

## 2017-00219-00 Juzgado Sexto civil Municipal

JAVIER PORFIRIO BUENO SANCHEZ <JAVIERPBUENO@hotmail.com>

Vie 2/12/2022 16:28

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

Buen día

Adjunto 1 archivo con informe de secuestre para el juzgado Sexto civil Municipal en el proceso 2017-00219-00

Respetuosamente,

JAVIER PORFIRIO BUENO SANCHEZ

3163519092

**JAVIER PORFIRIO BUENO SÁNCHEZ**  
AUXILIAR DE LA JUSTICIA EN CALIDAD DE SECUESTRE  
Correo Electrónico: [javierpbueno@hotmail.com](mailto:javierpbueno@hotmail.com)  
Teléfonos: 7346002 3163519092  
Dirección: Urb. Villa Liliana, Carrera. 40 No 42-12  
Armenia Quindío

Armenia, diciembre 02 de 2022.

Señores  
**JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL**  
ATT: Dr. Silvio Alexander Belalcazar Revelo  
Juez  
Armenia Quindío

Referencia: Respuesta providencia notificada en estado 154 de sept 21/2022  
Expediente: 2017-00219-00  
Demandante: Nathalia Villamil Castaño  
Demandado: Jhon Javer Castro Mancera

Con el presente y atendiendo oficio de la referencia en el que me ordena hacer la entrega del bien mueble vehículo tipo camioneta, marca Chevrolet, línea Captiva de color Blanco, placas MXR 402, al señor Daniel Andrés Fuquenes Barriga, nuevo Secuestro designado en el proceso; Me permito confirmar que procedí tal y como me indicó.

ADJUNTO ACTA DE ENTREGA.

Respetuosamente



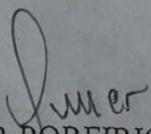
**JAVIER PORFIRIO BUENO SANCHEZ**  
Cédula 7.562.647 de Armenia

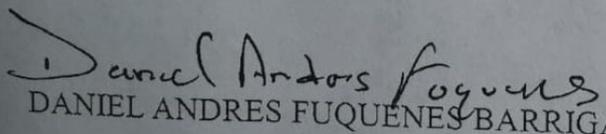
**JAVIER PORFIRIO BUENO SÁNCHEZ**  
AUXILIAR DE LA JUSTICIA EN CALIDAD DE SECUESTRE  
Correo Electrónico: [javierpbueno@hotmail.com](mailto:javierpbueno@hotmail.com)  
Teléfonos: 7346002 3163519092  
Dirección: Urb. Villa Liliana, Carrera. 40 No 42-12  
Armenia Quindío

## ACTA DE ENTREGA DE BIEN MUEBLE VEHICULO

En Armenia Quindío, hoy diez (10) de octubre de 2022, se trasladan al sitio de ubicación del vehículo tipo camioneta, marca Chevrolet, línea Captiva de color Blanco, placas MXR 402, objeto de entrega, los suscritos, **JAVIER PORFIRIO BUENO SANCHEZ**, identificado con cédula 7.562.647, quien obra como auxiliar de la justicia en calidad de secuestre saliente y **DANIEL ANDRES FUQUENES BARRIGA** identificado con cédula 4.515.729, quien obra como representante legal de la empresa **DAFUBA S.A.S.** y actúa como demandante, dentro del proceso ejecutivo singular radicado en el juzgado Sexto Civil municipal de Armenia Quindío bajo el número 630014003006-2017-00219-00. Con el fin de hacer la entrega del vehículo mencionado, estacionado en el parqueadero No 24 del conjunto residencial Habitat de Armenia. Esto atendiendo orden recibida del mismo juzgado en providencia notificada en estado 154 de septiembre 21 de 2022.

Manifiestan las partes interesadas, que del vehículo se hace su correspondiente entrega, y así mismo, se recibe a entera satisfacción en el lugar de ubicación del parqueadero señalado.

  
JAVIER PORFIRIO BUENO SANCHEZ  
Auxiliar de la Justicia en calidad de secuestre saliente

  
DANIEL ANDRES FUQUENES BARRIGA  
Auxiliar de la justicia en calidad de Secuestre entrante

**MEMORIAL PARA RADICAR - JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA - RADICADO 202200080 - DEMANDANTE CONJUNTO RESIDENCIAL SOTAVENTO I - DEMANDADA GLORIA ANDREA LOPEZ HERRERA**

Marcela Ballen Ceron <abogadamarcela@hotmail.com>

Mié 7/12/2022 16:02

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

Buenas tardes,

Comedidamente, actuando en calidad de apoderada de la parte demandante, me permito enviar memorial para radicar dentro del proceso de la referencia, muchas gracias.

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL  
RADICADO 202200080  
DEMANDANTE CONJUNTO RESIDENCIAL  
DEMANDADO

Cordialmente,

Marcela Ballén  
ABOGADA

MARCELA BALLEEN  
ABOGADA

Señor:

**JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL**

Armenia, Q.

E.

S.

D.

---

Contra

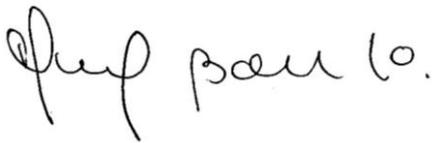
**Gloria Andrea Lopez Herrera**

RAD/ **630014003006-2022-00080-00**

Asunto: Se adjunta avalúo comercial.

**Gloria Marcela Ballén Cerón**, facultada por el demandante **Conjunto Residencial Sotavento I.**, para defender sus derechos en esta sede judicial, comedidamente me permito adjuntar a su despacho el dictamen pericial y avalúo comercial urbano actualizado a la fecha del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria Nro. 280-92656.

Del señor juez, respetuosamente,



**MARCELA BALLÉN CERÓN**

C.C. No. 41.933.921

T.P. 105.542 del C. S. de la J.

---

Carrera 14 N° 23-27 Edificio Camara de Comercio 711 - Armenia. Q.

 (606)7359055  3167414266

 [abogadamarcela@hotmail.com](mailto:abogadamarcela@hotmail.com)

# 2022

PROCESO:  
EJECUTIVO SINGULAR.

Demandante: CONJUNTO RESIDENCIAL SOTAVENTO I.  
Demandado: GLORIA ANDREA LOPEZ HERRERA

**RADICADO: 630014003006-2022-00080-00**

**JUZGADO 6º CIVIL MUNICIPAL ARMENIA**

**DICTAMEN PERICIAL Y  
AVALÚO COMERCIAL  
INMUEBLE URBANO P.H  
UBICADO EN LA CARRERA  
17 N° 7 A – 16/20  
ARMENIA QUINDIO**

García Pachón Wilson ■

Técnico Laboral por competencias en avalúos  
R.A.A – AVAL/9778895



## DICTAMEN PERICIAL Y AVALUO COMERCIAL

Dictamen pericial Art. 226 del C.G.P.,  
La prueba pericial es procedente para  
verificar hechos que interesen al proceso y  
requieran especiales conocimientos  
científicos, técnicos o artísticos.

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

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

Wg. avalúos

Armenia Quindío, noviembre 28 de 2022.

Señora:

**GLORIA ANDREA LÓPEZ HERRERA**

CC N° 41.941.168

Demandada.

Señores:

**CONJUNTO RESIDENCIAL SOTAVENTO I**

NIT: 801-000-0004-5

Destinatario:

**JUZGADO 6º CIVIL MUNICIPAL ARMENIA**

**Radicado: 630014003006-2022-00080-00**

Armenia Quindío.

**Referencia:** Dictamen pericial, y Avalúo comercial Inmueble Urbano.

Cordial Saludo

En cumplimiento al **artículo 226** del Código General del Proceso y subsiguientes, y de acuerdo al contenido de la **Resolución 620 de 2008 del Igac**, "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", procedo a realizar el dictamen pericial, y de avalúo comercial del inmueble urbano, con dirección **CONJUNTO RESIDENCIAL SOTAVENTO I, "CARRERA 17 N° 7 A – 16/20, CASA N° 15, Armenia Quindío.**

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**, y el Autorregulador Nacional de Avaluadores (**A.N.A**).

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

Atentamente,

*firma digital.*

**WILSON GARCÍA PACHÓN**

**CC N° 9778895**

Técnico laboral por competencias en avalúos

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

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



REF: N° WGP 116- 28/11/2022

## **DICTAMEN PERICIAL, Y AVALUÓ COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL INMUEBLE URBANO**

3



**Armenia, Quindío, Colombia**  
**Cra. 17 #7a21, Armenia, Quindío, Colombia**  
**Lat 4.54011°**  
**Long -75.667908°**  
**24/11/22 11:39 a. m. GMT -05:00**

**CONJUNTO RESIDENCIAL  
SOTAVENTO I  
"CARRERA 17 N° 7 A -  
16/20, CASA N° 15  
Armenia Quindio**



## CONTENIDO

1. RESUMEN EJECUTIVO
2. INFORMACION GENERAL
3. DESCRIPCION DEL LOTE
- 4.- DESCRIPCION JURIDICA
- 5.- CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLES.
- 6.- NORMATIVA
- 7- GEOREFERENCIACION SIG QUINDIO.
- 8.- UBICACIÓN DEL PREDIO PAGINA DE GOOGLE MAPS
- 9.- LINDEROS Y MEDIDAS, APARTAMENTOS 101 Y 201
- 10- ASPECTOS JURIDICOS
- 11.- CONDICIONES FISICAS DEL LOTE
- 12.- ASPECTO JURIDICOS
- 13.- DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION EXISTENTE
- 14.- METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA
- 15.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.
- 16.- CALCULO DE VALOR INTEGRAL
- 17.- CONCETO DE LA DIVISION Y PARTICION MATERIAL
- 18.- CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO
- 19.- DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.
- 20.- CERTIFICACION DEL AVALÚO, artículo 226 del Código General del Proceso.
- 21.- REGISTRO FOTOGRÁFICO
- 22.- DOCUMENTACIÓN DEL PERITO AALUADOR.
- 23.- ANEXOS, documentación aportada para el estudio valuatorio

**1. RESUMEN EJECUTIVO**

**DICTAMEN PERICIAL INMUEBLE URBANO EN P.H  
AVALÚO TECNICO COMERCIAL**

Señora:  
**GLORIA ANDREA LÓPEZ HERRERA**  
CC N° 41.941.168  
Demandada

Señores:  
**CONJUNTO RESIDENCIAL SOTAVENTO I**  
NIT: 801-000-0004-5

Destinatario:  
**JUZGADO 6° CIVIL MUNICIPAL ARMENIA.**

**Número de matrícula: 280 - 92656**  
**Código catastral inmueble 630010106000000480041902**  
**Porcentaje de copropiedad: 4,18%.**  
**Fecha de la visita: 24/11/2022**  
**Fecha del informe: 28/11/2022**

**CONJUNTO RESIDENCIAL SOTAVENTO I  
"CARRERA 17 N° 7 A – 16/20  
CASA N° 15  
Armenia Quindío**

**ÁREAS:**  
**Área Lote de terreno: 48,39 m2**  
**Fuente:** Certificado de tradición de fecha 16/02/2022.

**Área privada construida: 95,59 m2**  
1ª planta: 47,20 m2      2ª planta: 47,20 m2  
**Fuente:** Certificado de tradición de fecha 16/02/2022

**16. CALCULO DE VALOR INTEGRAL**

DESCRIPCION	ÁREA M/2	VALOR UNITARIO M/2	VALOR TOTAL
Valor comercial, método comparativo de mercado. (LOTE Y CONSTRUCCIONES)	95,89	\$2.633.164	<b>\$251.704.174</b>
<b>VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN</b>			
Valor construcción método reposición, con depreciación. resolución 620 de 2008 IGAC.	Valor metro cuadrado construcción \$ 2.035.113,85		\$194.536.532,68
<b>VALOR COMERCIAL LOTE DE TERRENO (RESIDUAL)</b>			
<b>Valor comercial lote de terreno</b>	\$251.704.174- \$194.536.532,68		<b>\$57.167.641</b>
Método residual (comparativo menos (-) construcciones)	Valor m2 lote de terreno (área 48,39 M2) \$952.177		
<b>Son: DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO PESOS M/TE (\$251.704.174) con aproximación.</b>			

## 2. INFORMACIÓN GENERAL

6

### 2.1 Objeto de la valuación: (encargo valuatorio).

En forma verbal se me ha solicitado efectuar el dictamen pericial, y estimar el valor comercial que tendría en el mercado inmobiliario el predio de la referencia; identificado georeferencialmente, y ubicado en la dirección **CONJUNTO RESIDENCIAL SOTAVENTO I, "CARRERA 17 N° 7 A – 16/20, CASA N° 15, Armenia Quindío**, en el estado actual en que se encuentra, mediante el análisis de los factores físicos, económicos, de oferta y demanda, valorización y de normas urbanísticas contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial (**POT**), vigente para el municipio de Armenia.

### 2.2 Tipo de avalúo:

Avalúo comercial urbano, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual del inmueble que a continuación se identifica y describe.

Para la determinación del Valor Comercial del inmueble ubicado en la dirección **"CONJUNTO RESIDENCIAL SOTAVENTO I, "CARRERA 17 N° 7 A – 16/20, CASA N° 15, Armenia Quindío**, se visitó personalmente La zona de ubicación – ***inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal***-, con coeficiente de copropiedad de **4,18%**, 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 factores:

**2.3 Avalúo urbano:** Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso.

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

**2.4 Marco jurídico del avalúo:** El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos en Colombia, Resolución 620 de 2.008 emanada por el IGAC “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997” y demás Normas Colombianas, y La Ley 1673 de 2013 tiene por objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado.



**2.5. Ubicación:**

DEPARTAMENTO	Quindío
MUNICIPIO	Armenia
DIRECCIÓN	CONJUNTO RESIDENCIAL SOTAVENTO I, “CARRERA 17 N° 7 A – 16/20, CASA N° 15
DISPOSICION	medianero
FORMA DEL LOTE	Polígono Rectangular

**2.6. Uso actual del inmueble:** El predio motivo del avalúo se encuentra con una destinación de vivienda familiar, y/o unidad residencial.

**2.7 Clase de Inmueble:** urbano.

**3. DESCRICION DEL LOTE DE TERRENO:**

El predio materia de este dictamen pericial y avalúo comercial lo constituye un lote de terreno medianero, mejorado con construcciones, ubicado en la **“CONJUNTO RESIDENCIAL SOTAVENTO I, “CARRERA 17 N° 7 A – 16/20, CASA N° 15**, de la ciudad de Armenia, el lote del avalúo cuenta con servicios públicos instalados, sometido al régimen de la propiedad horizontal. (Ley 675 de 2001)

se ingresa sin inconvenientes por vía municipal carrera 17<sup>a</sup>, de Armenia, además de las vías alternas como son la avenida 19 cuatro carriles con separador, y la carrera 18, el lote tiene forma geométrica rectangular, posee frente sobre vía interna peatonal, en concreto en buen estado, su topografía es plano.

### 3.1 INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE LA URBANIZACIÓN SOTAVENTO I.

18 viviendas unifamiliares apareadas de 2 pisos en Casas en conjunto cerrado Armenia.  
Se construyo sobre un lote con extensión de 1.948,50 m2 Sector centro de Armenia.  
Año de Terminación: 1.993  
Área de parqueaderos.  
Portería las 24 horas.

## UBICACIÓN

### CONJUNTO RESIDENCIAL SOTAVENTO I

Dirección: Carrera 17 N° 7 A – 16 Armenia – Quindío

El proyecto cuenta con:

- Portería
- Parqueaderos privados.
- Áreas comunes.

### 3.1 Servicios Públicos instalados en el inmueble:

	Inmueble	SI	El Inmueble cuenta con todos los servicios públicos instalados, con un contador independiente.
	Inmueble	SI	
	Inmueble	SI	

Posee un contador instalado para cada servicio domiciliario.



### 3.2 AREAS inmueble CASA N° 15:

DESCRIPCION	AREA EN M2
<b>AREA DEL LOTE DE TERRENO:</b> Fuente de consulta Certificado de tradición	<b>48,39 m2</b>
<b>AREA CONSTRUIDA:</b>	
<b>PRIMERA PLANTA:</b>	<b>48,39 m2</b>
<b>SEGUNDA PLANTA:</b>	<b>47,20 m2</b>
Fuente: certificado de tradición	
<b>TOTAL</b>	<b>95,59 m2</b>

**Fuente de consulta:** certificado de tradición de fecha 16/02/2022. Aportado.

**NOTA:** De acuerdo a los parámetros de áreas anteriormente descritos el inmueble no presenta áreas fuera de la normatividad vigente.

## 4. DESCRIPCION JURIDICA:

**4.1 ASPECTOS JURÍDICOS: Propietarios:** certificado de tradición de fecha 16/02/2022 expedido por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de la ciudad de Armenia; escritura 1541 del 13/08/2044, notaria 3ª de Armenia - (anexado).

**Anotación N° 008** – de fecha 12/11/2004

**Doc:** escritura 1541 del 13/08/2044, notaria 3ª de Armenia.

**Especificación:** MODO DE ADQUISICION **COMPRAVENTA** este y dos lotes más.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:** (X titular de derecho real de dominio incompleto)

**DE:** ROJAS GONZALEZ JESUS ARCANGEL, CC N° 17178952

**A:** LOPEZ HERRERA GLORIA ANDREA CC N° 41941168 X

### LIMITACION AL DOMINIO.

**Anotación 004:** de fecha 27/11/2002.

Documento: escritura 4425 del 22/11/2002, de la notaria 1ª de Armenia.

ESPECIFICACIÓN. REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, CONTENIDO EN LA ESCRITURA N° 6652 DE FECHA 11/11/1993 DE LA NOTARIA 3ª DE ARMENIA, ACOGIENDOSE A LA LEY 675 DEL 03 DE AGOSTO DE 2001.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:** (X titular de derecho real de dominio incompleto)

**A:** SOTAVENTO I.

## 4.2 LEGALIDAD DE ÁREAS:

El inmueble cuenta con el área registrada en los títulos y documentos relacionados a los títulos vigentes, como son el Certificado de tradición, escritura pública,

.....NO SE TRATA DE UN ESTUDIO DE TITULOS....

10

## 5.- CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE.

5.1 **Destinación actual:** vivienda unidad familiar residencial.

5.2 **Recursos:** El sector se caracteriza por la presencia de inmuebles de dos plantas, y torre de apartamentos, ubicados en el **SECTOR CENTRAL DE ARMENIA** a su alrededor conjuntos residenciales en propiedad horizontal, instalaciones del SENA, estación de servicio de gasolina, entre otros.

5.3 **Valorización:** Bueno, su ubicación en el municipio de Armenia, y en suelo urbano, además de los proyectos inmobiliarios que se vienen desarrollando en su colindancia y de los ya construidos, al igual que su vecindario.

5.4 **Actividad Constructora:** Buena, en la zona se están ejecutando y se han desarrollado procesos constructivos relacionados con conjuntos residenciales, bodegas, panaderías, apartasuite, locales comerciales, apartamento en **P.H**, entre otros.

5.5 **Vías de acceso:** el acceso *al bien inmueble en estudio* se realiza a desde la carrera 19 de cuatro (4) carriles con separador que intercomunica al bien inmueble, de allí se ingresa a mano derecha por vía interna vehicular municipal, vía en excelentes condiciones, al inmueble se llega sin inconvenientes.

Vía Frente a la Propiedad.	Vía interna vehicular
Estado de Conservación.	Bueno
Tipo de vía.	municipal
Estado de Conservación.	Bueno

## 5.6 Estado de la Infraestructura Urbanística.

<b>Andenes.</b>	En buen estado			
<b>Sardineles.</b>	En buen estado			
<b>Alumbrado público.</b>	Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.			
<b>Redes de servicios públicos.</b>	<b>Acueducto</b>	<b>Alcantarillado</b>	<b>Energía eléctrica</b>	<b>Gas natural</b>
	Si	Si	Si	Si

5.7 **Transporte:** El predio este bañado por un excelente sistema de transporte Municipal como buses, busetas, taxis, etc., hasta al predio llega el servicio de taxi, y vehículos de todas las gamas, sin ningún inconveniente.

## 5.8 Equipamiento Urbano.

Se hace referencia al equipamiento que posee el sector, en el municipio de Armenia.

<b>Mercados</b>	Si
<b>Plazas cívicas</b>	Si
<b>Parques y jardines</b>	Si
<b>Instituciones Educativas</b>	Si
<b>Centros deportivos</b>	Si
<b>Señalización vial</b>	Si.

## 6.- NORMATIVIDAD:

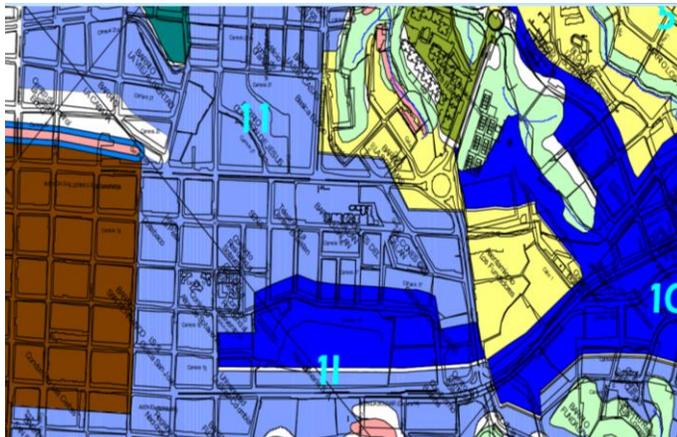


“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, PARA EL PERÍODO 2009– 2023, ARMENIA CIUDAD DE OPORTUNIDADES PARA LA VIDA”.

El Concejo Municipal de Armenia- Quindío, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 313, numerales 1, 2, 7, 9 y 10 de la Constitución Política; las disposiciones consignadas en las Leyes 9 de 1989, 136 de 1994, 152 de 1994, 388 de 1997, 507 de 1999, 810 de 2003, 902 de 2004, 1083 de 2006; en los Decretos 151, 879, 1420 y 1504 de 1998, 932 de 2002, 4002 de 2004, 564 de 2006, 3600 de 2007 y demás normas reglamentarias y concordantes en la materia:

**ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN:** Adóptese la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Armenia, para el período 2009-2023, denominado “Armenia, ciudad de oportunidades para la vida”

### 6.1 FICHA NORMATIVA N° 11 - REDESARROLLO RESIDENCIAL CENTRAL.



CONVENCIONES	
	Perimetro Urbano
	Quebradas y Ríos
	Vías y Manzanas
	SUELO DE PROTECCION
	DESARROLLO NORMAL - RESIDENCIAL COTIDIANO
	REDESARROLLO - CORREDOR EMPRESARIAL
	REDESARROLLO - TEJIDO CENTRAL
	REDESARROLLO - RESIDENCIAL COTIDIANO
	REDESARROLLO - COMERCIAL EN EJE PRINCIPAL
	DESARROLLO NORMAL - TEJIDO INDUSTRIAL
	MEJORAMIENTO INTEGRAL - RESIDENCIAL COTIDIANO
	REDESARROLLO - RESIDENCIAL CENTRAL
	REDESARROLLO TEJIDO INDUSTRIAL
	RESIDENCIAL COTIDIANO - CONSOLIDACION
	U.A.S UNIDAD ARTICULADORA DE SERVICIOS
	ZONAS DE RIESGO CUALITATIVO ALTO CORRESPONDE A LAS AREAS EN LAS CUALES LA AMENAZA NATURAL POR DESLIZAMIENTOS ALTA Y DONDE EXISTE UNA ALTA POTENCIALIDAD DE AFECTACION DE VIDAS E INFRAESTRUCTURA DEFINE LAS ZONAS QUE REQUIEREN PROCESOS DE REUBICACION

**NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO RESIDENCIAL CENTRAL**

USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS							
		USO PRINCIPAL			USO SECUNDARIO				
		TIPO		CONDICIONES	TIPO		CONDICIONES		
<b>RESIDENCIAL CENTRAL</b>	Es el uso residencial cotidiano en barrios definidos por la cuadrícula de la ciudad tradicional, con presencia de usos complementarios localizables en ubicaciones específicas y con coberturas de nivel barrial.	UR RESIDENCIAL	VU	Vivienda Unifamiliar		UC COMERCIAL	C3	Centros comerciales	Con plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación Municipal
			VB	Vivienda Bifamiliar			C6	Superficies comerciales	
			VM	Vivienda Multifamiliar			C7	<b>Supermercados</b>	
		US SERVICIOS	C8	<b>Local especializado</b>	En primer piso				
			C9	Pasaje comercial					
			C10	Tienda					
			S1	Superficie empresarial					
			S2	Local o edificación especializada					
		UD EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	S4	Oficina	En primer piso				
			S5	Local					
			S6	Taller					
			DE1	Recreación y deportes		Con Plan de Implantación o Regularización			
		DE2	Educación						
		DE3	Salud						
DE4	Cultura								

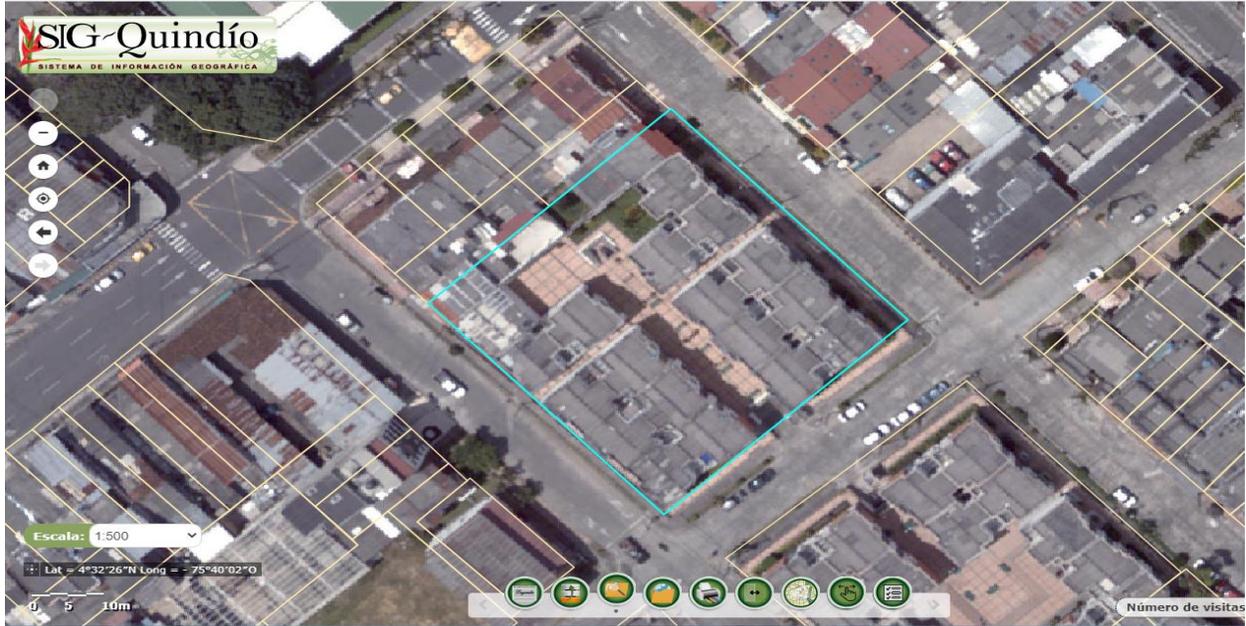
**NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO RESIDENCIAL CENTRAL**

USOS DE SUELO	DEFINICION	USOS PERMITIDOS								
		USO PRINCIPAL			USO SECUNDARIO					
		TIPO		CONDICIONES	TIPO		CONDICIONES			
						DE5	Bienestar y protección social	De cobertura urbana. Con áreas de parqueo al interior del predio y Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.		
						UD SERVICIOS URBANOS	DS6		Administración y gobierno	
							DS8		Carga, transporte y servicios públicos	
							DS9		Seguridad y defensa ciudadana	
							DS12		Abastecimiento	
						UI INDUSTRIAL	I3		Local industrial o de almacenamiento	Excepto metalmecánica y chatarra (A), motores y vehículos (C) y productos químicos (H). Requiere Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación. En primer piso
							I4		Taller de trabajo liviano	

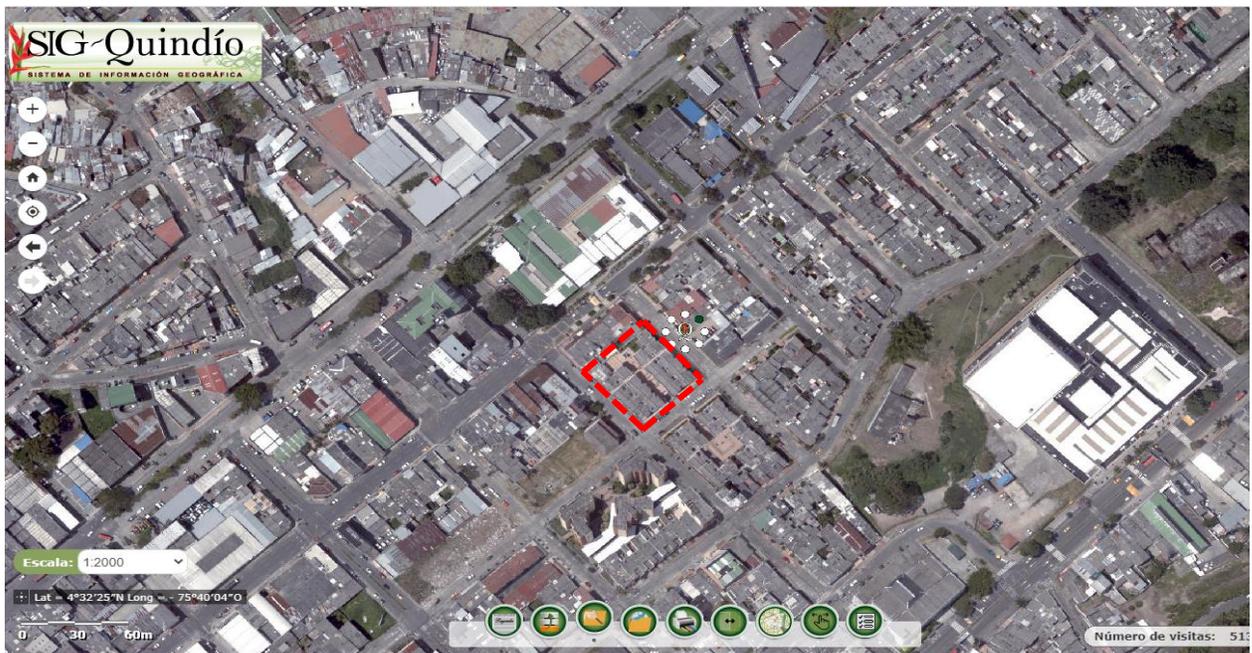
**7 GEOREFERENCIACION Y UBICACIÓN SATELITAL DEL INMUEBLE CONJUNTO  
RESIDENCIAL SOTAVENTO I, "CARRERA 17 N° 7 A – 16/20, CASA N° 15, Información**  
de consulta, página electrónica del SIG QUINDÍO. cód. 63001010600000480041902

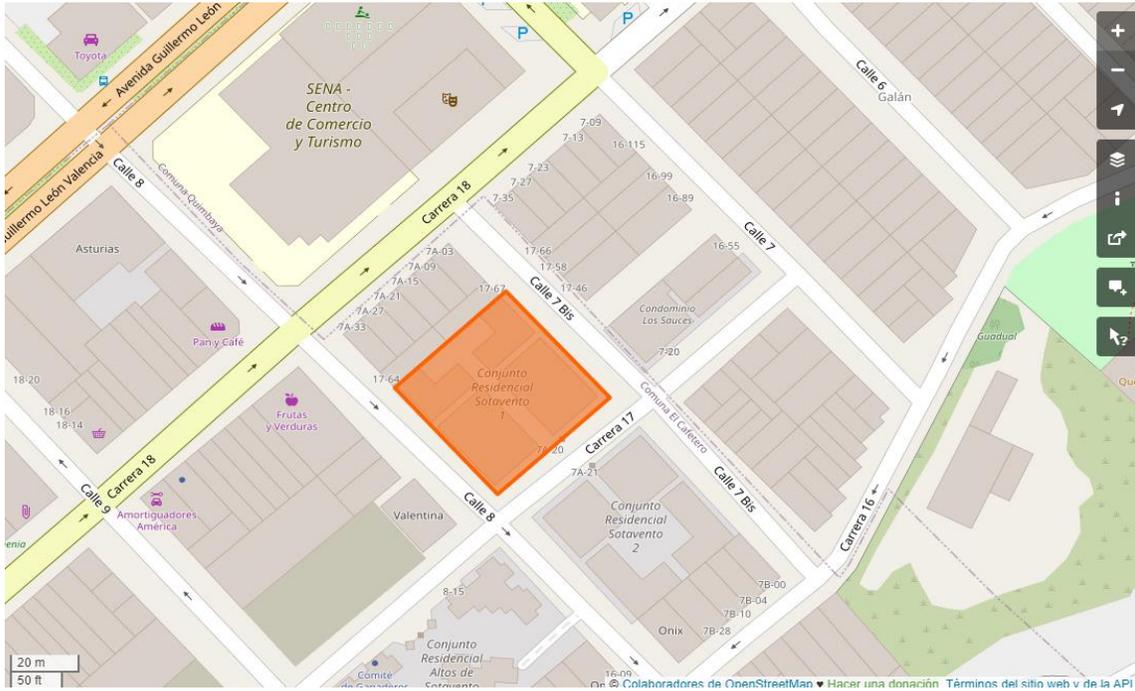
13

Código lote mayor extensión: 63001010600000480902900000000

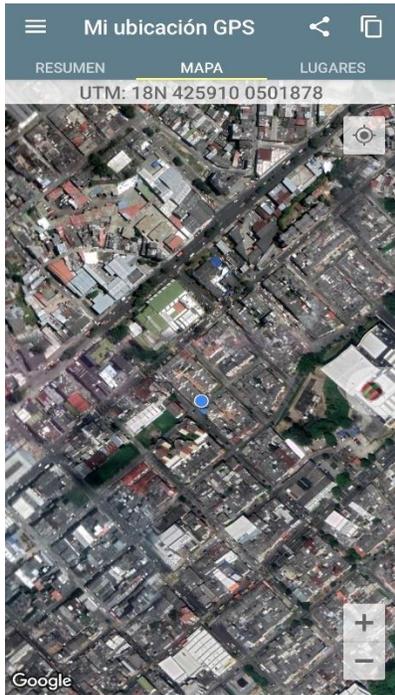


**Coordenadas Latitud  
4,54045° o 4° 32' 26" norte  
Longitud  
-75,66796° o 75° 40' 5" oeste**





**8.- UBICACIÓN DEL PREDIO EN GPS.**



Mi ubicación GPS	
RESUMEN	LUGARES
UTM	
18N 425909 0501876	
Altitud	
1491 m	
Precisión	
4 m	
Velocidad	
3.2 km/h	
Dirección	
282.6 °	

Urbanización las chambranas manzana 3 casa N° 5 - Calarcá Quindío Colombia  
Celular teléfono y Wassaph 3162969379 – teléfono 3052372959. Correo: [wgavaluos@hotmail.com](mailto:wgavaluos@hotmail.com)

## 9.- LINDEROS Y MEDIDAS

15

Los linderos; se encuentran debidamente registrados, y se tomó como Fuente de consulta la escritura 6652 del 11/11/2044, notaria 3ª de Armenia, registrado en el certificado de tradición aportado de fecha 16/02/1.993.

## 10.- ASPECTO ECONOMICO

**10.1 Utilización económica actual:** El inmueble actualmente tiene uso de vivienda familiar.

**10.2 Oferta y demanda:** buena, en el sector se encuentra actualmente en venta varios inmuebles que ya han sido objeto de comercialización, y otros que están siendo ofertados, además de su ubicación en sector central de armenia.

## 11.- CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO

**11.1 Inundabilidad:** Buen drenaje, no se observaron problemas de represamientos de aguas lluvias.

**11.2 Problemas de estabilidad de suelo:**

El predio correspondiente a una vivienda familiar de dos (2) plantas, se visualizó en la visita de inspección ocular realizada; no presenta afectaciones relacionadas con la estabilidad del suelo, sin agrietamientos, inundabilidad, remoción de tierras.

**11.3 Impacto ambiental y condiciones de salubridad:**  
No se visualizan.

**11.4 Servidumbres, cesiones y Afectaciones viales:**

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no registra actualmente servidumbres, cesiones o afectaciones.

**11.5 Seguridad:**

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización, respecto a pandillas, subversión, o paramilitarismo.

## 11.6 Problemáticas socioeconómicas:

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.

16

## 11.7 aspectos valorizantes:

- ✚ Unidad familiar en conjunto cerrado.
- ✚ Seguridad interna las 24 horas
- ✚ Sector residencial y comercial.
- ✚ Cerca de vías principales de acceso del municipio y del sector.
- ✚ Terreno estable.
- ✚ Inmueble de dos plantas.
- ✚ Cerca de la avenida 19.
- ✚ Excelente servicio de transporte

## 11.8 Aspectos desvalorizantes:

- No se visualizan, al igual no se encuentran registrados en los títulos.

## 11.9 USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

Residencial, es el adecuado según el destino económico actual.

Adicional a estas situaciones no se observa algún evento que incida en el cambio súbito de la finca raíz en la zona, reflejando una dinámica normal asociada a las transacciones de loteo y vivienda individual.

## 12.- ASPECTOS JURÍDICOS

### 12.1 Titulación

El inmueble motivo de valuación comercial; se adquirido por medio de certificado de tradición de fecha 16/02/2022 expedido por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de la ciudad de Armenia; escritura 1541 del 13/08/2044, notaria 3ª de Armenia - (anexado).

### 12.2 Matricula Inmobiliaria.

280 - 92656

### 12.3 Ficha catastral

63001010600000480041902

### 13. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE:

#### 13.1 Descripción General:

La construcción es de dos (2) plantas, conformada en general es una estructura tradicional estructura confinada (es el conjunto o sistema de construcción formado por muro de ladrillos, reforzado en los extremos por columnas de amarre y en la parte superior por una viga de concreto. Los muros son estructuras verticales que separan una casa del exterior o de la calle), en su parte externa fachada principal en ladrillo con revoque, estucado y pintado, con cubierta en teja de fibro cemento, entramado de la cubierta en perfil metálico, sobre su antejardín, puerta y rejas metálicas, Ventanería en marco y reja en aluminio con vidrio plano transparente. (*ver registro fotográfico*).

13.2 **ESTRATIFICACION:** estrato cuatro y medio (4 1/2).

13.3 **Vetustez:** Las construcciones reflejan una vetustez aproximada de (2022 – 1.993) veintinueve años (29) años.

13.4 Estado de Conservación: En general en buen estado.

#### 13.5 DISTRIBUCION INTERNA ARQUITECTONICA INMUEBLE.

##### Vivienda familiar casa N° 15.

##### Primer piso:

DESCRIPCION	CANT.
Sala, comedor independiente	1
Cocina, integral.	1
Baño social (sanitario, lavamanos), medio baño.	1
Patio de ropas	1
Antejardín	1
Un cuarto	1
Pisos y guarda escobas en cerámica	

##### Segundo piso:

DESCRIPCION	CANT.
Cuartos	3
Baños.	2
Escaleras	1
Vestier	1
Hall	1
Clóset en madera	3

### 13.6 DOCUMENTOS APORTADOS PARA LA VALUACION:

ESCRITURA PÚBLICA	NO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN	SI
PLANOS ARQUITECTÓNICOS	NO
PLANOS CIVILES	NO
LICENCIAS DE CONSTRUCCION	NO
PRESUPUESTOS DE OBRA	NO

## 14. METODOLOGIA EMPLEADA PARA LA OBTENCION DEL VALOR COMERCIAL

### 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, VIVIENDA UNIFAMILIAR LOTE N° 13.

#### Resolución 620 de 2008 IGAC:

**ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.



Casa en Venta  
**Venta Casa Cra 19 Norte, Armenia (Quindío)**  
 Publicado hace 3 años  
 Corredora con identidad verificada  
**\$ 290.000.000**  
 112 m<sup>2</sup> totales  
 3 habitaciones  
 2 baños  
 Contatar WhatsApp  
¿Tuviste un problema con la publicación? Avísanos

**\$290.000.000, Inmobiliaria metro agro, área 112 m2, Venta Casa Cra 19 Norte, Armenia (Quindío), Venta de excelente casa ubicada en conjunto cerrado por la carrera 19 norte, El conjunto cuenta con portería y vigilancia las 24 horas del día, parque de mascotas, parque infantil, teléfono 311 3745282, [https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-510138077-venta-casa-cra-19-norte-armenia-quindio-\\_JM#position=15&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=dafbefec-7df6-4266-a343-1d1d5bf6cf39](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-510138077-venta-casa-cra-19-norte-armenia-quindio-_JM#position=15&search_layout=grid&type=item&tracking_id=dafbefec-7df6-4266-a343-1d1d5bf6cf39)**



Casa en Venta  
Se vende Casa En Condominio Al Norte De Armenia  
Publicado hace 1 año  
Corredora con identidad verificada  
**\$ 279.000.000**  
100 m<sup>2</sup> totales  
3 habitaciones  
3 baños  
Contactar WhatsApp

**\$279.000.000, Finkasyfinkas, área 100 m2, Se vende Casa En Condominio Al Norte De Armenia, teléfono 7326884, Se vende Casa De 100 M2 Al Norte De La Ciudad De Armenia, Quindío. https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-602036703-se-vende-casa-en-condominio-al-norte-de-armenia-\_JM#position=24&search\_layout=grid&type=item&tracking\_id=dafbefec-7df6-4266-a343-1d1d5bf6cf39**



Casa en Venta  
**Venta Casa Norte De Armenia**  
Publicado hace 6 meses  
Corredora con identidad verificada  
**\$ 260.000.000**  
45 m<sup>2</sup> totales  
4 habitaciones  
3 baños  
Contactar WhatsApp

**\$260.000.000, Venta Casa Norte De Armenia, Enkasa Inmobiliaria, área 100 m2 Información de la corredora Enkasa Inmobiliaria teléfono +57 577339908, Código de la propiedad, 4314797, Hermosa casa en excelente sector del norte de armenia, cerca de centros comerciales, colegio, universidades, facilidad de transporte, https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-888592596-venta-casa-norte-de-armenia-\_JM#position=9&search\_layout=grid&type=item&tracking\_id=9e602541-9c03-4b7c-b764-cb0d033442d4**

ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO SECTOR NORTE DEL MUNICIPIO DE ARMENIA									
DIRECCION INMUEBLE:		CONJUNTO RESIDENCIAL SOTAVENTO I, "CARRERA 17 N° 7 A – 16/20, CASA N° 15,			AREA CONSTRUIDA M2		95,59		
SOLICITANTES: GLORIA ANDREA LÓPEZ HERRERA, CC N° 41.941.168					SE AVALÚA ÁREA PRIVADA (RES. 620 DE 2008 - IGAC)				
TIPO OFERTA	DESCRIPCION	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	% NEG.	VALOR NEGOCIABLE	AREA LOTE PRIVADA	VR. M2 CONST. (INTEGRAL)	OBSERVACIONES	INTEGRAL
VENTA		CASAS EN VENTA SECTOR NORTE DE ARMENIA Y CARERRA 19	\$290.000.000	1	\$287.100.000	112,00	\$2.563.393	Inmobiliaria metro agro, área 112 m2, Venta Casa Cra 19 Norte, Armenia (Quindío), Venta de excelente casa ubicada en conjunto cerrado por la carrera 19 norte, El conjunto cuenta con portería y vigilancia las 24 horas del día, parque de mascotas, parque infantil, teléfono 311 3745282, https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-510138077-venta-casa-cra-19-norte-armenia-quindio-_JM#position=15&search_layout=grid&type=item&tracking_id=dafbefec-7df6-4266-a343-1d1d5bf6cf39	\$2.563.393
VENTA		CASAS EN VENTA SECTOR NORTE DE ARMENIA Y CARERRA 19	\$279.000.000	1	\$276.210.000	100,00	\$2.762.100	\$279.000.000, Finkasyfinkas, área 100 m2, Se vende Casa En Condominio Al Norte De Armenia, teléfono 7326884, Se vende Casa De 100 M2 Al Norte De La Ciudad De Armenia, Quindío. https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-602036703-se-vende-casa-en-condominio-al-norte-de-armenia-_JM#position=24&search_layout=grid&type=item&tracking_id=dafbefec-7df6-4266-a343-1d1d5bf6cf39	\$2.762.100
VENTA		CASAS EN VENTA SECTOR NORTE DE ARMENIA Y CARERRA 19	\$260.000.000	1	\$257.400.000	100,00	\$2.574.000	Venta Casa Norte De Armenia, Enkasa Inmobiliaria, area 100 m2 Información de la corredora Enkasa Inmobiliaria teléfono +57 577339908, Código de la propiedad, 4314797, Hermosa casa en excelente sector del norte de armenia, cerca de centros comerciales, colegio, universidades, facilidad de transporte, https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-888592596-venta-casa-norte-de-armenia-_JM#position=9&search_layout=grid&type=item&tracking_id=9e602541-9c03-4b7c-b764-cb0d033442d4	\$2.574.000
							<b>media aritmética</b>	\$2.633.164	\$2.633.164
			<b>IGAC MAX: 7,5%</b>	<b>coeficiente de variación:</b>			<b>4,2%</b>		4,2%
							<b>Desviación Estándar:</b>	111787,4845	111787,48
							<b>Límite inferior:</b>	\$2.563.393	



METÓDO COMPARATIVO INMOBILIARIO			
AVALÚO COMERCIAL			
ITEM	ÁREA	VR. M2	AVALÚO
CONSTRUCCIÓN	95,59	\$2.633.164	\$251.704.174,1
TOTAL, AVALÚO COMERCIAL			

Son: **DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO PESOS M/TE (\$251.704.174) con aproximación.**

**Artículo 11º.**- de la Resolución 620 de 2008 IGAC. De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos; Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

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

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

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

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

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

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

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00

El formato de calificación de construcciones, es un formato de aceptación universal con mínimas variaciones de forma. El formato es el siguiente:

CAPITULOS	%
Cimentación-Estructura	32.00 %
Cubierta	9.00%
Mampostería	10.00%
Instalaciones Eléctricas	5.00 %
Instalaciones Hidráulicas	5.00%
Pisos y Enchapes	10.00%
Pañetes	7.00%
Cielorrasos	3.00%
Carpintería Metálica	5.00%
Carpintería de Madera	2.00%
Pinturas	7.00%
Cocina	3.00%
Baño	2.00%
<b>VALORES TOTALES</b>	<b>100.00%</b>

**DESARROLLO DEL METODO PARA LA OBTENCION DEL VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCION, VIVIENDA FAMILIAR, APLICANDO LA TABLA POR EDAD Y POR ESTADO DE FITO Y CORVINNI.**

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.



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

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO METODO REPOSICION A NUEVO DE LAS CONSTRUCCIONES ( Resolución 620 de 2008 Igac)			
Solicitante :	CONJUNTO RESIDENCIAL SOTAVENTO I, NIT: 801-000-0004-5		
Fecha Informe:	29/11/2022	AREA CONSTRUIDA M2	95,59
Dirección:	CONJUNTO RESIDENCIAL SOTAVENTO I, "CARRERA 17 N° 7 A – 16/20, CASA N° 15,		
INDICE DE COSTOS:	Fuente de consulta CONSTRUDDATA N° 204 ultimo trimestre colombia		
	Procesa los presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones evolucion de costos en conjunto, consulta de constructores y avaluadores de colombia.		
COSTOS DIRECTOS	Exclusivo del trabajo de campo (materiales, mano de obra, y herramientas)		
COSTOS INDIRECTOS	Impuestos garantías, 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 construcción para vivienda UNIDAD FAMILIAR MEDIO de dos (2) pisos</b>			
Manposteria cimentacion ciclopeo garaje pisos cuartos cocina baños patio corredores obra blanca	costo directo		valor m2
			\$2.233.015
	costo indirecto		\$334.952
	A.I.U	15%	
VALOR M2 CONSTRUIDO		\$2.567.967	
total reposicion del area construida OBRA NUEVA		100%	245.471.965,53
<b>DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION TABLA DE FITO Y CORVINNI</b>			
Vida util o tecnica		Años	100
Edad aproximada de la construcción		Años	22
Vida remanante de la construcción		Años	78
Porcentaje de edad a depreciar		Años	22
Estado de conservación de la construcción		de 1 a 5	2,5
Depreciación acumulada en el tiempo		20,75%	\$50.935.432,85
<b>CALCULO DE VALOR DE LA CONSTRUCCION VALOR ACTUAL O PRESENTE</b>			
Valor de reposicion area construida a nuevo		245.471.965,53	
Menos (-) depreciacion acumulada según Ross Heidecke		50.935.432,85	
VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO		194.536.532,68	
Valor m2 depreciado		2.035.113,85	
<b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION ACTUALIZADO O PRESENTE</b>		<b>\$194.536.532,68</b>	



UNIFAMILIAR MEDIO	VALOR M²
<ul style="list-style-type: none"> <li>2 pisos</li> <li>manposteria estructural</li> <li>cimentación superficial</li> <li>90 m²</li> <li>3 alcobas</li> <li>cocina</li> <li>zona de ropas</li> <li>3 baños</li> <li>patio</li> <li>1 disponible</li> <li>sala</li> <li>comedor</li> <li>parquadero</li> <li>obra blanca</li> </ul>	<p>DIRECTO <b>\$ 2.233.015</b></p> <p>TOTAL <b>\$ 2.567.967</b></p>



Urbanización las chambranas manzana 3 casa N° 5 - Calarcá Quindío Colombia  
Celular teléfono y Wassaph 3162969379 – teléfono 3052372959. Correo: [wgavaluos@hotmail.com](mailto:wgavaluos@hotmail.com)



### Valor comercial de la construcción:

Son: **CIENTO NOVENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/TE (\$194.536.533)**. con aproximación.

23

## 15.- 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 lote, 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 aspectos relevantes también como aquellos que causarían perjuicio y afectación inmobiliaria en el comercio a un lote homogéneo como el actual.

### 15.1 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 el lote motivo del avalúo (**SUJETO**).

Hecha la correlación de este método, me permito concluir que el valor estimado del inmueble con dirección **CONJUNTO RESIDENCIAL SOTAVENTO I, "CARRERA 17 N° 7 A – 16/20, CASA N° 15, Armenia Quindío, con matrícula inmobiliaria N° 280-92656**, materia de este estudio, es el siguiente:

## 16. CALCULO DE VALOR INTEGRAL

DESCRIPCION	ÁREA M/2	VALOR UNITARIO M/2	VALOR TOTAL
<b>Valor comercial, método comparativo de mercado. (LOTE Y CONSTRUCCIONES)</b>	95,89	\$2.633.164	<b>\$251.704.174</b>
<b>VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN</b>			
Valor construcción método reposición, con depreciación. resolución 620 de 2008 IGAC.	Valor metro cuadrado construcción \$ 2.035.113,85		\$194.536.532,68
<b>VALOR COMERCIAL LOTE DE TERRENO (RESIDUAL)</b>			
<b>Valor comercial lote de terreno</b> Método residual (comparativo menos (-) construcciones)	\$251.704.174- \$194.536.532,68		<b>\$57.167.641</b>
	Valor m2 lote de terreno (área 48,39 M2) \$952.177		
<b>Son: DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO PESOS M/TE (\$251.704.174) con aproximación.</b>			

## 17.- 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.

25

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

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

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

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

## 18.- 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 evaluador 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 evaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

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

El evaluador 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.

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

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 226 del Código 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. C.C. N° 9778895 expedida en Armenia Quindío

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

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

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

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

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

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

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

Anexo al presente el listado de los procesos en donde he sido designado como perito durante los últimos cuatro años y he rendido la correspondiente experticia

Manifiesto que fui designado como perito por la parte solicitante, y cuyo objeto de la pericia consistió en realizar el dictamen pericial y establecer el valor comercial del inmueble, teniendo en cuenta la diligencia de Inspección ocular desarrollada en el



inmueble y el predio, verificación del mercado inmobiliario del sector, y la aplicación de los métodos aprobados para su realización.

27

**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 la misma parte apoderada, pero no el mismo solicitante o demandante.

**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). copia del Certificado de tradición fecha 16/02/2022, b). predio identificado con las matrículas inmobiliarias No. 280-92656, código catastral No. 630010106000004800419020.



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

De esta manera, dejo rendido el dictamen pericial y el concepto valuatorio comercial invocado, el cual coloco a consideración de **CONJUNTO RESIDENCIAL SOTAVENTO I, "CARRERA 17 N° 7 A – 16/20, CASA N° 15**, Solicitante del avalúo, destinatario: **JUZGADO 6° CIVIL MUNICIPAL ARMENIA, Radicado: 630014003006-2022-00080-00**, además de las partes interesadas en el mismo, esperando haber podido contestar e interpretar ecuánimemente el dictamen pericial y avalúo comercial solicitado.

este informe se encuentra debidamente certificado por el Registro Abierto de Avaluadores (**R.A.A**) en la categoría número uno (1) de inmuebles urbanos, y vigente para la fecha de este informe.

Cordialmente,



firma digital.

**WILSON GARCÍA PACHÓN**

CC N° 9.778.895

Técnico laboral por competencias en avalúos

Perito avaluador profesional

Registro matrícula **R.A.A. AVAL/ 9778895.**

## 21.- REGISTRO FOTOGRAFICO

29

**PORTERIA: CON SERVICIO DE VIGILANCIA LAS 24 HORAS.**



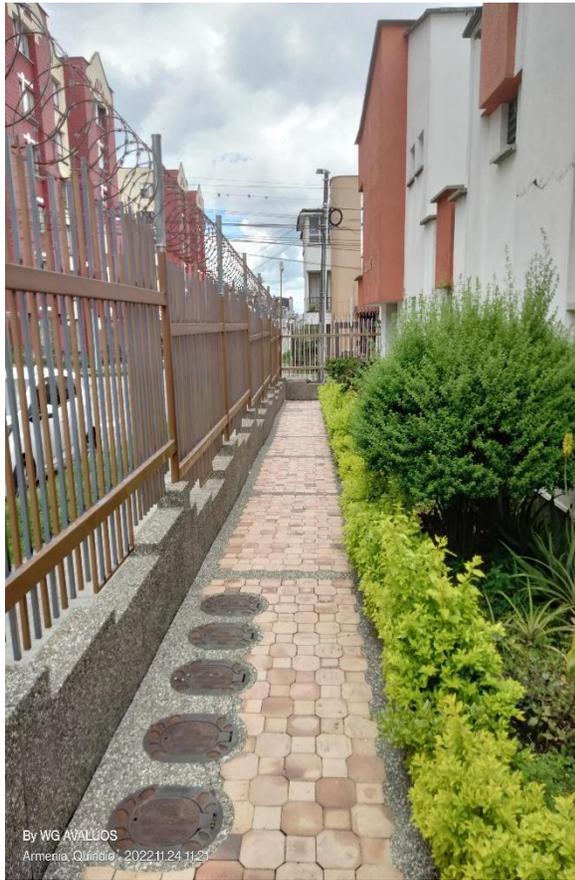
**PRIMER PISO:**



**SEGUNDO PISO:**







By WG AVALUOS  
Armenia, Quindío - 2022-11-24 11:23



24 nov. 2022 11:23:14 a. m.  
4°32'24.985"N -75°40'4.983"W  
2° N  
1703 Calle 8  
Armenia  
Quindío  
Altitud:1525.3m  
Velocidad:0.0km/h  
WG AVALUOS R.A.A. AVAL 9778895  
Número de índice: 21



By WG AVALUOS  
Armenia, Quindío - 2022-11-24 11:55

**22. DOCUMENTACION DEL PERITO AVALUADOR, idoneidad y experiencia en la profesión**



PIN de Validación: ac630a54



**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 parcial adoptado.

Fecha de inscripción <b>14 Feb 2018</b>	Regimen <b>Régimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>05 Abr 2021</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	---	--	-------------------------------------

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción <b>22 Abr 2021</b>	Regimen <b>Régimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>22 Abr 2021</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	---	--	-------------------------------------

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción <b>22 Abr 2021</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	-------------------------------------



PIN de Validación: ac630a54



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



Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

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

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

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

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

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) WILSON GARCÍA PACHÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9778895. El(la) señor(a) WILSON GARCÍA PACHÓN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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

Página 4 de 5



PIN de Validación: ac630a54



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**

**ac630a54**

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 un (01) días del mes de Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



# 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  
Avaluos**

*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 alegal

Bogotá, 27 de marzo de 2021

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



CERTIFICADO

## CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES



NIT: 9014854819

PERSONERÍA JURÍDICA 55-0000000002280.12

Sabaneta, Antioquia: septiembre, de 2022

### A QUIEN LE INTERESA

Que el Señor(a), Wilson García Pachón, identificado(a) con la cédula de ciudadanía Colombiana No 9778895 se encuentra afiliado como Colegiado Fundador, de LA CORPORACIÓN, COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES.

Al momento de la expedición de este certificado, el COLEGIADO(A), Señor(a) Wilson García Pachón, Se encuentra Registrado(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, con el número AVAL-9778895, reside en la Ciudad de Calarcá del departamento de Quindío. La ERA pertinente certificará las categorías de avalúos en los cuales el COLEGIADO esta registrado en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, para ello debe anexar el Certificado de Competencia que la entidad emite para tal fin.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de su respectiva ERA, 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 las obligaciones y deberes de la Corporación.

Quien Certifica:

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

Calle 75 A SUR 47 A 13 IN 408 Sabaneta Antioquia

3503979797



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

40

**A SUSCRITA JEFE DE LA OFICINA JUDICIAL**

**C E R T I F I C A :**

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

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

**MARIA ERNESTINA ORTIZ VÁSQUEZ**

Jefe Oficina Judicial.

Meov.

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



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

PERSONERIA JURIDICA N° 020/1996 M.E.N

En Convenio con

**LA FUNDACIÓN NUEVO MILENIO**

PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0021267

Y

**LA LONJA DE COLOMBIA**

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590

**CERTIFICAN A**

***Wilson García Pachón***

***C.C. 9.778.895***

Como

**PERITO AVALUADOR INTEGRAL**

**Finca Raíz y Avalúos Inmobiliarios**

**Maquinaria Planta Y Equipo**

**Normas Internacionales NIIF**

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

**FOLIO 115 - LIBRO 560**

**DICIEMBRE 12 DE 2015**

**BOGOTÁ COLOMBIA**

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

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



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Y EN SU NOMBRE

**FUNDACIÓN NUEVO MILENIO**

PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0021267

EN CONVENIO CON

**LONJA DE COLOMBIA**

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590



Lonja de Colombia

*Certifican a*

**Wilson García Pachón**

**C.C. 9.778.895**

COMO

**Perito Avaluador Profesional**

SEGÚN EXÁMEN Y CALIFICACIÓN DE COMPETENCIAS EN

**Vehículos Terrestres**

**Maquinaria y Equipos**

**Topografía de Terrenos y Cartografía**

**Plan de Ordenamiento Territorial**

**Administración Inmobiliaria**

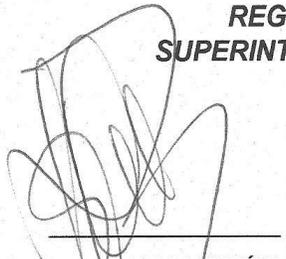
**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR**

**SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**

**R.P.A.**

**1005-5583**



  
MARIO ROPERO MUNÉVAR  
DIRECTOR GENERAL  
NUEVO MILENIO

6 DE SEPTIEMBRE DE 2012  
BOGOTÁ COLOMBIA

  
GLORIA MORENO BALLEEN  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA  
LONJA DE COLOMBIA



**CORPORACIONES DE COLOMBIA**



**OTORGA EL PRESENTE  
CERTIFICADO**

Al Señor (a)

**WILSON GARCIA PACHON**

Que asistió al

**SEMINARIO INTEGRAL DE AVALUOS**

**AVALUOS URBANOS, RURALES, INDUSTRIALES Y ESPECIALES:**  
(Rondas, humedales, lotes cuña y valor de plottage)

Dictado en el Auditorio de la Universidad Cooperativa de Colombia de Pereira del 13 al 15 de Mayo de **2010**  
con una duración de **veinte (20)** horas

Ing. William Robledo Giraldo  
Conferencista

Director Seminario

**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**  
Capacitador

**SANTIAGO PALACIO**  
Capacitador



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Y EN SU NOMBRE

# LA LONJA DE COLOMBIA

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



**Hace Constar que**

**WILSON GARCÍA 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**

**O ROPERO MUNÉVAR**  
RECTOR 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



#### A QUIEN INTERESE

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

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

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

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

Dada a solicitud de su entidad,

Cordialmente,

**MARIO ROPERO MUNÉVAR**  
**PRESIDENTE NACIONAL**  
**3204255208**

**23.- ANEXOS:**

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220216600354935380 Nro Matricula: 280-92656  
Pagina 1 TURNO: 2022-280-1-14988

Impreso el 16 de Febrero de 2022 a las 03:44:45 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 280 - ARMENIA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: ARMENIA VEREDA: ARMENIA  
FECHA APERTURA: 06-12-1993 RADICACIÓN: 93-018508 CON: ESCRITURA DE: 11-11-1993  
CODIGO CATASTRAL: 63001010600480041902COD CATASTRAL ANT: 01-06-0048-0041-902  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
CASA N.15. CON AREA PRIVADA TOTAL DE 95.59 METROS CUADRADOS, DISTRIBUIDOS ASI: PRIMERA PLANTA: CON AREA DE 48.39 METROS CUADRADOS, ALTURA LIBRE DE 2.35 METROS. SEGUNDA PLANTA: CON AREA DE 47.20 METROS CUADRADOS, ALTURA LIBRE VARIABLES ENTRE 2.40 Y 2.85 Y COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEL 4.18%. CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA N.6652 DE 11 DE NOVIEMBRE DE 1.993, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA. (ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1.984).

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

**COMPLEMENTACION:**  
I. EDIFICACIONES VELEZ TORO Y CIA. LTDA "EDIFICACIONES VECTOR LTDA", ADQUIRIO MAYOR PORCION POR COMPRA A ALVARO FRANCISCO VELEZ VELEZ EN \$65.000.000.00, POR ESCRITURA #11399 DE 2 DE DICIEMBRE DE 1992, DE LA NOTARIA 29 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 7 DE DICIEMBRE DE 1992. POR ESCRITURA #3152 DE 23 DE AGOSTO DE 1993, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 30 DE AGOSTO DE 1993, "EDIFICACIONES VELEZ TORO Y CIA. LTDA. EDIFICACIONES VECTOR LTDA., VERIFICO ENGLOBALAMIENTO.- II. ALVARO FRANCISCO VELEZ VELEZ, ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCCIONES E INVERSIONES VELEZ V. LTDA "COINVE LTDA", EN \$102.754.000.00 28 LOTES, POR ESCRITURA #993 DE 31 DE MARZO DE 1992, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 10 DE JULIO DE 1992.-, III. CONSTRUCCIONES E INVERSIONES VELEZ V. "COINVE LTDA" (SIC), ADQUIRIO 19 LOTES, EN \$900.000.00 POR CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD Y POR APORTE QUE LE HIZO JESUS VELEZ PALACIO, POR ESCRITURA #1938 DE 3 DE SEPTIEMBRE DE 1979, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 3 DE DICIEMBRE DE 1979.- POR ESCRITURA #231 DE 21 DE FEBRERO DE 1974, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 26 DE FEBRERO DE 1974, JESUS VELEZ PALACIO VERIFICO RELOTEO.- POR ESCRITURA #64 DE 15 DE ENERO DE 1980, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 3 DE FEBRERO DE 1980. JESUS VELEZ PALACIO, ACLARO LA ESCRITURA #1938, EN CUANTO A LOS LINDEROS CORRECTOS DE LOS LOTES N.5 Y 17, DE LA MANZANA C-28.- IV. JESUS VELEZ PALACIO, ADQUIRIO MAYOR PORCION EN PARTICION CON VICENTE VELEZ PALACIO, POR ESCRITURA #583 DE 6 DE JULIO DE 1965, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 23 DE JULIO DE 1965.- V. POR ESCRITURA #3152 DE 23 DE AGOSTO DE 1.993, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 30 DE AGOSTO DE 1.992, "EDIFICACIONES VELEZ Y TORO Y CIA.LTDA. EDIFICACIONES VECTOR LTDA. (SIC). VERIFICARON DESENGLOBE. EL CONJUNTO RESIDENCIAL SOTAVENTO I, PROPIEDAD HORIZONTAL. SE CONSTRUYO SOBRE UN LOTE CON UNA EXTENSION DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS (SIC), (1.948.50 MTS 2) ALINDERADO ASI: POR EL NORESTE EN LONGITUD DE CUARENTA Y CUATRO (44 ML) METROS, LINDANDO CON LA CALLE SEPTIMA BIS (7.BIS) POR EL SURESTE: EN LONGITUD DE CUARENTA Y CUATRO METROS DIEZ CENTIMETROS (44.10 ML), LINDANDO CON LA CARRERA DIEZ Y SIETE (17), POR EL NORESTE: EN LONGITUD DE CUARENTA Y CINCO METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (45.50 ML), LINDANDO CON LOS LOTES VEINTISIETE (27) Y DOS (2), DE LA MISMA MANZANA C-28, DE LA



La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](http://certificados.supernotariado.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220216600354935380 Nro Matricula: 280-92656  
Pagina 2 TURNO: 2022-280-1-14988

Impreso el 16 de Febrero de 2022 a las 03:44:45 PM

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

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

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**  
280 - 91335

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 21-12-1992 Radicación:  
Doc: ESCRITURA 7012 DEL 21-12-1992 NOTARIA 3 DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA MAYOR PORCION SIN LIMITE DE CUANTIA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: "EDIFICACIONES VELEZ TORO Y CIA. LTDA.EDIFICACIONES VECTOR LTDA"  
A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA" X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 17-11-1993 Radicación: 18508  
Doc: ESCRITURA 6652 DEL 11-11-1993 NOTARIA 3 DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: "EDIFICACIONES VELEZ TORO Y CIA. LTDA.EDIFICACIONES VECTOR LTDA" X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 27-11-2002 Radicación: 2002-26676 VALOR ACTO: \$  
Doc: ESCRITURA 4425 DEL 22-11-2002 NOTARIA 1 DE ARMENIA  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA NO.6652 DE FECHA 11/11/1993 DE LA NOTARIA TERCERA DE ARMENIA, ACOGIENDOSE A LA LEY 675 DEL 3 DE AGOSTO DE 2001.  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
A: SOTAVENTO I

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 27-08-2004 Radicación: 2004-16331 VALOR ACTO: \$  
Doc: ESCRITURA 1652 DEL 26-08-2004 NOTARIA 3 DE ARMENIA  
Se cancela anotación No: 5  
ESPECIFICACION: CANCELACION: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y DOS INMUEBLE MAS  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: BANCO CAFETERO S.A. "BANCAFE"  
A: ROJAS G. JESUS ARCANGEL X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 12-11-2004 Radicación: 2004-21647 VALOR ACTO: \$50,697,000  
Doc: ESCRITURA 1541 DEL 13-08-2004 NOTARIA 3 DE ARMENIA  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y DOS LOTES MAS  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: ROJAS GONZALEZ JESUS ARCANGEL CC# 17178952  
A: LOPEZ HERRERA GLORIA ANDREA CC# 41941166 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "8"**

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-280-3-1724 Fecha: 16-07-2011  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

...  
...  
...  
...  
...  
...

Calarcá Quindío, noviembre 28 de 2022.

### CUENTA DE COBRO HONORARIOS

Señora:

**GLORIA ANDREA LÓPEZ HERRERA**

**CC N° 41.941.168**

**Demandada.** La ciudad. –

Señores:

**CONJUNTO RESIDENCIAL SOTAVENTO I**

**NIT: 801-000-0004-5.**

Destinatario:

**JUZGADO 6° CIVIL MUNICIPAL ARMENIA**

**Radicado: 630014003006-2022-00080-00**

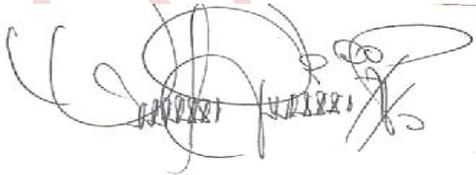
Armenia Quindío.

**WILSON GARCIA PACHON**, técnico laboral por competencias en avalúos, perito evaluador profesional, identificado con CC No. 9.778.895, con Registro Abierto de Avaluador R.A.A AVAL/9778895; **CUENTA DE COBRO** de los honorarios pactados; por la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS M/TE.**

Por concepto del dictamen pericial, y avalúo técnico comercial del siguiente inmueble:

inmueble urbano, con dirección **CONJUNTO RESIDENCIAL SOTAVENTO I, "CARRERA 17 N° 7 A – 16/20, CASA N° 15**, propiedad horizontal de Armenia Quindío.

Atentamente,



**WILSON GARCIA PACHÓN**

C.C. 9778895 De Calarcá Q.

Técnico laboral por competencias en avalúos

Perito evaluador profesional

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