL 12/7/2017 JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJAMARCA

ESPECIFICACION MEDIDA CAUTELAR : 0491 EMBARGO DERECHO DE CUOTA - PROCESO EJECUTIVO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE AMAYA SONIA DANIELA CC# 24497904
A. VELANDIA CAÑIZARES NEMESIO CC# 74020554 X

ANOTACIÓN: Nro: 22 Fecha 14/9/2017 Radicación 2017-354-6-350 VALOR ACTO: \$ 0
DOC OFICIO 1203 DEL 8/9/2017 JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJAMARCA

Se cancela la anotación No. 21
ESPECIFICACION CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - EMBARGO EJECUTIVO D E CUOTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE AMAYA SONIA DANIELA CC# 24497904

REDIMI NOTITE 9
ABMP QUINDIO CAJAMARCA

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

Nro Matrícula: 354-976

Impreso el 14 de Septiembre de 2017 a las 04:06:01 pm

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

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

CAÑIZARES NEMESIO CC# 74020554 X

Fecha 14/9/2017 Radicación 2017-354-6-351

DEL: 8/9/2017 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAJAMARCA VALOR ACTO \$ 0

MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

SONIA DANIELA CC# 24497904

MARYORY CC# 1105610829 X

CAÑIZARES NEMESIO CC# 74020554 X

TOTAL DE ANOTACIONES: *23*

FECHAS: (Información Anterior o Corregida)

Radición Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21/12/2015

INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008

OPERADA POR LA S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Radición Nro: 18 No. corrección: 1 Radicación: 2016-354-3-52 Fecha: 3/8/2016

DIGITO DE MANERA ERRDA EL APELLIDO VALENCIA. SI VALE LEY 1579 DE 2012 ART 59 M.C.L.E

FIN DE ESTE DOCUMENTO

Interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

CUARTO: 57493 impreso por: 63303

NUMERO: 2017-354-1-2864 FECHA: 14/9/2017

URL: mP6QKceOn6Yq2Bp+6A2n3pj+kCnHjp+mdAPwFNKgVRQ=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient>

EXPEDIDO EN: CAJAMARCA

Martha Cecilia Lopez E

El registrador REGISTRADOR SECCIONAL MARTHA CECILIA LOPEZ