

ENVIO ANEXOS

nelson cruz <necrumor@hotmail.com>

Mié 19/08/2020 14:13

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

 2 archivos adjuntos (10 MB)

AVALUO ACTUALIZADO 1.pdf; avaluo actualizado 2.pdf;

Buenas tardes: En atención a su solicitud, comedidamente adjunto los dos (2) anexos al memorial con destino jugado Cuarto Civil Municipal, radicado 2017-00291, de antemano, ofrezco disculpas porque ayer lo envié en One Drive, hoy en la otra versión como una copia.



Libre de virus. www.avast.com

DICTAMEN PERICIAL

LA PRUEBA PERICIAL SE
ENCUENTRA CONSAGRADA EN
EL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO
GENERAL DEL PROCESO.

Perito Valuador.

El avalúo es un dictamen técnico imparcial
mediante el cual se determina el valor de un
bien, reflejado en cifras monetarias.

Wg. avalúos

Armenia Quindío, agosto 14 de 2020.

Doctor:

NELSON CRUZ

CC # 6'477.964

TP. 73085

Solicitante del Avaluó



REF: N° WG0037/14/08/2020

Referencia: Dictamen pericial y avaluó comercial, Vigencia del Nuevo Código General del Proceso (Art 226 y Sgtes).

De acuerdo a solicitud verbal, he procedido a realizar la actualización del dictamen pericial y avaluó técnico comercial urbano; y a rendir el informe correspondiente del inmueble ubicado en la **URBANIZACIÓN LA LORENA**, calle 6 norte N° 15-25 del Municipio de Armenia Quindío, conforme lo establece el Código General del Proceso Artículo 226.

Dentro de la ética y profesionalismo que me identifica, creo conveniente y es mi deber en absoluta reserva y no manifestar ni verbal ni por escrito el análisis técnico realizado, como tampoco el objetivo y propósito del mismo para beneficio propio, de entidades o de personas.

El presente informe valuatorio fue elaborado bajo las pautas y normas legales establecidas por las entidades que nos rigen y regulan como es el Registro Abierto de Avaluadores –**R.A.A**, el Autorregulador Nacional de Avaluadores (**A.N.A**), **ONAC** certificación en competencias laborales, y la lonja de Colombia de la cual soy miembro activo.

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° 9778895

Perito Avaluador Profesional

Registro matricula N° **R.A.A - AVAL/9778895**

A.N.A Autorregulador Nacional de Avaluadores.

Nota: Se anexa Dictamen pericial y avaluó

DICTAMEN PERICIAL Y AVALUO

3



URBANIZACIÓN LA LORENA
calle 6 norte N° 15-25
Armenia Quindio

CONTENIDO

1. RESUMEN EJECUTIVO
2. METODOLOGÍA
3. MEMORIA DESCRIPTIVA
- 4.- TITULACIÓN
- 5.- UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL PREDIO EN EL MUNICIPIO
- 6.- UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO
- 7.- CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE
- 8.- LINDEROS
- 9.- ENTORNO DEL INMUEBLE
- 10- ESPECIFICACIONES DEL TERRENO
- 11.- CONCEPTO DE LA DIVISIÓN MATERIAL DEL PREDIO
- 12.- SUSTENTACIÓN DEL AVALUO
- 13.- CALCULO DE VALOR COMERCIAL
- 14.- METODO VALUATORIO EMPLEADO
- 15.- BIBLIOGRAFÍA
- 16.- CERTIFICACIÓN DEL AVALUO
- 17- REGISTRO FOTOGRAFICO
- 18.- ALGUNOS PROCESOS DE PARTICIPACION COMO PERITO
- 19.- DOCUMENTACIÓN DEL PERITO AVALUADOR
- 20.- ANEXOS

LONJA DE COLOMBIA
 Apoyo Empresarial
 P.J. S-0038590 N.I.T. 900404901-0

JUZGADO	Cuarto Civil Municipal de Armenia
SOLICITANTE AVALUO	Dr. Nelson Cruz
PROCESO	Divisorio
RADICADO	2017-00291-00
OBJETO DEL AVALÚO	Avaluó comercial inmueble
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL	Wilson García Pachón R.A.A – AVAL N° 9778895

1.- RESUMEN EJECUTIVO

DICTAMEN PERICIAL ARTICULO 226 C.G.P
AVALÚO TECNICO COMERCIAL
Inmueble urbano

Solicitante:

Doctor. **NELSON CRUZ**
CC # 6'477.964
TP. 73085

Número de matrícula: 280-48484
Código catastral inmueble N° 630010106000001700021000000000



URBANIZACIÓN LA LORENA
Calle 6 Norte N° 15-25
Municipio Armenia Quindío

ÁREAS

Área construida: 118,85 M2

Fuente: Certificado catastral Igac.

Área del lote: 56.00 M2

Fuente: Certificado catastral Igac

Valor Comercial Total: \$215'644.168

SON: DOSCIENTOS QUINCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS M/TE.

2. METODOLOGÍA:

6

Para la determinación del Valor Comercial del inmueble ubicado en URBANIZACIÓN LA LORENA, calle 6 norte N° 15-25 del Municipio de Armenia Quindío, se visitó personalmente La zona de ubicación – **NO sometido a la Propiedad Horizontal**-, con el propósito de realizar el correspondiente análisis de la Agrupación de vivienda, el sector donde se localiza, su vecindario de edificaciones residenciales y edificaciones de usos múltiples, sus corredores viales, distribución, espaciamientos y acabados generales para fachadas, y del inmueble se analizó: diseño, distribución y tipo de construcción, nivel de piso, luminosidad, clase de acabados, terreno, estado, conservación, y vetustez, y para globalizar todo este proceso se cuantificaron los siguientes aspectos:

A) FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:

Se identificaron todos los factores generales, tanto de la construcción residencial como el lote, todo como un globo, y además las edificaciones residenciales y casas del sector, se analizaron los niveles constructivos y de urbanismo, y los temporarios de oferta y demanda de inmuebles, que permiten determinar los procesos de construcción actual, nueva, reventa, valorización o desvalorización y que visiblemente inciden directamente sobre los precios del inmueble.

B) FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO:

Permitieron conocer y analizar los aspectos específicos del inmueble, relacionándolos con la disponibilidad de servicios, desarrollos viales actuales y futuros, características intrínsecas y extrínsecas del sector centro, volumetría, diseño arquitectónico, área privada, iluminación natural, diseño de interiores, acabados, agregados arquitectónicos, estado de conservación, vetustez y estado de mantenimiento, y todos los aspectos inherentes al inmueble y sus integrantes vecindarios en propiedad horizontal.

C) FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL:

El estudio consta de evaluaciones de tipo objetivo y medibles, además de los subjetivos del evaluador, basados en la experiencia, el conocimiento del mercado y el análisis en perspectiva de la zona de ubicación del predio materia de estudio de avalúo, y alrededores, en función del estado constructivo, de oferta y demanda del mercado inmobiliario, todo lo cual es de vital importancia en la cualificación, cuantificación y maduración del Precio Comercial a calcular.

3.- MEMORIA DESCRIPTIVA

DIRECCION DEL INMUEBLE:

El predio objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado en la **URBANIZACIÓN LA LORENA**, calle 6 Norte N° 15-25, del Municipio de Armenia Quindío.

CLASE DE AVALUO: dictamen pericial avalúo comercial urbano.

TIPO DE INMUEBLE: Edificación de cinco niveles que hace parte al igual de un lote de terreno de mayor extensión, con fachada de acceso sobre la calle 6 norte vía principal.

DESTINACION ACTUAL: Toda la Agrupación de la unidad; tiene una vocación eminentemente de vivienda familiar.

SOLICITANTE: Dr. **NELSON CRUZ**, CC # 6'477.964
TP. 73085

PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHÓN
Perito Avaluador profesional

FECHA INSPECCION OCULAR: 04 de agosto de 2020.

FECHA DEL AVALUO: 13 de agosto de 2020.

UBICACIÓN DEL PREDIO: Sector norte de Armenia Quindío.

4.- TITULACIÓN

PROPIETARIOS: Titulares de derecho real de dominio.

- ✚ JOSÉ VICENTE RODRIGUEZ CARDONA
- ✚ ARACELLY RODRIGUEZ CARDONA
- ✚ ALBA LUCIA RODRIGUEZ CARDONA
- ✚ MARIA DEL SOCORRO RODRIGUEZ CARDONA
- ✚ GLORIA CONSUELO RODRIGUEZ CARDONA
- ✚ JAIME RODRIGUEZ CARDONA

TITULOS DE ADQUISICIÓN Y SOPORTES:

- Fuente de consulta: Certificado Catastral Nacional N° 5349177
- Escritura Pública N° 1218, registrada en la Notaria Quinta del Circulo Notarial de Armenia Quindío.
- Página electrónica Igac, SIG Quindío.

2.4. TIPO DE PROPIEDAD: Particular.

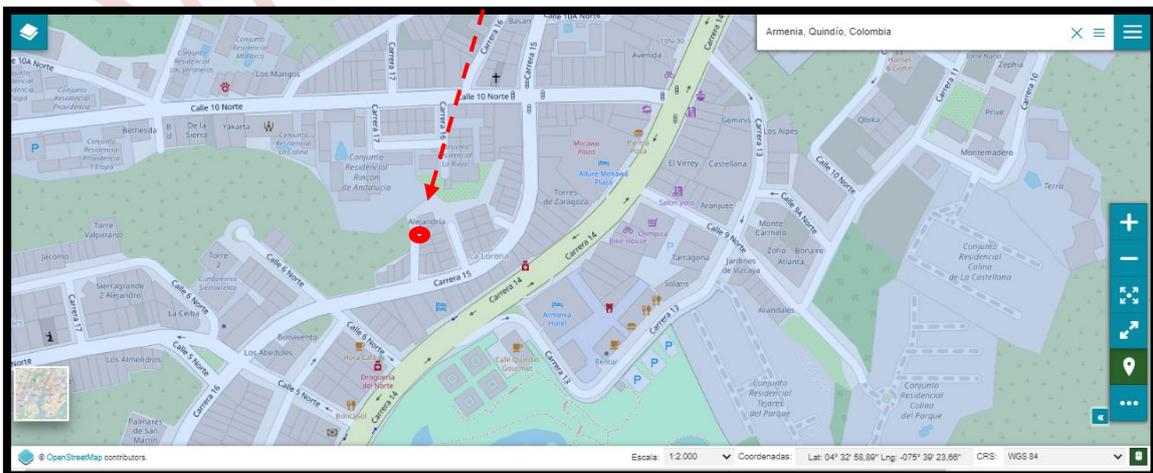
NOTA: ###Este análisis no corresponde a un estudio de títulos###.

5.- UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL PREDIO EN EL MUNICIPIO DE ARMENIA:



Número predial (20)	Número predial (30)	Dirección	Tipo	Municipio
010601700021000	0106000001700021000000000	C 6N 15 25 UR LA LORENA	Urbano	Armenia

Cód. Municipio	Área (m²)	Perímetro (m)
001	65.44494426	33.1203655410277



Dirección oficina: Calarcá Q, Urbanización las Chambranas, manzana 3 casa # 5
Teléfonos: wassaph 3162969379, Correo: wgavaluos@hotmail.com





Calle 6 Norte 15 25, Los Pr X

Buscar resultados de Calle 6 N...

Consulta por Cédula Catastral

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI

Cédula Catastral:
630010106000001700021000000000

63-001-01-06-00-00-0170-0021-0-00-00-0000

Ingrese la Número Predial Nacional (30 dígitos) o el Número Predial (20 dígitos) que dese puntos guiones o comas

No se encontró información geográfica disponible

Departamento:	63 - Quindío
Municipio:	001 - Armenia
Código Predial Nacional:	630010106000001700021000000000
Código Predial:	63001010601700021000
Destino económico:	Habitacional
Dirección:	C 6N 15 25 UR LA LORENA
Área de terreno:	62 m2
Área de construida:	123 m2
Cantidad de construcciones:	1

Construcción 1

Número de habitaciones:	4
Número de baños:	2
Número de locales:	0

Nota importante: Revisadas las áreas del lote del inmueble de matrícula N° 280-48484, y código catastral N° 630010106000001700021000000000, no existe concordancia en las mismas, respecto al **SIG Quindío** (65,444 m2), **IGAC** (62,0 m2), y **CERTIFICADO CATASTRAL** del IGAC (62 m2) (Aportado), tanto para el área del lote como del área construida, la cuales serán solamente de referencia y de consulta, el avalúo se ceñirá únicamente a las áreas de los títulos en este caso la escritura N° 1218 de la notaria quinta de Armenia, con área de 56 m2. (aportada).

Dirección oficina: Calarcá Q, Urbanización las Chambranas, manzana 3 casa # 5
Teléfonos: wassaph 3162969379, Correo: wgavaluos@hotmail.com



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL		
CERTIFICA		1208-435175-49085-0
El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que JOSE VICENTE RODRIGUEZ CARDONA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 7525672 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:		
DEPARTAMENTO: 63-QUINDIO	MATRÍCULA: 200-40404	
MUNICIPIO: 1-ARMENIA	ÁREA TERRENO: 0 Ha 62.00m ²	
NÚMERO PREDIAL: 01-06-00-00-0170-0021-0-00-00-0000	ÁREA CONSTRUIDA: 123.0 m ²	
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 01-06-0170-0021-000	AVALÚO: \$ 74,459,000	
DIRECCIÓN: C 011525 URB LA LORENA		
LISTA DE PROPIETARIOS		
Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	ALBA LUCÍA RODRIGUEZ CARDONA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	ARACELLY RODRIGUEZ CARDONA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	GLORIA CONSUELO RODRIGUEZ CARDONA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	7525672	JOSE VICENTE RODRIGUEZ CARDONA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	MARIA DEL SOCORRO RODRIGUEZ CARDONA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	JAIME RODRIGUEZ CARDONA

INFORMACION DEL MUNICIPIO DE ARMENIA QUINDÍO.



- Año de fundación: 1889
- Extensión: 250 km²
- Temperatura: Entre 18°C y 29°C
- Altitud: 1.483 m
- Población: 321.378 habitantes
- Aeropuerto: Internacional El Edén – AXM
- Latitud norte: 4° 32'
- Longitud al oeste: 75° 41'

6.- UBICACION DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO:

El predio se encuentra ubicado en la zona norte, del municipio de Armenia.

7.- CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE Y LA CONSTRUCCION

Sobre ejes viales locales, con fachada principal sobre la vía interna vehicular Municipal Calle 6ª norte.

La totalidad de sus redes de servicios públicos se encuentran en buenas condiciones de funcionamiento, así mismo la totalidad de las dependencias de esta unidad privada, la cual goza de excelente iluminación, muy buena ventilación, ofreciendo condiciones de seguridad y salubridad.

7.1 NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO URBANO PARA ARMENIA

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO RESIDENCIAL COTIDIANO										
USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS								
		USO PRINCIPAL			USO SECUNDARIO					
		TIPO	CONDICIONES	TIPO	CONDICIONES	TIPO	CONDICIONES			
RESIDENCIAL COTIDIANO	Corresponde a las zonas de la ciudad en las que se presentan usos predominantemente residenciales y actividades cotidianas, que complementan a la vivienda sin generar ningún tipo de impacto. Estas áreas están al interior de los polígonos conformados por la malla vial arterial de la ciudad y en ellas puede existir la vivienda de uso mixto.	UR RESIDENCIAL	VU	Vivienda Unifamiliar		UC COMERCIO	C2	Hipermercado	En manzanas aisladas, únicamente sobre vía arterial principal o secundaria.	
			VB	Vivienda Bifamiliar			C3	Centros comerciales		
			VM	Vivienda Multifamiliar			C6	Superficies comerciales		
							C7	Supermercados	Sobre Vías Vehiculares	
								C8	Local especializado	En primer piso. Localizados sobre vía vehicular
								C9	Pasaje comercial	
								C10	Tienda	En primer piso
							US SERVICIOS	S4	Oficina	
								S5	Local	En primer piso
								S6	Taller	
						UD EQUIPAMIENTO COLECTIVO	DE1	Recreación y deportes	De Escala Urbana, con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	
							DE2	Educación		
							DE3	Salud		
				DE4	Cultura					

USO PRINCIPAL: Hipermercados, Centros Comerciales, Superficies comerciales, supermercados, locales especializados, pasaje comercial, tienda, superficie empresarial, local o edificación especializada, oficina.

USO COMPLEMENTARIO: Vivienda Multifamiliar, Recreación y Deporte, Educación, Salud, Cultura, Bienestar y Protección Social, Administración y Gobierno, Carga, transporte, y servicios públicos, seguridad y defensa ciudadana.

EDIFICABILIDAD: Índice de Ocupación: máximo 80% del área neta urbanizable

Altura: Máximo del sector: 15 pisos

Altura de la construcción: 5 niveles.

SERVICIOS BASICOS DEL SECTOR Y DE LA EDIFICACION: Cuenta con redes de: acueducto (EPA), alcantarillado (EPA), Energía (EDEQ), Gas (EFIGAS).

Dirección oficina: Calarcá Q, Urbanización las Chambranas, manzana 3 casa # 5
Teléfonos: wassaph 3162969379, Correo: wgaualuos@hotmail.com

VETUSTEZ: 2020 – 1984 treinta y seis años (**36**) años, sus acabados interiores se encuentran en buen estado, sin acabados relevantes o sofisticados, luce recién pintado, y se efectuó mantenimiento de humedades de la tercera planta.

7.2 CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION:

CIMENTACIÓN: Placa de piso en concreto reforzado, apoyada en bases de recebo, y vigas de amarre laterales; que organizan la estructura general de la cimentación de la unidad residencial, base de hormigón armado, excavada en el suelo, sobre la que se apoya toda la estructura, Su diseño constructivo y de cálculo no está regido por el Código sismo resistente **NSR 10**, y presenta una respuesta estructural sólida y de estabilidad, sin fisuramiento

ESTRUCTURA: Consta de zapatas, vigas y columnas en concreto reforzado, y muros confinados, tipo pórticos que transmiten las carga a los aportamientos estructurales, mediante la placa de concreto y muros confinados.

ALUMBRADO PUBLICO DEL SECTOR: Postería a intervalos, Buen estado

7.3 ACABADOS INTERNOS:

- PISOS: Todos en Baldosín de cerámica.
- GARAJE: Pisos En tablón de gres
- MANPOSTERIA: Paredes en ladrillo farol con recubrimiento estucados, con revestimiento en pintura vinílica tipo uno en regular estado.
- CIELO RASO:

Primer, segundo y nivel: Placa de contra piso en pintura vinílica tipo uno, rustico marmolizado, regular estado.

Tercer Piso: Laminas de aglomerado, con estructura en aluminio, regular estado.

- FACHADA: En revestimiento de graniplast, con revestimiento en pintura vinílica tipo uno en mal estado.
- BAÑOS: Todos los baños con pisos y paredes con enchape de cerámica nacional, con divisiones en acrílico, en buen estado.
- CLOSET: Metálicos pintura electrostática en buen estado.
- VENTANAS: Con marcos metálicos y vidrio plano transparente.
- PUERTA PORTON: de Ingreso al inmueble en lámina calibrada en regular estado.
- PUERTAS: Internas en Carpintería de madera en buen estado.
- PUERTA GARAJE: En lamina calibrada en buen estado de pintura.
- CUBIERTA: en teja ondulada de asbesto cemento.
- COCINA: conformada por dos mesones en concreto con varilla, paredes y

pisos con revestimiento en cerámica nacional, cajoneros en madera tipo MDF, lavaplatos en acero inoxidable en buen estado.

- ESCALERAS: En concreto con granito pulido, intercomunican los niveles de cada piso, buen estado.
- BARANDAS ESCALERAS: Metálicas.
- PLAFONES RED ELECTRICA: Todos funcionando.
- PAÑETES Y PINTURA: Revestimiento en revoque, estucadas, en regular estado.
- PINTURA INTERNA: Pintura vinílica y estuco en regular estado
- PINTURA EXTERNA: Pintura vinílica tipo uno en regular estado

ANDENES (NO POSEE ANTEJARDIN): Regular estado.

SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble posee los servicios instalados de agua, energía, gas domiciliario, cada servicio con contador independiente. (agua caliente con calentador).

7.4 DISTRIBUCION ARQUITECTONICA INTERNA DEL INMUEBLE:

PRIMER NIVEL	Garaje Una aloba y un baño
SEGUNDO NIVEL	Sala y comedor
TERCER NIVEL	Una alcoba sin closet, cocina, patio cubierto
CUARTO NIVEL	Una alcoba con closet, una batería de baño completo en buen estado
QUINTO NIVEL	Dos alcobas con closet

7.5 ÁREAS:

Según áreas especificadas en escritura 1218, de la notaria quinta (5ª) de Armenia, el área total de lote es de 56,00 m².

Resultante de aplicar la fórmula:

Base mayor + Base menor X altura/2

$$9.40 \text{ ml} + 6.60 \text{ ml} \times 7/2 = \mathbf{56 \text{ m}^2}$$

Para el estudio valuatorio se tomarán las áreas contempladas en títulos

Área Lote de terreno	=56,00 m²
-----------------------------	-----------------------------

FUENTE DE CONSULTA: Escritura pública 1218.

Áreas de construcción:

DESCRIPCION	AREAS
PRIMER NIVEL	21,60 m ²
SEGUNDO NIVEL	26,28 m ²
TERCER NIVEL	23,68 m ²
CUARTO NIVEL	25,85 m ²
QUINTO NIVEL	21,44 m ²
Área Total construida	118,85 m²

FUENTE DE CONSULTA: tomadas en el inmueble y la edificación.

FUNCIONALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: Los diseños son funcionales por cuanto son claros los conceptos de relación proporcional, de acuerdo con sus usos a pesar de la relación frente a fondo del lote del terreno.

8. LINDEROS

Los que se determinan en la escritura pública 1218, registrada en la Notaria Quinta de la ciudad de Armenia Quindío. (Sic)

###**POR EL NORTE:** Con la calle sexta (6° N) en una extensión en una longitud de 7.00 metros. **POR EL COSTADO DERECHO** entrando en una longitud de 9.40 con predio de la señora Blanca Inés calles Naranjo. **POR EL COSTADO IZQUIERDO** entrando en una longitud de 6.60 metros con predio de del Doctor Ramiro Zuluaga Angulo. Y **POR EL FONDO** en una longitud de 7.00 metros con predio de los señores Ana Irma Barreto Cardona, Edith Carvajal viuda de Arcila y Claudia Marcela Arcila Carvajal ###.

9. ENTORNO DEL INMUEBLE

SISTEMAS DE TRANSPORTE: El sector cuenta con un sistema de red vial en excelentes condiciones, el predio se encuentra cubierto por un magnifico servicio de transporte, hace cobertura el sistema de buses, busetas, en rutas a los diferentes barrios del Municipio de Armenia, y otros servicios especiales como son taxis, en concordancia con los planes de desarrollo.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES: El sector dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del avalúo, es un sector cuya destinación actual es residencial y comercial general, en este sector se encuentra ubicados conjuntos residenciales, discotecas, bancos, universidad del Quindío, Hospital de zona, hoteles, consultorios, restaurantes, supermercados, el CAI de la Policía Nacional, entre otros,

INFRAESTRUCTURA URBANISTICA: La infraestructura urbanística es Excelente, preservando vías internas en muy buen estado de Conservación.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION: Excelente según el comportamiento económico actual y se encuentran en construcción obras nuevas, el predio se encuentra ubicado en una zona estratégica de la ciudad de Armenia con buena valorización y comercialización.

15

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: La estratificación se encuentra determinada en el plano censal como estrato Socio-Económico cinco (E-5). Comuna 10 Quimbaya.

SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR: Por tratarse de un sector de desarrollo urbano cuenta con buena infraestructura, con buena proyección futura a nivel de modernización de redes, incluyendo la fibra óptica.

10.- ESPECIFICACIONES DEL TERRENO

TOPOGRAFÍA: Presenta en general una topografía promedio plana.

FICHA TECNICA Y FORMA: Forma Rectangular

UBICACIÓN: Esquinero

CAPACIDAD DE CARGA: Se desconoce, no se anexo estudio de suelos.

11.- CONCEPTO DIVISIÓN MATERIAL DEL INMUEBLE

LA DIVISIÓN MATERIAL Y LA PARTICIÓN:

El inmueble en estudio valuatorio, ubicado en la calle 6 Norte N° 15-25, de Armenia Quindío, **NO ES SUSCEPTIBLE DE DIVISIÓN MATERIAL Y DE PARTICIÓN**, respecto a que en caso de que se llegare a realizar, no cumple con las normatividad actual mínima establecida para el suelo del predio urbano (**P.O.T**), según las especificaciones establecidas en la ficha normativa de este sector, y no se podría conservar como unidades habitacionales residenciales individuales de cada sección, además de la cantidad de propietarios existentes.



CONTENIDO

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, PARA EL PERÍODO 2009-2023, ARMENIA CIUDAD DE OPORTUNIDADES PARA LA VIDA"

12.- SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares, Método de encuestas directas y de comparación.
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Posibilidades de valorización
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).

13.- CALCULO DE VALOR COMERCIAL

VIDA TÉCNICA:	36 Años.
VIDA ÚTIL:	100 Años.
VIDA REMANENTE:	65 Años.
VIDA EDAD EN PORCENTAJE DE VIDA:	36%.
ALTURA:	5 Niveles.

Para madurar y cuantificar el valor comercial del metro cuadrado de la propiedad en estudio; se ha efectuado en el sector un estudio inmobiliario de mercado, se han verificado los listados sistematizados de WG avaluos, páginas electrónicas como son: OLX, metro cuadrado, finca Raíz, visitas al lugar de ubicación y sus alrededores, con los vecinos del sector, y la experiencia del perito evaluador, entre otros.

Actualmente en el sector norte de la ciudad se encuentran varios inmuebles de similares características para la venta, igualmente en las edificaciones vecinas, lo que permite la homogenización de valores de metro cuadrado.

Lotés de terreno método comparativo consultados en el sector norte de la ciudad de Armenia.

17

CUADRO COMPARATIVO INMUEBLES EN VENTA- SECTOR NORTE ARMENIA -AVENIDA BOLIVAR			
LOTE UN SOLO GLOBO			
Dirección	Área m2	Valor m2	Valor pedido
Lote Cra 13 ClI 21 norte	140	\$ 1.500.000	\$ 210.000.000
Lote Cra 14 # 18 N -53	120	\$ 1.200.000	\$ 144.000.000
Lote Cra 14 ClI 45 norte	120	\$ 1.400.000	\$ 168.000.000
Lote Cra14 # 58 N-10	115	\$ 1.350.000	\$ 155.250.000
SUMATORIA	495		\$ 677.250.000
PROMEDIO	123,75		\$ 169.312.500
Coefficiente de variacion			4
VALOR ADOPTADO x m2			\$ 1.368.182
MAYOR VALOR			\$ 210.000.000
MENOR VALOR			\$ 144.000.000
DESVIACION ESTANDAR			24978350

14.- METODO VALUATORIO EMPLEADO:

14.1 METODO COMPARATIVO

Es una técnica valuatoria, que busca establecer el valor comercial mediante la investigación de mercado de oferta y transacciones de inmuebles con similares características al que se avalúa, con el fin de clasificar cada uno para así llegar a los rangos promedios y ubicar el predio en estudio en este intervalo para definir el valor comercial. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

14.2 METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

En este método se investigan los costos directos y totales para la construcción de un inmueble similar y de acuerdo con la edad del bien se deprecia para así llegar a un valor aproximado.

Para hallar el valor unitario de construcciones usadas, el punto de partida será siempre determinar el Valor de Reposición o Valor de Construido Nuevo. El valor de la construcción usada parte del valor determinado para la construcción nueva a la cual se le aplica un factor de depreciación.

El valor de reposición se obtiene a partir de ejercicios de costos y presupuestos para la construcción nueva de la edificación; desagregando el análisis por capítulos constructivos, se calculan los costos directos y totales y se presentan en publicaciones especializadas, en las que se muestran datos tanto de costos unitarios como de costos totales.

Se entiende por depreciación, la pérdida de valor o de precio de la construcción por causa del uso y del tiempo. Existen tres clases de Depreciación; La Depreciación Física o por edad, la Depreciación por estado de conservación y la Depreciación funcional.

La depreciación física que corresponde al uso por tiempo tiene una directa relación con la edad de la construcción. Con el uso de una construcción se presenta un desgaste que debe ser calculado de acuerdo con la edad de la construcción y el tiempo esperado de vida útil de dicha edificación. Íntimamente ligada con la anterior es la depreciación por estado de conservación, la cual no se encuentra ligada a la edad, sino al mantenimiento del cual ha sido objeto la construcción.

La depreciación funcional, corresponde a la inadecuada explotación del inmueble según las expectativas de uso que se requiere. Para la aplicación del método en el caso de las construcciones del inmueble objeto de avalúo, debido a que las construcciones se encuentran acordes con el uso, solamente se tendrán en cuenta las depreciaciones físicas y por estado de conservación.

14.3 MÉTODO DE DEPRECIACIÓN DE ROSS HEIDECKE: PARA CONSTRUCCIONES.

El método de Ross Heidecke ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos, la consideración del estado de conservación de las mismas; permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad, de acuerdo a su estado y edad.

Tabla de Ross-Heidecke

La fórmula que se aplicará para la depreciación física será:

$$V_a = V_R - (V_R - V_r) K$$

Siendo:

V_a: valor actual

V_R: valor de reposición o costo de reposición bruto.

V_r: valor residual

K: coeficiente según porcentaje de vida transcurrida y estado. Tabla de Ross-Heidecke.

Como referencia principal en el mercado inmobiliario del sector se ha tenido en cuenta además varios inmuebles de similares características que homogenizan intrínsecamente y extrínsecamente con el inmueble en estudio, y que actualmente se encuentran en venta en el sector, del inmueble en estudio, para establecer valores de referencia de mercado.

Además, se han tenido en cuenta aspectos relevantes como:

- Ubicación en el sector norte de la ciudad de Armenia
- Grado de Comercialización
- Grado de Valorización
- Estado de Conservación
- Acabados internos y externos
- Estratificación
- Usos Del suelo.
- Diseño arquitectónico.
- Uso actual
- Relación frente a fondo

COSTOS UNITARIOS Y PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA. Fuente de consulta revista construdata.

DANE
INFORMACIÓN PARA TODOS



ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA - ICCV

A6. ICCV - Variación mensual, año corrido y anual según grupos e insumos
Julio 2020

REVISTA CONSTRUDATA AÑO 2020. Valores de mercado por metro cuadrado.

3.4 APLICACIÓN DEL METODO DE REPOSICION A NUEVO MÉTODO DE DEPRECIACIÓN DE ROSS HEIDECKE: POR ESTADO Y EDAD.

Tabla de Depreciacion por ESTADO				
ESTADO	Condiciones Físicas	Clasificación normal		Coef.
				Deprec. K
1	NUEVO No ha sufrido ni necesita reparaciones	Óptimo	O	0,00
		Muy Bueno	MB	0,032
2	REGULAR Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno	B	2,52
		Intermedio	I	8,09
3	Requiere reparaciones simples	Regular	R	18,10
		Deficiente	D	32,20
4	Requiere reparaciones importantes	Malo	M	52,60
		Muy Malo	MM	72,20
5	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición	DM	100,00

COSTO DE REPOSICION		
AVALUO COMERCIAL URBANO		Número Avalúo
Municipio: Armenia Quindío		Fecha Avalúo
Dirección: Calle 6 N # 15-25		Agosto 13 de 2020
		lote area m2
		56
Urbanización La Lorena	Area construida M2	118,85
Valor de Reposición m2		
Costos Directos		800.000
Costos Indirectos		200.000
Costos Totales de La Construcción	100%	1.000.000
Costos Administrativos y Financieros	0%	
Gran total de Costos M2		1.000.000
Total reposición (Area Construida)		1.200.000
Utilidad del Constructor		0%
Valor Total Construcción (Obra Nueva)		1.200.000
Depreciación por Edad y Conservación (tabla de Fitto y Corvini)		
Vida Util o Técnica	años	100
Edad aproximada	años	36
Vida remanente	años	65
Porcentaje de edad a depreciar		36%
Estado de conservación	(de 1 a 5)	2
Depreciación Acumulada	2,52%	30.240
Determinación Valor Actual de la Construcción		
Valor de reposición Area construida		1.200.000
Menos depreciación acumulada		30.240
SubTotal		1.169.760
Mas Utilidad del Constructor		
Valor Aprox. de la Construcción		139.025.976
Valor adoptado por M2 depreciado construccion		1.169.760
Coeficiente de mercado		1,00
Valor del terreno (metodo comparativo)		1.368.182
Valor total del lote de terreno		76.618.192
VALOR TOTAL FINAL DEL AVALUO INMUEBLE CINCO NIVELES		215.644.168

OBSERVACIONES IMPORTANTES A LA VALUACIÓN:

- En La diligencia de inspección ocular efectuada al inmueble el día 09 de agosto de 2020, se visualizó que el inmueble ha sido sometido a proceso de pintura en su parte externa (fachada) e interna, en toda la construcción
- Las humedades de los cuartos y el cielo raso fueron subsanadas, revocadas, estucadas y pintadas, en buen estado.
- El área del parqueadero fue sometido a tratamiento de pintura.
- Estado general del inmueble, buen estado.

- de acuerdo a mi criterio profesional, y a la aplicación del método de depreciación de Ross Heidecke: por estado y edad; arrojo una depreciación correspondiente a un estado dos (2) clasificación **B** (bueno) con un porcentaje de depreciación de 2.52%, relacionado al coeficiente de depreciación **K** = (**coeficiente según porcentaje de vida transcurrida**). (dejo constancia que el inmueble ha sido objeto de reparaciones locativas de paredes, con impermeabilización de las mismas; y desarrollado proceso de pintura tipo uno, subsanadas humedades del cielo raso, reparación de las tejas de la cubierta, humedades del patio de ropas, pintura de la cocina, y del parqueadero pintura general y de puerta de ingreso, pintura de fachada, así se evidencio en la visita efectuada por mí el día 04 de agosto de 2020 en compañía del señor secuestre)
- En la diligencia de Inspección Ocular no se registraron inconvenientes, la diligencia fue acompañada por el Dr. JAIME RAMÍREZ GUTIÉRREZ, abogado, secuestre del inmueble quien facilito el ingreso.
- En a la diligencia se visualiza que el inmueble se encuentra desocupado.

CALCULO DE VALOR FINAL

Calle 6 Norte # 15 - 25 - Armenia Quindío

DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL EN mt ²	VALOR METRO CUADRADO	VALOR TOTAL
Lote de terreno	56.00 mt ²	\$1.368.182	\$ 76'618.192
Construcción	118.85 mt ²	\$1.169.760	\$139'025.976
Valor metro cuadrado globalizado			\$ 1'761.932
TOTAL, AVALUO			\$215'644.168

SON: DOSCIENTOS QUINCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS M/TE.

VALOR ESTIMATIVO DEL CANON DE RENTA MENSUAL, EN METODO COMPARATIVO SECTOR NORTE ARMENIA, PARA EL INMUEBLE EN ESTUDIO.

Dirección	Área m2	Valor m2	Valor pedido
Cra 14 # 13 N - 44	140	\$ 1.500.000	\$ 1.000.000
Cra 14 # 13 N - 20	120	\$ 1.200.000	\$ 950.000
Cll. 17 N # 14-38	120	\$ 1.400.000	\$ 900.000
Cll. 10 N # 16-03	130	\$ 1.350.000	\$ 850.000
SUMATORIA	510		\$ 3.700.000
PROMEDIO VALOR RENTA EMNSUAL			\$ 925.000
Coefficiente de variacion			4
VALOR ADOPTADO DE RENTA CII 6 N #15-25			\$ 925.000
MAYOR VALOR			\$ 1.000.000
MENOR VALOR			\$ 850.000
DESVIACION ESTANDAR			55901,69944

SON: NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS (925,000).

15. BIBLIOGRAFIA.

- Escritura publica
- Certificado de tradición
- Página electrónica Igac
- Resolución 620 Igac.
- certificado catastral

16.- CERTIFICACIÓN DEL AVALUO

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 226 del C. General del Proceso, me permito entregar la información exigida por la norma, lo cual hago de la siguiente manera:

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

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

- WILSON GARCIA PACHON, C.C. N° 9778895 de Calarcá Quindío
R.A.A – AVAL 9778895 / Celular: 3162969379.

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: PERITO AVALUADOR 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 dentro del proceso de la referencia con desino al Juzgado Cuarto Municipal Armenia Q., radicado bajo el No. 2017-00291-00, y cuyo objeto de la pericia consistió en establecer el valor comercial del inmueble actualizando el avaluó anterior de fecha a precios actuales del año 2019, teniendo en cuenta la Diligencia de Inspección 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.

Nunca he sido designado como perito en otro proceso anterior donde hubieran estado las mismas partes o la misma apoderada del solicitante.

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). Certificado Catastral Nacional # 1208-435175-49085-0, predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-48488 y ficha catastral No. 630010106000001700021000000000 b) Fotocopia de los Certificados de tradición de la oficina de Registro de Instrumentos. En general todos los documentos mencionados en los pies de páginas.

Este dictamen se expide para ser presentado como prueba dentro del proceso que cursa en el Juzgado Cuarto Civil Municipal, radicado 2017-00291-00, tanto en la demanda como en la demanda de reconvención y en general en cualquier otro proceso que considere pertinente el Dr. NELSON CRUZ.

Nota: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de desarrollo Económico, el presente avalúo y peritaje tiene una vigencia de un (1) año, a partir de la fecha de expedición de este informe.

Cordialmente,



WILSON GARCÍA PACHÓN

Perito Avaluador profesional

CC N° 9´778.895

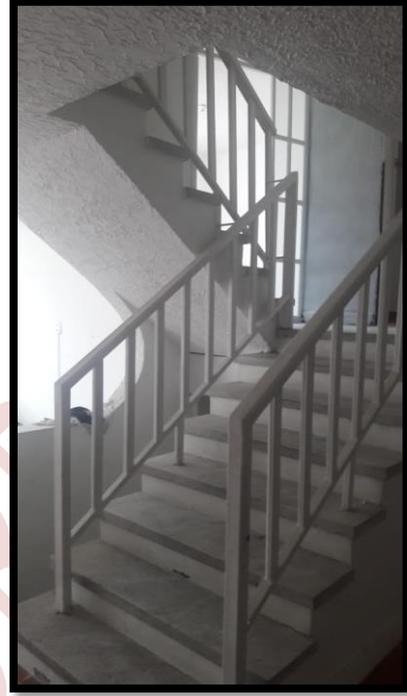
Registro Abierto de Avaluador R.A.A./AVAL-9778895

Autorregulador Nacional de Avaluadores (**A.N.A**)

Certificado en competencias labores ONAC.

17.- REGISTRO FOTOGRAFICO:

Area sala- comedor , escaleras en granito pulido y pasamano metalico, paredes pintadas, pisos en cerámica, en buen estado.



Cocina, Sencilla, sin acabados relevantes, pisos y paredes en cerámica, gaveteros inferiores en madera tipo M.D.F, en buen estado de conservación, lavaplatos empotrado, grifería sencilla, recién pintado, lavadero con tanque de agua enchapado, buen estado.



CLOSET: Dos (2) metálicos en buen estado.

26



Parqueadero; Piso en ceramica tipo gres, puertametálica abatible, baño con lavamanos y ducha, y un cuarto y/o bodega, en buen estado.





Cuartos, con pisos en cerámica buen estado, ventanearía estructura metálica, marcos de las puertas, vidrio plano transparente, puertas en madera, un baño social con lavamanos y división en acrílico.



18.- RELACION DE ALGUNOS PROCESOS DE PARTICIPACION COMO PERITO AVALUADOR (últimos cuatro años).

JUZGADO Séptimo Civil Municipal Armenia Q.
 PERITO AVALUADOR Wilson García Pachón
 PROCESO Ejecutivo
 DEMANDANTE Y SOLICITANTE Deysi Rodríguez González
 DEMANDADO Jesús María Cárdenas Serrano
 CLASE DE AVALUO Muebles y enseres
 RADICACIÓN 2017-00144-00

SOLICITANTE Sr. GERMAN CAMPOS CASTILLO, CC #9779014
 JUZGADO primero civil municipal de Calarcá
 PROCESO Sucesión de Norbey Campo
 ASUNTO: Avalúo comercial inmueble urbano Barrio Bohemia
 Calle 33 A # 27-45 Calarcá
 FECHA DE VISITA Abril 29 de 2016
 FECHA DEL INFORME Mayo 03 de 2016

SOLICITANTE Sr. SANDRO VELEZ PEÑUELA, CC #9777428
 JUZGADO Juzgado Segundo de Familia armenia Quindío
 PROCESO Diligencia de inventarios, avalúos y deudas de la sociedad conyugal
 FECHA DE VISITA Agosto 01 de 2016
 ASUNTO: Avalúo comercial inmueble urbano Barrio Regivit
 Carrera 49 Norte # 13-26 Armenia
 FECHA DEL INFORME Agosto 05 de 2016
 Matricula Inmobiliaria N° 280-198

SOLICITANTE Sr. BRAYAN DAVID CHAGUENDO, CC #1'097.401.235
 JUZGADO Juzgado primero civil municipal de Calarcá Quindío
 PROCESO Proceso reivindicatorio
 FECHA DE VISITA Julio 06 de 2016
 ASUNTO: Avalúo comercial inmueble urbano Barrio Gaitán
 Manzana S # 7
 FECHA DEL INFORME Julio 13 de 2016
 Matricula Inmobiliaria N° 282-9472

JUZGADO Primero Civil Municipal Calarcá
 SOLICITANTES Carlos Alberto Orozco Liévano
 Clara Inés Mazo Ceballos.
 DEMANDANTE Luis Hernando Jaramillo Boada
 DEMANDADO Carlos Alberto Orozco Liévano
 REFERENCIA Proceso revocatorio (verbal de menor cuantía).
 OBJETO DEL AVALÚO determinar el valor comercial inmueble urbano
 RADICADO 2015-520
 PERITO AVALUADOR Wilson García pachón

JUZGADO

SOLICITANTE
PROCESO
DEMANDANTE
DEMANDADA
RADICADO
OBJETO DEL AVALÚO
FECHA DE VISITA
FECHA DEL INFORME
PERITO AVALUADOR

Juzgado Primero Civil Municipal en oralidad

Dr. Mario Alberó García Ospina
Demanda venta de la cosa Común
José Roberto Padilla Hincapié
María Nelfi Cardona González
389-2015
determinar el valor comercial inmueble urbano
Noviembre 05 de 2016
Noviembre 08 de 2016
Wilson García Pachón

JUZGADO

SOLICITANTE
RADICADO
OBJETO DEL AVALUO
VIGENCIA
PERITO AVALUADOR

Juzgado Primero Civil del Circuito

Isidro Enciso Alarcón
201800057
determinar el valor comercial
Un año
Wilson García Pachón

Juzgado
Proceso
Demandante
Demandado

Civil laboral circuito - Sevilla Valle
Ejecutivo laboral, seguido después del ordinario
María Ludivía Páez Sarmiento
Herederos determinados e indeterminados del señor Julio Cesar Cifuentes
Buitrago.

Radicado

76 736 31 05 001 2015 00

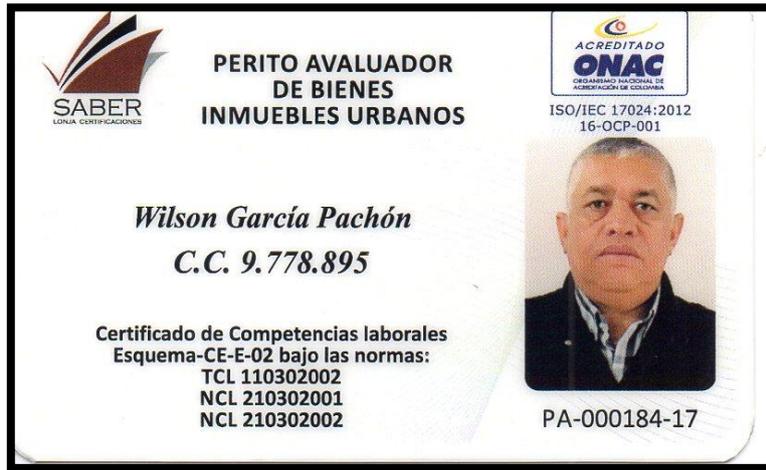
JUZGADO:
DEMANDANTE:
DEMANDADO:
RADICADO:
REFERENCIA:

Cuarto de Familia del Circuito Armenia
alejandra reyes valencia
jose jesus reyes perez
201300108
vehículo placas tja 317 - numero interno 125 - empresa transtebaida.

JUZGADO
PROCESO
RADICADO
OBJETO DEL AVALÚO
DEMANDANTE
DEMANDADOS
PERITO AVALUADOR
PROFESIONAL

Noveno Civil Municipal en oralidad
Hipotecario de primera instancia (menor cuantía)
215-00523-00
Determinar el valor comercial inmueble
Samuel Botero Ángel
Jon Jairo Palomino correa y Efraín Suarez.
Wilson García Pachón
R.A.A - AVAL N° 9778895

19.- DOCUMENTOS DE LA PROFESION - PERITO AVALUADOR



PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS

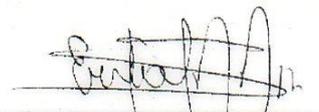
Wilson García Pachón
C.C. 9.778.895

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

ACREDITADO **ONAC**
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACIÓN DE COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012
16-OCP-001

PA-000184-17

Este carné es personal e intransferible y lo identifica como PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS CERTIFICADO EN COMPETENCIAS LABORALES



Erika Liliانا Cubillos Cadena
Representante Legal

SABER LONJA CERTIFICACIONES podrá anular el presente registro y perderá vigencia el mismo, cuando el portador haga mal uso o pierda vínculos con nuestra entidad.

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

CE-F-026



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 Último Mantenimiento: 3 de Octubre de 2020
Fecha de Vencimiento: 3 de Octubre de 2021

Erika Liliانا Cubillos Cadena
Representante Legal
Saber Lonja Certificaciones

PA-000184-17
ACREDITADO **ONAC**
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACIÓN DE COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012
16-OCP-001

CE-F-026



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 avaluador 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

Fecha

Régimen

Régimende

Transición

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 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALARCÁ, QUINDÍO

Dirección: Urbanización LAS CHAMBRANAS MNA 3 # 5

Teléfono: 3162969379

Correo Electrónico: wgavaluos@hotmail.com



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

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



PIN DE VALIDACIÓN

ab140a05

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de agosto del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____ Alexandra Suarez

Representante Legal



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.N.A.

1005-5583



MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL
NUEVO MILENIO

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
LONJA DE COLOMBIA

6 DE SEPTIEMBRE DE 2012
BOGOTÁ COLOMBIA



**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**



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

LA SUSCRITA JEFE DE LA OFICINA JUDICIAL

CERTIFICA:

Que WILSON GARCIA PACHON, identificado con la Cédula de Ciudadanía Nro. 9.778.895, hace 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, cargo en el cual, de acuerdo con la última lista de Auxiliares de la Justicia, aparece inscrito desde el primero (01) de octubre de dos mil seis (2.006).

Para constancia se firma en Armenia, Quindío, a los TRES (03) días del mes de noviembre de 2016.

MARIA ERNESTINA ORTIZ VÁSQUEZ
 Jefe Oficina Judicial.

Meov.

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



REPÚBLICA DE COLOMBIA

El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En Cumplimiento de la Ley 119 de 1994

Hace Constar que
WILSON GARCIA 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 Lucia Quintero Ocampo

OLGA LUCIA QUINTERO OCAMPO
SUBDIRECTOR CENTRO PARA EL DESARROLLO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN
REGIONAL QUINDIO



8GCV20102852421 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





Bogotá, 4 de Diciembre de 2015

A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2001, 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 AVALUOS Y PERITAJE PROFESIONAL con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

CERTIFICACIÓN

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar que el señor, WILSON GARCIA PACHON, Identificado con Cédula de Ciudadanía # 9.778.895 como PERITO AVALUADOR PROFESIONAL, 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 # 1005-5583, 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 3115914605

SEDE PRINCIPAL CRA 15 # 76-39 OF 501 BOGOTÁ COLOMBIA
 TELÉFONOS: 5331286 6361739 2561727 3115914605 3204255208
WWW.LONJADECOLOMBIA.ES.TL

20.- ANEXO:

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA 1208-435175-40885-0

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que JOSÉ VICENTE RODRÍGUEZ CARDONA (identificación) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 712672 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes datos:

DEPARTAMENTO: ES QUINDÍO	MATRÍCULA: 290-4888
MUNICIPIO: LARMENA	ÁREA TERRENO: 0 Ha 42.03m ²
NÚMERO PRECATORIO: 01-06-00-0170-0021-0-00-00-0000	ÁREA CONSTRUIDA: 123.0 m ²
NÚMERO PRECATORIO ANTERIOR: 01-06-0170-0021-000	AVALÚO: \$ 74.450.000

DIRECCIÓN: C/ 19 1955 URB. LA CHAMBRANA

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	ALBA LUCIA RODRÍGUEZ CARDONA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	ANACÉLLY RODRÍGUEZ CARDONA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	SABRINA CONSUELO RODRÍGUEZ CARDONA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	712672	JOSÉ VICENTE RODRÍGUEZ CARDONA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	MARIA DEL SOCORRO RODRÍGUEZ CARDONA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	JANE RODRÍGUEZ CARDONA

LINDEROS Y DIMENSIONES.

Lote comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: \$\$\$

Por el Frente, con la calle sexta surte (6ª N) en una longitud de 7.00 metros; Por el Costado Derecho entrando en una longitud de 9.40 metros con predio de la señora Blanca Inés Calles Durango; Por el Costado Izquierdo entrando en una longitud de 8.60 metros con predio del Doctor Ramiro Zuluaga Angulo; y Por el fondo, en una longitud de 7.00 metros con predio de los señores Ana Irma Barreto Cardona, Edith Carvajal viuda de Arcila y Claudia Marcela Arcila Carvajal. \$\$\$

DICTAMEN PERICIAL

LA PRUEBA PERICIAL SE
ENCUENTRA CONSAGRADA EN
EL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO
GENERAL DEL PROCESO.

Perito Valuador.

El avalúo es un dictamen técnico imparcial
mediante el cual se determina el valor de un
bien, reflejado en cifras monetarias.

Wg. avalúos

Armenia Quindío, agosto 14 de 2020.

Doctor:

NELSON CRUZ

CC # 6'477.964

TP. 73085

Solicitante del Avalúo



REF: N° WG0038/14082020

Referencia: Referencia: Dictamen pericial, Vigencia del Nuevo Código General del Proceso (Art 226 y Sgtes).

De acuerdo a solicitud verbal, he procedido a realizar la actualización del dictamen pericial del avalúo técnico comercial urbano; y a rendir el informe correspondiente del inmueble ubicado en La Urbanización Los Cábulos, calle 32 N° 27-78 del Municipio de Armenia Quindío, conforme lo establece el Código General del Proceso Artículo 226.

Dentro de la ética y profesionalismo que me identifica, creo conveniente y es mi deber en absoluta reserva y no manifestar ni verbal ni por escrito el análisis técnico realizado, como tampoco el objetivo y propósito del mismo para beneficio propio, de entidades o de personas.

El presente informe valuatorio fue elaborado bajo las pautas y normas legales establecidas por las entidades que nos rigen y regulan como es el Registro Abierto de Avaluadores –**R.A.A**, el Autorregulador Nacional de Avaluadores (**A.N.A**), **ONAC** certificación en competencias laborales, y la lonja de Colombia de la cual soy miembro activo.

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° 9778895

Perito Avaluador Profesional

Registro matricula N° **R.A.A - AVAL/9778895**

A.N.A Autorregulador Nacional de Avaluadores.

Nota: Se anexa avalúo.

DICTAMEN PERICIAL Y AVALUO COMERCIAL



**URBANIZACION LOS CAMBULOS
CALLE 32 N° 27-78
ARMENIA QUINDIO**

CONTENIDO

1. RESUMEN EJECUTIVO
2. METODOLOGÍA
3. MEMORIA DESCRIPTIVA
- 4.- TITULACIÓN
- 5.- UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL PREDIO EN EL MUNICIPIO
- 6.- UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO
- 7.- CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE
- 8.- LINDEROS
- 9.- ENTORNO DEL INMUEBLE
- 10- ESPECIFICACIONES DEL TERRENO
- 11.- CONCEPTO DE LA DIVISIÓN MATERIAL DEL PREDIO
- 12.- SUSTENTACIÓN DEL AVALUO
- 13.- CALCULO DE VALOR COMERCIAL
- 14.- METODO VALUATORIO EMPLEADO
- 15.- BIBLIOGRAFÍA
- 16.- CERTIFICACION DEL AVALUO
- 17- REGISTRO FOTOGRAFICO
- 18.- ALGUNOS PROCESOS DE PARTICIPACION COMO PERITO
- 19.- DOCUMENTACIÓN DEL PERITO AVALUADOR
- 20.- ANEXOS

JUZGADO	Cuarto Civil Municipal Armenia
SOLICITANTE AVALUO	Dr. Nelson Cruz
PROCESO	Divisorio
RADICADO	2017-00291-00
OBJETO DEL AVALÚO	Dictamen pericial y avalúo comercial
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL	Wilson García Pachón R.A.A – AVAL N° 9778895

1.- RESUMEN EJECUTIVO

DICTAMEN PERICIAL ARTICULO 226 C.G.P AVALÚO TECNICO COMERCIAL Inmueble urbano

Solicitante:

Doctor. NELSON CRUZ
CC # 6'477.964
TP. 73085

Número de matrícula: 280-30048
Código catastral inmueble N° 630010103000001800001000000000



BARRIÓ LOS CAMBULOS
Calle 32 N° 27-78
Municipio Armenia Quindío

ÁREAS

Área construida: 70.00 M2 aprox.

Fuente: Certificado catastral Igac.

Área del lote: 176.00 M2

Fuente: Certificado catastral Igac

Valor Comercial Total: \$111'294.792

Valor metro cuadrado \$632.243

SON: CIENTO ONCE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/TE.

2. METODOLOGÍA:

6

Para la determinación del Valor Comercial del inmueble ubicado en BARRIO LOS CAMBULOS, calle 32 N° 27-78 del Municipio de Armenia Quindío, se visitó personalmente La zona de ubicación – **NO sometido a la Propiedad Horizontal**-, con el propósito de realizar el correspondiente análisis de la Agrupación de vivienda, el sector donde se localiza, su vecindario de edificaciones residenciales y edificaciones de usos múltiples, sus corredores viales, distribución, espaciamientos y acabados generales para fachadas, y del inmueble se analizó: diseño, distribución y tipo de construcción, nivel de piso, luminosidad, clase de acabados, terreno, estado, conservación, y vetustez, y para globalizar todo este proceso se cuantificaron los siguientes aspectos:

A) FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:

Se identificaron todos los factores generales, tanto de la construcción residencial como el lote, todo como un globo, y además las edificaciones residenciales y casas del sector, se analizaron los niveles constructivos y de urbanismo, y los temporarios de oferta y demanda de inmuebles, que permiten determinar los procesos de construcción actual, nueva, reventa, valorización o desvalorización y que visiblemente inciden directamente sobre los precios del inmueble.

B) FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO:

Permitieron conocer y analizar los aspectos específicos del inmueble, relacionándolos con la disponibilidad de servicios, desarrollos viales actuales y futuros, características intrínsecas y extrínsecas del sector centro, volumetría, diseño arquitectónico, área privada, iluminación natural, diseño de interiores, acabados, agregados arquitectónicos, estado de conservación, vetustez y estado de mantenimiento, y todos los aspectos inherentes al inmueble y sus integrantes vecindarios en propiedad horizontal.

C) FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL:

El estudio consta de evaluaciones de tipo objetivo y medibles, además de los subjetivos del evaluador, basados en la experiencia, el conocimiento del mercado y el análisis en perspectiva de la zona de ubicación del predio materia de estudio de avalúo, y alrededores, en función del estado constructivo, de oferta y demanda del mercado inmobiliario, todo lo cual es de vital importancia en la cualificación, cuantificación y maduración del Precio Comercial a calcular.

3.- MEMORIA DESCRIPTIVA

DIRECCION DEL INMUEBLE:

El predio objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado en el Barrio Los Cábulos Calle 32 # 27-78, del Municipio de Armenia Quindío.

CLASE DE AVALUO: dictamen pericial avalúo comercial urbano.

TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno con mejoras en construcciones e encerramiento, con fachada de acceso sobre la calle 32 vía principal.

DESTINACION ACTUAL: Sin uso específico. (Enmalezado deteriorado)

SOLICITANTE: Dr. NELSON CRUZ, CC # 6'477.964
TP. 73085

PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHÓN
Perito Avaluador profesional

FECHA INSPECCION OCULAR: 04 de agosto de 2020.

FECHA DEL AVALUO: 14 de agosto de 2020.

UBICACIÓN DEL PREDIO: Sector occidental de Armenia Quindío.

4.- TITULACIÓN

PROPIETARIOS: Titulares de derecho real de dominio.

- ✚ JOSÉ VICENTE RODRIGUEZ CARDONA
- ✚ ARACELLY RODRIGUEZ CARDONA
- ✚ MARIA DEL SOCCORRO RODRIGUEZ CARDONA

TITULOS DE ADQUISICIÓN Y SOPORTES:

- Fuente de consulta: Certificado Catastral Nacional N° 5349176
- escritura pública 1218 de fecha 15 de junio 2000.
- Página electrónica Igac, SIG Quindío.

2.4. TIPO DE PROPIEDAD: Particular.

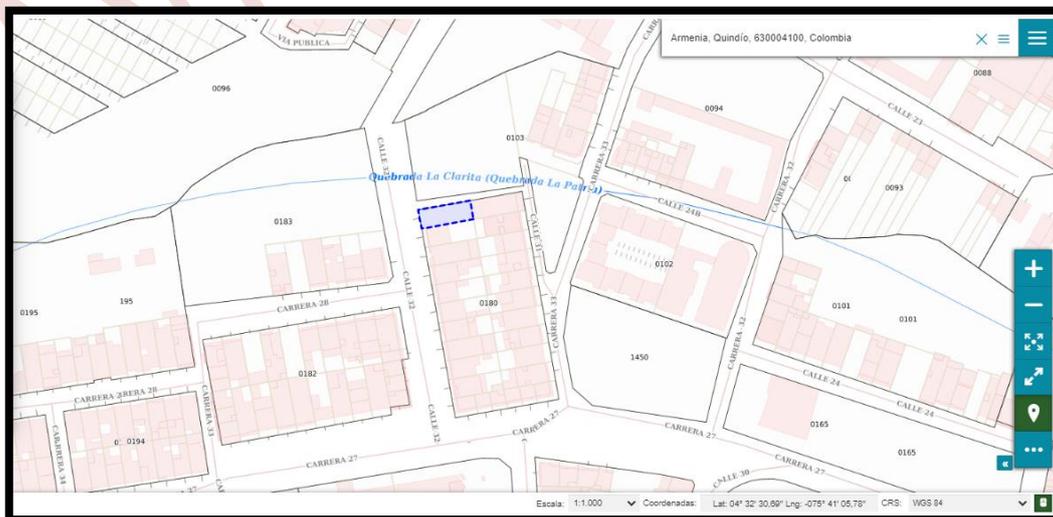
NOTA: ####Este análisis no corresponde a un estudio de títulos####.

5.- UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL PREDIO EN EL MUNICIPIO DE ARMENIA:



Número predial (20)	Número predial (30)	Dirección	Tipo	Municipio
010301800001000	01030000018000010000000000	C 32 27 78 BR LOS CAMBULOS	Urbano	Armenia

Cód. Municipio	Área (m²)	Perímetro (m)
001	176.1029173	60.0117593688978



Dirección oficina: Calarcá Q, Urbanización las Chambranas, manzana 3 casa # 5
Teléfonos: wassaph 3162969379, Correo: wgavaluos@hotmail.com





Q Consulta Catastral

Resultado

Exportar Shape file(zip)

Departamento: 63 - QUINDIO
 Municipio: 001 - ARMENIA
 Código Predial Nacional: 63001010300001800001000000000
 Código Predial: 63001010301800001000
 Destino económico: R - LOTE URBANIZABLE
 NO URBANIZADO
 Dirección: C 32 27 78 BR LOS
 CAMBULOS
 Área de terreno: 176 m2
 Área construida: 0 m2

80 ANOS 1939 - 2019 IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

TODOS POR UN NUEVO PAÍS

5349176

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA 1026-710771-13736-6

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que JOSE VICENTE RODRIGUEZ CARDONA identificado con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 7525672 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

DEPARTAMENTO: 63-QUINDIO	MATRÍCULA: 280-30648
MUNICIPIO: 1-ARMENIA	ÁREA TERRENO: 0 Ha 176.00m ²
NÚMERO PREDIAL: 01-03-00-00-0180-0001-0-00-00-0000	ÁREA CONSTRUIDA: 0.0 m ²
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 01-03-0180-0001-000	AVLUD: \$ 15,001,000
DIRECCIÓN: C 32 27 78 BR LOS CAMBULOS	

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	7525672	JOSE VICENTE RODRIGUEZ CARDONA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	41888664	ARACELLY RODRIGUEZ CARDONA
NO TIENE DOCUMENTO	0	MARIA DEL SOCOR RODRIGUEZ CARDONA

INFORMACION DEL MUNICIPIO DE ARMENIA QUINDÍO.



- Año de fundación: 1889
- Extensión: 250 km²
- Temperatura: Entre 18°C y 29°C
- Altitud: 1.483 m
- Población: 321.378 habitantes
- Aeropuerto: Internacional El Edén – AXM
- Latitud norte: 4° 32'
- Longitud al oeste: 75° 41'
- Armenia es un municipio colombiano, capital del departamento del Quindío y uno de los principales centros del eje cafetero colombiano y de la llamada región paisa. La ciudad está situada en las coordenadas 4,5170 ° de latitud norte, 75,6830 ° oeste, 290 kilómetros al oeste de Bogotá. Es una ciudad de tamaño medio ubicada en el Triángulo de oro. Su temperatura promedio anual es de 22°C, su temperatura mínima promedio es de 16°C, y su temperatura máxima promedio es de 28°C; y es el núcleo del Área metropolitana de Armenia.

6.- UBICACION DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO:

El predio se encuentra ubicado en la zona occidental, del municipio de Armenia.

7.- CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE Y LA CONSTRUCCION

Sobre ejes viales locales, con fachada principal sobre la vía interna vehicular Municipal Calle 32.

La totalidad de sus redes de servicios públicos se encuentran instalados, se desconoce su funcionamiento.

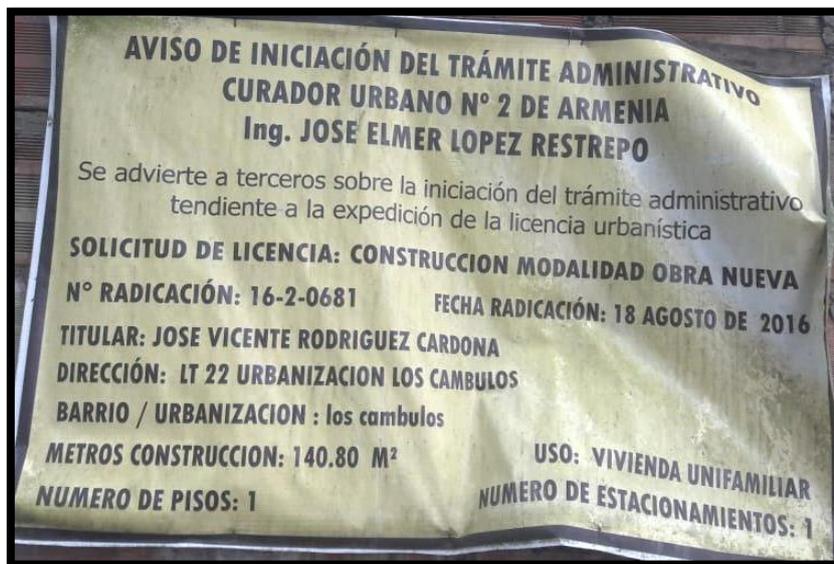
7.1 NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO URBANO PARA ARMENIA

NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO RESIDENCIAL COTIDIANO									
USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS							
		USO PRINCIPAL			USO SECUNDARIO				
		TIPO	CONDICIONES		TIPO	CONDICIONES			
RESIDENCIAL COTIDIANO	Corresponde a las zonas de la ciudad en las que se presentan usos predominantemente residenciales y actividades cotidianas, que complementan a la vivienda sin generar ningún tipo de impacto. Estas áreas están al interior de los polígonos conformados por la malla vial arterial de la ciudad y en ellas puede existir la vivienda de uso mixto.	UR RESIDENCIAL	VU	Vivienda Unifamiliar		UC COMERCIO	C2	Hipermercado	En manzanas aisladas, únicamente sobre vía arteria principal o secundaria.
			VB	Vivienda Bifamiliar			C3	Centros comerciales	
			VM	Vivienda Multifamiliar			C6	Superficies comerciales	
							C7	Supermercados	Sobre Vías Vehiculares
					C8		Local especializado	En primer piso. Localizados sobre vía vehicular	
					C9		Pasaje comercial		
					C10		Tienda	En primer piso	
					S4		Oficina		
					S5		Local	En primer piso	
					S6		Taller		
					UD EQUIPAMIENTO COLECTIVO	DE1	Recreación y deportes	De Escala Urbana, con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	
						DE2	Educación		
						DE3	Salud		
						DE4	Cultura		

USO PRINCIPAL: Hipermercados, Centros Comerciales, Superficies comerciales, supermercados, locales especializados, pasaje comercial, tienda, superficie empresarial, local o edificación especializada, oficina.

USO COMPLEMENTARIO: Vivienda Multifamiliar, Recreación y Deporte, Educación, Salud, Cultura, Bienestar y Protección Social, Administración y Gobierno, Carga, transporte, y servicios públicos, seguridad y defensa ciudadana.

EDIFICABILIDAD: Índice de Ocupación: máximo 80% del área neta urbanizable



El predio en referencia se le asignó licencia de construcción para uso residencial de vivienda unifamiliar, de acuerdo a la licencia urbanística de construcción de obra nueva solicitada ante el curador Urbano N° 2 de la ciudad de Armenia, con número de radicación 16-2-0681, de fecha 18 de agosto de 2016, a nombre del señor José Vicente Rodríguez Cardona, con un índice de construcción aceptada de 140.80 M², pisos a construir autorizados uno (1).

7.2 SERVICIOS BASICOS DEL SECTOR: El sector de ubicación cuenta con redes de: acueducto (EPA), alcantarillado (EPA), Energía (EDEQ), Gas (EFIGAS).

7.3 MEJORAS EXISTENTES EN EL LOTE DE TERRENO:

En la visita de Inspección ocular al predio efectuada el día 04 de agosto de 2020, se visualizan construcciones relacionadas con mampostería en paredes en ladrillo farol, columnas y vigas de amarre, puerta portón, únicamente. (Ver registro fotográfico, en regular estado y en abandono).

7.4 ALUMBRADO PUBLICO DEL SECTOR: Postería a intervalos, Buen estado.

7.5 ACABADOS INTERNOS Y EXTERNOS: No posee acabados, encerramiento en obra negra, ladrillo farol.

7.6 ANDENES: Frente al lote no posee

7.7 SERVICIOS PUBLICOS: Servicios de energía por Edeq, con un contador independiente, se desconoce su funcionamiento.

7.8 DISTRIBUCION ARQUITECTONICA INTERNA DEL LOTE:

No posee.

7.9 ÁREAS:

Área Lote de terreno	= 176,00 m ²
----------------------	-------------------------

FUENTE DE CONSULTA: Certificado de tradición y escrituras.

DESCRIPCION AREA CONSTRUIDA	AREA M2
Área construida, encerramiento aprox.	70.00 m ²

FUENTE DE CONSULTA: en la visita.

7.10 FUNCIONALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: no posee construcciones habitables, actualmente no es funcional, se encuentra en mal estado de habitabilidad y en abandono.

8. LINDEROS

Los que se determinan en la escritura pública 1218 de fecha 15 de junio 2000, registrada en la Notaria Quinta de la ciudad de Armenia Quindío. **(Sic)**.

El lote # 22 de la Urbanización Los Cábulos tiene los siguientes linderos, ###
POR EL FRENTE: Con vía de acceso a la Urbanización, **POR UN COSTADO:**
 Con El lote # 21 de Hernando Ospina, **POR EL CENTRO:** con el lote # 11, de
 Raúl Buriticá, y **POR EL OTRO COSTADO:** Con predio de los comparecientes
 partidores. ###

9. ENTORNO DEL INMUEBLE

9.1 SISTEMAS DE TRANSPORTE: El sector cuenta con un sistema de red vial en buenas condiciones, el predio se encuentra cubierto por un magnifico servicio de transporte, hace cobertura el sistema de buses, busetas, en rutas a los diferentes barrios del Municipio de Armenia, y otros servicios especiales como son taxis, en concordancia con los planes de desarrollo.

9.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES: El sector dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del avalúo, es un sector cuya destinación actual es residencial y comercial general, en este sector se encuentra ubicados conjuntos residenciales, supermercados, infraestructura para eventos deportivos y culturales, restaurantes de comidas, colegio Cámara Junior sede Ciudad Milagro, entre otros.

9.3 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA: La infraestructura urbanística Es buena, preservando vías internas en muy buen estado de Conservación.

9.4 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION: Buenas según el comportamiento económico actual.

9.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: La estratificación se encuentra determinada en el plano censal como estrato Socio-Económico tres (E-3).

SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR: Por tratarse de un sector de desarrollo urbano cuenta con buena infraestructura, con buena proyección futura a nivel de modernización de redes, incluyendo la fibra óptica.

10.- ESPECIFICACIONES DEL TERRENO

TOPOGRAFÍA: Presenta en general una topografía promedio plana.

FICHA TECNICA Y FORMA: Forma Rectangular

UBICACIÓN: Esquinero

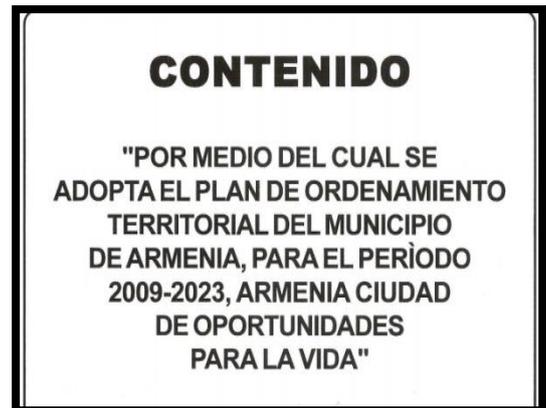
CAPACIDAD DE CARGA: Se desconoce, no se anexo estudio de suelos.

11.- CONCEPTO DIVISIÓN MATERIAL DEL INMUEBLE

LA DIVISIÓN MATERIAL Y LA PARTICIÓN:

El inmueble en estudio valuatorio, ubicado en Barrio Los Cambulos Calle 32 N° 27-78, de Armenia Quindío, **NO ES SUSCEPTIBLE DE DIVISIÓN MATERIAL Y DE PARTICIÓN**, respecto a que en caso de que se llegare a realizar, no cumple con las normatividad actual mínima establecida para el suelo del predio urbano (**P.O.T**), según las especificaciones establecidas en la ficha normativa de este sector, y no se podría conservar como unidades habitacionales residenciales individuales de cada sección, además de la cantidad de propietarios existentes.

11.- NORMATIVIDAD



12.- SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares, Método de encuestas directas y de comparación.
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Posibilidades de valorización
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).
- Estado actual
- Uso.

13.- CALCULO DE VALOR COMERCIAL

Para madurar y cuantificar el valor comercial del metro cuadrado de la propiedad en estudio; se ha efectuado en el sector un estudio inmobiliario de mercado, se han verificado los listados sistematizados de WG avalúos, páginas electrónicas como son: OLX, metro cuadrado, finca Raíz, visitas al lugar de ubicación y sus alrededores, con los vecinos del sector, y la experiencia del perito evaluador, entre otros. Actualmente en este sector de la ciudad se encuentran varios inmuebles de similares características para la venta, igualmente en las edificaciones vecinas, lo que permite la homogenización de valores de metro cuadrado.

Lotes de terreno para la venta consultados en el sector occidental de la ciudad de Armenia.

VALOR DE LOTES EN EL MERCADO ZONA OCCIDENTAL ARMENIA AÑO 2020 . MES AGOSTO			
Descripción	Área m2	Valor m2	Valor pedido
Lote Cra 28 N° 32-36	180	\$ 555.556	\$ 100.000.000
Lote Cra 28 N° 32-69	170	\$ 529.412	\$ 90.000.000
Lote Calle 36 N° 33-12	175	\$ 371.429	\$ 65.000.000
Lote Cra 30 N° 35-18	190	\$ 473.684	\$ 90.000.000
Sumatoria	715		\$ 345.000.000
PROMEDIO:	178,75		\$ 86.250.000
Coeficiente de variación			400%
Valor adoptado por metro cuadrado			48251748%
mayor rango			\$ 100.000.000
menor rango			\$ 65.000.000
desviacion estandar			\$ 12.930.101
Valor adoptado por M2 (Cuatrocientos ochenta y dos mil quinientos diecisiete Pesos M/te)			\$ 482.517

14.- METODO VALUATORIO EMPLEADO:

14.1 METODO COMPARATIVO

Es una técnica valuatoria, que busca establecer el valor comercial mediante la investigación de mercado de oferta y transacciones de inmuebles con similares características al que se avalúa, con el fin de clasificar cada uno para así llegar a los rangos promedios y ubicar el predio en estudio en este intervalo para definir el valor comercial. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

14.2 METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

En este método se investigan los costos directos y totales para la construcción de un inmueble similar y de acuerdo con la edad del bien se deprecia para así llegar a un valor aproximado.

Para hallar el valor unitario de construcciones usadas, el punto de partida será siempre determinar el Valor de Reposición o Valor de Construido Nuevo. El valor de la construcción usada parte del valor determinado para la construcción nueva a la cual se le aplica un factor de depreciación.

El valor de reposición se obtiene a partir de ejercicios de costos y presupuestos para la construcción nueva de la edificación; desagregando el análisis por capítulos constructivos, se calculan los costos directos y totales y se presentan en publicaciones especializadas, en las que se muestran datos tanto de costos unitarios como de costos totales.

Se entiende por depreciación, la pérdida de valor o de precio de la construcción por causa del uso y del tiempo. Existen tres clases de Depreciación; La Depreciación Física o por edad, la Depreciación por estado de conservación y la Depreciación funcional.

La depreciación física que corresponde al uso por tiempo tiene una directa relación con la edad de la construcción. Con el uso de una construcción se presenta un desgaste que debe ser calculado de acuerdo con la edad de la construcción y el tiempo esperado de vida útil de dicha edificación. Íntimamente ligada con la anterior es la depreciación por estado de conservación, la cual no se encuentra ligada a la edad, sino al mantenimiento del cual ha sido objeto la construcción.

La depreciación funcional, corresponde a la inadecuada explotación del inmueble según las expectativas de uso que se requiere. Para la aplicación del método en el caso de las construcciones del inmueble objeto de avalúo, debido a que las construcciones se encuentran acordes con el uso, solamente se tendrán en cuenta las depreciaciones físicas y por estado de conservación.

17

14.3 MÉTODO DE DEPRECIACIÓN DE ROSS HEIDECKE: PARA CONSTRUCCIONES.

El método de Ross Heidecke ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos, la consideración del estado de conservación de las mismas; permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad, de acuerdo a su estado y edad.

Tabla de Ross-Heidecke

La fórmula que se aplicará para la depreciación física será:

$$V_a = V_R - (V_R - V_r) K$$

Siendo:

V_a: valor actual

V_R: valor de reposición o costo de reposición bruto.

V_r: valor residual

K: coeficiente según porcentaje de vida transcurrida y estado. Tabla de Ross-Heidecke.

Como referencia principal en el mercado inmobiliario del sector se ha tenido en cuenta además varios inmuebles de similares características que homogenizan intrínsecamente y extrínsecamente con el inmueble en estudio, y que actualmente se encuentran en venta en el sector, del inmueble en estudio, para establecer valores de referencia de mercado.

Además, se han tenido en cuenta aspectos relevantes como:

- Ubicación en el sector de la ciudad de Armenia
- Grado de Comercialización
- Grado de Valorización
- Estado de Conservación
- Acabados internos y externos
- Estratificación
- Usos Del suelo.
- Diseño arquitectónico.
- Uso actual
- Relación frente a fondo

COSTOS UNITARIOS Y PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA. Fuente de consulta revista construdata.

Comportamiento de la variación mensual del Índice de costos de la construcción de vivienda (ICCV) según ciudades. DANE.



El presupuesto de obra nueva de mampostería de ladrillo farol, corresponde a una construcción globalizada a todo costo incluyendo mano de obra por metro cuadrado, desarrollada en el sector occidente de la ciudad de Armenia, se verificaron precios de materiales en la página electrónica de Bodegas Canaima, home center, La casa del constructor, entre otros.

ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA - ICCV

A6. ICCV - Variación mensual, año corrido y anual según grupos e insumos
julio 2020



REVISTA CONSTRUDA COLOMBIA: Valores del metro cuadrado.

**3.4 APLICACIÓN DEL METODO DE REPOSICION A NUEVO
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN DE ROSS HEIDECKE: POR ESTADO Y EDAD.**

Tabla de Depreciacion por ESTADO				
ESTADO	Condiciones Físicas	Clasificación normal		Coef.
				Deprec. K
1	NUEVO No ha sufrido ni necesita reparaciones	Optimo	O	0,00
		Muy Bueno	MB	0,032
2	REGULAR Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno	B	2,52
		Intermedio	I	8,09
3	Requiere reparaciones simples	Regular	R	18,10
		Deficiente	D	32,20
4	Requiere reparaciones importantes	Malo	M	52,60
		Muy Malo	MM	72,20
5	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición	DM	100,00

COSTO DE REPOSICION		
AVALUO COMERCIAL URBANO		Número Avalúo
Municipio: Armenia Quindio	Fecha Avalúo	Agosto 13 de 2020
Dirección: , calle 32 N° 27-78		
	lote area m2	176
Urbanización Los Cábmulos	Area construida M2	70
Valor de Reposición m2		
Costos Directos		340.000
Costos Indirectos		60.000
Costos Totales de La Construcción	100%	400.000
Costos Administrativos y Financieros	0%	
Gran total de Costos M2		400.000
Total reposición (Area Construida)		460.000
Utilidad del Constructor	0%	
Valor Total Construcción (Obra Nueva)		460.000
Depreciación por Edad y Conservación (tabla de Fitto y Corvini)		
Vida Util o Técnica	años	100
Edad aproximada	años	15
Vida remanente	años	65
Porcentaje de edad a depreciar		15%
Estado de conservación	(de 1 a 5)	3
Depreciación Acumulada	18,10%	83.260
Determinación Valor Actual de la Construcción		
Valor de reposición Area construida		460.000
Menos depreciación acumulada		83.260
SubTotal		376.740
Mas Utilidad del Constructor		
Valor Aprox. de la Construcción		26.371.800
Valor adoptado por M2 depreciado construccion		376.740
Coficiente de mercado		1,00
Valor del terreno (metodo comparativo)		482.517
Valor total del lote de terreno		84.922.992
VALOR TOTAL FINAL DEL AVALUO INMUEBLE LOTE Y CONSTRUCCIO		111.294.792

OBSERVACIONES IMPORTANTES A LA VALUACIÓN:

En La diligencia de inspección ocular efectuada al predio el día 4 de agosto de 2020, se visualizó detalladamente que la construcción presenta obsolescencia total, con afectación notable en su mampostería, y puerta metálica de ingreso principal por la acción climática, y falta de manteniendo, en su parte interna el lote de terreno le han crecido malezas y árboles que sobresalen en su parte interna, en su estructura en la parte colindante con la pendiente se observa desgaste debido a las lluvias. (Ver Registro fotográfico)

Por las razones anteriormente expuestas, y de acuerdo a mi criterio profesional y a la aplicación del MÉTODO DE DEPRECIACIÓN DE ROSS HEIDECKE: POR ESTADO Y EDAD; se ha castigado con un detrimento de depreciación correspondiente a estado tres (3) clasificación **R** de un 18.10%,.

relacionado al coeficiente de depreciación **K** = (**coeficiente según porcentaje de vida transcurrida**).



- En la diligencia de Inspección Ocular no se registraron inconvenientes.
- No se visualiza que se estén efectuando mejoras al lote de terreno; hasta la fecha de la visita.

CALCULO DE VALOR COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL EN mt ²	VALOR METRO CUADRADO	VALOR TOTAL
Lote de terreno	176.00 mt ²	\$482.517	\$84.922.992
Construcción	70.00 mt ²	\$376.740	\$26'371.800
Valor metro cuadrado globalizado			\$ 632.243
TOTAL AVALUO			\$111'294.792

SON: CIENTO ONCE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/TE.

15. BIBLIOGRAFIA.

- Escritura publica
- Certificado de tradición
- Página electrónica Igac
- Resolución 620 Igac.
- certificado catastral

16.- CERTIFICACIÓN DEL AVALUO

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 226 del C. General del Proceso, me permito entregar la información exigida por la norma, lo cual hago de la siguiente manera:

1. Nombre completo y apellidos de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

- WILSON GARCIA PACHON.

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

- WILSON GARCIA PACHON, C.C. N° 9778895 de Calarcá Quindío
R.A.A – AVAL 9778895 / Celular: 3162969379

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: PERITO AVALUADOR 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 dentro del proceso de la referencia con destino al Juzgado Cuarto Civil Municipal de Armenia Q., radicado bajo el No. 2017-00291-00, y cuyo objeto de la pericia consistió en establecer el valor comercial del inmueble actualizando el avalúo anterior de fecha a precios actuales del año 2019, teniendo en cuenta la Diligencia de Inspección 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.

Nunca he sido designado como perito en otro proceso anterior donde hubieran estado las mismas partes o la misma apoderada del solicitante.

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.

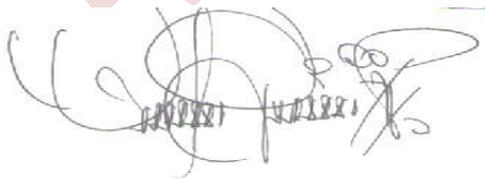
Los documentos e información utilizados para la elaboración del presente dictamen son los que a continuación relaciono:

a). Certificado Catastral Nacional #5349176, predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-30048 y ficha catastral No. 630010103000001800001000000000 b) Fotocopia de los Certificados de tradición de la oficina de Registro de Instrumentos. En general todos los documentos mencionados en los pies de páginas.

Este dictamen pericial se expide para ser presentado como prueba dentro del proceso que cursa en el Juzgado Cuarto Civil Municipal Armenia, Q, cuyo solicitante es el Dr. **NELSON CRUZ**, CC # 6´477.964, radicado 2017-00291-00,

Nota: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de desarrollo Económico, el presente avalúo y peritaje tiene una vigencia de un (1) año, a partir de la fecha de expedición de este informe.

Cordialmente,




WILSON GARCÍA PACHÓN

Perito Avaluador profesional

CC N° 9´778.895

Registro Abierto de Avaluador R.A.A./AVAL-9778895

Dirección oficina: Calarcá Q, Urbanización las Chambranas, manzana 3 casa # 5

Teléfonos: wassaph 3162969379, Correo: wgavaluos@hotmail.com



17.- REGISTRO FOTOGRAFICO:



18.- RELACION DE ALGUNOS PROCESOS DE PARTICIPACION COMO PERITO AVALUADOR (últimos cuatro años).

JUZGADO Séptimo Civil Municipal Armenia Q.
 PERITO AVALUADOR Wilson García Pachón
 PROCESO Ejecutivo
 DEMANDANTE Y SOLICITANTE Deysi Rodríguez González
 DEMANDADO Jesús María Cárdenas Serrano
 CLASE DE AVALUO Muebles y enseres
 RADICACIÓN 2017-00144-00

SOLICITANTE Sr. GERMAN CAMPOS CASTILLO, CC #9779014
 JUZGADO primero civil municipal de Calarcá
 PROCESO Sucesión de Norbey Campo
 ASUNTO: Avalúo comercial inmueble urbano Barrio Bohemia
 Calle 33 A # 27-45 Calarcá
 FECHA DE VISITA Abril 29 de 2016
 FECHA DEL INFORME Mayo 03 de 2016

SOLICITANTE Sr. SANDRO VELEZ PEÑUELA, CC #9777428
 JUZGADO Juzgado Segundo de Familia armenia Quindío
 PROCESO Diligencia de inventarios, avalúos y deudas de la sociedad conyugal
 FECHA DE VISITA Agosto 01 de 2016
 ASUNTO: Avalúo comercial inmueble urbano Barrio Regivit
 Carrera 49 Norte # 13-26 Armenia
 FECHA DEL INFORME Agosto 05 de 2016
 Matricula Inmobiliaria N° 280-198

SOLICITANTE Sr. BRAYAN DAVID CHAGUENDO, CC #1'097.401.235
 JUZGADO Juzgado primero civil municipal de Calarcá Quindío
 PROCESO Proceso reivindicatorio
 FECHA DE VISITA Julio 06 de 2016
 ASUNTO Avalúo comercial inmueble urbano Barrio Gaitán
 Manzana S # 7
 FECHA DEL INFORME Julio 13 de 2016
 Matricula Inmobiliaria N° 282-9472

JUZGADO Primero Civil Municipal Calarcá
 SOLICITANTES Carlos Alberto Orozco Liévano
 Clara Inés Mazo Ceballos.
 DEMANDANTE Luis Hernando Jaramillo Boada
 DEMANDADO Carlos Alberto Orozco Liévano
 REFERENCIA Proceso revocatorio (verbal de menor cuantía).
 OBJETO DEL AVALÚO determinar el valor comercial inmueble urbano
 RADICADO 2015-520
 PERITO AVALUADOR Wilson García pachón

JUZGADO

SOLICITANTE
PROCESO
DEMANDANTE
DEMANDADA
RADICADO
OBJETO DEL AVALÚO
FECHA DE VISITA
FECHA DEL INFORME
PERITO AVALUADOR

Juzgado Primero Civil Municipal en oralidad

Dr. Mario Albero García Ospina
Demanda venta de la cosa Común
José Roberto Padilla Hincapié
María Nelfi Cardona González
389-2015
determinar el valor comercial inmueble urbano
Noviembre 05 de 2016
Noviembre 08 de 2016
Wilson García Pachón

JUZGADO

SOLICITANTE
RADICADO
OBJETO DEL AVALUO
VIGENCIA
PERITO AVALUADOR

Juzgado Primero Civil del Circuito

Isidro Enciso Alarcón
201800057
determinar el valor comercial
Un año
Wilson García Pachón

Juzgado
Proceso
Demandante
Demandado

Civil laboral circuito - Sevilla Valle
Ejecutivo laboral, seguido después del ordinario
María Ludivia Páez Sarmiento
Herederos determinados e indeterminados del señor Julio Cesar Cifuentes
Buitrago.
76 736 31 05 001 2015 00

Radicado

JUZGADO:
DEMANDANTE:
DEMANDADO:
RADICADO:
REFERENCIA:

Cuarto de Familia del Circuito Armenia
alejandra reyes valencia
jose jesus reyes perez
201300108
vehículo placas tja 317 - numero interno 125 - empresa transtebaida.

JUZGADO
PROCESO
RADICADO
OBJETO DEL AVALÚO
DEMANDANTE
DEMANDADOS
PERITO AVALUADOR
PROFESIONAL

Noveno Civil Municipal en oralidad
Hipotecario de primera instancia (menor cuantía)
215-00523-00
Determinar el valor comercial inmueble
Samuel Botero Ángel
Jon Jairo Palomino correa y Efraín Suarez.
Wilson García Pachón
R.A.A - AVAL N° 9778895

19.- DOCUMENTOS DE LA PROFESION - PERITO AVALUADOR

26



PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS



ISO/IEC 17024:2012
16-OCP-001

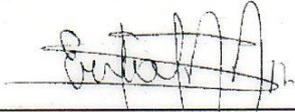
Wilson García Pachón
C.C. 9.778.895



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

PA-000184-17

Este carné es personal e intransferible y lo identifica como PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS CERTIFICADO EN COMPETENCIAS LABORALES

Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal

SABER LONJA CERTIFICACIONES podrá anular el presente registro y perderá vigencia el mismo, cuando el portador haga mal uso o pierda vínculos con nuestra entidad.

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

CE-F-026



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



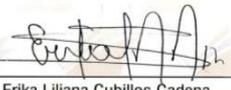
ISO/IEC 17024:2012
16-OCP-001

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 Último Mantenimiento: 3 de Octubre de 2020
Fecha de Vencimiento: 3 de Octubre de 2021



Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal
Saber Lonja Certificaciones

CE-F-026


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

Fecha
Régimen

Régimende
Transición

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 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALARCÁ, QUINDÍO

Dirección: Urbanización LAS CHAMBRANAS MNA 3 # 5

Teléfono: 3162969379

Correo Electrónico: wgavaluos@hotmail.com



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

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



PIN DE VALIDACIÓN

ab140a05

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de agosto del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____ Alexandra Suarez

Representante Legal



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.N.A.

1005-5583



MARIO ROPERÓ MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL
NUEVO MILENIO

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
LONJA DE COLOMBIA

6 DE SEPTIEMBRE DE 2012
BOGOTÁ COLOMBIA



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

PERSONERIA JURIDICA N° 020/1996 M.E.N

En Convenio con

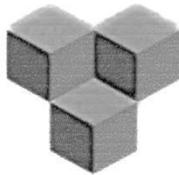
LA FUNDACIÓN NUEVO MILENIO

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**



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

LA SUSCRITA JEFE DE LA OFICINA JUDICIAL

C E R T I F I C A :

Que WILSON GARCIA PACHON, identificado con la Cédula de Ciudadanía Nro. 9.778.895, hace 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, cargo en el cual, de acuerdo con la última lista de Auxiliares de la Justicia, aparece inscrito desde el primero (01) de octubre de dos mil seis (2.006).

Para constancia se firma en Armenia, Quindío, a los TRES (03) días del mes de noviembre de 2016.



MARIA ERNESTINA ORTIZ VÁSQUEZ
 Jefe Oficina Judicial.

Meov.

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



**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 Lucia Quintero Ocampo

OLGA LUCIA QUINTERO OCAMPO
SUBDIRECTOR CENTRO PARA EL DESARROLLO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN
REGIONAL QUINDIO



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





Bogotá, 4 de Diciembre de 2015

A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2001, 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 AVALUOS Y PERITAJE PROFESIONAL con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

CERTIFICACIÓN

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar que el señor, WILSON GARCIA PACHON, identificado con Cédula de Ciudadanía # 9.778.895 como PERITO AVALUADOR PROFESIONAL, 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 # 1005-5583, 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 3115914605

SEDE PRINCIPAL CRA 15 # 76-39 OF 501 BOGOTÁ COLOMBIA
 TELÉFONOS: 5331286 6361739 2561727 3115914605 3204255208
WWW.LONJADECOLOMBIA.ES.TL

20.- ANEXO:

