



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Armenia, dieciocho (18) de agosto de dos mil veintidós (2022).

Ref.: Proceso Verbal de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa
N° 2021-00365-00.

La rogante, a través de su procurador judicial, adosó el dictamen pericial decretado como instrumento de convicción, a través de auto calendado a 22 de julio del año en curso (num. 4º, lit. A).

Consecuencialmente, tal soporte **se pone en conocimiento de la antagonista por el término de 3 días**, de conformidad con lo previsto por el art. 228 del C.G.P. Ello, en aras de que, de ser del caso, se concreten las finalidades allí estipuladas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE LUIS CARLOS VILLARREAL RODRÍGUEZ JUEZ

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR FIJACIÓN EN ESTADO DE 19 DE AGOSTO DE 2022. SECRETARÍA
--

Firmado Por:

Luis Carlos Villareal Rodriguez

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 004

Armenia - Quindío

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

Código de verificación: **8e4faefe9103e472644c8ebfa1debadd932d6abfef1b4f56be7d6db05763b51d**

Documento generado en 17/08/2022 02:42:39 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

RV: RADICADO: 2021-365, DICTAMEN PERICIAL SOLICITADO POR EL DESPACHO.

Juzgado 04 Civil Municipal - Quindio - Armenia <j04cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 8/08/2022 17:15

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

Juzgado Cuarto Civil Municipal de Armenia
Carrera 12 Nro.20-63, Oficina 211
Palacio de Justicia "Fabio Calderón Botero"
E-mail: j04cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co
Tel: 7441132

AVISO IMPORTANTE: La dirección de correo electrónico j04cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co es de uso exclusivo del Juzgado para el envío y recepción de notificaciones constitucionales.

Acusar recibo de la presente notificación en el menor tiempo posible. En todo caso, y a falta de dicha confirmación, se advierte que se presume la recepción del presente mensaje, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 20, 21 y 22 de la ([Ley 527 del 18-08-1999](#)).



Antes de imprimir este mensaje, por favor, compruebe que es necesario hacerlo. Una tonelada de papel implica la tala de 15 árboles y el consumo de 250.000 litros de Agua. El medio ambiente es cuestión de TODOS

De: diego gonzalez <digoga.27@hotmail.com>

Enviado: lunes, 8 de agosto de 2022 4:56 p. m.

Para: Juzgado 04 Civil Municipal - Quindio - Armenia <j04cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RADICADO: 2021-365, DICTAMEN PERICIAL SOLICITADO POR EL DESPACHO.

**SEÑORES
JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
ARMENIA QUINDÍO
E.S.D.**

RADICADO: 63001400300420210036500

ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL SOLICITADO POR EL DESPACHO

DIEGO GONZALEZ GARCÍA identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.539.392 de Armenia Quindío y tarjeta profesional No. 287.435 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial de la señora **VIOLEDY CAMPO CHITO** mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 41.895.099 de Armenia Quindío, amablemente y con el debido respeto, allego al despacho DICTAMEN PERICIAL, solicitado por el despacho para respaldar las mejoras realizadas al BIEN INMUEBLE identificado bajo la matricula inmobiliaria 280-160594, ubicado en la Urbanización Quintas de Juliana Manzana G Lote 1, Que consta como propiedad de mi representada y del cual la señora CAMPO ejerce posesión pacífica, mediante la escritura 3229 de la Notaría Cuarta del Círculo de Armenia del 02 de octubre del año 2022.

De igual forma, ante la solicitud de correos electrónicos de contacto para las próximas diligencias pendientes dentro del proceso, mi correo electrónico para tales efectos es digoga.27@hotmail.com.

No siendo más,

Atentamente,

DIEGO GONZALEZ GARCÍA

C.C. No 7.539.392 Armenia Quindío.

T.P. No 287.435 del Consejo Superior de La Judicatura.

SEÑORES
JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
ARMENIA QUINDÍO
E.S.D.

RADICADO: 63001400300420210036500

ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL SOLICITADO POR EL DESPACHO

DIEGO GONZALEZ GARCÍA identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.539.392 de Armenia Quindío y tarjeta profesional No. 287.435 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial de la señora **VIOLEDY CAMPO CHITO** mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 41.895.099 de Armenia Quindío, amablemente y con el debido respeto, allego al despacho DICTAMEN PERICIAL, solicitado por el despacho para respaldar las mejoras realizadas al BIEN INMUEBLE identificado bajo la matricula inmobiliaria 280-160594, ubicado en la Urbanización Quintas de Juliana Manzana G Lote 1, Que consta como propiedad de mi representada mediante la escritura 3229 de la Notaría Cuarta del Círculo de Armenia del 02 de octubre del año 2022 y del cual la señora CAMPO ejerce posesión pacífica.

De igual forma, ante la solicitud de correos electrónicos de contacto para las próximas diligencias pendientes dentro del proceso, mi correo electrónico para tales efectos es digoga.27@hotmail.com.

No siendo más,

Atentamente,



DIEGO GONZALEZ GARCÍA
C.C. No 7.539.392 Armenia Quindío.
T.P. No 287.435 del Consejo Superior de La Judicatura.

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil - Técnico laboral por competencias en avalúos
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com
AVALUOS JC

AVALÚO COMERCIAL

TIPO DE INMUEBLE:
PREDIO URBANO

SOLICITADO POR:
VIOLEDY CAMPO CHITO

MANZANA G LOTE No. 1 DE LA URBANIZACIÓN QUINTAS DE JULIANA
ARMENIA QUINDIO

2022

CIUDAD Y FECHA: ARMENIA QUINDIO: AGOSTO/ 08/2022

DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL EN mt ²	VALOR METRO CUADRADO	VALOR TOTAL
VALOR COMERCIAL LOTE DE TERRENO - DEL MÉTODO RESIDUAL	50,00	\$395.234,33	\$19.761.716
CONSTRUCCIONES PRIMERA PLANTA	30,20	\$1.032.528	\$36.344.976
COLUMNAS EN CONCRETO REFORZADO.	6	\$1.031.353,37	\$6.188.120
PLACA FACIL	50,00	\$158.836,91	\$7.941.845
VALOR TOTAL DEL AVALUO COMERCIAL			\$70.236.657
SON: SETENTA MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS M/TE. (\$70.236.657)			

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil - Técnico laboral por competencias en avalúos
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com
AVALUOS JC

Armenia Quindío, AGOSTO/ 08/2022.

Señora:
VIOLEDY CAMPO CHITO
CC N° 41.895.099
Solicitante.

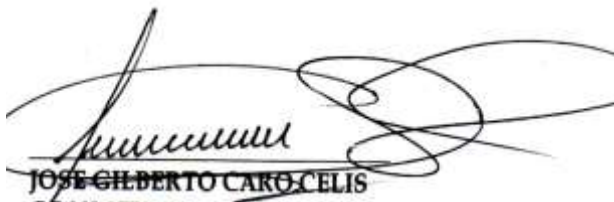
Referencia: AVALUO COMERCIAL URBANO

Cordial Saludo.

En cumplimiento de las normas establecidas y contenidas en la Resolución 620 de 2008 del **IGAC**, estoy presentando el Informe de Avalúo Comercial del **INMUEBLE: URBANO**, dirección **MANZANA G LOTE No. 1 DE LA URBANIZACIÓN QUINTAS DE JULIANA**, del municipio de Armenia, departamento del Quindío.

Toda inquietud que surja al respecto, estoy dispuesto a dar a conocer las explicaciones y sustentaciones del caso.

Atentamente,



JOSE GILBERTO CARO CELIS

Ing. JOSE GILBERTO CARO CELIS
CC N° 9.7779.461.
Tecnico laboral por competencias en avaluos
Registro de Avaluador: RAA Aval-9779461
Celular: 3147183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil - Técnico laboral por competencias en avalúos
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com
AVALUOS JC

**AVALÚO COMERCIAL
MANZANA G LOTE No. 1
URBANIZACIÓN QUINTAS DE JULIANA

PREDIO URBANO**



JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil - Técnico laboral por competencias en avalúos
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

AVALUOS JC

CONTENIDO:

- 1. DATOS GENERALES**
- 2. ASPECTOS JURÍDICOS**
- 3. CARACTERÍSTICAS**
- 4. SUSTENTACIÓN DEL AVALUÓ**
- 5. CALCULO VALOR COMERCIAL**

- 6. CONCLUSIONES**
- 7. CERTIFICACIÓN DEL AVALUÓ**
- 8. INDICADORES ECONÓMICOS**
- 9. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

AVALUOS JC

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. ENCARGO VALUTORIO:

Avalúo Comercial solicitado por Violedy Campo Chito

1.2. IDENTIFICACIÓN INMUEBLE:

- 1.2.1 Departamento: Quindío
- 1.2.2 Municipio: Armenia
- 1.2.3 Barrio: Quintas de Juliana
- 1.2.3 Dirección: Manzana G Lote No. 1

1.3. FECHA DEL INFORME:

- 1.3.1 Fecha de visita: 29 de julio del año 2022
- 1.3.2 Fecha presentación informe: 08 agosto del año 2022

1.4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

- Copia de Escritura Pública No. 3.229 del 02 de octubre del año 2018 de la Notaria Cuarta del Círculo de Armenia Quindío.
- Certificados de matrículas Inmobiliarias No. 280 – 160594

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 PROPIETARIA: Violedy Campo Chito.

Fuente: Certificado de matrícula Inmobiliaria No. 280 – 160594

2.2 TIPO PREDIO:

Se trata de una casa ubicada en el barrio Quintas de Juliana, en área urbana del municipio de Armenia, con una superficie de 50,00 metros cuadrados, y área construida de 35.20 metros cuadrados según consta en la escritura pública 3229 del 02 de octubre del año 2018.

2.3 CLASE PREDIO

Predio Urbano.

2.4 LOCALIZACIÓN GENERAL. -

La ciudad de Armenia se localiza a 290 kilómetros al suroeste de Bogotá a una altura de 1.483 msnm., con las siguientes coordenadas geográficas: 4,3270° Latitud Norte y 75,4120° Longitud Oeste. Cuenta con una extensión de 121 km². Limita al norte con los municipios de Circasia y Salento, al oeste con el municipio de Montenegro, al este con el municipio de Calarcá y al sur con el municipio de La Tebaida. Armenia se sitúa cerca de la cordillera central a unos 35 km del alto de La Línea.

2.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO EN LA URBANIZACIÓN. -

El inmueble se localiza en el área urbana del municipio de Armenia, departamento del Quindío, sobre la Manzana G Lote No. 1 del Barrio Quintas de Juliana.

2.5.1 GEOREFERENCIACION Y UBICACIÓN DEL INMUEBLE EN LA URBANIZACION QUINTAS DE JULIANA, ciuda de Armenia Q.

Consulta catastral SIG QUINDIO. código catastral
630010103000013310008000000000.



Escala: 1.500

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil - Técnico laboral por competencias en avalúos
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com
AVALUOS JC

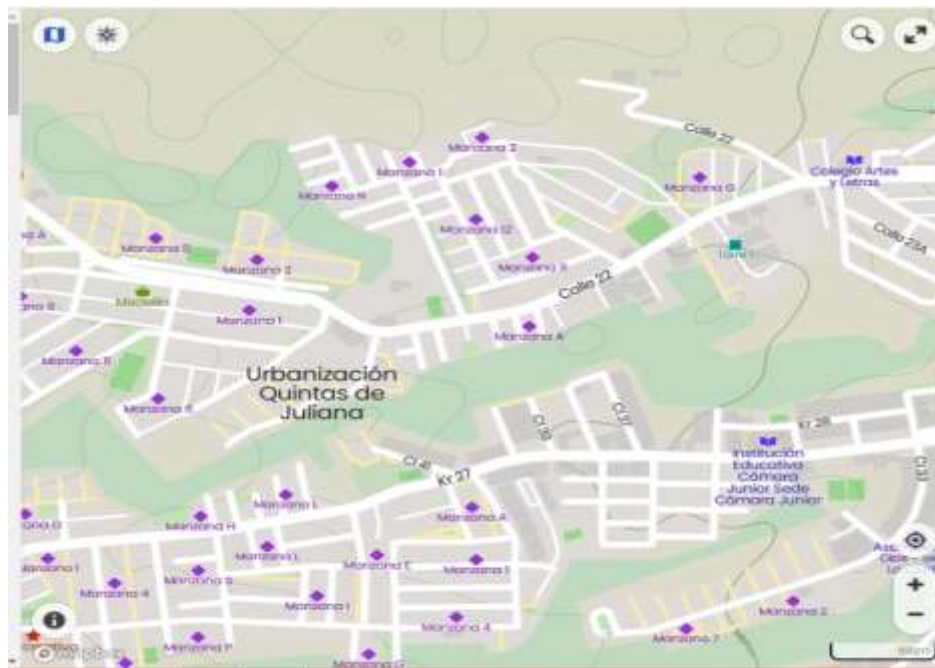
Coordenadas Lat = 4° 32' 26" N Long = - 75° 41' 38" O

Consulta Catastral							
Número predial (20)	Número predial (30)	Dirección	Tipo	Municipio	Cód. Municipio	Área (m²)	Perímetro (m)
010313310008000	0103000013310008000000000	MZ G CS 1 UR QUINTAS DE JULIANA	Urbano	Armenia	001	50.02815832	30.0080732280476

Consulta Catastral (1 de 2)

Numero predial : 010313310008000
Dirección: MZ G CS 1 UR QUINTAS DE JULIANA
Tipo: Urbano
Municipio: undefined
Cód. Municipio: 63001
Área (m²):
Perímetro (m):

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:





3.1. ACTIVIDAD DEL SECTOR:

Sector netamente residencial.

3.2. TIPO DE EDIFICACIONES:

El sector en estudio presenta construcciones de uno y dos (2) pisos.

3.3. SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR:

El sector cuenta con servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, gas domiciliario y red telefónica.

3.3.1 SERVICIOS PÚBLICOS DEL BIEN INMUEBLE:

El inmueble cuenta con los servicios públicos instalados de agua, energía y gas domiciliario con un contador independiente para cada servicio.

3.4. VIAS PRINCIPALES

El acceso vehicular al predio es la vía calle 22, en mezcla asfáltica y concreto rígido con buenas especificaciones y en buen estado.

3.5. TRANSPORTE PÚBLICO

Tanto el tránsito vehicular público como particular se desplaza a través de la vía antes mencionada en forma constante. En cuanto al servicio público, consta de taxis y varias rutas de buses urbanos.

3.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA.

Estrato: 1

4. TITULACIÓN ALINDERAMIENTO

4.1. INFORMACIÓN CATASTRAL

Código Catastral:	01030000133100080000000000
Destino económico:	Habitacional
Área del terreno:	50,00 m ²

4.2. MATRICULA INMOBILIARIA.

280-160594 de la oficina de Instrumentos Públicos de Armenia.

4.3. LINDEROS

Se encuentran relacionados en la escritura pública No. 3229 y son:

NORTE en longitud de 5.0 metros con vía peatonal que lo separa de la manzana F,
ORIENTE en longitud de 10.00 metros con vía vehicular que lo separa de la zona de parqueaderos, **SUR** en longitud de 5.00 metros con zona de parqueaderos, **OCCIDENTE** en longitud de 10.00 metros con el lote No.2.

4.4. ESCRITURACIÓN

Escritura pública de Ampliación de hipoteca Cerrada No. 3229 del 02 de octubre del año 2018 otorgada por la Notaria Cuarta del Círculo Notarial de Armenia Quindío.
Fuente: Certificado de Matrícula Inmobiliaria No. 280 – 160594.

5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

Topografía ondulada.

5.1. UBICACIÓN:

Predio en el Barrio Quintas de Juliana, Manzana G Lote No.1, en Armenia Quindío.

5.2. TOPOGRAFÍA:

Forma geométrica:	Rectangular
Relieve:	Inclinado
Fuente:	Observados en visita pericial

5.3. ÁREAS DE TERRENO:

Área de terreno: **50.00** m². Según escritura pública No. 3229 del 02 de octubre del año 2018 de la Notaria Cuarta del Círculo de Armenia

Área Construida: **35.20** m² (información escritura)
50.00 m² (visita técnica).

6.- DESTINACIÓN ECONÓMICA

Según información IGAC su destinación es habitacional, pero de acuerdo a la ficha normativa el sector tiene destinación habitacional.

NORMATIVIDAD MUNICIPAL

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente para el municipio de Armenia al sector le corresponde la Ficha Normativa N° 3 “FICHA TRATAMIENTO DE REDESARROLLO/ CORREDOR EMPRESARIAL” con los siguientes usos de suelo:

6.1. ESTRATIFICACION: estrato uno (1)

2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO			
ZONAS DE USO DE SUELO			EDIFICABILIDAD
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	
USO PRINCIPAL			
VU Vivienda Unifamiliar			INDICE DE OCUPACION: De acuerdo a la licencia original del barrio o conjunto; En caso de existir predios sin edificar, mínimo 50% del área neta urbanizable ALTURA MAXIMA: De acuerdo a la licencia original para barrios tradicionales y consolidados urbanísticamente. Para lotes sin edificar en barrios que no cuentan con licencia de urbanismo la altura máxima será de 3 pisos ASLANCIENTO FRONTAL: Para lotes sin desarrollar, dentro del área consolidada, será el mismo de ampie con las edificaciones colindantes o el que determine el Plan de Movilidad y los perfiles Viales del Sistema Estructural de Conectividad y Redes ASLANCIENTO LATERAL: No se exige para nuevas edificaciones en predios sin desarrollar. POSTERIOR O PATIO: Para V.U. es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificación de 1 y 2 pisos es de 2 Metros, para edificaciones 3 pisos 3 metros PARKINGUEROS: * Residentes 1 por vivienda; y para visitantes 1 por cada 4 viviendas. * En Vivienda de Interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 viviendas para Visitantes. * Para Vivienda de Interés Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas. * 1 por local, y 1 por cada 150m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US). * 1 por cada 200m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial. * 1 por cada 150 m de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales.
VB Vivienda Bifamiliar			
VM Vivienda Multifamiliar			
USO COMPLEMENTARIO			
C2 Hipermercados	En manzanas aisladas,	E. Alimentos y bebidas (sin consumo en el sitio) G. Electrodomésticos, artículos para el hogar y equipos de uso profesional I. Artículos de uso personal	
C3 Centros comerciales			
C6 Superficies comerciales			
C7 Supermercados	Sobre vía Vehicular		
C8 Local especializada	En primer piso de edificaciones Localizadas sobre vía arterial		
C9 Pasaje comercial			
C10 Tienda	En primer piso de edificaciones		
S4 Oficina		A. Bancarios C. Servicios profesionales (abogados) D. Grandes superficies empresariales (varios servicios) E. Servicios personales F. Entretenimiento de bajo impacto	
S5 Local	En primer piso		
S6 Taller	En primer Piso		

Ver Ficha 1 Item 29 of 51

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

6.1 CONSTRUCCIONES Y MEJORAS:

El predio en estudio presenta construcción de dos pisos tipo habitacional, con pisos en cerámica y en concreto para el patio, cocina revocada, estucada y pintada, puertas interiores metálicas y en madera, puertas exteriores metálicas, closets en madera, muros revocados, estucados y pintados con vinilo, lavadero enchapado, baño enchapado, con división de baño en acrílico, escaleras en cerámica y en concreto, ventanas metálicas con rejas, fachada y antejardín en concreto sin estucar ni pintar, techo en teja, cielorraso en madera.

8. METODOLOGÍA VALUATORIA

AVALUOS JC

8.1 METODOLOGIA APLICADA PARA LA OBTENCION DEL VALOR COMERCIAL DEL LOTE DE TERRENO:

Los inmuebles de comparación se escogieron preferentemente los que se hallan emplazados en el Sector, se seleccionaron otros un poco más distantes que los anteriores, a objeto de obtener ofertas de mercado confiables (obtenidas de páginas web de inmobiliarias); además del avalúo catastral del inmueble, con la finalidad de que no se produzcan variaciones significativas en cuanto a los precios de los terrenos, situación que se consigue con la homogenización de las comparables. **Las contenidas en la Resolución 620 de 2008 del Igac:**

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de 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.

Este método se utiliza **cuando no es posible utilizar el de comparación**. Está basado sobre el valor residual y del mayor y mejor uso, y es el utilizado para la valoración de terrenos edificables o de inmuebles a rehabilitar.

Qué es el Método Residual Estático

Es un método para calcular la valoración de un terreno edificable o de un bien inmueble; se trata de calcular el precio máximo que un promotor estaría dispuesto a pagar para llevar a cabo una promoción con el mayor y mejor uso posible.

AVALUOS JC

El valor del suelo se obtiene como diferencia entre el precio de venta de los edificios acabados y los diferentes costos y beneficios del proceso de promoción, construcción y venta.

A continuación, se presenta un Proyecto hipotético de construcción de edificación de una planta tipo VIS, con área total de construcción al 100% sobre el terreno, para determinar el valor del metro cuadrado del lote.

CALCULO DE VALOR RESIDUAL ESTATICO			
Cuadro potencial de desarrollo Método residual			
MAYOR Y MEJOR USO DESARROLLO DE VIVIENDA FAMILIAR 1 PISO			
DIRECCION DEL PREDIO:		URB. QUINTAS DE JULIANA MNA G LOTE N° 1	
CIUDAD:		Armenia Quindio	
AREA DEL LOTE M2		50,00	
INDICE DE CONSTRUCCION: area total construida/area del lote (AC/AL)			
area construida en m2	50,00	area del lote en m2	50,00
INDICE DE OCUPACION: area total construida del 1° piso /area del lote (ATC1° PISO / AL)			
formula (ATC1° PISO / AL)			1,00
MAXIMA AREA UTIL CONSTRUIBLE: AREA UTIL X INDICE DE CONSTRUCCION (AU* IC)			
AREA UTIL: en m2		AU*IC	50,00
VALOR PROBABLE VENTA DEL PROYECTO (V.P.V.P) (metodo de reposicion a nuevo - construdata x valor m2)		VALOR M2 CONSTRUDDATA	TOTAL CONSTRUDDATA
V.P.V.P = area construida x vm2 de construccion construdata		50,00	\$1.756.597
			\$87.829.850,00
total costos de la construccion con % de la norma			
COSTOS ADMINISTRACION		5,00%	\$4.391.492,50
COSTOS IMPREVISTOS		3,00%	\$2.634.895,50
COSTOS UTILIDAD		7,00%	\$6.148.089,50
COSTOS FINANCIEROS		7,50%	\$6.587.238,75
SUMATORIA DE COSTOS		22,50%	\$19.761.716
TOTAL COSTO DEL PROYECTO AJUSTADO CON EL % DE LA NORMA al 100% DE CONSTRUCCION			\$107.591.566
VALOR METRO CUADRADO (M2) AJUSTADO CON % DE LA NORMA PARA EL PROYECTO			\$2.151.831
VALOR TOTAL DEL PROYECTO A VALOR NUEVO x AREA DEL LOTE Y CONSTRUCCIONES			\$107.591.566
VALOR TOTAL DEL LOTE DE TERRENO (\$130.185.795- \$106.274.119)			\$19.761.716
VALOR METRO CUADRADO (M2) DEL LOTE DE TERRENO			\$395.234,33

CALCULO DE LOS COSTOS DE CONSTRUCCION									
COSTO DE CONSTRUCCION				COSTO DIRECTO CONSTRUCCION TA 203	ADMINISTRACION	IMPREVISTO	UTILIDAD	COSTO FINANCIERO	COSTO REF. CONSTRUCCION
No.	ESTRATO	TIPOLOGIA			5,0%	3,0%	7,0%	7,5%	
4	VIS	VIS	UNI	1.756.597	\$87.830	52.698	122.962	131.745	2.151.831

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil - Técnico laboral por competencias en avalúos
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com
AVALUOS JC

COSTOS DE CONSTRUCCION SEGÚN NORMA				
COSTO DIRECTO	COSTO INDIRECTO	COSTO GERENCIA	COSTO FINANCIERO	TOTAL COSTOS
1.756.597	175.660	87.830	131.745	2.151.831

REVISTA CONSTRUDATA N°	203
MUNICIPIO / CIUDAD	ARMENIA QUINDIO
COSTO UNIFAMILIAR VIS	\$1.756.597
VALOR A NUEVO UNIF. VIP (EST. VIS)	\$2.151.831
PESO COSTO VS VALOR A NUEVO	81,63%

Valor m2 de lote de terreno método residual. **\$395.234.**

Valor del lote de terreno:

Son: DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS DIECISEIS PESOS M/TE (**\$19.761.716**).

8.2.- CALCULO DE VALOR COMERCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES:

VARIABLES QUE INTERVIENEN EN LA NIVELACIÓN DE PRECIOS de acuerdo con la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC.

Método Fitto y Corvinni:

DESCRIPCION	
VIDA ÚTIL:	100 años
VIDA TÉCNICA: 2022 - 2002	20 años.
VIDA REMANENTE:	80 años.
VIDA EDAD EN PORCENTAJE DE VIDA:	20%.
ESTADO:	3
DEPRECIACION ACUMULADA:	41,22%

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

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento (pintura).
Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvinni.

8.2 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:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

8.3 OBTENCION DEL VALOR COMERCIAL POR M2 UTILIZANDO COMO CONSULTA LOS COSTOS Y PRESUPUESTOS DE LA REVISTA CONSTRUADATA N° 203, última edición.

CONSTRUADATA: efectúa Análisis de factibilidad de proyectos, un programa de evaluación financiera que elabora estudios de factibilidad para proyectos de construcción utilizando sofisticados cálculos financieros sin necesidad de que el usuario sea un experto en ellos.

La solución líder en el mercado que integra información y herramientas para la planeación, ejecución y control de obras. Construdata Software Crea y almacena bases de datos de insumos (materiales, mano de obra, equipos) para que realices análisis unitarios y establezcas presupuestos. Programa simulaciones y escenarios, cuenta con múltiples reportes prediseñados que, además, puedes exportar a Excel para modificaciones adicionales o para enviar directamente por correo electrónico. CONSTRUPLAN también exporta datos a Project para la programación de obras. Software para elaboración de presupuestos de obras Construplan.

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil - Técnico laboral por competencias en avalúos
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com
AVALUOS JC

Área construida primer piso (CONSTRUCCIÓN INCIAL): 35,20 m2.

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO			
METODO REPOSICION A NUEVO DE LAS CONSTRUCCIONES (Resolución 620 de 2008 Igac)			
Solicitante :	VIOLEDY CAMPO CHITO, CC N° 41.895.099		
Fecha Informe:	08/08/2022	AREA CONSTRUIDA M2	35,20
Direccion:	“MANZANA g CASA N.º 1” Urbanización Quintas de Juliana, Armenia		
INDICE DE COSTOS:	Fuente de consulta CONSTRUDDATA N° 203 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	Descripción 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 columnas y vigas zapatas antep Jardin zona de ropas un baño patio sala y comedor obra blanca	costo directo		valor m2
			\$1.527.475
	costo indirecto		\$229.122
	A.I.U	15%	
VALOR M2 CONSTRUIDO		\$1.756.597	
total reposicion del area construida OBRA NUEVA		100%	\$61.832.214
DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION TABLA DE FITO Y CORVINNI			
Vida util o tecnica		Años	100
Edad aproximada de la construcción		Años	21
Vida remanante de la construcción		Años	79
Porcentaje de edad a depreciar		Años	21
Estado de conservacion de la construccion		de 1 a 5	3,5
Depreciación acumulada en el tiempo		41,22%	\$25.487.239
CALCULO DE VALOR DE LA CONSTRUCCION VALOR ACTUAL O PRESENTE			
Valor de reposicion area construida a nuevo			\$61.832.214
Menos (-) depreciacion aumulada según Ross Heidecke			\$25.487.239
VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO			\$36.344.976
Valor m2 depreciado			\$1.032.528
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION ACTUALIZADO O PRESENTE			\$36.344.976



UNIFAMILIAR V15		VALOR M2
2 pisos - manposteria a estructura - cimentacion y zapatas 2 baños 2 alcobas - patio - zona de ropas - sala y comedor - obra blanca		DIRCTO \$ 1.527.475 TOTAL \$ 1.756.597

Costru data

Son: TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/TE (\$36.344.976)

8.4 MEJORAS:

(ocho (8) columnas, placa fácil, y 14.80 m2 construcción en el primer piso.

8.4.1 CALCULO DE VALOR COMERCIAL DE SEIS (8) COLUMNAS EN CONCRETO, ubicadas en la segunda planta.

Observación: no se encuentran amarradas

Para este cálculo se ha efectuado la consulta sobre el SOFWRE:

 **Generador de Precios, Colombia** © CYPE Ingenieros, S.A.
Software para Arquitectura, Ingeniería y Construcción

Columna de sección rectangular o cuadrada de concreto armado, realizada con concreto $f'c=210 \text{ kg/cm}^2$ (21 MPa), clase de exposición F0 S0 P0 C0, tamaño máximo del agregado 12,5 mm, manejabilidad blanda, preparado en obra, y fundido con medios manuales, y acero Grado 60 ($f_y=4200 \text{ kg/cm}^2$), cuantía 120 kg/m³; montaje y desmontaje del sistema de encofrado de láminas metálicas reutilizables, hasta 3 m de altura libre y 30x30 cm de sección media.

Descompuesto	Ud	Descomposición	Rend.	Precio unitario	Precio partida
mt07aco020b	Ud	Separador homologado para columnas.	12,000	108,10	1.297,20
mt07aco060a	kg	Acero en barras corrugadas, Grado 60 ($f_y=4200 \text{ kg/cm}^2$), diámetros varios, según NTC 2289 y ASTM A 706.	120,000	2.152,50	258.300,00
mt08eup010a	m ²	Sistema de encofrado para columnas de concreto armado de sección rectangular o cuadrada, de hasta 3 m de altura, compuesto de láminas metálicas reutilizables de 50x50 cm, incluso parte proporcional de accesorios de montaje. Amortizable en 50 usos.	22,222	20.293,86	450.970,16
mt08aaa010a	m ³	Agua.	0,226	2.899,12	655,20
mt01arg000d	m ³	Arena cribada.	0,582	68.147,17	39.661,65
mt01arg001dd	m ³	Agregado grueso homogeneizado, de tamaño máximo 12,5 mm.	0,873	49.329,76	43.064,88
mt08cem000d	kg	Cemento gris en sacos.	376,320	427,13	160.737,56
mq06hor010	h	Concretera.	0,632	3.384,99	2.139,31
mo113	h	Peón de obra blanca.	1,178	7.693,87	9.063,38
mo112	h	Ayudante entendido.	1,234	7.853,36	9.691,05
mo042	h	Oficial 1ª obra negra.	0,308	11.404,73	3.512,66
mo089	h	Ayudante de obra negra.	0,308	8.400,30	2.587,29
	%	Medios auxiliares	2,000	981.680,34	19.633,61
	%	Costes indirectos	3,000	1.001.313,95	30.039,42
Coste de mantenimiento decenal: \$ 51.567,67 en los primeros 10 años.				Total:	\$1.031.353,37

Pliego de condiciones

UNIDAD DE OBRA EHS010: COLUMNA DE CONCRETO ARMADO.

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

Formación de columna de sección rectangular o cuadrada de concreto armado, de hasta 3 m de altura libre y 30x30 cm de sección media, realizada con concreto $f'c=210 \text{ kg/cm}^2$ (21 Mpa), clase de exposición F0 S0 P0 C0, tamaño máximo del agregado 12,5 mm, manejabilidad blanda, preparado en obra, y fundido con medios manuales, y acero Grado 60 ($f_y=4200 \text{ kg/cm}^2$), con una cuantía aproximada de 120 kg/m³. montaje y desmontaje del sistema de encofrado de láminas metálicas reutilizables. Incluso parte proporcional de separadores.

8 columnas x \$1.031.353,37

Son: SEIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO VENTE PESOS M/TE (\$8.250.827)

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil - Técnico laboral por competencias en avalúos
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

AVALUOS JC

8.5: CALCULO DE VALOR DE UNA PLACA FACIL DE AREA DE 50.00 CUBRIMIENTO DEL LOTE DE TERRENO.

Para este cálculo se ha efectuado la consulta sobre el SOFWRE:

 **Generador de Precios. Colombia** © CYPE Ingenieros, S.A.
Software para Arquitectura, Ingeniería y Construcción

Placa fácil, **horizontal**, canto 24 cm, realizado con blóquelon y **concreto $f'c=210 \text{ kg/cm}^2$ (21 MPa)**, clase de exposición **F0 S0 P0 C0**, tamaño máximo del agregado 12,5 mm, consistencia blanda, premezclado en planta, y vertido con grúa, y acero **Grado 60 ($f_y=4200 \text{ kg/cm}^2$)**, cuantía 22 kg/m²; encofrado de madera; altura libre de planta de hasta 3 m. Sin incluir repercusión de columnas.

Descompuesto	Ud	Descomposición	Rend.	p.s.	Precio partida
mt08efl010a	m ²	Encofrado continuo para placa fácil, hasta 3 m de altura libre de planta, compuesto de: puntales, sopandas metálicas y superficie encofrante de madera tratada reforzada con varillas y perfiles.	1,100	27.930,48	30.723,53
mt08cor010a	m	Molde de poliestireno expandido para cornisa.	0,100	16.647,82	1.664,78
mt07aco020i	Ud	Separador homologado para losas macizas.	3,000	183,05	549,15
mt07aco060a	kg	Acero en barras corrugadas, Grado 60 ($f_y=4200 \text{ kg/cm}^2$), elaborado en taller y colocado en obra, diámetros varios, según NTC 2289 y ASTM A 706.	22,000	2.255,57	49.622,54
mt10haf050abc	m ³	Concreto $f'c=210 \text{ kg/cm}^2$ (21 MPa), clase de exposición F0 S0 P0 C0, tamaño máximo del agregado 12,5 mm, consistencia blanda, premezclado en planta, según NSR-10 y ACI 318-08.	0,252	232.347,19	58.551,49
mo040	h	Oficial 1ª obra negra.	0,592	10.124,08	5.993,46
mo083	h	Ayudante de obra negra.	0,592	6.895,10	4.081,90
	%	Medios auxiliares	2,000	151.186,85	3.023,74
	%	Costes indirectos	3,000	154.210,59	4.626,32
Coste de mantenimiento decenal: \$ 7.941,85 en los primeros 10 años.				Total:	\$158.836,91

\$158.836,91 x 50 m² = \$7.941.845

Son: SIETE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS M/TE (\$7.941,845)

AVALUOS JC

9 CALCULO DE VALOR INTEGRAL - LOTE Y CONSTRUCCIONES

Efectuada la aplicación de la metodología antes relacionada sobre el bien inmueble con dirección en la Urbanización Quintas de Juliana, manzana G casa N° 1, distinguido con la ficha de matrícula 280-160594, arrojo el siguiente resultado:

DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL EN mt ²	VALOR METRO CUADRADO	VALOR TOTAL
VALOR COMERCIAL LOTE DE TERRENO - DEL MÉTODO RESIDUAL	50,00	\$395.234,33	\$19.761.716
Son: DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS DIECISEIS PESOS M/TE.			
CONSTRUCCIONES PRIMERA PLANTA, CONSTRUCCION INICIAL.	35,20	\$1.032.528	\$36.344.976
Son: TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/TE.			
MEJORAS: Columnas, construcción, placa fácil.			
COLUMNAS EN CONCRETO REFORZADO.	8	\$1.031.353,37	\$8.250.827
PLACA FACIL	50,00	\$158.836,91	\$7.941.845
MEJORA CONSTRUCTIVA	14.80	\$1.032.528	\$15.281.414
VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS CONSTRUCTIVA			\$31.474.086
SON: TREINTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL OCHENTA Y SEIS PESOS M/TE. (\$31.474.086)			

10.- BIBLIOGRAFIA.

- Escritura publica
- Certificado de tradición
- Página electrónica Igac
- Página electrónica del SIG QUINDIO.
- Resolución 620 Igac.

10.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil - Técnico laboral por competencias en avalúos
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

AVALUOS JC

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

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

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

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la *Nota Guía de Valuación Internacional número 1* (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al

AVALUOS JC

bien en estudio, tanto para determinar su *Valor de Mercado* como su *Valor Razonable*

11.- DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

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

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

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

12. NOTAS ESPECIALES

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil - Técnico laboral por competencias en avalúos
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

AVALUOS JC

El presente avalúo no tiene en cuenta para determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entiende que el valor dado en este informe es el precio más razonable, del terreno y de sus intangibles, por el cual se tranzaría en un mercado donde eventuales interesados en su adquisición actuarían con pleno conocimiento de las condiciones físicas y del entorno del bien a negociar.

El presente avalúo tiene una vigencia de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor, se conservan, 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.

Es importante hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en la negociación interfieren factores subjetivos y circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés vigente, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, todos los cuales sumados pueden distorsionar positiva o negativamente el valor dado al inmueble.

El perito evaluador deja constancia que NO tienen interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.

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

: INFORMACION DEL PERITO (CGP), ART.226

1. La Identidad de quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración
2. La Dirección, Número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinda el dictamen y de quien participo en su elaboración. Deberán anexarse en los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos 10 años, si la tuviere.
5. La lista de casos que haya sido asignado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro años. Dicha lista deberá incluir al juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre el cual verso el dictamen.

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil - Técnico laboral por competencias en avalúos
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com
AVALUOS JC

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.
7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 en lo pertinente.
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.
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.
10. Realizar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración de dictamen.

INFORMACION DEL PERITO

1. Jose Gilberto Caro Celis, identificado con la cedula de ciudadanía número 9.779.461, expedida en Calarcá Quindío
2. Dirección: Manzana “A” No. 5 Barrio Asomeca Calarcá, Cedula de ciudadanía Numero 9.779.461 de Calarcá Q.
3. Ingeniero Civil, Constructor en Arquitectura e Ingeniería, Tecnólogo en Obras civiles y Topógrafo.
4. No
5. La lista de casos que haya sido asignado como perito

N°	Demandante(s)	Demandado(s)	Proceso	Apoderado Dte	Apoderado Ddo	Juzgado
1	Querellante: María Waldina Gallego Berrio	Querellados: Oswaldo Baldemar Gallego Berrio y Didier Gallego Berrio	Querrela Civil De La Policía Por Perturbación a La Posesión.	Dra. Luz Argenis Vega Villa	John Jairo Garcia Muñoz	Inspección Suburbana De Pantanillo
2	Martha Ofelia Henao De Vasco	La Previsora S.A. Compañía De Seguros	Solicitud De Reconsideración	Dr. Jair Andrés Riveros M.	Dr. Jorge Augusto Franco Giraldo	Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
3	Matilde Lozano Bernal	María Teresa Lozano Bernal, Martha Lucia Lozano De Otalora, Silvia Bernal De Castro, Climaco Lozano Bernal, Adriana Milena Maldonado y Carolina Maldonado Lozano	Ordinario Agrario - Declaración De Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio	Dra. Martha Lucia Garcia Uribe	Dr. Gerardo Antonio Henao Carmona	Juzgado 3ro Civil Del Circuito Armenia
4	Querellante: Nohemi Ocampo De Botero	Querellado: Jair Ocampo Jaramillo	Querrela Por Perturbación a La Posesión.	Dr. Lelio Fabio Garay Monar	Dr. Andrés Matías Ocampo Arévalo	Inspección 3ra Municipal De Policía Armenia
5	Rafael Antonio Patiño Valencia	Luz Adriana Toro Vera	Divisorio - Venta De Bien Común	Gerardo Antonio Henao Carmona	Dra. Ruth Ciro Vera	Juzgado 2do Civil Del Circuito Armenia
6	Marina Calderón De Garzón	La Nación - Ministerio De Transporte e Instituto Nacional de Vías (Invías)	Divisorio - Acción: Reparación Directa	Rodrigo Henao Herrera	Alejandra Osorio Arias	Juzgado 4to Administrativo de Descongestión Del Circuito Armenia
7	Jenny Johana Trujillo Salazar	Jose Vicente Zuluaga Herrera	Reivindicatorio Agrario	Claudia Lorena Lopez Rave	Raul Uriel Solorza Clavijo	Juzgado Promiscuo Municipal Salento
8	Rubén Darío Ramos Marcelo	Carlos Alberto Páez Díez y demás personas indeterminadas	Ordinario Verbal - Declaración De Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio	Luis Alfonso Cohecha Salazar	José Luis Giraldo Pelaez	Juzgado Civil Del Circuito Calarcá

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil - Técnico laboral por competencias en avalúos
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com
AVALUOS JC

9	Yantol S.C.A.	Lajul S.C.A.	Divisorio De Mayor Cuantía	Dr. Oscar Augusto Garay Saleg	Dr. Julian David Rojas Ospina	Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
10	El Ocaso Limitada (Sociedad Agropecuaria)	Carlos Ignacio Piedrahita Mejía, Marcelo Piedrahita Mejía (herederos determinados de María Estefanía Mejía Vallejo y otros)	Declaración De Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio	Arturo Vallejo Gutierrez	Raúl Villamil Londoño	Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
11	Mercedes Salazar Gomez y Otros	Hugo Henao Salazar (Fallecido) y Otros	Ordinario De Acción Reinvidicatoria	Dr. Victor Hugo Roncancio Sierra	Raúl Villamil Londoño	Juzgado 3ro Civil Del Circuito Armenia
12	German Salazar Bolivar	Jorge Victor Gerardo Flórez García y Otros	Verbal De Declaración De Pertenencia	Yensin Orozco Gonzalez	Ricardo Hurtado Navarrete	Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
13	Carlos Alberto Hernández Hernández	Carmen Rosa Maya Toro y personas indeterminadas	Declaración De Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio	Dr. Luis Alfonso Ramirez Hincapie	Dr. Constantino Botero	Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
14	Gustavo Velásquez López	William De Jesús Colorado Arcila y demás personas indeterminadas	Declaración De Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio	Dra. Fabiola Echeverry Palacio	Dr. Luis Carlos Gil Marín	Juzgado Civil Del Circuito Calarcá
15	Sandra Milena Cardona Cubillos	Beatriz Eugenia Rios Vélez	Deslinde y Amojonamiento	Jairo Velásquez Corredor	Walter Aquiles Hoyos Alarcón	Juzgado Promiscuo Municipal Córdoba
16	Querellante: Rodrigo Varón Barragán	Querellado: La Nación, Ministerio De Transporte, Autopistas Del Café S.A., Agencia Nacional De Infraestructura (ANI)	Querella Por Perturbación a La Posesión.			Inspección De Policía Salento
17	Blanca Maria Zarate Martinez	Uriel De Jesus Gutierrez Gutierrez y demás personas indeterminadas	Verbal - Declaración De Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio	Dr. Oscar Augusto Garay Saleg		Juzgado Promiscuo Municipal Pijao
18	Jose Antonio Díaz	Personas Indeterminadas	Verbal - Declaración De Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio			Juzgado 1ro Promiscuo Municipal Montenegro
19	Lina Maria Guinand Burbano	Lucrecia Arroyave Vda De Arboleda y demás personas indeterminadas	Verbal - Declaración De Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio	Campo Elias Perez Mendieta		Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
20	Luz Mery Marin Cifuentes	Fundesquin y Otro	Ordinario Verbal - Declaración De Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio			Juzgado Civil Del Circuito Calarcá
21	Omar De Jesús Valencia Cano y Luz Marina Espinosa Morales	Guillermo Casas Loaiza y Elena Parra Martinez	Deslinde y Amojonamiento	Raúl Villamil Londoño		Juzgado 3ro Civil Del Circuito Armenia
22	Juan Gregorio Londoño Hoyos y María Asenelia Hoyos Londoño	Personas Indeterminadas	Ordinario Agrario Verbal - Especial De Saneamiento De La Pequeña Propiedad Rural			Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
23	Alfonso Jose Gomez Arias	Helmer Palacio Cardona	Ordinario Agrario Declaración De Pertenencia Por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria De Dominio	Dr. Jorge Enrique Restrepo De La Fuente		Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
24	Claudia Milena Cortes Arenas	Mayde Arenas De Cortes y Liliana Cortes Arenas	Divisorio De Venta De Bien Común	Dr. Uriel Cepedes Rojas		Juzgado 2do Promiscuo Municipal Circasia
25	Querellante: Armando Guzman Penilla	Querellado: Vianey Aguirre Giraldo	Querella Civil Por Perturbación a La Posesión.			Inspección Municipal De Policía Filandia Quindío
26	Tecnovias Limitada En Liquidación	Dora Edilma Torres Trujillo, Jose Jesus Marin Correa, Leon Jairo Londoño Correa y demás personas indeterminadas	Ordinario - Agrario	Cesar Augusto Lopez Velandia		Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
27	Jose Alduvar Chalarca Ramirez	Herederos Indeterminados de la Señora Ana Tulia Cifuentes	Ordinario - Declaración De Pertenencia	Jairo Alexander Castañeda Barrios		Juzgado 3ro Civil Del Circuito Armenia
28	Alicia Pineda De Patiño y demás personas indeterminadas	Fanny Pineda Oviedo y demás personas indeterminadas	Divisorio			Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
29	Nelly Nieves Salas	Blanca Olga Montoya Gil	Verbal - Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria De Dominio	Dra. Laura Lizeth Rios Diaz		Juzgado 1ro Promiscuo Municipal Montenegro

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil - Técnico laboral por competencias en avalúos
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com
AVALUOS JC

30	Ligia Garcia De Arias, Aura Lilia Garcia De Giraldo y Oscar Ivan Zapata Garcia	Alfredo Torres Pulido, Maria Cristina Zapata, Islena Martinez Garcia y demás personas indeterminadas	Ordinario Verbal - Declaración De Pertenencia Por Prescripción Adquisitiva	Fabian Stevan Jaramillo Vasquez		Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
31	Lenin Hoyos González	Luz Elida Díaz González y María Del Rosario Hoyos De Londoño	Verbal De Mayor Cuantía	Cesar Augusto Lopez Varela		Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
32	José Argemiro Jaramillo Bustamante	Maximo Arbeláez y Carlos Alberto Velásquez	Ordinario Reivindicatorio			Juzgado 1ro Civil Municipal De Oralidad Armenia
33	Carlos Enrique Villada Méndez	Yolanda Villada Andrade y demás personas indeterminadas	Ordinario Verbal - Declaración De Pertenencia Por Prescripción Adquisitiva De Dominio De Vivienda De Interés Social	Julián García Buitrago		Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia

REGISTRO FOTOGRÁFICO

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil - Técnico laboral por competencias en avalúos
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com
AVALUOS JC



JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil - Técnico laboral por competencias en avalúos
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com
AVALUOS JC



NOMENCLATURA

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil - Técnico laboral por competencias en avalúos
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com
AVALUOS JC



COCINA



SALON COMEDOR

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil - Técnico laboral por competencias en avalúos
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com
AVALUOS JC



SALA DE TELEVISION



PISOS PATIO

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil - Técnico laboral por competencias en avalúos
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com
AVALUOS JC



PISOS CASA



CIELO RASO

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil - Técnico laboral por competencias en avalúos
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com
AVALUOS JC



BAÑOS



JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil - Técnico laboral por competencias en avalúos
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com
AVALUOS JC



JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil - Técnico laboral por competencias en avalúos
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com
AVALUOS JC





Avaluador son:

O

IMERO 5, URBANIZACIÓN ASOMEGA

011@hotmail.com

ificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
encias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales

encias en Técnico en avalúos - Incatec

os de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana
luadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a)
CELIS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9779461.

BERTO CARO CELIS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro,
autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores

uario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede
ivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una
de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el
ágina de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá
i verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana
lores ANAV.

PIN DE VALIDACIÓN

a6a20a32

xpide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en
lores RAA, a los ocho (08) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 di
r de la fecha de expedición.

Firma: _____



RAA

RAA

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

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

JOSE GILBERTO CARO CELIS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9779461, se encuentra
en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Noviembre de 2019 y se le ha asignado el número
AVAL-9779461.

En la expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE GILBERTO CARO CELIS se encuentra
inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

o

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

Fecha inscripción
2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

o

predios rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas
de drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión si-
tuado en el adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de ex-
plotación totalmente en áreas rurales.

Fecha inscripción
2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

o

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

ON
Para Jose Avaluo
FE: Diego Celis
CA-98-7222
Hoy: A. 45 PM
10/3/2019