

**MEMORIAL PARA RADICAR - JUZGADO 5 CIVIL MUNICIPAL - RADICADO: 201800398 -  
DEMANDANTE: CONJUNTO CERRADO ARREBOLES - DEMANDADO: WILMAR ANDRES  
CORREA**

Marcela Ballen Ceron <abogadamarcela@hotmail.com>

Mié 9/02/2022 10:17

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

Buenos Días

Comedidamente me permito enviar memorial para radicar, muchas  
gracias

JUZGADO 5 CIVIL MUNICIPAL  
RADICADO: 201800398  
DEMANDANTE: CONJUNTO CERRADO ARREBOLES  
DEMANDADO: WILMAR ANDRES CORREA

Cordialmente,

MARCELA BALLEEN CERON  
ABOGADA

2022

# Proceso ejecutivo singular

CONJUNTO CERRADO ARREBOLES, PARQUEADERO PARA CARRO N° 131  
Propiedad horizontal (R.P.H)



WILSON GARCÍA PACHON

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS

EN AVALUOS

7-2-2022

## 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, febrero 07 de 2022.

Señores:

**CONJUNTO CERRADO ARREBOLES  
PARQUEADERO PARA CARRO N° 131**  
NIT 900.806646-2  
Solicitante del peritaje y avalúo



REF: N° WGP0009/07/02/2022

**LUIS JAMES GOMEZ GOMEZ**  
CC N° 10.259.274  
Representante legal  
La ciudad. -

**Destinatario:**  
**Juzgado Quinto Civil Municipal**  
Armenia Quindio

**Referencia:** Dictamen pericial, y Avalúo técnico comercial.

Cordial saludo,

El presente dictamen pericial y de avalúo; se encuentra contemplado en el artículo 226 del Código General del proceso y subsiguientes, además se efectúa conforme lo dicta la Resolución 620 de 2008 del Igac, "Por lo cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".

De acuerdo a su solicitud verbal, he procedido a realizar el avalúo técnico comercial urbano; correspondiente a un parqueadero privado, ubicado en la "**Carrera 18 N° 49 - 05**", **CONJUNTO CERRADO ARREBOLES parqueadero PARA CARRO, N° 131**, propiedad horizontal de Armenia Quindío.

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

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

Atentamente,




LONJA DE COLOMBIA  
Apoyo Empresarial  
P.J. S.-0032590 N.L.T 900101901-0

**WILSON GARCÍA PACHÓN**  
**CC N° 9.778.895**

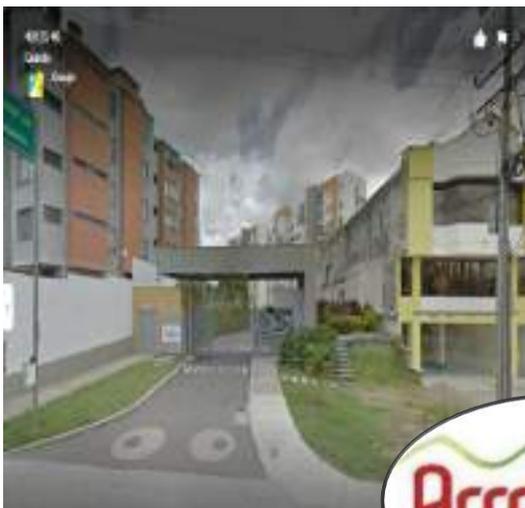
Tecnico laboral por competencia en avalúos  
Registro matricula N° **R.A.A - AVAL/9778895**  
Certificado en competencia laborales **ONAC**.

Dirección oficina: Calarcá Q, Urbanización las Chambranas, manzana 3 casa # 5  
Teléfonos: WhatsApp 3162969379, 3502372959 - Correo: wgalvaluos@hotmail.com



# DICTAMEN PERICIAL AVALUO COMERCIAL

**"Carrera 18 N° 49 - 05", CONJUNTO CERRADO ARREBOLES  
parqueadero para carro N° 131, propiedad horizontal, Armenia  
Quindío.**



**GARAJE N° 131**



**ESPECIFICACIONES DEL PROCESO.**

<b>JUZGADO</b>	<b>QUINTO CIVIL MUNICIPAL AREMNA QUINDIO</b>
<b>PROCESO</b>	EJECUTIVO SINGULAR
<b>DEMANDANTE</b>	CONJUNTO CERRADO ARREBOLES (P.H)
<b>APODERADO PARTE DEMANDANTE</b>	Dr. LUIS EDUARDO MORA BOTERO
<b>DEMANDADO</b>	WILMAR ANDRES CORREA ALVAREZ
<b>PROCESO</b>	2018-00398-00

**CONTENIDO**

1. RESUMEN EJECUTIVO
2. METODOLOGÍA
3. MEMORIA DESCRIPTIVA
- 4.- TITULOS DE ADQUISICION Y SOPORTE
5. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN
- 6.- AREAS
- 7.- LINDEROS DEL GARAGE N° 131
- 8- PERSPECTIVAS DE VALORIZACION
- 9.- GRADO DE COMERCIALIZACION
- 10.- ESPECIFICACION DEL TERRENO
- 11- CONCEPTO DIVISION MATERIAL
- 12.- NORMATIVIDAD
- 13.- SUSTENTACION DEL DICTAMEN Y AVALAUO
- 14.- METODOLOGIA VALUATORIO EMPLEADA
- 15.- CALCULO DE VALOR COMERCIAL
- 16.- BIBLIOGRAFIA
- 17- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO
- 18.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME
- 19.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO
- 20.- CERTIFICACION DEL AVALUO
- 21.- REGISTRO FOTOGRAFICO
- 22.- RELACION DE PROCESOS DE PARTICIPACION COMO PERITO.
- 23.- DOCUMENTACION DEL PERITO
- 24.- ANEXOS

**1.- RESUMEN EJECUTIVO**

**DICTAMEN PERICIAL ARTICULO 226 C.G.P**  
**AVALÚO TECNICO COMERCIAL**  
 Parqueadero # 131

**Solicitante:**  
**CONJUNTO CERRADO ARREBOLES**  
**PARQUEADERO PARA CARRO N° 131**  
**NIT 900.806646-2**

**Destinatario:**  
**Juzgado Quinto Civil Municipal**  
**Armenia Quindío**

matrícula Inmobiliaria: 280-199005  
 Código catastral: 0101000000110902904030029  
 Coeficiente de propiedad: 0.135%  
 Estrato: E-2.

**"Carrera 18 N° 49 - 05", CONJUNTO CERRADO ARREBOLES**  
**parqueadero PARA CARRO, N° 131, propiedad horizontal**  
**Armenia Quindío**

**ÁREAS**

**Área Construida: 12,50 M2.**

Fuente: escritura 3282 del 08/10/2014 notaria 4ª Armenia

METÓDO REPOSICION ANUEVO Y DEPRECIADO POR EDAD Y ESTADO ACTUAL			
CÁLCULO DE VALOR INTEGRAL			
ITEM	ÁREA	VR. M2	AVALÚO
CONSTRUCCIÓN	12,50	\$1.426.045	<b>\$17.825.559</b>
TOTAL, AVALÚO			

**SON: DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS INCUENTA Y NUEVE PESOS M/TE.**

## 2. METODOLOGÍA:

6

Para la determinación del Valor Comercial del bien inmueble ubicado en la "**Carrera 18 N° 49 - 05**", **CONJUNTO CERRADO ARREBOLES parqueadero PARA CARRO, N° 131**, propiedad horizontal de Armenia Quindío., se visitó personalmente La zona de ubicación – (inmueble sometido al reglamento de la Propiedad Horizontal ley 675 de 2001, mediante escritura 3282 del 08/10/2014 notaria cuarta (4ª) de Armenia).

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, espaciamentos y acabados generales, y del parqueadero 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 área del garaje, todo como un globo, y se analizaron los niveles constructivos y de urbanismo, y los temporarios de oferta y demanda de parqueaderos, que permiten determinar los procesos de construcción actual, nueva, reventa, valorización o desvalorización y que visiblemente inciden directamente sobre los precios del mismo.

### B) FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO:

Permitieron conocer y analizar los aspectos específicos del área de ubicación, relacionándolos con la disponibilidad de servicios, características intrínsecas y extrínsecas, volumetría, diseño arquitectónico, iluminación natural, acabados, agregados arquitectónicos, ubicación, ingreso sobre vía principal, estado de conservación, vetustez y estado de mantenimiento, y todos los aspectos inherentes a sus integrantes vecindarios en la 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 parqueadero materia de estudio de dictamen pericial y avaluó, 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

#### 3.1 UBICACIÓN DEL GARAJE N° 131 EN LA EDIFICACION:

Este se encuentra ubicado en el tercer (3º) nivel, y demarcado como el N° 131 dentro del área que conforma la edificación del CONJUNTO CERRADO ARREBOLES, PROPIEDAD HORIZONTAL, área de parqueaderos.

**3.2 CLASE DE AVALUO:** dictamen pericial y avalúo comercial.

**3.3 TIPO:** Parqueadero privado número ciento treinta y uno (N° 131), en propiedad horizontal.

**3.4 DESTINACION Y USO ACTUAL:** parqueadero de vehículos.

#### 3.5 SOLICITANTE:

CONJUNTO CERRADO ARREBOLES  
PARQUEADERO PARA CARRO N° 131  
NIT 900.806646-2  
Solicitante del peritaje y avalúo

LUIS JAMES GOMEZ GOMEZ  
CC N° 10.259.274  
Representante legal

#### Destinatario:

**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL**  
Armenia Quindío

**3.6 PERITO AVALUADOR:** WILSON GARCÍA PACHÓN  
Técnico laboral por competencias en avalúos.

**3.7 FECHA INSPECCION OCULAR:** 04 de febrero de 2022.

**3.8 FECHA DEL AVALUO:** 07 de febrero de 2022.

**3.9 UBICACIÓN DEL PARQUEADERO:** interior del CONJUNTO CERRADO ARREBOLES, Sector sur de Armenia Quindío.

### 4.- TITULOS DE ADQUISICIÓN Y SOPORTES:

**Anotación N° 006** del certificado de tradición de fecha 03/07/2019

**Documento:** Escritura 805 del 05/04/2016, de la notaria tercera (3ª) de Armenia Q.

**MODO DE ADQUISICION.** Compraventa

Dirección oficina: Calarcá Q, Urbanización las Chambranas, manzana 3 casa # 5  
Teléfonos: WhatsApp 3162969379, 3502372959 - Correo: wgalvaluos@hotmail.com

**DE:** FIDUCIARIA BOGOTA S.A, COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ARREBOLES, FIDUBOGOTA S.A NIT 8300558977

**A:** CORREA ALVAREZ WILMAR ANDRES, CC N° 1.088.251.863 (X titular de derecho real de dominio con el 100%).

### MEDIDA CAUTELAR:

**Anotación N° 008** del certificado de tradición de fecha 03/07/2019 Oficio 152 de fecha 11/2/2019 JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL de Armenia.

**Especificación:** MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

**Personas que intervienen en el acto:** (X titular de derecho real de dominio, I Titular de derecho incompleto

**DE:** CONJUNTO CERRADO ARREBOLES, NIT 900.806646-2

**A:** CORREA ALVAREZ WILMAR ANDRES, CC N° 1.088.251.863

### . FOLIO ACTIVO.

#### 4.1 DOCUMENTOS ANEXADOS COMO TITULOS DE PROPIEDAD:

- Copia del Certificado de tradición de fecha 03/07/2019.
- (se anexo)
- Escritura 805 del 05/04/2016, de la notaria tercera (3ª) de Armenia Q. (se anexo).
- Escritura 3282 del 08/10/2014, de la notaria tercera (4ª) de Armenia Q. Reglamento de propiedad horizontal. (se anexo).

**4.2 TIPO DE PROPIEDAD:** Particular.

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

### 5.- CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION:

**5.1 CIMENTACIÓN:** Placa de piso en concreto reforzado, vigas y columnas de las, que organizan la estructura general de la cimentación de la unidad de parqueaderos, base de hormigón armado, excavada en el suelo, sobre la que se apoya toda la estructura, Su diseño constructivo y de cálculo está regido por el Código sismo resistente NSR 10, y presenta una respuesta estructural sólida y de estabilidad, sin fisuramiento.

**5.2 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.

**5.3 PISOS:** En concreto.

**5.4 CUBIERTA:** estructura metálica, teja termoacústica.

**5.5 OTROS ACCESORIOS, ELEMENTOS, Y/O MEJORAS CONSTRUCTIVAS.** No se visualizan.

## 6.- ÁREAS:

Área Privada construida	12,50 m <sup>2</sup>
-------------------------	----------------------

FUENTE DE CONSULTA: Escritura 3282 del 08/10/2014, de la notaría tercera (4ª), de Armenia Q. Reglamento de propiedad horizontal. (se anexo).

**FUNCIONALIDAD:** Es funcional debido a su ubicación dentro de la edificación, se facilita el estacionamiento, y su acceso principal a la edificación se efectúa sobre rampas internas, hasta llegar hasta el tercer nivel, no interfiere con otros vehículos allí estacionados, buena accesibilidad tanto para su ingreso como su salida, buena ventilación y luminosidad.

**6.1 GEOREFERENCIACION Y UBICACIÓN DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION, SECTOR SUR "Carrera 18 N° 49 - 05", CONJUNTO CERRADO ARREBOLES parqueadero PARA CARRO, N° 131, propiedad horizontal de Armenia Quindío., donde se encuentra ubicado el PARQUEADERO N° 131.**



## 7. LINDEROS DEL GARAJE N° 131

10

Los que se determinan la Escritura 3282 del 08/10/2014, de la notaria tercera (4ª) de Armenia Q. Reglamento de propiedad horizontal. (se anexo).

#### **POR EL NORTE**, En una longitud de 2.50 metros con vacío sobre zona común del Conjunto **POR EL ORIENTE**, En una longitud de 5,00 metros con el parqueadero para carro 132 **POR EL SUR O FRENTE**, En una longitud de 2.50 metros con vía vehicular de circulación común del Conjunto, **POR EL OCCIDENTE**, En una longitud de 5.00 metros con el parqueadero para carro 130. **POR EL CENIT**, Con cubierta común que lo separa de columna de aire. **POR EL NADIR**, Con placa de concreto que lo separa del piso 2 de la torre de parqueadero de carros. ##

## 8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:

Buenas de acuerdo al comportamiento económico actual.

## 9.- GRADO DE COMERCIALIZACIÓN:

80 %, buena, de acuerdo al mercado inmobiliario, y la cantidad de unidades residenciales existente.

## 10.- ESPECIFICACIONES DEL TERRENO

**TOPOGRAFÍA:** Presenta en general una topografía plana.

**FICHA TECNICA Y FORMA:** Forma Rectangular

**UBICACIÓN:** medianero

## 11.- CONCEPTO DIVISIÓN MATERIAL DEL INMUEBLE

### 11.1 LA DIVISIÓN MATERIAL Y LA PARTICIÓN:

El inmueble ubicado en la "**Carrera 18 N° 49 - 05**", **CONJUNTO CERRADO ARREBOLES parqueadero PARA CARRO, N° 131**, propiedad horizontal de Armenia Quindío. **NO ES SUSCEPTIBLE DE DIVISIÓN MATERIAL Y DE PARTICIÓN** entre dos o más propietarios, ya que si llegare a realizar no cumple con la normatividad actual vigente sobre sus áreas, y su valor comercial se demeritaría notablemente, y al encontrarse bajo la reglamentación de la Propiedad Horizontal (**Ley 675 de 2001**), no es factible la división material; ni separarse por una decisión unilateral, se perjudica a los intereses de la copropiedad.

En este caso, se recomienda que lo mejor sería la venta en subasta pública de la cosa común.

## 12.- NORMATIVIDAD

DEPARTAMENTO  
ADMINISTRATIVO DE  
PLANEACIÓNPlan de  
Desarrollo  
Armenia Pa Todos

Plan de Desarrollo 2020-2023

“En el 2023 Armenia será un territorio a escala humana, amable, competitivo y compacto, pensado en función de sus habitantes, de su cultura, y de un aprendizaje continuo; fundamentado en su oferta ambiental, en la adecuada gestión del gobierno como promotor del desarrollo, en el conocimiento y la innovación, construido y apropiado con el capital social y la responsabilidad de todos sus actores del desarrollo... ¡Una ciudad de oportunidades, sostenible, incluyente, gobernable y participativa..., Una Ciudad para la Vida!!!”

## 13.- SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente dictamen pericial y 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 parqueadero en el sector específico o con otros sectores similares.
- Localización dentro del semisótano del edificio.
- Uso y destinación
- Posibilidades de valorización
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación.

## 14.- METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR COMERCIAL

**METODOLOGÍA CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC.**

**Fuente de consulta: visita al inmueble parqueadero N° 131, y títulos. RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 septiembre 2008).**

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

**CONSIDERANDO:** Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

#### 14.1 DESARROLLO DEL METODO PARA LA OBTENCION DEL VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCION, POR EDAD Y POR ESTADO.

##### Resolución 620 de 2008 IGAC:

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

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

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

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

**Parágrafo. - Depreciación.** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

## 14.2 Tabla de depreciación de Fito y Corvini.

TABLAS DE FITTO CORVINI									
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN									
EDAD EN % DE LA VIDA	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
8	4.32	4.35	6.73	12,06	21.64	36.09	54.65	76.27	100.00

Estados	Condiciones físicas	Clasificación normal
1	NUEVO No ha sufrido ni necesita reparaciones	Óptimo-O
		Muy bueno-MB
2	REGULAR Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno B
		Intermedio-I
3	<b>Requiere reparaciones Simples</b>	Regular-R
		Deficiente-D
4	Requiere reparaciones importantes	Malo-M
5	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo-MM
	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición-DM

- Óptimo:** Una construcción en estado óptimo es aquella que no ha sufrido ni requiere reparaciones de ningún tipo.
- Bueno:** Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.
- Regular:** Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, Ventanería, y otros.
- Malo:** Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo, cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.
- Muy malo:** Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.

**14.3 Consulta de la norma sobre las áreas de los parqueaderos en Colombia:** Las dimensiones mínimas para las celdas de parqueo en Colombia, serán las de un rectángulo de dos con cincuenta (2.50) por cinco con cincuenta (5.50) metros para parqueadero público, y dos con treinta (2.30) por cinco (5.00) metros para estacionamientos privados.

Área Construcción	12,50 m2
Vida Útil	100 años
Edad Actual	8 años
Vida remanente	92 años
Clase estado	3,5
Valor Reposición a Nuevo	\$20.270.138
Porcentaje de depreciación	12,06%
Valor Depreciado	\$1.426.045
Valor M2 ya Depreciado Adoptado	\$ 809.112
Valor Final Ajustado Adoptado	<b>\$17.825.559</b>

Dirección oficina: Calarcá Q, Urbanización las Chambranas, manzana 3 casa # 5  
 Teléfonos: WhatsApp 3162969379, 3502372959 - Correo: wgaavaluos@hotmail.com

Valor ajustado con la norma, resolución 620 de 2008 del Igac.

Software de construdata revista 201 ultima edicion, para vivienda multifamiliar  
 778.

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO			
METODO REPOSICION A NUEVO DE LAS CONSTRUCCIONES ( Resolucion 620 de 2008 Igac)			
Solicitante :	CONJUNTO CERRADO ARREBOLES		
Fecha Informe:	07/02/2022	AREA CONSTRUIDA M2	12,50
Direccion:	"Carrera 18 N° 49 - 05", CONJUNTO CERRADO ARREBOLES parqueadero PARA CARRO, N° 131		
INDICE DE COSTOS:	Fuente de consulta CONSTRUDDATA N° 199 ultimo trimestre colombia		
	Procesa los presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones evolucion de costos en conjunto, consulta de constructores y avaluadores de colombia.		
COSTOS DIRECTOS	Exclusivo del trabajo de campo (materiales, mano de obra, y herramientas)		
COSTOS INDIRECTOS	Impuestos garantias, conexión de servicios publicos, honorarios, etc.		
COSTOS TOTALES	Suma de costos directos e indirectos, no se incluye valor del lote, ni costos financieros.		
ESPECIFICACIONES	Descripcion para cada prototipo, especialmente cimentacion, ascensor, acabados, etc.		
<b>calculo valor construccion para vivienda UNIDAD FAMILIAR VIS</b>			
Manposteria estructural cimentacion columnas y vigas zapatas placa superior cubierta parquadero pisos rampas obra blanca	costo directo		valor m2
			\$1.410.097
	costo indirecto		\$211.514
	A.I.U	15%	
VALOR M2 CONSTRUIDO		\$1.621.611	
total reposicion del area construida OBRA NUEVA		100%	\$20.270.138
<b>DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION TABLA DE FITO Y CORVINNI</b>			
Vida util o tecnica	Años		100
Edad aproximada de la construcción	Años		10
Vida remanente de la construcción	Años		90
Porcentaje de edad a depreciar	Años		10
Estado de conservacion de la construccion	de 1 a 5		2,5
Depreciación acumulada en el tiempo	12,06%		\$2.444.579
<b>CALCULO DE VALOR DE LA CONSTRUCCION VALOR ACTUAL O PRESENTE</b>			
Valor de reposicion area construida a nuevo		\$20.270.138	
Menos (-) depreciacion aumulada según Ross Heidecke		\$2.444.579	
VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO		\$17.825.559	
Valor m2 depreciado		\$1.426.045	
<b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION ACTUALIZADO O PRESENTE</b>		<b>\$17.825.559</b>	



## 15.- CALCULO DE VALOR INTEGRAL

Hecha la correlación de este método, me permito concluir que el valor estimado del parqueadero 131, con matrícula inmobiliaria N° 280-199005, materia de este estudio, es el siguiente:

METÓDO REPOSICION ANUEVO Y DEPRECIADO POR EDAD Y ESTADO ACTUAL			
CÁLCULO DE VALOR INTEGRAL			
ITEM	ÀREA	VR. M2	AVALÚO
CONSTRUCCIÓN	12,50	\$1.426.045	<b>\$17.825.559</b>
TOTAL, AVALÚO			

**SON: DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS INCUENTA Y NUEVE PESOS M/TE. (\$17.825.559)**

### 16. BIBLIOGRAFIA.

- Copia del Certificado de tradición de fecha 03/07/2019.
- (se anexo)
- Escritura 805 del 05/04/2016, de la notaria tercera (3ª) de Armenia Q. (se anexo).
- Escritura 3282 del 08/10/2014, de la notaria tercera (4ª) de Armenia Q. Reglamento de propiedad horizontal. (se anexo).
- Resolución 620 Igac.

### 17. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

El estudio consta de evaluaciones de tipo objetivo y medible, además de los subjetivos del evaluador, basados en la experiencia, el conocimiento del mercado y el análisis en perspectiva de la zona y alrededores, las características intrínsecas como extrínsecas, que rodean el sector en donde se encuentra ubicado el parqueadero, en función del estado actual del mercado inmobiliario, todo lo cual es de vital importancia en la cualificación, cuantificación y maduración del precio comercial a calcular.

Se tuvieron en cuenta aspectos relevantes también como aquellos que causarían perjuicio y afectación inmobiliaria en el comercio al bien inmueble en estudio.

**17.1 CONCLUSION DEL VALOR COMERCIAL:**

Efectuada la aplicación de los métodos establecidos para la obtención del valor comercial, respecto a la cuantificación del valor comercial del metro cuadrado en relación de la construcción existente, se consideraron aspectos fundamentales en relación con topografía del terreno, ubicación, vías de acceso, frente y fondo, valorización, comercialización, y otros aspectos que fueron confrontadas con motivo del avalúo comercial.

**18.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17

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

## 19.- DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

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

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

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

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

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

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

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

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

## 20.- 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° 9.778.895 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 proceso que se va desarrollar, y cuyo objeto de la pericia consistió en establecer el valor comercial del inmueble, teniendo en cuenta la Diligencia de Inspecciono ocular desarrollada en el predio, y verificación del mercado inmobiliario del sector, además de los valores resultantes de la revista construdata para este periodo (revista N° 201).

**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.**

he sido designado como perito en otro proceso anterior donde ha estado el mismo apoderado del solicitante, pero no con el mismo 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). Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-199005 y ficha catastral No. 0101000000110902904030029 b) Escritura 3282 del 08/10/2014, de la notaria tercera (4ª) de Armenia Q. Reglamento de propiedad horizontal. (se anexo).

dictamen pericial y de avalúo solicitado para ser presentado como prueba dentro del proceso que se lleva a cabo ante el Juzgado Quinto Civil Municipal de Armenia, radicado N° 2018-00398-00, solicitante **CONJUNTO CERRADO ARREBOLES** - NIT 900.806646-2, LUIS JAMES GOMEZ GOMEZ, CC N° 10.259.274, Representante legal.

**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.

Este documento se encuentra debidamente certificado por el **R.A.A** (*Registro Abierto de Avaluadores*), y la **A.N.A** (*Autoregulador Nacional de Avaluadores*), para la categoría establecida como número uno (1) de avalúos urbanos, de la cual poseo la certificación vigente para el mes y año de la presentación.

Cordialmente,




\_\_\_\_\_ firma digital.

**WILSON GARCÍA PACHÓN**

CC N° 9'778.895

Técnico laboral en competencias en avalúos

Perito Avaluador profesional

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

Certificado en Competencias Laborales **O.N.A.C**

**21.- REGISTRO FOTOGRAFICO:**

Estado actual de la construcción del tercer nivel, y ubicación del parqueadero N° 131.



**RAMPAS DE ACCESO AL TERCER NIVEL**



Escaleras que facilitan el ingreso desde la planta baja hasta el tercer nivel



Cubierta.



**22. RELACION DE ALGUNOS PROCESOS DE PARTICIPACION COMO  
 PERITO AVALUADOR (últimos cuatro años).**

23

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCA QUINDIO**

DEMANDADO: BRAYAN DAVID CHAGUENDO  
 DEMANDANTE: LEONEL LOPEZ LÓPEZ  
 OBJETO DEL AVALÚO: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL MEJORAS  
 PROCESO: REINVICATORIO  
 RADICADO: 00113-17  
 APODERADO JUDICIAL: Dr. JOSE ALBEIRO CASTILLO TURRIAGO  
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON. R.A.A /AVAL 9778895

**JUZGADO: SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCÁ QUINDIO**

PROCESO: EJECUTIVO MIXTO  
 DEMANDANTE: ZORAIDA GIRALDO CARDONA  
 DEMANDADO: MARÍA BLANCA MARULANDA DE GONZALEZ  
 RADICACIÓN: 00222 - 2012  
 APODERADO JUDICIAL DTE: DR. JOSÉ DAVID VALENCIA C  
 PERITO VALUADOR: WILSON GARCÍA PACHÓN

**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SALENTO QUINDIO**

DEMANDANTE: GIOVANNY ULISES GALINDO TIJARO  
 DAMANDADO: SEBASTIAN CASTAÑEDA VALENCIA  
 REFERENCIA: EJECUTIVO HIPOTECARIO  
 RADICADO: 2015-00022-00  
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. LUIS EDUARDO MORA BOTERO  
 APODERADO JUDICIAL DDO: Dr. JHON FABIO GONZALEZARREDONDO  
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON- R.A.A/AVAL 9778895

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD CALARCA**

DEMANDANTE: BEVERLY YULIETH SALAZAR GUTIÉRREZ  
 DEMANDADO: HEREDEROS INDETERMINADOS DE JESÚS SALCEDO  
 REFERENCIA: PROCESO DIVISORIO  
 RADICADO: 631304003001-2015-00501-00  
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. RAFAEL FERNANDO GIL SIERRA  
 APODERADO JUDICIAL: DR. MARIO ALBERTO GARCÍA OSPINA  
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A /AVAL9778895

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCÁ**

DEMANDANTE: INES ARIAS MORALES  
 DEMANDADO: MIGUEL LEMUS ARIAS  
 PROCESO: DIVISORIO – VENTA DE COSA COMUN  
 RADICADO: 2017-0068  
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dra. MARIA LIBIA RAMIREZ  
 APODERADO JUDICIAL DDO: Dr. FRANCISCO JAVIER GONZLAEZ SANCHEZ  
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A /AVAL 9778895

**JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA ARMENIA**

DEMANDANTE: SANDRO VELEZ PEÑUELA  
 DEMANDADO: MARIA CRISTINA CAMACHO VARON  
 PROCESO: DILIGENCIA DE INVENTARIOS, AVALUOS, Y DEDUDAS DE LA SOCIEDAD  
 CONYUGAL.  
 RADICACION: 2014-00621  
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. JOSE ALBEIRO CASTILLO TURRIAGO.  
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON. R.A.A/AVAL 9778895

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCA**

DEMANDANTE: JOSE DEIVER MORALES  
 DEMANDADO: PEDRONEL ANTONIO OSORIO VALENCIA  
 PROCESO: EJECUTIVO  
 RADICADO: 2016-00269  
 APODERADO JUDICIAL: EN CAUSA PROPIA (JOSE DEIVER MORALES)  
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A/AVAL 9778895.

**JUZGADO CUARTO DE FAMILIA ARMENIA**

DEMANDADO: ALBERTO ALFONSO OBANDO HERRERA  
 DEMANDANTE: PAOLA ANDREA SARRIA SIERRA  
 RADICADO: 201700295  
 PROCESO: LIQUIDACION DE BIENES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL  
 APODERADO JUDICIAL: Dra. GLORIA MARCELA BALLEEN CERON  
 PERTITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A /AVAL9778895

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO ORALIDAD ARMENIA**

DEMANDANTE: TAYRON POER HOLGUIN LONDOÑO  
 DEMANDADOS: JULIAN BUENDIA VASQUEZ Y CARLOS ALBERTO GOMEZ BUEN DIA  
 PROCESO: PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO  
 RADICACION: 63-001-31-03-002-2017-00008-00  
 APODERADO JUDICIAL DDO: Dra. GLORIA MARCELA BALLEEN CERON  
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. TODORO ADOLFO BENAVIDEZ VANEGAS

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA**

DEMANDANTE: JORGE IVÁN CASTAÑO JIMÉNEZ  
 DEMANDADOS: HERNÁN ALBERTO CASTAÑO GALLEGO, BLANCA SONIA CASTAÑO GALLEGO, MARTHA CECILIA CASTAÑO GALLEGO, ORIANA DEL MAR CASTAÑO PARRA .  
 PROCESO: SUCESIÓN INTESTADA  
 RADICADO: 63001.31.03.001.2018.00182.00  
 APODERADO JUDICIAL DDO: Dr. JHON JAIRO CIRO CASTAÑO Y Dra. FABIOLA ECHEVERRY PALACIOS  
 PERTITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A/ AVAL 9778895

**JUZGADO SEGUNDO EN ORALIDAD CALARCÁ**

DEMANDADO: JORGE HERNAN QUINTANA  
 DEMANDANTE: MARIA ADALFIA QUINTANA DE RODRIGUEZ  
 PROCESO: DIVISORIO VENTA DE LA COSA COMUN  
 RADICADO: 2018-00045  
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. ALONSO GÓMEZ NOREÑA

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA**

DEMANDANTES: LUIS ELIECER CIRO OSORIO – GUILLERMO DE JESUS OSORIO PATIÑO Y CARLOS ALBERTO CIRO CASTAÑO.  
 DEMANDADOS: YUBAL YORDANY GARZON CHACON  
 PROCESO: REALIZACIÓN ESPECIAL DE LA GARANTÍA. (EJECUTIVO HIPOTECARIO)  
 RADICADO: 630013103003-2019-00035-00  
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. JHON JAIRO CIRO CASTAÑO.  
 PERTITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A/ AVAL 9778895

**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA**

DEMANDANTES: ADRIANA LOARTE TORRES.  
 DEMANDADOS: JOSE MIGUEL MARTINEZ  
 PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO CON DEMANDA DE RECONVENCIÓN  
 RADICADO: 63001400300520170053300  
 APODERADO JUDICIAL DTE: DR. GUSTAVO RENDON VALENCIA.  
 PERTITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A/ AVAL 9778895

23.- DOCUMENTACION DEL PERITO Y DE LA PROFESION





PIN de Validación: 91ac0ea2



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



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

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2018 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:

<p><b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>			
Fecha de inscripción: 14 Feb 2018	Regimen: Regimen de Transición	Fecha de actualización: 26 Ene 2022	Regimen: Regimen Académico
<p><b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>			
Fecha de inscripción: 22 Abr 2021	Regimen: Regimen Académico		
<p><b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul>			
Fecha de inscripción: 22 Abr 2021	Regimen: Regimen Académico		



PIN de Validación: 01ac0ea2

<https://www.raa.gov.co>Fecha de inscripción  
22 Abr 2021Regimen  
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021Regimen  
Regimen Académico

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

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

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

Regimen de Transición Art. 8º 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

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
 Técnico Laboral por Competencias en Avaluos - Corporación Tecnológica Empresarial

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

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



PIN de Validación: b1ac0aa2



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



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

b1ac0aa2

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 Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



CORPORACIÓN  
 COLEGIO NACIONAL DE  
 AVALUADORES

 CERTIFICADO  
 COLEGIADO

NIT: 9014854819

PERSONERÍA JURÍDICA 55-0000000002280-12

[www.colegionacionaldeevaluadores.org](http://www.colegionacionaldeevaluadores.org)


Sabaneta, Antioquia: enero 17 2022

**A QUIEN LE INTERESA**

Que el Señor(a), WILSON GARCIA PACHON, identificado con la cedula de ciudadanía No 9778895 de se encuentra afiliado como Colegiado Fundador, de LA CORPORACIÓN, COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES, con personeria Juridica No 50.0000000002280 otorgada por la Cámara de Comercio Aburrá Sur, Antioquia.

Al momento de la expedición de este certificado, el COLEGIADO(A), Señor(a) WILSON GARCIA PACHON, Se encuentra Registrado en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, con el número AVAL-9778895, reside en la Ciudad de CALARCA del departamento de QUINDIO

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de su respectiva ERA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) WILSON GARCIA PACHON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9778895. El(la) señor(a) WILSON GARCIA PACHON se encuentra al día con las obligaciones y deberes de la Corporación

Quien Certifica:

 Sergio Alfredo Fernández Gómez  
 Presidente y Representante Legal  
 Corporación Colegio Nacional de Avaluadores

Calle 75 A SUR 47 A 13 IN 408 Sabaneta Antioquia

3503979797

# República de Colombia



En su nombre

## La Corporación Tecnológica Empresarial

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

Teniendo en cuenta que

*Wilson García Pachón*

*D.I. N° 9.778.895*

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

### Técnico Laboral por Competencias en Avalúos

*Martha Sánchez Niño*  
C.C. 37830733  
Representante Legal

Bogotá, 27 de marzo de 2021

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

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


**CORPORACIÓN TECNOLÓGICA EMPRESARIAL**

Institución de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano

**CERTIFICACIÓN 032**

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

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

**Wilson García Pachón**

Documento de Identidad N° 9.778.895

**Técnico Laboral por Competencias en  
 Avalúos**

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

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



Martha Sánchez Niño

C.C. 37830733

Representante legal

Bogotá, 27 de marzo de 2021

No se requiere registro de Secretaría de Educación según decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 y 2159 del 5 de Diciembre de 1995, de la Presidencia de la República.



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Y EN SU NOMBRE

# LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° 5- 0038590  
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



**Hace Constar que**

**WILSON GARCIA PACHON**

**C.C. 9.778.895**

**ASISTIO AL**  
**23° CONGRESO DE PERITOS AVALUADORES**  
*Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,*  
**CATASTRO MULTIPROPOSITO**  
**HERRAMIENTAS TECNOLOGICAS EN AVALUOS**

**MARIO ROPERO MUNÉVAR**  
**DIRECTOR GENERAL**

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas ( 120 )  
FOLIO 9265 - LIBRO 679  
Febrero 13 DE 2021  
BOGOTÁ - COLOMBIA

**GLORIA MORENO BALLEEN**  
**DIRECTORA ADMINISTRATIVA**






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

Certifican a

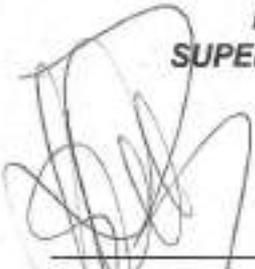
**Wilson García Pachón**  
**C.C. 9.778.895**

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



MARIO ROPERO MUNÉVAR  
DIRECTOR GENERAL  
NUEVO MILENIO



R.D.A.  
1005-5583

6 DE SEPTIEMBRE DE 2012  
BOGOTÁ COLOMBIA



GLORIA MORENO BALLEEN  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA  
LONJA DE COLOMBIA





LA CORPORACION UNIVERSITARIA DE CIENCIA Y DESARROLLO  
"UNICIENCIA"

PERSONERIA JURIDICA N° 020/1998 M.E.N

En Convenio con

LA FUNDACION NUEVO MILENIO

PERSONERIA JURIDICA N° S-0021267

Y

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERIA JURIDICA 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 NIF**

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 ROPERÓ 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

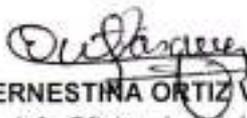
35

A SUSCRITA JEFE DE LA OFICINA JUDICIAL

CERTIFICA:

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

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



**MARIA ERNESTINA ORTIZ VÁSQUEZ**  
 Jefe Oficina Judicial.

Meov.

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





REPUBLICA DE COLOMBIA

## El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En Cumplimiento de la Ley 119 de 1994

Hace Constatar 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 firmó en América a los Diecinueve (19) días del mes de Noviembre de Dos Mil Diez (2010)

OLGA LUCIA QUIÑERO OSANDO

SUBDIRECTOR CENTRO PARA EL DESARROLLO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN  
REGIONAL QUINDÍOREGISTRO 102852421 10/11/2010  
Nº. Y FECHA DE REGISTROPara verificar la validez de este Certificado consulte la página <http://sa.senarcalc.edu.co>

Resolución 003484 del 08 de Marzo de 2008


**Lonja de Colombia**  
 Apoyo Empresarial  
 P.J. S-0038590 N.I.T 900101901-0

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. 59038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio N° 300.404.901-0

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, titulación de inmuebles, normas especializadas, propiedad horizontal ley 675, reforma urbana ley 1673 y ley 388, con REGISTRO DE AVALUADOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO # 1905-5583, actuando como representante de la LONJA DE COLOMBIA, como profesional independiente.

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

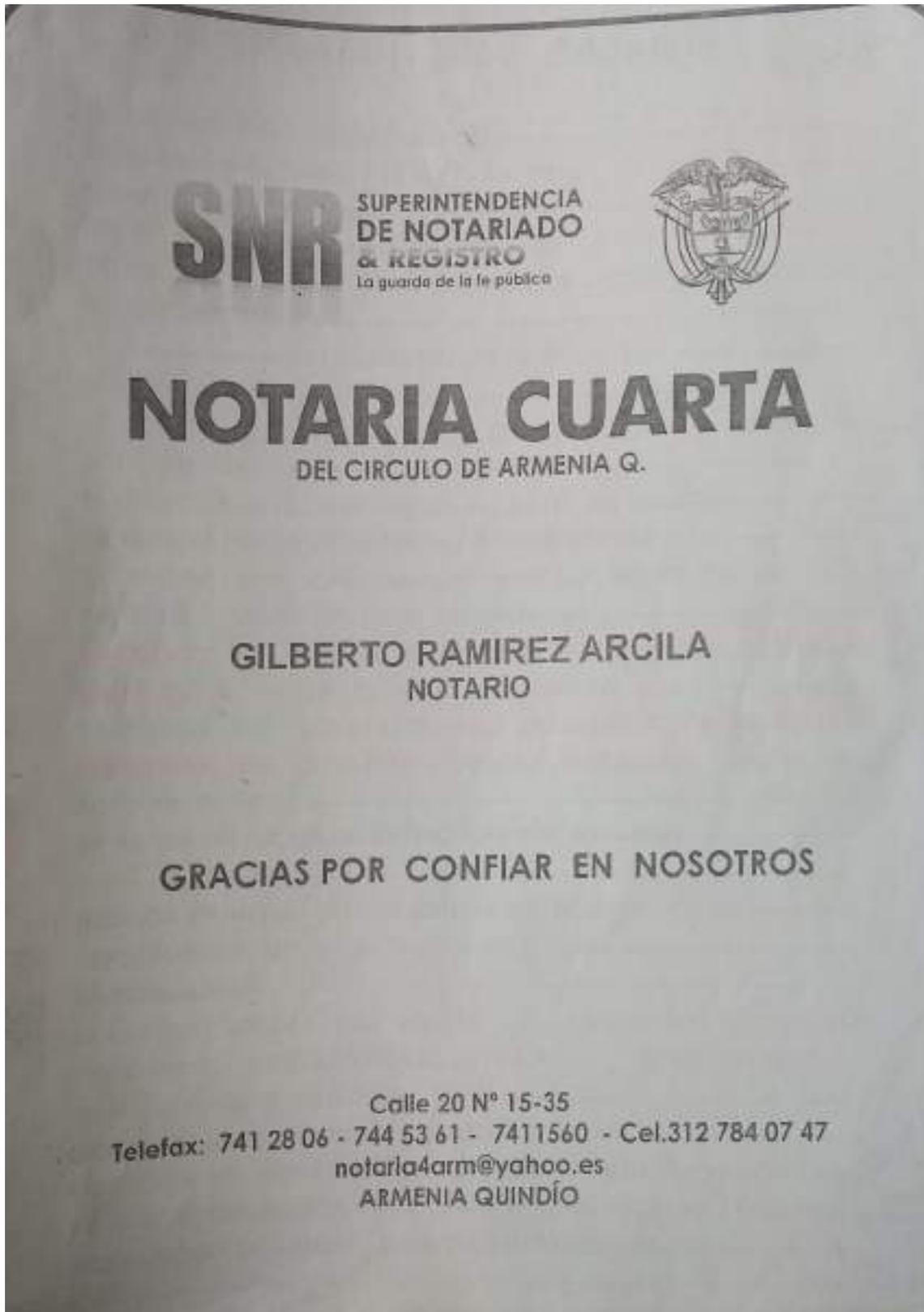
Dada a solicitud de su entidad,

Cordialmente,

**MARIO ROPERO MUNEVAR**  
 PRESIDENTE NACIONAL  
 3204255298 3115914605

 SEDI PRINCIPAL CMA 10 # 76-22 CP 201 BOGOTÁ COLOMBIA  
 TELÉFONOS: 5311285 6361739 2961727 3115914605 3204298208  
[WWW.LONJADECOLOMBIA.ES.CO](http://WWW.LONJADECOLOMBIA.ES.CO)

24. ANEXOS





República de Colombia

NOTARIA CUARTA ARMENIA QUINDIO  
Calle 20 No. 15-35 Teletax: 7 44 53 61 - 7 41 16 60 - 7 41 28 06  
e-mail: notariacuarta@yahoo.es

ESCRITURA NÚMERO: TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS (3282)  
FECHA: OCHO (08) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS  
MIL CATORCE (2014)

DATOS GENERALES DE ESCRITURA

NÚMERO, CLASE Y VALOR ACTOS:

- 1.- CÓDIGO 0904.- ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA VALOR DEL ACTO: SIN CUANTIA
- 2.- CÓDIGO: 0920 - LOTEO - VALOR DEL ACTO: SIN CUANTIA  
SE ABREN 4 FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS
- 3.- CODIGO 0783 - CANCELACIÓN HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE - VALOR DEL ACTO: \$15.000.000,00
- 4.- CODIGO 0124.- DESIGN OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO VALOR DEL ACTO: SIN CUANTIA
- 5.- CÓDIGO 0317.- CONSTITUCIÓN DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO CERRADO ARREBOLES VALOR DEL ACTO: SIN CUANTIA  
SE ABREN 354 FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS

SECCIÓN PRIMERA.- ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA

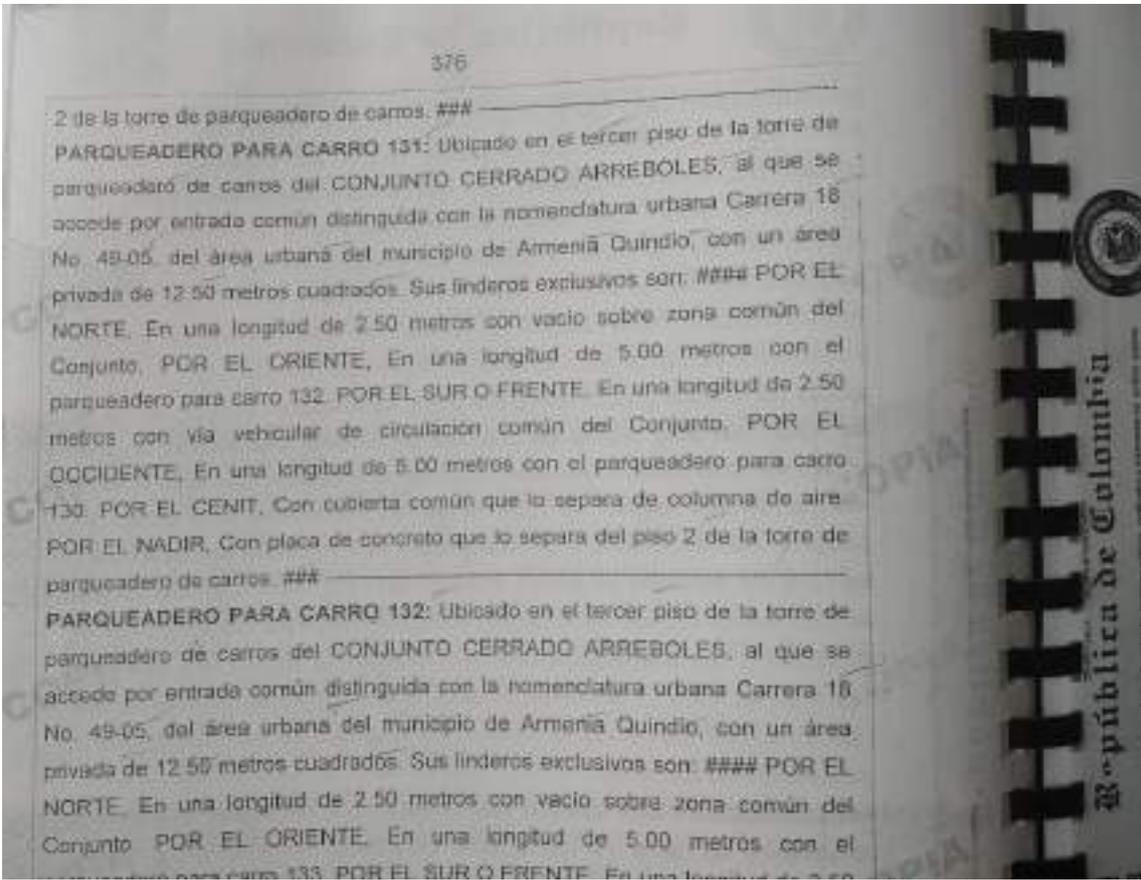
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

LA FIDUCIARIA

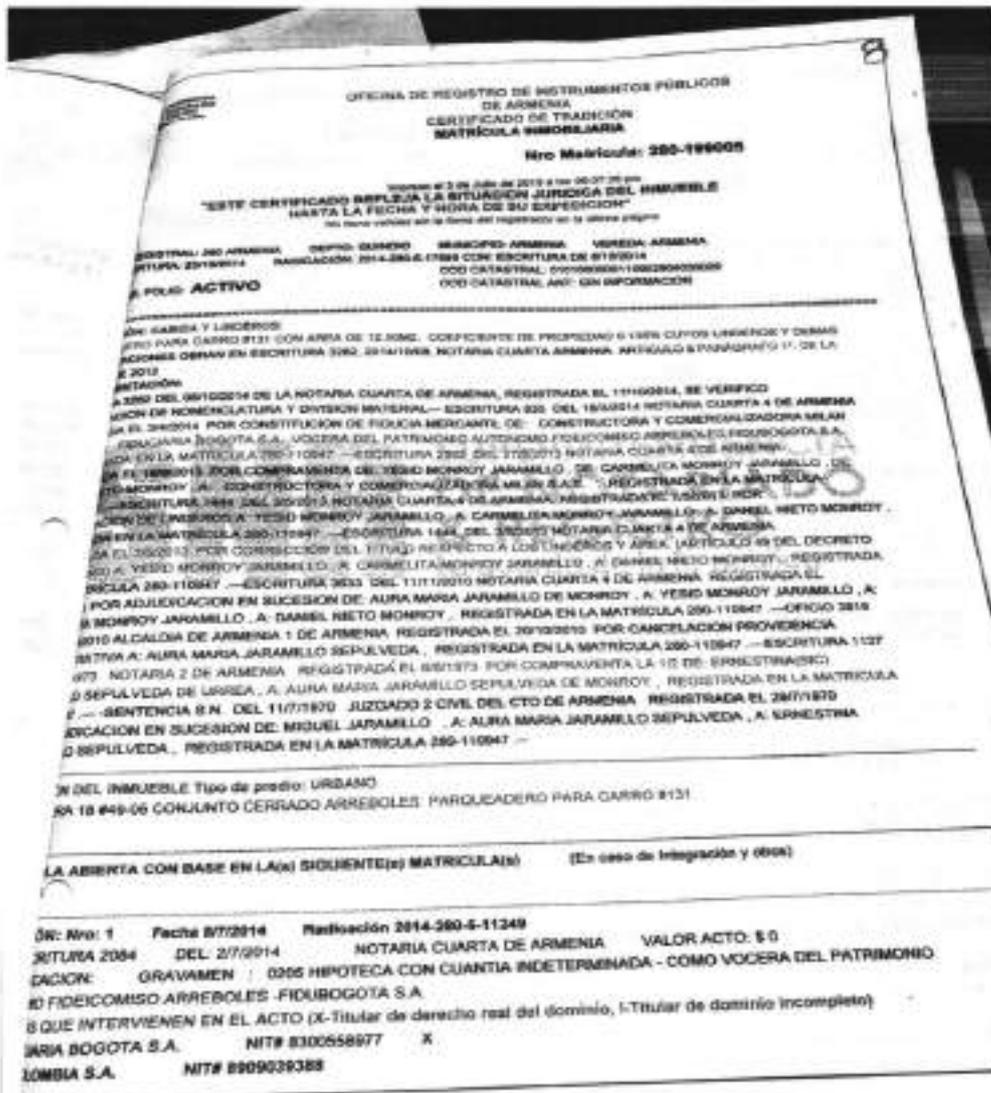
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO  
FIDEICOMISO ARREBOLES FIDUBOGOTÁ S.A. NIT: 830.035.697-7  
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 280-110947  
FICHA CATASTRAL: 010100110004000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: LOTE DE TERRENO MEJORADO CON CASA DE HABITACIÓN UBICADO EN LA CARRERA 18 No. 4B-05 TRES ESQUINAS AREA URBANA DE ARMENIA DEPARTAMENTO DEL QUINDIO.



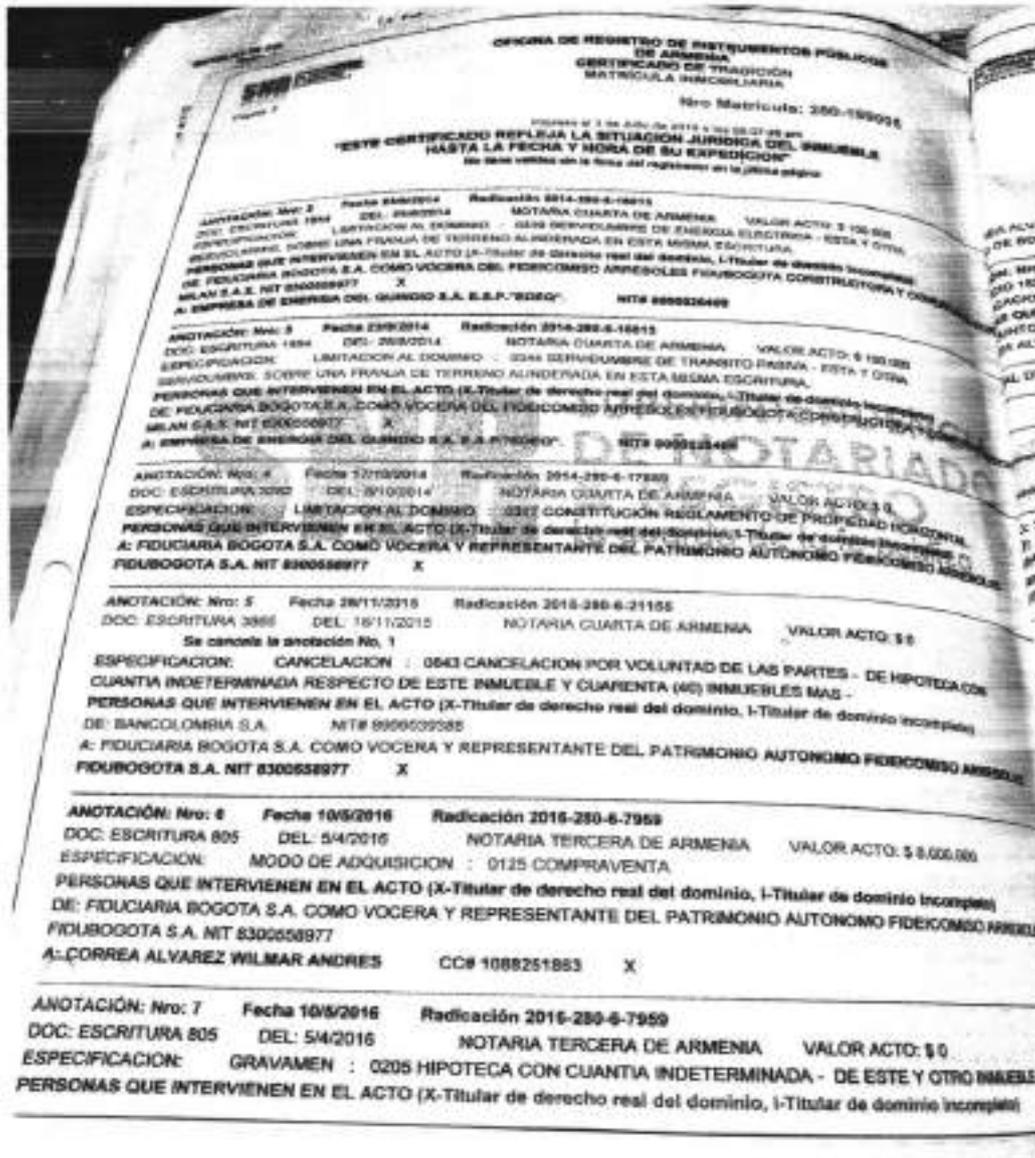


AVALUO



ANEXO





AW





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE ARMENIA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA  
Nro Matrícula: 280-199005

Impreso el 3 de Julio de 2019 a las 06:07:20 pm  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"  
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página.

AL ALVAREZ WILMAR ANDRES  
DE BOGOTÁ S.A. NIT 990025644 CCR 1088251953 X

De: Nro: 8 Fecha: 27/6/2019 Radicación: 2019-280-6-19299 VALOR ACTO: \$ 0  
BO 152 DEL: 15/02/2019 JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA - RADICADO # 2019-02398-00-  
ACCIÓN: MEDIDA CAUTELAR : QUITA EMBARGO EJECUTIVO DON ACCION PERSONAL - RADICADO # 2019-02398-00-  
QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (N-Tiular de derecho real del inmueble, 1-Tiular de derecho accionista)  
OBJETO CERRADO ARRENDOS NIT# 3000066442  
ALVAREZ WILMAR ANDRES CCR 1088251953 X

L DE ANOTACIONES: "B"

DE ESTE DOCUMENTO  
no debe comunicarse cualquier falta o error en el registro de los documentos

14126 Impreso Doc: 3746  
2019-280-1-54260 FECHA: 27/6/2019  
VchsewudO18Kspdxio4bzD50R4DZH/yo+JRtzKJb5e7ZzRMh93w==  
Wc: http://192.168.76.54:8190/WS\_SIRClient/...  
D EN: ARMENIA

*Luz Janeth Quintero Rojas*  
REGISTRADOR PRINCIPAL LUZ JANETH QUINTERO ROJAS

AV



**MARCELA BALLEEN  
ABOGADOS**

Señor  
JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL  
Armenia, Quindío.

Demandante: CONJUNTO CERRADO ARREBOLES

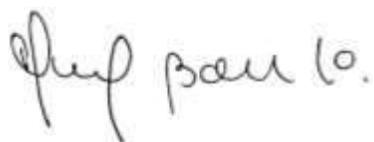
Demandado: WILMAR ANDRES CORREA ALVAREZ

Rad.: 201800398

GLORIA MARCELA BALLEEN CERON, Abogada, identificada con la cedula de ciudadanía 41.933.921 y Tarjeta Profesional 105.542 del CSJ, actuando como apoderada de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente, me permito allegar dictamen pericial, solicitado por su despacho, para dar cumplimiento al requerimiento interpuesto.

Por la atención prestada quedo muy agradecida.

Cordialmente,



GLORIA MARCELA BALLEEN CERON  
CC. 41.933.921 de Armenia  
T.P. 105.542 del CSJ

