

**MEMORIAL PARA RADICAR - JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL - RADICADO: 201900542 -  
DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSO EL EDEN - DEMANDADO: JOSE  
LUBIAN DUQUE Y OTROS**

Marcela Ballen Ceron <abogadamarcela@hotmail.com>

Mié 7/07/2021 9:53

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

 2 archivos adjuntos (5 MB)

201900542 - J 6.pdf; Remanso del eden casa N° 13\_compressed.pdf;

Buenos Días

Comedidamente me permito enviar memorial para radicar, muchas gracias

JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL  
RADICADO: 201900542  
DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSO EL EDEN  
DEMANDADO: JOSE LUBIAN DUQUE Y OTROS

Cordialmente,

KATHERINE GIRALDO TOBON  
SECRETARIA

**MARCELA BALLEEN  
ABOGADOS**

Señor  
JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL  
Armenia, Quindío.

Demandante: CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE REMANSO EL  
EDEN

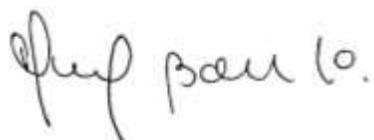
Demandado: JOSE LUBIAN DUQUE JIMENEZ Y OTROS

Rad.: 201900542

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 y avaluó comercial 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

## 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, junio 06 de 2021.

Señores:

**CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE  
REMANSO DEL EDEN**  
NIT 900109431-6  
Solicitante del Avalúo.



**Referencia:** Avalúo comercial lote de terreno.

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 suburbano, distinguido como **LOTE UNIDAD PRIVADA N° 13, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE "REMANSO DEL EDEN"**.

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,



---

**WILSON GARCÍA PACHÓN**  
**CC N° 9778895**  
Perito Avaluador Profesional  
Registro matricula N° **R.A.A - AVAL/9778895**  
**A.N.A** Autorregulador Nacional de Avaluadores.

**A N E X O : D i c t a m e n p e r i c i a l e I n f o r m e  
v a l u a t o r i o**

## DICTAMEN PERICIAL Y AVALUÓ COMERCIAL



**LOTE UNIDAD PRIVADA N° 13, DEL  
CONJUNTO RESIDENCIAL  
CAMPESTRE "REMANSO DEL EDEN"**  
Armenia Quindío



← Offline GPS

Descubre lo que está pasando a tu alrededor. Encuentra nuevos eventos y grupos cerca tuyo. [VERTE EL SIT](#)

**Coordenadas**

Lat Long	4.4675106, -75.7511433
UTM	416666.445E 493846.741N 18N
MGRS	18NVK 16666 93847
EPSG:4326	-75.7511433 4.4675106
Elevación	1225.06 m
Elev. (msl)	1196.14 m asl
Exactitud	5.36 m
Ángulo	301.11° Declinación: -6.54°
Velocidad	0.61 km/h
P/H/V DOP	1.0/0.6/0.7

**CONTENIDO**

1. RESUMEN EJECUTIVO
2. INFORMACION GENERAL
3. DESCRIPCION DEL LOTE
- 4.- DESCRIPCION JURIDICA
- 5.- IDENTIFICACION DE LAS CARATERISTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE.
- 6.- NORMATIVA
- 7- GEOREFERENCIACION SIG QUINDIO - E IGAC.
- 8.- INFORMACION DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE REMANDO DEL EDEN
- 9.- LINDEROS Y MEDIDAS
- 10- ASPECTOS JURIDICOS
- 11.- CONDICIONES FISICAS DEL LOTE
- 12.- CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- 13.- METODOLOGIA VALUATORIA
- 14.- CALCULO DE VALOR FINAL
- 15.- CERTIFICACION DEL AVALUO, ARTICULO 226 DEL C.G.P.
- 16 REGISTRO FOTOGRAFICO
- 17 DOCUMENTACIO DEL PERICO AVALUDOR
- 18.- ANEXOS.

JUZGADO:	Sexto Civil Municipal de Armenia
SOLICITANTE:	Conjunto Residencial Campestre Remanso del Edén NIT 900109431-6
DEMANDANTE:	Conjunto Residencial Campestre Remanso del Edén NIT 900109431-6
DEMANDADOS:	Jonathan Duque Grisales -Santiago Duque Villegas - Nicolas Duque Villegas - Esteban Duque Villegas - Sebastián Duque Villegas.
PROCESO:	Ejecutivo Singular
APODERADO PARTE DTE:	Dr. Luis Eduardo Moras Botero, CC N° 18.390.360. TP 157.781
RADICADO:	630014003006-201900542-00

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

### DICTAMEN PERICIAL INMUEBLE RURAL SUBURBANO AVALÚO TECNICO COMERCIAL

**Solicitante:**

CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE REMANSO DEL EDEN  
NIT 900109431-6

Número de matrícula: 280-165753  
Código catastral inmueble 630010003000000000808800003042  
Coeficiente de copropiedad: 5.11%

Fecha de la visita: 20/06/2021  
Fecha del informe: 06/07/2021

### LOTE UNIDAD PRIVADA N° 13, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE "REMANSO DEL EDEN" Armenia Quindío ÁREAS

Área Lote de terreno: 1.022 m<sup>2</sup>  
Fuente: Certificado tradición de fecha 07/05/2019

Área construida: 339,00 m<sup>2</sup>  
Fuente: pagina Igac

#### CALCULO DE VALOR FINAL

DESCRIPCION	ÁREA M/2	VALOR UNITARIO M/2	VALOR TOTAL
Lote de terreno.	1.022	\$91.000	\$ 186.308.045
construcción N° 1 casa vivienda familiar	229,00	\$1.445.628	\$ 394.007.874
Construcción N° 2, Quiosco	72	\$470.256	\$ 33.858.433
Construcción N° 3, área húmeda piscina	64	\$294.794	\$ 19.606.517
Cerramiento perimetral	110 ml		\$ 2.484.190
Maquinaria mantenimiento piscina	UNIDADES (2)		\$ 2.160.156
<b>VALOR COMERCIAL</b>			<b>\$ 658.425.155</b>

Son: seiscientos cincuenta y ocho millones cuatrocientos veinticinco mil ciento cincuenta y cinco pesos m/te.

## 2. INFORMACIÓN GENERAL

2.1. Dictamen pericial, y avalúo comercial, de un lote de terreno con mejoras constructivas, inmueble denominado **LOTE UNIDAD PRIVADA N° 13, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE “REMANSO DEL EDEN”**, jurisdicción del Municipio de Armenia Quindío, vereda Murillo.

### 2.2 Propósito:

El objeto del presente informe es el de efectuar el dictamen pericial, y estimar el valor comercial razonable que tendría en el mercado inmobiliario, en el mes de julio del año 2021 el predio de la referencia, identificado como **“LOTE UNIDAD PRIVADA N° 13, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE “REMANSO DEL EDEN”**, vereda Murillo, jurisdicción del Municipio de Armenia Quindío, mediante el análisis de los factores físicos, económicos, de oferta y demanda, valorización y de normas urbanísticas contempladas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), vigente para el municipio de Armenia y que inciden favorablemente en el valor comercial del predio en estudio.

2.3 **Avalúo rural:** Un Avalúo rural es aquel que se realiza sobre un predio (Lote y/o construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado fuera 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:** El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2.008 emanada por el IGAC “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997” y demás Normas Colombianas.

### 2.5. Ubicación:

<b>DEPARTAMENTO</b>	Quindío
<b>MUNICIPIO</b>	Armenia
<b>DIRECCIÓN</b>	Conjunto residencial campestre El remanso del Edén
<b>VEREDA</b>	Murillo
<b>DISPOSICION</b>	Medianero

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

2.7 **Clase de Inmueble:** Rural suburbano.

### 3. DESCRICION DEL LOTE

El predio materia de este dictamen pericial y avalúo comercial lo constituye un lote de terreno de mil veintidós metros cuadrados (1.022 m<sup>2</sup>), con mejoras constructivas de trescientos treinta y nueve metros cuadrados(339 m<sup>2</sup>), área perteneciente al **LOTE UNIDAD PRIVADA N° 13, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE "REMANSO DEL EDEN"**, vereda Murillo, jurisdicción del Municipio de Armenia Quindío, el lote del avalúo cuenta con servicios públicos funcionando como son energía y agua, con un contador independiente para cada servicio instalado, posee gas domiciliario a través de cilindros de gas con sistema de recarga.

El inmueble tiene forma geométrica irregular, posee frente sobre vía interna del conjunto, en pavimento flexible en buen estado, su topografía es plano, actualmente el predio tiene encerramiento en malla eslabonada, con Postería en tubo metálico, reforzado con cerca viva, a los costados posee muros en ladrillo.

#### 3.1 Servicios Públicos:

<b>Energía:</b>	Empresa de Energía del Quindío (EDEQ.)
<b>Agua:</b>	Empresas públicas municipales de Armenia (EPA).
<b>Gas domiciliario:</b>	Con recarga de cilindro, el inmueble posee instalada la acometida de la red de gas domiciliario.

**Clasificación de pendientes del terreno:** topografía plana.

De acuerdo con la reseña metodológica, y a través de lo estipulado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), se establecieron las siete (7) categorías de **clasificación** de las **pendientes**, siendo las siguientes 0-3%, 3-7%, 7-12%, 12-25%, 25-50%, 50- 75%, >75%.

#### 3.2 CLASIFICACIÓN DE SUELOS:

TEXTURA	PORCENTAJE	CLASES AGROLÓGICAS	Clasificación de la pendiente, plano Para el predio	LIMITANTES
Franco	100%	Clase II	0 – 3 %	Profundidad: Profunda Drenaje: Natural Fertilidad: Buena No Presenta erosión.

### 3.3 AREAS:

DESCRIPCION	AREA EN M2
AREA DEL LOTE DE TERRENO Fuente de consulta Certificado de tradición	1.022 M2
<b>AREAS CONSTRUIDAS</b>	
CONSTRUCCION N° 1 CASA PRINCIPAL	229.00 M2
CONSTRUCCION N° 2 QUIOSCO	72.00 M2
CONSTRUCCION N° 3 PISCINA	64.00 M2
<b>TOTAL, AREA DE CONSTRUCCIONES</b>	<b>399.00 M2</b>

Fuente de consulta: Página electrónica del Igac.

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

## 4. DESCRIPCION JURIDICA:

**4.1 ASPECTOS JURÍDICOS: Propietario:** El certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de la ciudad de Armenia; de fecha 07/05/2019 - (**anexado**).

**Anotación 003:** de fecha 29/07/2011, Documento escritura 2910 del 28/07/2011, de la notaria primera 1ª de Armenia.

**Modo de adquisición 0125 Compraventa**

**DE:** MARTINEZ OSORIO RODRIGUEZ. CC N° 7.531.251

**A:** DUQUE JIMENEZ JOSE LUBIAN. CC N° 7.521.332

**AFECTACIONES DEL INMUEBLE:**

**GRAVAMEN: Anotación N° 007** – de fecha 02/05/2017.

Oficio 1164 del 21/04/2017, Juzgado sexto Civil Municipal de Armenia.

**Especificación:** Medida cautelar Embargo ejecutivo con acción personal.

**DE:** CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE REMANSO DEL EDEN

**A:** DUQUE JIMENEZ JOSE LUBIAN. CC N° 7.521.332

**LEGALIDAD DE ÁREAS:**

El inmueble cuenta con el área registrada en los documentos relacionados a los títulos vigentes, Certificado de tradición de fecha 07/05/2019, y escritura 2.910 del 28/07/2011, de la notaria primera 1ª de Armenia, y el reglamento de propiedad horizontal.

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

## 5.- IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE

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

5.2 **Recursos:** El sector se caracteriza por la presencia de fincas, chalet, conjuntos residenciales, condominios, mall de comidas, proyectos de construcción residencial, edificio de apartamentos, supermercados, panaderías, Aeropuerto el Edén, club campestre, entre otros, el área de ubicación se caracteriza por ser tierras fértiles, y de excelente nivel de construcción.

5.3 **Valorización:** Su cercanía al municipio de Armenia y la Tebaida corregimiento el Caimo, y su ubicación en suelo suburbano, además de los grandes proyectos inmobiliarios que se vienen desarrollando en su colindancia como son: Lagos de Iraka, Bosques del Edén, Los corales aparta suites, centro comercial **SENIOR'S MALL**, conjunto residencial Tres Colinas, casas de campo villas de Campo madero, Las vegas condominio campestre.

5.4 **Actividad Constructora:** Excelente, en la zona se están ejecutando y se han desarrollado procesos constructivos relacionados con condominios, chalet, conjuntos residenciales de casas campestres, mall de comidas, supermercados, apartasuíte, entre otros.

5.5 **Vías de acceso:** el acceso al conjunto residencial campestre Remanso del Edén se realiza a través de la carretera nacional de doble vía, en excelentes condiciones, que conduce del departamento del valle al Departamento del Tolima, y colindando con la misma vía a la altura del conjunto el Remanso del Edén se gira a mano derecha.

### Tipo de vía

Ruta	Código	Tipo	Recorrido	Clasificación SIN	PR Inicial	PR Final	Longitud km.
40	40QM4	Ramal	La Espelela - El Caimo - Armenia	Transversal Buenaventura - Villavicencio - Puerto Carreño	0+0000	4+0000	4,00

5.6 **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.

### 5.7. Servicios públicos en el sector y del predio:

DESCRIPCIÓN	ZONA	INMUEBLE	OBSERVACIONES
Acueducto	SI	SI	Empresas publicas
Energía eléctrica	SI	SI	Edeq
Alcantarillado	SI	SI	Empresas publicas
Vías	Asfalto	Asfalto	Buen estado

## 6.- NORMATIVIDAD:



ACUERDO MUNICIPAL No. 019 de noviembre de 2009, CAPÍTULO III, SUELO DE EXPANSIÓN URBANA - ARTÍCULO 17. DELIMITACIÓN SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA (PLANO 4). Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución

**ARTÍCULO 19. CORREDORES VIALES SUBURBANOS.** Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

**Los suelos suburbanos para el Municipio son los siguientes:**

1. Corredor Suburbano Pantanillo (Ver Plano 11)
2. Corredor Suburbano Murillo (Ver Plano 12)
3. Corredor Suburbano El Caimo (Ver Plano 13)
4. Corredor Suburbano Aeropuerto El Edén (Ver Plano 14)

**ARTÍCULO 23. ÁREA MÍNIMA DE DIVISIÓN JURÍDICA DE UN PREDIO EN SUELO SUBURBANO.** El área mínima de división jurídica de un predio en suelo suburbano será de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>).





**8.- INFORMACION DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE REMANSO DEL EDEN:**



**CONJUNTO CAMPESTRE REMANSO DEL EDEN**, ES UN PROYECTO QUE CONSTA DE 26 CASAS CAMPESTRES CON TODOS LOS SERVICIOS PUBLICOS COMO: ENERGIA - AGUA POTABLE - CITOFONIA- TELEFONO – REDES – SUBTERRANEAS - VIAS ASFALTADAS.

**EL CONJUNTO TIENE EN SU AREA SOCIAL:** PISCINA PARA ADULTOS - PISCINA PARA NIÑOS - JUEGOS INFANTILES - CANCHA DE VOLEY EN ARENA - SALON SOCIAL - PARQUEADERO PARA VISITANTES Y AMPLIAS ZONAS VERDES - PORTERIA.

**LA UNIDAD ESTA UBICADA A 15 MINUTOS DE ARMENIA** POR 2 VIAS NACIONALES, A 3 MINUTOS DEL AEROPUERTO, A 25 MINUTOS DEL PARQUE DEL CAFÉ, A 2 HORAS DE CALI.

LA CASA BASICA CONSTA DE 3 ALCOBAS 2 CON BAÑO PRIVADO, 1 BAÑO SOCIAL, SALA COMEDOR, COCINA CON BARRA TIPO AMERICANO, PATIO DE ROPAS. LA VENTANERIA ES EN ALUMINIO BLANCO ESTILO INGLES Y LA CARPINTERIA INTERNA Y PUERTAS DE ACCESO EN MADERA.

LA CUBIERTA ES EN MADERA CHANUL, Y PINO A LA VISTA, Y LA TEJA EN BARRO PARA UN AMBIENTE CAMPESTRE.

TEMPERATURA PROMEDIO 25 GRADOS CENTIGRADOS.

SERVICIO DE VIGILANCIA LAS 24 HORAS, CON COMPAÑÍA DE SEGURIDAD.

MAYORES INFORMES COMUNICARSE CON [romaingenieria@hotmail.com](mailto:romaingenieria@hotmail.com)  
TELEFONOS 311 609 90 10, Ing. Rodrigo Martínez Osorio  
ARMENIA QUINDIO - PARAISO VERDE DE COLOMBIA.

## 9.- LINDEROS Y MEDIDAS

Inmueble rural en área suburbana con cabida superficiaria según el Certificado de tradición de fecha 07/05/2019, y la escritura 2.910 del 28/07/2011, de la notaria primera 1ª de Armenia, además del reglamento de propiedad horizontal. (aportado).

Fuente de consulta Reglamento de propiedad horizontal, información suministrada por la administración del conjunto, se copia y se pega la descripción del Reglamento de P.H. (sic).

UNIDAD PRIVADA NUMERO TRECE (13): Con un área privada de 1.022 metros cuadrados, y un área construida de 109.62 metros cuadrados alinderada así: " " " NORTE: Con local comercial (rapitienda) y zona de portería. SUR: Parte, con la Unidad privada número dieciocho (18); y parte, con vía vehicular V-3. ORIENTE: Con vía vehicular V-2. OCCIDENTE: Con cerramiento común que lo separa de carretera de acceso a la finca La Estrella.- -----

## 10.- ASPECTO ECONOMICO

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

**10.2 Oferta y demanda:** Alta, en el sector se encuentra actualmente en venta inmuebles que ya han sido objeto de procesos constructivos, y otros que están siendo desarrollados en el sector.

## 11.- CONDICIONES FÍSICAS DEL PREDIO

**11.1 Agronómicas:** Los suelos del sector, son en su mayoría de textura suave, estructura bien repartida y balanceada y de buena calidad. En términos generales son suelos agrícolas aptos para el cultivo de todo tipo de siembras perennes y transitorias. Clase agrícola II y III., además del uso de viviendas campestres.

**11.2 Climatológicas:** El predio tiene una temperatura media de 20 grados centígrados, con una altura sobre el nivel del mar de 1196 metros.

**11.3 Meteorológicas:** Meses de verano, diciembre, enero y febrero, con más fuerza en junio, julio y agosto. Meses de invierno: Marzo, abril y mayo, con más fuerza en septiembre, octubre y noviembre.

**11.4 Hidrológicas:** El sector presenta una distribución espacial de lluvias aproximada de 1600 a 1800 mm anuales.

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

**11.6 Problemas de estabilidad de suelo:**

El predio correspondiente al lote del código catastral **Nº 0808**, en la visita de inspección ocular realizada se visualiza que no presenta afectaciones relacionadas con la estabilidad del suelo, sin agrietamientos, inundabilidad, remoción de tierras.

**11.7 Impacto ambiental y condiciones de salubridad:**

No se visualizan.

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

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

**11.9 Seguridad:**

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

**11.10 Problemáticas socioeconómicas:**

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

## 12. CONSTRUCCIONES EXISTENTES:

### 12.1 Descripción General:

La construcción es de dos plantas, en general es una estructura tradicional (columnas, placa de contrapiso, placa superior reforzada, vigas y zapatas, en su parte externa en ladrillo a la vista, con cubierta en teja de barro.

### 12.2 Áreas Construidas:

AREAS	
CONSTRUCCION N° 1 CASA PRINCIPAL	229.00 M2
CONSTRUCCION N° 2 KIOSKO	72.00 M2
CONSTRUCCION N° 3 PISCINA	64.00 M2
<b>TOTAL, AREA DE CONSTRUCCIONES</b>	<b>399.00 M2</b>

Fuente: Áreas tomadas del plano satelital del Igac.

### 12.3 Vetustez:

Las construcciones reflejan una vetustez aproximada de diez (10) años

### 12.4 Estado de Conservación:

En general en buen estado, presenta humedades relevantes en el primero y segundo piso, al parecer por filtración por la cubierta. (se anexa en el registro fotográfico)

### 12.5 vivienda y/o mejora N° 1: Características Constructivas y Acabados Interiores casa principal: Área construida 229,00 m2

<b>Cimentación</b>	en vigas de concreto reforzado
<b>Estructura</b>	Columnas, vigas y zapatas reforzadas
<b>Cubierta</b>	Teja de barro color terracota natural, Teja lisa de baja absorción.
<b>Placas</b>	Placa de Concreto reforzado entre pisos
<b>Mampostería</b>	Ladrillo a la Vista
<b>Escaleras</b>	Con piso en cerámica gres y granito lavado, barandas metálicas tubulares, y forjadas.
<b>Fachada</b>	Externa en Ladrillo a la vista con cintas en concreto, interna en ladrillo a la vista.
<b>Ventanería</b>	Estructura en aluminio blanco, con vidrio plano transparente.
<b>Puertas</b>	marcos y puertas en Madera.
<b>Pisos</b>	En cerámica formato 45 x 45 cms.
<b>Muros</b>	Mampostería en ladrillo a la vista
<b>Cielorrasos</b>	En tablilla de madera chanul, en buen estado.
<b>Baños (2)</b>	<b>Primer piso:</b> uno (1) social, pisos y paredes en cerámica, con sanitario, lavamos y área de ducha, división en vidrio templado, posee gavetero en madera en el cual reposa el lavamanos. <b>Segundo piso:</b> Un baño privado en el único cuarto.
<b>Cocina (1)</b>	En "forma de L", integral, con gaveteros superiores e inferiores con puertas en madera, horno y estufa empotrados, extractor de olores, lavaplatos doble en aluminio, con grifería de lujo, Mesón Granito natural color negro, pisos y paredes del salpicadero en cerámica
<b>Cuartos:</b>	<b>Primer piso:</b> tres (3) <b>Segundo piso:</b> Uno

<b>Condiciones de ventilación e iluminación.</b>	Buena, ventilación e iluminación natural.
<b>Sala y comedor</b>	Independientes, pisos en cerámica, buena iluminación.
<b>Patio de ropas:</b>	Uno (1), cubierto, con lavadero tipo apartamento, pisos en cerámica, pisos en cerámica
<b>Closet:</b>	Cada cuarto posee un closet en madera, en buen estado.
<b>Balcón</b>	Uno de la segunda planta, con barandas metálicas y hierro forjado.
<b>Corredores:</b>	En el primer piso, amplios, pisos en tablón de gres, y granito lavado, en buen estado.
<b>Puertas de ingreso a la primera planta</b>	En puertas corredizas en aluminio blanco, con vidrio plano transparentes, con chapas de seguridad.
<b>Suiches y tomas de energía</b>	Todos funcionando, en buen estado.
<b>Sistema hidráulico</b>	En tubo de P.V.C, en buen estado.
<b>luminarias</b>	Empotradas al cielo raso y en paredes, todas funcionando
<b>ESTADO GENERAL DE LA CONSTRUCCION, Y SUS CABADOS</b>	EN BUEN ESTADO, a excepción de las humedades mencionadas.

### DESARROLLO DEL METODO PARA LA OBTENCION DEL VALOR COMERCIAL DE LA MEJORA N° 1, VIVIENDA FAMILIAR POR EDAD Y POR ESTADO.

Metodo de depreciacion de Fito y Corvinni, vivienda principal

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	3.5	4	4.5	5	
					3.5				

10	5.90	6.53	7.88	13.15	22.60	36.87	55.21	75.56	100.00
----	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

Tabla de Depreciacion por ESTADO				
ESTADO	Condiciones Físicas		Clasificación normal	
1	NUEVO		Óptimo	O
	No ha sufrido ni necesita reparaciones		Muy Bueno	MB
2	REGULAR		Buena	B
	Regular o ha recibido reparaciones sin importancia		Intermedio	I
3	Requiere reparaciones simples		Regular	R
			Deficiente	D
4	Requiere reparaciones importantes		Malo	M
			Muy Malo	MM
5	Sin Valor - Valor de Demolición		Demolicion	DN

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO METODO REPOSICION A NUEVO DE LAS CONSTRUCCIONES (Resolucion 620 de 2008 Igac)			
AVALUO CONSTRUCCION VIVIENDA - MEJORA N°1			
Solicitante :	CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE EL REMANSO DEL EDEN		
Fecha Informe:	30/06/2021	AREA CONSTRUIDA M2	229,00
Direccion:	LOTE UNIDAD PRIVADA N° 13		
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 evaluadores de colombia.		
COSTOS DIRECTOS	Exclusivo del trabajo de campo (materiales, mano de obra, y herramientas		
COSTOS INDIRECTOS	Impuestos garantias, conexión de servicios publicos, honorarios, etc.		
COSTOS TOTALES	Suma de costos directos e indirectos, no se incluye valor del lote, ni costos financieros.		
ESPECIFICACIONES	Descripcion para cada prototipo, especialmente cimentacion, ascensor, acabados, etc.		
calculo valor construccion para vivienda UNIDAD FAMILIAR MEDIO de uno (1) y dos (2) pisos			
Manposteria estructural cimentacion superficial hasta 100 m2 tres (3) alcobas cocina zona de ropas hasta tres baños patio sala y comedor obra blanca	costo directo	valor m2 \$1.624.118	
	costo indirecto	\$243.618	
	VALOR M2 CONSTRUIDO	\$1.867.736	
total reposicion del area construida OBRA NUEVA	100%	\$427.711.544	
DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION TABLA DE FITO Y CORVINNI			
Vida util o tecnica	Años	100	
Edad aproximada de la construcción	Años	40	
Vida remanente de la construcción	Años	60	
Porcentaje de edad a depreciar	Años	60	
Estado de conservacion de la construccion	de 1 a 5	2,5	
Depreciacion acumulada en el tiempo	7,88%	\$33.703.670	
CALCULO DE VALOR DE LA CONSTRUCCION VALOR ACTUAL O PRESENTE			
Valor de reposicion area construida a nuevo			\$427.711.544
Menos (-) depreciacion acumulada según la tabla de Fitto y Corvinni			\$33.703.670
Valor comercial resultante con depreciacion			\$394.007.874
Valor m2 depreciado			\$1.720.558
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION ACTUALIZADO O PRESENTE			\$394.007.874
Son: TRESCIENTOS NREINTA Y UN MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS M/TE			



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

### FACTORES DE CALCULO PARA EDIFICACION N° 1, CASA PRINCIPAL

<b>A</b>	Avalúo del bien
<b>Vn</b>	Valor nuevo de la construcción
<b>Vt</b>	Valor del terreno
<b>Y</b>	Valor porcentual a descontar.
<b>Edad de la Construcción</b>	10 años
<b>Clase 3,5</b>	Clase 3,5: (intermedio) El inmueble requiere reparaciones simples.

De acuerdo con lo anterior se obtuvo los siguientes datos ya depreciados, para la construcción del bien objeto de avalúo.

Área Construcción	229,00 m2
Vida Útil	100 años
Edad Actual	10 años
Vida remanente	90 años
Clase estado	2,5
Valor Reposición a Nuevo	\$ 427.711.544
Porcentaje de depreciación	7,88%
Valor Depreciado	\$33.703.670
Valor M2 ya Depreciado Adoptado	\$ 1.445.628
Valor Final Ajustado Adoptado	<b>\$394.007.874</b>

### 12.6 MEJORA N° 2: CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DEL QUIOSCO:

Área construida 64,00 m2

<b>Cimentación</b>	en vigas de concreto reforzado
<b>Estructura</b>	Columnas, vigas y zapatas reforzadas
<b>Cubierta</b>	Teja de barro color terracota natural, Teja lisa de baja absorción.
<b>Placas</b>	Placa de Concreto reforzado entre pisos
<b>Mampostería</b>	Ladrillo a la Vista
<b>Fachada</b>	Externa en Ladrillo a la vista con cintas en concreto, interna en ladrillo a la vista.
<b>Puerta</b>	En aluminio blanco, con vidrio plano transparente
<b>Pisos</b>	En tablón de gres, y granito lavado, en buen estado
<b>Muros</b>	Mampostería en ladrillo a la vista
<b>Cielorrasos</b>	En tablilla de madera chanul, en buen estado.
<b>Cocineta (1)</b>	En "forma de L", lavaplatos en aluminio empotrado, con grifería de lujo, Mesón Granito pulido color blanco.
<b>Condiciones de ventilación e iluminación.</b>	Buena, ventilación e iluminación natural.
<b>Suiches y tomas de energía</b>	Todos funcionando, en buen estado.
<b>Sistema hidráulico</b>	En tubo de P.V.C, en buen estado.
<b>luminarias</b>	Empotradas al cielo raso y en paredes, todas funcionando
<b>ESTADO GENERAL DE LA CONSTRUCCION, Y SUS CABADOS</b>	EN BUEN ESTADO.

Metodo de depreciacion de Fito y Corvinni Quiosco

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
10	5,50	6,50	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	70,56	100,00

Tabla de Depreciacion por ESTADO				
ESTADO	Condiciones Físicas		Clasificación normal	
1	NUEVO No ha sufrido ni recibido reparaciones		Óptimo	O
2	REGULAR Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia		Muy Bueno	MB
			Buena	B
3	Requiere reparaciones simples		Intermedio	I
			Regular	R
4	Requiere reparaciones importantes		Deficiente	D
			Malo	M
5	Sin Valor - Valor de Demolición		Muy Malo	MM
			Demolicion	DN

FACTORES DE CALCULO PARA EDIFICACION N° 2, QUIOSCO, AREA 72 M2.

<b>A</b>	Avalúo del bien
<b>Vn</b>	Valor nuevo de la construcción
<b>Vt</b>	Valor del terreno
<b>Y</b>	Valor porcentual a descontar.
<b>Edad de la Construcción</b>	10 años
<b>Clase 2,0</b>	Clase 2,0: (bueno) Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia.

De acuerdo con lo anterior se obtuvo los siguientes datos ya depreciados, para la construcción del bien objeto de avalúo.

Área Construcción	64,00 m2
Vida Útil	100 años
Edad Actual	10 años
Vida remanente	90 años
Clase	2,0%
Valor Reposición a Nuevo	\$ 32.670.848
Valor Depreciado	\$ 30.096.385
Valor M2 ya Depreciado Adoptado	\$ 470.256
Valor Final Ajustado Adoptado	<b>\$ 30.096.385</b>

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO METODO REPOSICION A NUEVO DE LAS CONSTRUCCIONES (Resolucion 620 de 2008 Igac)			
AVALUO CONSTRUCCION VIVIENDA - MEJORA Nº2 - QUIOSCO			
Solicitante :	CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE EL REMANSO DEL EDEN		
Fecha Informe:	30/06/2021	AREA CONSTRUIDA M2	72,00
Direccion:	LOTE UNIDAD PRIVADA Nº 13		
INDICE DE COSTOS:	Fuente de consulta CONSTRUDDATA Nº 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 MEDIO de uno (1) y dos (2) pisos</b>			
Manposteria estructural cimentacion superficial hasta 100 m2 tres (3) alcobas cocina zona de ropas hasta tres baños patio sala y comedor obra blanca	costo directo	valor m2	
		\$443.898	
	costo indirecto	\$66.584	
	<b>VALOR M2 CONSTRUIDO</b>	<b>\$510.482</b>	
total reposicion del area construida OBRA NUEVA	100%	<b>\$36.754.704</b>	
<b>DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION TABLA DE FITO Y CORVINNI</b>			
Vida util o tecnica	Años	100	
Edad aproximada de la construcción	Años	40	
Vida remanete de la construcción	Años	60	
Porcentaje de edad a depreciar	Años	60	
Estado de conservacion de la construccion	de 1 a 5	2	
Depreciación acumulada en el tiempo	7,88%	<b>\$2.896.271</b>	
<b>CALCULO DE VALOR DE LA CONSTRUCCION VALOR ACTUAL O PRESENTE</b>			
Valor de reposicion area construida a nuevo	\$36.754.704		
Menos (-) depreciacion aumalada según la tabla de Fitto y Corvinni	\$2.896.271		
Valor comercial resultante con depreciacion	\$33.858.433		
Valor m2 depreciado	\$470.256		
<b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION ACTUALIZADO O PRESENTE</b>	<b>\$33.858.433</b>		
<b>Son: TREINTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/TE</b>			



**12.7 MEJORA Nº 3: CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DEL AREA HUMEDA CON PISCINA, CUARTO DE MAQUINAS, Y JACUZZI: Área construida 64,00 m2**

<b>Estructura</b>	losa de fondo, paredes perimetrales y viga corona
<b>Placas</b>	losa de hormigón, El estándar son de 4 pulgadas (10 cm) hasta 8 pulgadas (20 cm) de espesor
<b>Mampostería</b>	Ladrillo a la Vista
<b>Pisos</b>	<b>Externos:</b> en tablón de gres, y granito lavado. <b>Internos de la piscina:</b> en cerámica de 20 x 20 cms, en buen estado, y en funcionamiento.
<b>partes esenciales de una piscina, la piscina en estudio reúne los requisitos exigidos.</b>	Skimmer. Drenaje principal, desagüe, sumidero. Líneas de succión. Bomba de succión. Filtro. Válvula selectora. Líneas de retorno. Boquillas de impulsión o retorno.
<b>Maquinaria de mantenimiento, la piscina posee instalado todo el sistema y funcionado</b>	El equipo de filtración. La bomba. La válvula selectora. Hydrospin Skimmer, para aspirar el agua de la superficie.
<b>PROFUNDIDAD</b>	1,40 M
<b>ESTADO GENERAL DE LA CONSTRUCCION, Y SUS CABADOS</b>	EN BUEN ESTADO, Y EN FUNCIONAMIENTO, PRESENTA AGRIETAMIENTOS AVANZADOS EN SUS ÁREAS LATERALES.



Metodo de depreciacion de Fito y Corvinni de la Piscina

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
10	5.50	6.53	7.88	13.15	22,60	36.87	55.21	79.56	100.00

CANTIDADES DE OBRA Y PRESUPUESTO GENERAL - OBRA NUEVA					
CONSTRUCCION PISCINA					
conjunto residencial campestre remanso del eden - unidad familiar N° 13					
Área de construcción (M2)					64,00
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR.UNITARIO	VR. TOTAL
<b>1 PRELIMINARES</b>					
1.01	CAMPAMENTO	GL	1	\$ 100.000	\$ 100.000
1.02	CERRAMIENTO EN LONA VERDE	ML	7	\$ 5.600	\$ 39.200
1.03	DESCAPOTE	M2	64	\$ 4.000	\$ 256.000
1.04	NIVELACION	M3	2	\$ 20.000	\$ 40.000
1.05	REPLANTEO	M3	73	\$ 3.000	\$ 219.000
1.06	RED DE AGUA PROVISIONAL	UN	1	\$ 100.000	\$ 100.000
1.07	RED ELECTRICA PROVISIONAL	UN	1	\$ 100.000	\$ 100.000
<b>TOTAL PRELIMINARES</b>					<b>\$ 854.200</b>
<b>2 CIMIENTOS Y ESTRUCTURA</b>					
2.01	EXCAVACION MANUAL CIMIENTOS	M3	6	\$ 24.000	\$ 144.000
2.02	Recebo compactado cimentación	M3	3	\$ 40.000	\$ 120.000
2.03	Excavación zapatas	M3	7,68	\$36.302	\$ 278.799
2.04	Zapatas	M3	1,62	\$ 500.000	\$ 810.000
2.05	Vigas amarre en concreto cimientos 20 X 25	M3	3,15	\$500.000	\$ 1.575.000
2.06	Relleno recebo compactado mecánicamente	M3	16,5	\$40.000	\$ 660.000
2.07	Placa base concreto .08	M2	64	\$46.000	\$ 2.944.000
2.08	Columna en concreto 3000 PSI 15 X 25	M3	2,25	\$755.000	\$ 1.698.750
2.09	Viga aérea ,25x,15	M3	2,84	\$729.000	\$ 2.070.360
2.10	Malla electrosoldada	UN	64	20.473,00	\$ 1.310.272
<b>TOTAL CIMIENTOS Y ESTRUCTURA</b>					<b>\$ 11.755.181</b>
<b>3 DESAGUES E INSTALACIONES</b>					
3.01	Excavación manual	M3	1	\$ 200.000	\$ 200.000
3.02	Tubería PVC de 2"	UN	5	\$ 46.500	\$ 232.500
3.03	Tubería PVC de 3"	UN	2	\$ 69.500	\$ 139.000
3.04	Tubería PVC DE 4"	UN	1	\$ 96.700	\$ 96.700
3.05	Trampa de grasas	UN	1	\$ 350.000	\$ 350.000
3.06	Cajas de inspección .80*.80	UN	2	\$ 285.000	\$ 570.000
3.07	Punto de desagüe 2"	UN	6	\$ 91.000	\$ 546.000
3.08	punto de desagüe 3"	UN	3	\$ 122.000	\$ 366.000
3.09	Punto de desagüe 4"	UN	1	\$ 390.000	\$ 390.000
<b>TOTAL CIMIENTOS Y ESTRUCTURA</b>					<b>\$ 2.890.200</b>
<b>5 MANPOSTERIA</b>					
5.01	Bloque No. 5 E=12	M2	230	\$30.500	\$7.015.000
5.02	Ceramica para pisos	M2	64	\$30.000	\$1.920.000
<b>TOTAL MANPOSTERIA</b>					<b>\$ 8.935.000</b>
<b>ANDENES DE LAS PISCINA</b>					
	Borde de piscina con piezas prefabricadas de concreto, antideslizantes, de 40x140 cm en gres.ceramica.	m2	64	\$103.000	\$6.592.000
<b>TOTAL ANDENES DE LA PISCINA</b>					<b>\$ 6.592.000</b>
<b>6 INSTALACIONES ELECTRICAS</b>					
6.01	INSTALACIONES ELECTRICAS CUARTO DE MAQUINAS	GL	1	\$ 1.650.000	\$ 1.650.000
6.02	INSTALACIÓN ACOMETIDA DE ENERGÍA	GL	1	\$ 600.000	\$ 600.000
<b>TOTAL INSTALACIONES ELECTRICAS</b>					<b>\$ 2.250.000</b>
<b>12 PISOS ENCHAPE</b>					
12.01	CERÁMICA PARA PISOS	M2	130	\$ 30.000	\$ 3.900.000
<b>TOTAL PISOS Y ENCHAPES</b>					<b>\$ 3.900.000</b>
<b>13 MANO DE OBRA</b>					
13.01	Semanas de trabajo	UN	8	\$ 525.000	\$ 4.200.000
13.02	ayudante	UN	8	\$ 375.000	\$ 3.000.000
<b>TOTAL MANO DE OBRA</b>					<b>\$ 7.200.000</b>
<b>16 ASEO GENERAL Y ENTREGA</b>					
15.01	LIMPIEZA DE OBRA	M2	64	\$ 8.000	\$ 512.000
15.02	CARGUE Y RETIRO DE ESCOMBROS Y SOBANTES	VIAJE	4	\$ 200.000	\$ 800.000
<b>TOTAL ASEO GENERAL Y ENTREGA</b>					<b>\$ 1.312.000</b>
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>					<b>\$ 45.688.581</b>
<b>17 COSTOS INDIRECTOS</b>					
16.01	ADMINISTRACIÓN, IMPREVISTOS Y UTILIDADES (AIU)			12%	\$ 5.482.630
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>					<b>\$ 5.482.630</b>
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS</b>					<b>\$ 51.171.211</b>
<b>ÁREA DE CONSTRUCCIÓN M²</b>					<b>64</b>
<b>VALOR CONSTRUCCIÓN M²</b>					<b>\$ 799.550</b>
SON: CINCUENTA Y UN MILLONES CIENTO SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS ONCE PESOS M/TE					

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

De acuerdo con lo anterior se obtuvo los siguientes datos ya depreciados, para la construcción del bien objeto de avalúo. (se ha tenido en cuenta que presenta agrietamientos relevantes en la placa de los andenes laterales)

Área Construcción piscina	64,00 m2
Vida Útil	100 años
Edad Actual	10 años
Vida remanente	90 años
Clase	3
Valor Reposición a Nuevo	\$ 51.171.211
Porcentaje (%) de depreciación según tabla	22,60%
Valor porcentaje de la Depreciación	\$ 11.564.694
Valor M2 ya Depreciado Adoptado	\$ 294.794
Valor Final Ajustado Adoptado	<b>\$39.606.517</b>

### 12.8 AVALUO DE MAQUINARIA DE MANTENIMIENTO DE LA PISCINA CUARTO DE MAQUINAS

DESCRIPCION	CANT.	ESTADO	VALOR COMERCIAL
Desarenador marca Pentair - Sistema de filtro de arena con depósito moldeado por soplado, 1 HP. Serie 02030321100036. Modelo PNSD0040DE11X0	1	Bueno	\$1,140,773 IVA Incluido
Motobomba de piscina con motor monofásico, potencia de 1 HP, succión y descarga de 2". monofásica de 1,5 cv, mono celulares con elementos de filtración incorporados, auto aspirante, MODELO SILEN1 50M S P7. MARCA: ESPA Serie: 2211-00231	1	Bueno	\$1,019,383 IVA Incluido
<b>Total, avalúo maquinaria.</b>			<b>\$ 2.160.156</b>

Página de consulta relación de valores de venta.



Tienda Oficial en Línea PBX: (1) 322 5032 WhatsApp: 311 480 9965



## 12.8 CERRAMIENTO PERIMETRAL: malla de simple torsión

Fuente de consulta Generador de precios de la construcción. Colombia. CYPE Ingenieros, S.A.

El Generador de precios es el camino más directo para llegar al coste real de su proyecto, ya que permite la obtención de costes de construcción ajustados al mercado. Además, facilita la elaboración de una documentación de calidad (completa, consistente y con información técnica vinculada a cada unidad de obra), útil para las distintas fases del ciclo de vida del edificio (estudios previos, anteproyecto, proyecto básico y de ejecución, dirección y ejecución de la obra, uso y mantenimiento, deconstrucción y reciclado final). Incluye productos de fabricantes y productos genéricos.

A diferencia de otros bancos de precios, el generador de precios de la construcción de CYPE tiene en cuenta las características concretas de cada obra para generar precios específicos para el proyecto que se está presupuestando.

Cerramiento de terreno formado por malla de simple torsión, de 8 mm de paso de malla y 1,1 mm de diámetro, acabado galvanizado y postes de acero galvanizado, de 48 mm de diámetro y 1 m de altura.

Código	Unidad	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor parcial
<b>1 Materiales</b>					
m52vnt03la	Ud	Poste interior de tubo de acero galvanizado de 48 mm de diámetro y 1,5 mm de espesor, altura 1 m.	0,228	16.744,79	3.820,05
m52vnt03B	Ud	Poste exterior de tubo de acero galvanizado de 48 mm de diámetro y 1,5 mm de espesor, altura 1 m.	0,068	18.577,84	1.254,82
m52vnt03la	Ud	Poste extremo de tubo de acero galvanizado de 48 mm de diámetro y 1,5 mm de espesor, altura 1 m.	0,048	22.775,96	1.104,04
m52vnt03ly	Ud	Poste en esquina de tubo de acero galvanizado de 48 mm de diámetro y 1,5 mm de espesor, altura 1 m.	0,288	25.792,48	7.428,58
m52vnt03laa	m²	Malla de simple torsión, de 8 mm de paso de malla y 1,1 mm de diámetro, acabado galvanizado.	1,288	3.238,83	4.170,88
m11hnt050qde	m³	Concreto simple fc=210 kg/cm² (21 MPa), clase de exposición F0 S0 P0 C0, tamaño máximo del agregado 19 mm, maniobrabilidad blanda, fabricado en planta, según NBR-11 y ACI 318.	0,015	286.938,51	4.304,07
<b>Subtotal materiales:</b>					<b>19.040,97</b>
<b>2 Mano de obra</b>					
ma057	h	Ayudante de obra blanca de obra civil.	0,912	8.131,85	811,68
ma011	h	Oficial 1º montador.	0,181	11.414,18	1.152,03
ma030	h	Ayudante moledor.	0,181	8.131,85	821,24
<b>Subtotal mano de obra:</b>					<b>2.884,95</b>
<b>3 Herramienta menor</b>					
Herramienta menor			3,890	219,25,31	857,75
Coste de mantenimiento decenal: \$ 3.859,12 en los primeros 10 años.			<b>Costos directos (1+2+3):</b>		<b>22.583,83</b>

Sector oriental colindancia con vía interna del conjunto	55,00 ml.
Sector occidental colindancia con vía externa del conjunto	55,00 ml
<b>Total, área cubierta de cerramiento</b>	<b>110,00 ml</b>

VALOR COMERCIAL DEL CERRAMIENTO:

DESCRIPCION	AREA ML	VALOR ML	UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA TOTAL CERRAMIENTO	110,00	\$22,583		<b>\$2.484.130</b>
Son: Dos millones cuatrocientos ochenta y cuatro mil ciento treinta pesos m/te				

## 13.- METODOLOGIA VALUATORIA

### 13.1 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.

**Método comparativo y de mercado, Resolución 620 de 2008 del Igac.  
Para el lote de terreno.**

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

Se tuvieron aspectos relevantes también como aquellos que causarían perjuicio y afectación inmobiliaria en el comercio a un lote homogéneo como el actual.

### 13.2 APLICACIÓN DEL MÉTODO COMPARATIVO Y DE MERCADO PARA EL LOTE DE TERRENO.

Actualmente en el sector de la vereda MURILLO, existen diferentes lotes para la venta, por lo cual se ha efectuado un mercado inmobiliario para determinar el promedio del valor actual del metro cuadrado en relación al lote motivo del avalúo.

VALORES REFERENCIALES DE MERCADO PREDIOS LOTES DE TERRENO SECTOR MURILLO - ARMENIA QUINDIO										DESCRIPCION DE LA VENTA
LOTE UNIDAD PRIVADA N° 13, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE "REMANSO DEL EDEN								ÁREA M2	1.022	
TELEFONO N°	VALOR PEDIDO	PORCENTAJE (-) DE NEGOCIACION	VALOR OFERTADO	AREA EN M2	VALOR POR M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR FRENTE	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENIZADO	
	\$320.000.000	1%	\$316.000.000	1.600	\$197.500	1	1	1,1	\$347.600.000	vende: clara velazco inmobiliaria, Carrera 14 #15N-23 Edificio santa margarita local 107, Armenia, Quindío Código Fincaraiz.com.co, TELEFONO 3148874451Se vende espectacular lote en conjunto cerrado en la vía Armenia- Club campestre, cerca al retén de Murillo, el lote mide 1.600 M2, tiene excelente ubicación, muy cerca a Armenia, el lote cuenta con servicios públicos.
	\$400.000.000	1%	\$396.000.000	2.000	\$198.000	1	1	1,1	\$435.600.000	vende Vortika Inmobiliaria, Cl. 6 Nte. #14-36, Armenia, Quindío Lote campestre para la venta ubicado en conjunto cerrado Mall Sierra Morena, con portería y vigilancia las 24 horas, sobre la vía que lleva de Armenia a Tebaida, cerca al casco urbano de la primera. El lote cuenta con una topografía plana, ya cuenta con los puntos de servicios públicos
	\$280.000.000	1%	\$277.200.000	2.900	\$95.586	1	1	1,1	\$304.920.000	VENDE Conecta Quindío Inmobiliaria S.A.S., Código: 275703-2013465 av. Bolívar #Numero 23-27 Oficina 601, Armenia, Quindío, TELEFONO 3145882713, Lote campestre, ubicado al costado izquierdo de la vía que de Armenia conduce al Municipio de La Tebaida, cerca al Centro Recreacional Comfenalco, Club Campestre,
	\$340.000.000	1%	\$336.600.000	1.500	\$224.400	1	1	1,1	\$370.260.000	vende Vortika Inmobiliaria, Cl. 6 Nte. #14-36, Armenia, Quindío, Lote campestre para venta en conjunto cerrado en vía al caimo, con un agradable clima cálido, cuenta con excelente vista a la cordillera, ya cuenta con los puntos de servicios públicos y se vende con licencia de construcción vigente. ideal para construcción de casa en niveles
PROMEDIO				2.000					\$364.595.000	
COEFICIENTE DE VARIACION									0	
DESVIACION ESTANDAR									5453970389%	
LIMITE SUPERIOR									\$435.600.000	
LIMITE INFERIOR									\$304.920.000	
VALOR METRO CUADRADO									\$182.298	
VALOR TOTAL DEL AVALUO DEL LOTE DE TERRENO									\$186.308.045	
Son: CIENTO CHENTA Y SEIS MILLONES TRECIENTOS OCHO MIL CUARENTA Y CINCO PESOS M/TE										

### 13.3 AVALUO COMERCIAL DE LAS MEJORAS CONSTRUCTIVAS DEL INMUEBLE **LOTE UNIDAD PRIVADA N° 13, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE “REMANSO DEL EDEN”**.

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

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

V<sub>c</sub> = Valor comercial

C<sub>t</sub> = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V<sub>t</sub> = Valor del terreno

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

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

### 13.4 METODOLOGIA TRADICIONAL FACTORES DE CONFIGURACION.

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

**RESOLUCION 620 DE 2008 – IGAC.**

**TABLA DE DEPRECIACION DE FITO Y CORVINI, POR EDAD Y ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO DE DOS PLANTAS.**

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.



### 13.5 CONCLUSION DEL VALOR COMERCIAL:

Efectuada la investigación inmobiliaria del sector de la vereda Murillo y sus alrededores; respecto a la cuantificación del valor comercial del metro cuadrado en relación al lote de terreno y las construcciones existentes, 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, determinando un valor del metro cuadrado para el lote en cuestión de noventa mil pesos m/te(**\$91.000=**)

Hecha la correlación de este método, me permito concluir que el valor estimado del **LOTE UNIDAD PRIVADA N° 13, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE "REMANSO DEL EDEN"**, materia de este estudio, es el siguiente:

## 14. CALCULO DE VALOR FINAL

DESCRIPCION	ÁREA M/2	VALOR UNITARIO M/2	VALOR TOTAL
Lote de terreno	1.022	\$91.000	\$ 186.308.045
construcción N° 1 casa vivienda familiar	229,00	\$1.445.628	\$ 394.007.874
Construcción N° 2, Quiosco	72	\$470.256	\$ 33.858.433
Construcción N° 3, área húmeda piscina	64	\$294.794	\$ 39.606.517
Cerramiento perimetral	110 ml		\$ 2.484.130
Maquinaria mantenimiento piscina	UNIDADES (2)		\$ 2.160.156
<b>VALOR COMERCIAL</b>			<b>\$ 658.425.155</b>
<b>Son: seiscientos cincuenta y ocho millones cuatrocientos veinticinco mil ciento cincuenta y cinco pesos m/te.</b>			

## 15.- 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. 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 Quindio 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: perito evaluador profesional, lo cual se acredita con fotocopia del correspondiente título profesional expedido por Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A).

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

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

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

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

Manifiesto que fui designado como perito por la parte solicitante, y cuyo objeto de la pericia consistió en establecer el valor comercial del inmueble, teniendo en cuenta la Diligencia de Inspección ocular desarrollada en el predio, y verificación del mercado inmobiliario del sector.

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

he sido designado como perito en otros procesos anteriores donde ha estado la misma parte apoderada, pero no 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). fotocopia del Certificado de tradición fecha 07/05/2019, b). predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-165753 y ficha catastral No. 630010003000000000808800003042 c) copia del reglamento de propiedad horizontal, y en general todos los documentos mencionados en los pies de páginas.

**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 concepto valuatorio comercial invocado, el cual coloco a consideración del: **CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE REMANSO DEL EDEN, NIT 900109431-6**, y con destino al **JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA, PROCESO radicado al número 630014003006-201900542-00**, además de las partes interesadas en el mismo, esperando haber podido contestar e interpretar ecuanímente el avalúo comercial solicitado.

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

Cordialmente,



**WILSON GARCÍA PACHÓN**

CC N° 9.778.895

Técnico laboral por competencias en avalúos

Perito avaluador profesional

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

Certificado en competencias laborales ONAC.

## 16.- REGISTRO FOTOGRAFICO

### PRIMER PISO:

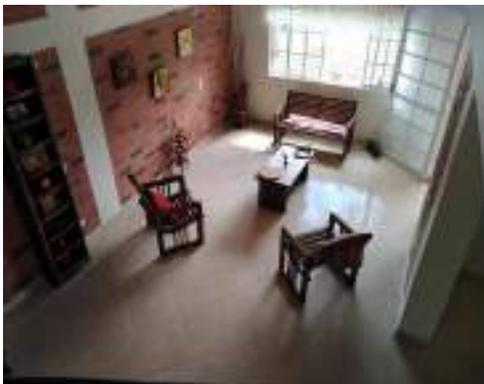
Vivienda familiar de dos plantas.



Corredores.



Sala en un solo ambiente



Cocina integral.



Patio de ropas



Comedor independiente



Baños 1ª planta



Closet en madera, en buen estado.



Cuartos, en buen estado



Puertas de ingreso a la 1ª planta, en aluminio blanco, en buen estado



Licorera, en madera, buen estado

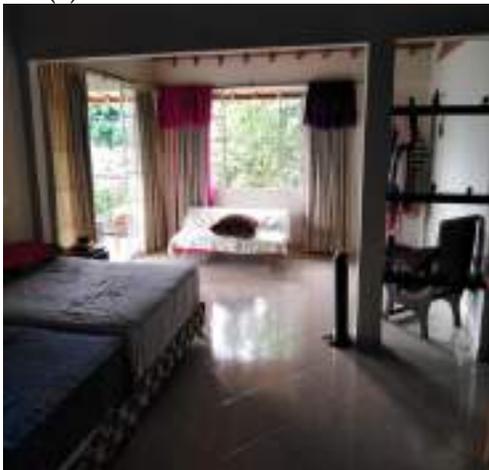


escalera de acceso a la 2ª planta, con bodega.



**SEGUNDA PLANTA:**

un (1) solo cuarto, buen estado



Baño privado



balcon y/o mirador externo

Vestier, en madera, buen estado

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



Humedades de la segunda planta, filtración de la cubierta



Quiosco, sala de reuniones de la vivienda campestre N° 13. cocineta



Zona húmeda:

se visualizan las grietas del área circundante de la piscina.



Cuarto de máquinas, mantenimiento.



Maquinaria instalada y funcionando.



Daños de la cubierta de la 1ª planta, generando humedades, se encuentra cubierta con un plástico.



**cerramiento perimetral:** en malla eslabonada y cerca viva.



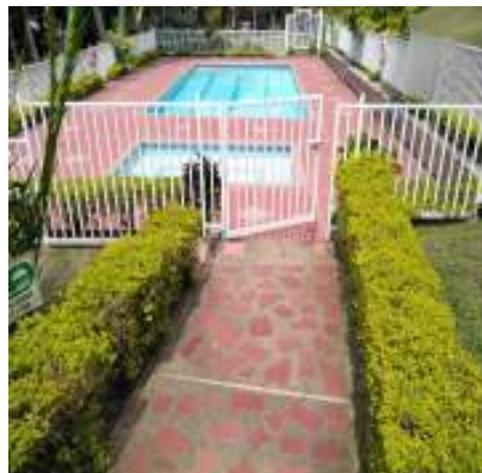
Portal de ingreso principal de dos cuerpos, metálica, y hierro forjado, buen estado



Áreas comunes de la copropiedad:  
Quiosco



Piscina comunal.



17. Inmuebles del sector visitados, y ubicados en cercanías al predio en estudio, para confrontar valores de mercado en el sector.

Proyecto constructivo Bosques del Edén



Los corales apartasuíte



Mall de comidas y supermercado D-1



Proyecto Tres colinas



Proyecto campestre Campomadero



Lagos de Iraka, casa de campo.



17. DOCUMENTACION DEL PERITO PROFESIONAL



PIN de Verificación: btaar0a65



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		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 14 Feb 2018	<b>Regimen</b> Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 22 Abr 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 22 Abr 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
<b>Alcance</b> • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	<b>Fecha</b> 22 Abr 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico

Página 1 de 4







## 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.

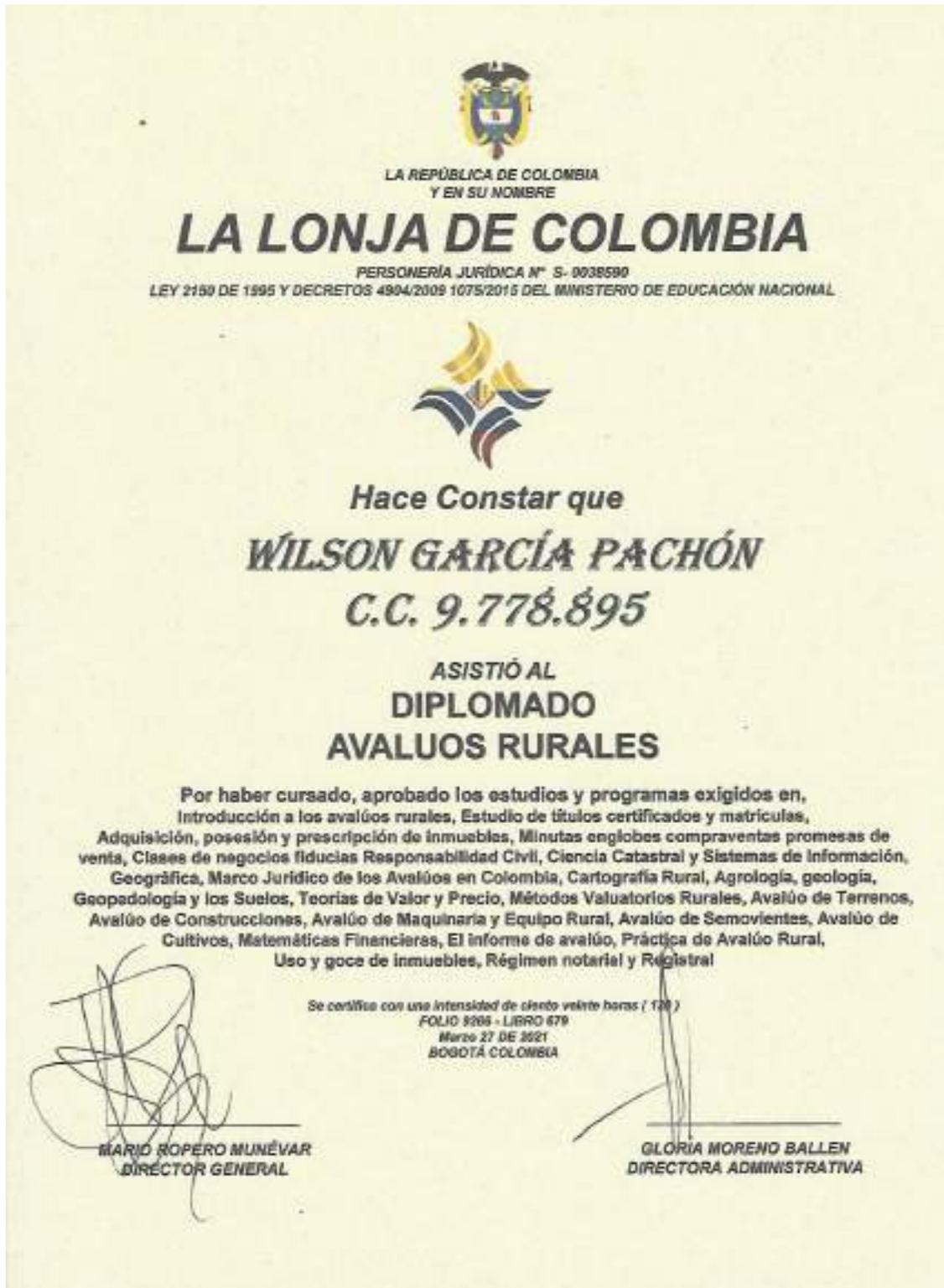
Martha Sánchez Niño

C.C. 37830733

Representante alegal

Bogotá, 27 de marzo de 2021

No se requiere registro de Secretaría de Educación según decreto 821 del 6 de Mayo de 1994 y 2150 del 5 de Diciembre de 1995, de la Presidencia de la República.





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

**A SUSCRITA JEFE DE LA OFICINA JUDICIAL**

**CERTIFICA:**

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

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

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

Meov.

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



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

PERSONERIA JURIDICA N° 020/1996 M.E.N

En Convenio con

**LA FUNDACIÓN NUEVO MILENIO**

PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0021267

Y

**LA LONJA DE COLOMBIA**

PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0038590

**CERTIFICAN A**

*Wilson García Pachón*

**C.C. 9.778.895**

Como

**PERITO AVALUADOR INTEGRAL**

**Finca Raíz y Avalúos Inmobiliarios**

**Maquinaria Planta Y Equipo**

**Normas Internacionales NIIF**

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

**FOLIO 115 - LIBRO 560**

**DICIEMBRE 12 DE 2015**

**BOGOTÁ COLOMBIA**

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

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



CORPORACIÓN DE COLOMBIA

**Corporación de Colombia**

BOGOTÁ 100034 - TEL: 54107070

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matriculas de la  
**CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS**  
**"CORPOLONJAS DE COLOMBIA"**

**CERTIFICA QUE:**

**WILSON GARCIA PACHON**

**C. C. 9.778.895.**

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de **CORPOLONJAS DE COLOMBIA** Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como Perito Avaluador Profesional, ejerciendo en las siguientes áreas:

**INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA**  
**INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA**  
**AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO**  
**AVALUOS ESPECIALES**  
**AVALUOS MASIVOS**

Se expide en Bogotá, D.C., a los **07** días del mes de **Junio** de **2011**

  
**PATRICIA GONZALEZ GUIO**  
Gerente Administrativo  
Junta Directiva



Sede Nacional: Carrera 11 No. 95 - 75 Oficina 3029 - PBX: 480 59 59 - Fax: 256 58 58  
Celular: 310 571 12 00 - 300 785 50 44 - 315 315 4305 - Bogotá D.C. - Colombia  
E-mail: [corpolonjasdecolombia@yahoo.es](mailto:corpolonjasdecolombia@yahoo.es) - [reclmocol@hotmail.com](mailto:reclmocol@hotmail.com)



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

1005-5583

1005-5583



MARIO ROPERO MUNEVAR  
DIRECTOR GENERAL  
NUEVO MILENIO

6 DE SEPTIEMBRE DE 2012  
BOGOTÁ COLOMBIA

GLORIA MORENO BALLEEN  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA  
LONJA DE COLOMBIA



OTORGA EL PRESENTE  
**CERTIFICADO**



Al Señor (a)

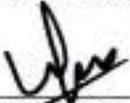
*WILSON GARCIA PACHON*

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. Willy Roberto Giraldo  
Conferencista

  
Director Seminario



Bogotá, 11 de septiembre de 2017

**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**

18.- ANEXOS:

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

Impreso el 7 de Mayo de 2019 a las 07:56:11 AM  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

No tiene validez en la zona del registrador en la última página

Este certificado refleja la situación jurídica del inmueble

Activo

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
Contenido en escritura No 1588 de fecha 11-12-2003 en NOTARIA 5 DE ARMENIA UNIDAD PRIVADA NUMERO 13022 Y 13023 MTS2  
con contenido de 5-17% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 2008)

COMPLEMENTACION:  
1.- RODRIGO MARTINEZ OSORIO AGUARRIO MAYER ESPERANZA LOPEZ OSORIO POR VALOR DE \$40.000.000.00 POR ESCRITURA 25 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DEL 2003 DE LA NOTARIA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 21 DE FEBRERO DEL 2005 - 4-1- MARIA ESPERANZA LOPEZ OSORIO ADQUIRIDO EN LA PARTICION MATERIAL HECHA POR ESCRITURA 1254 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 1988 DE LA NOTARIA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 28 DE DICIEMBRE DE 1988 - 5- MARIA ELBA LOPEZ OSORIO ADQUIRIDO EN LA PARTICION MATERIAL HECHA POR ESCRITURA 1254 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 1988 DE LA NOTARIA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 28 DE DICIEMBRE DE 1988 - 6- MARIA ESPERANZA LOPEZ OSORIO ADQUIRIDO CUOTA DE 807.000.000.00 POR LA ADJUDICACION Y DILUCCION SOCIAL INTERFERENCIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES INACRO LTDA. POR VALOR DE 130.000.000.00 POR ESCRITURA 587 DEL 26 DE JUNIO DE 1988 DE LA NOTARIA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 29 DE JUNIO DE 1988 - 7- SADEINONES AGRICOLAS INDUSTRIALES INACRO LTDA. ADQUIRIDO POR ACTO HECHO RUBEN DARIO JORDAN IVAN FARIO HERRAN MARIA ESPERANZA Y MARIA ELBA LOPEZ OSORIO POR VALOR DE \$46.490.000.00 POR ESCRITURA 5016 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 1988 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA REGISTRADA EL 24 DE ABRIL DE 1987 - 8- ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA ESCRITURA 1889 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1988 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA REGISTRADA EL 28 DE ABRIL DE 1987 - 9- ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA DE EXCLUIR DEL APORTE UNA FAJA DE 0.04144 MTS2 - 10- JORGE IVAN LOPEZ OSORIO VENDEDOR EN PARTE EXCLUYENDO UN LOTE DE 0.04144 MTS2 A ARMENIA REGISTRADA EL 17 DE ENERO DE 1987 - 11- JORGE IVAN LOPEZ OSORIO VENDEDOR EN PARTE EXCLUYENDO UN LOTE DE 0.04144 MTS2 A DARIO LOPEZ ALBA, ESTA ESCRITURA FUE CANCELADA POR LA ESCRITURA 1811 DEL 1 DE ABRIL DE 1982 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA REGISTRADA EL 26 DE ABRIL DE 1982 - 12- MARIA ELBA LOPEZ OSORIO ADQUIRIDO EN PARTE EXCLUYENDO UN LOTE DE 0.04144 MTS2 POR COMPRA A RUBEN DARIO JORDAN IVAN FARIO HERRAN Y MARIA ESPERANZA LOPEZ OSORIO POR VALOR DE \$1.750.000.00 POR ESCRITURA 3000 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1988 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA REGISTRADA EL 18 DE ABRIL DE 1988 - 13- FARIO HERRAN JORGE IVAN RUBEN DARIO Y MARIA ESPERANZA LOPEZ OSORIO ADQUIRIERON POR COMPRA A SERNA PUJATO S HUSB LTDA. POR VALOR DE \$400.000.00 POR ESCRITURA 746 DEL 23 DE MARZO DE 1977 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA REGISTRADA EL 26 DE MARZO DE 1977 - 14-

DIRECCION DEL INMUEBLE  
Tipo Predio: RURAL  
1.- LOTE UNIDAD PRIVADA NUMERO #13 COMUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE "REMARCO DEL EDEN"

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) FUENTE(S) (En caso de interpolación y otras)  
280 - 126300

ANOTACION: No 001 Fecha: 12-12-2003 Radicación: 2003-20203  
Doc: ESCRITURA 1588 DEL 11-12-2003 NOTARIA 5 DE ARMENIA VALOR ACTO: 8  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION RECLAMANDO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (C. Titular de derecho real de dominio) Titular de dominio incoherente  
A: MARTINEZ OSORIO RODRIGO CCF 7571281 X

ANOTACION: No 002 Fecha: 14-04-2009 Radicación: 2009-260-6-8354  
Doc: ESCRITURA 811 DEL 20-03-2009 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA VALOR ACTO: 8  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA 1588 DE

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

Certificado generado con el Pin No: 199507142420104454 Nro Matricula: 235-186355

Impreso el 7 de Mayo de 2013 a las 07:55:11 AM

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

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

11-12-02 NOTARIA SA ARMENIA EN CUANTO A LA MODIFICACION DE LA DESTINACION DEL LOCAL COMERCIAL EL CUAL SERA DESTINADO A INYERIDA, EL CAMBIO DE NOMENCLATURA COMO UNIDAD PRIVADA NUMERO 27 Y EL CAMBIO DE UBICACION DE LOS PARCELEROS PARA ESTABLECER Quedando en la parte posterior del lote 12

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (Titular de derecho real de dominio, Titular de dominio incognito)

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE REMANSO DEL EDEN**

---

ANOTACION: No 860 Fecha: 20-07-2011 Radicacion: 2011-260-6-1309 VALOR ACTO: \$25.000.000  
Doc: ESCRITURA 296 DEL 29-07-2011 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: OTRAS COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (Titular de derecho real de dominio, Titular de dominio incognito)

DE: BARTHELEMY OSCAR RODRIGO CCF 7521301  
A: DUQUE JIMENEZ JOSE LUBIAN CCF 7521302 X

---

ANOTACION: No 868 Fecha: 19-08-2011 Radicacion: 2011-260-6-1400 VALOR ACTO: \$0  
Doc: ESCRITURA 3145 DEL 17-08-2011 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: OTRAS HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (Titular de derecho real de dominio, Titular de dominio incognito)

DE: DUQUE JIMENEZ JOSE LUBIAN CCF 7521302 X  
A: BANCOLOMBIA S.A. NIT 990963388

---

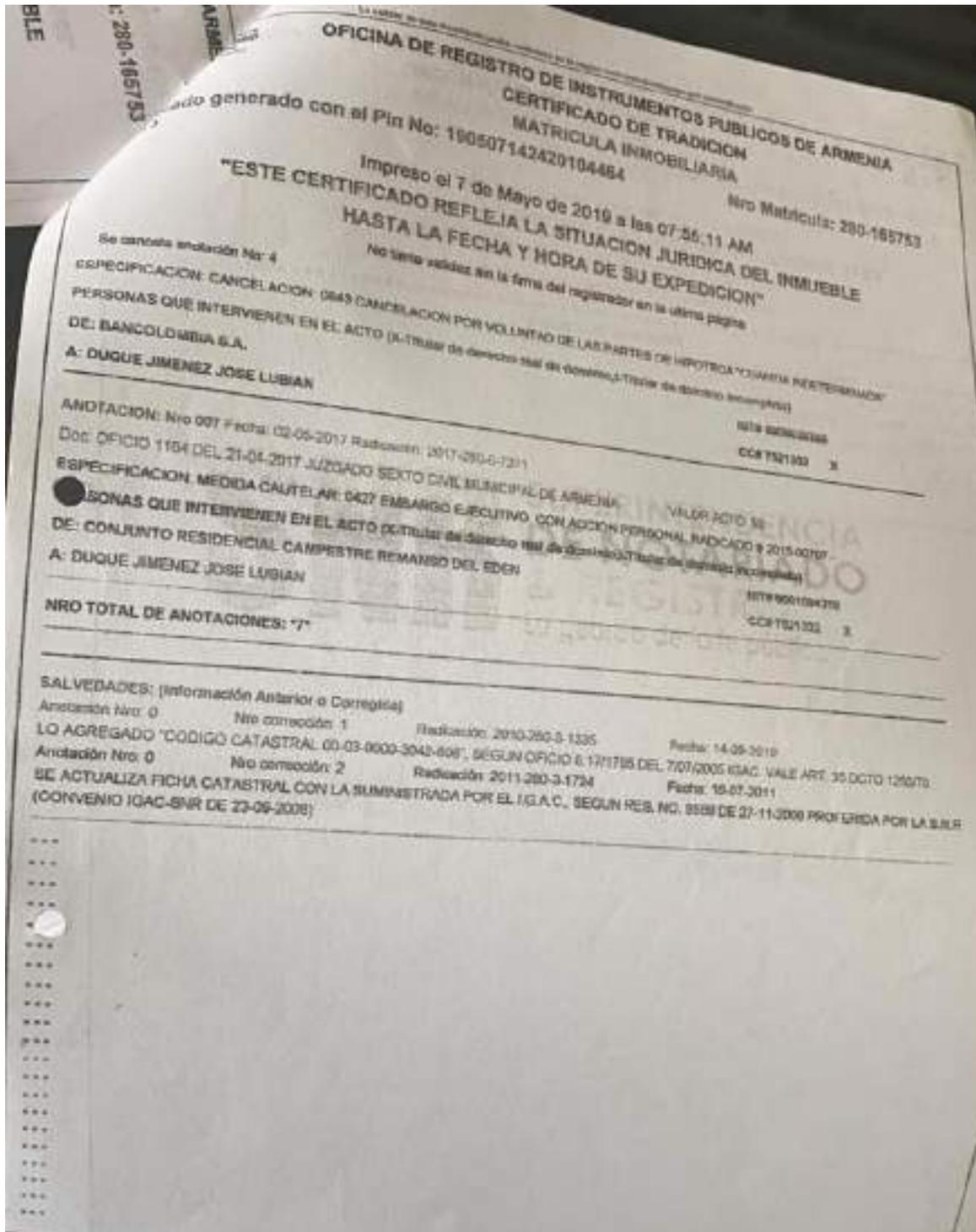
ANOTACION: No 866 Fecha: 07-02-2014 Radicacion: 2014-260-6-1982 VALOR ACTO: \$0  
Doc: OFICIO 347 DEL 30-01-2014 JUZGADO TERCERO DE FAMILIA EN CALIDAD DE ARMENIA  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 3433 DEMANDA EN PROCESO DE DECLARATORIA DE UNION MARITAL DE HECHO Y SOCIEDAD PATRIMONIAL ENTRE COMPAÑEROS PERMANENTES (RAD: 2013-00739-00)

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

DE: ALVAREZ ALZATE LUZ ELERA CCF 41917150  
A: DUQUE ORBALES JONATHAN  
A: DUQUE ORBALES SEBASTIAN  
A: DUQUE VILLEGAS ESTEBAN  
A: DUQUE VILLEGAS SANTIAGO  
A: HEREDEROS DETERMINADOS DEL CAUSANTE JOSE LUBIAN DUQUE JIMENEZ  
A: HEREDEROS INDETERMINADOS X CCF 47321332

---

ANOTACION: No 866 Fecha: 25-02-2014 Radicacion: 2014-260-6-3223 VALOR ACTO: \$0  
Doc: ESCRITURA 608 DEL 24-02-2014 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA



		<b>Formulario del Registro Único Tributario</b>		<b>001</b>	
2. Concepto: <input type="checkbox"/> 0 <input checked="" type="checkbox"/> 2 Actualización		4. Número de formulario: 14717462134 			
3. Número de identificación Tributaria (NIT): 9 0 0 1 0 9 4 3 1 6		6. DV: 6		12. Dirección seccional: Impuestos y recaudo de Aduanas	
<b>IDENTIFICACIÓN</b>					
24. Tipo de contribuyente: Persona jurídica		25. Tipo de documento: 1		26. Número de identificación:	
27. Fecha expedición:		28. Lugar de expedición: País:		29. Departamento:	
30. Ciudad/Municipio:		31. Primer apellido:		32. Segundo apellido:	
33. Primer nombre:		34. Segundo nombre:		35. Otros nombres:	
36. Razón social: CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE REMANSO DEL EDEN					
37. Nombre comercial:					
<b>UBICACIÓN</b>					
38. País: COLOMBIA		39. Departamento: Quindío		40. Ciudad/Municipio: Armaña	
41. Dirección principal: CON REMANSO DEL EDEN VIA AL CAÍMO KM 1 PUNTO 6					
42. Correo electrónico: admremansodeleden@gmail.com					
43. Código postal:		44. Teléfono 1: 3 1 6 6 2 9 6 2 1 6		45. Teléfono 2: 7 3 1 6 9 4 8	
<b>CLASIFICACIÓN</b>					
<b>Actividad económica</b>					
46. Código: 9 4 9 9		47. Fecha inicio actividad: 2 0 0 6, 0 9 2 9		48. Código:	
49. Fecha inicio actividad:		50. Código: 1		51. Código:	
52. Otros códigos:					
<b>Responsabilidades, Calidades y Atributos</b>					
53. Código: 7 1 4					
54. Retención en la fuente a (falso de sí/no):					
55. Informante de origen:					
<b>Obligados aduaneros</b>					
56. Código:					
<b>Exportadores</b>					
57. Forma:		58. Tipo:		Servicio: 1 2 3	
59. NIT:		60. CFC:		61. Fecha: 2020 - 10 - 16 / 16 - 00 - 03	
<b>IMPORTANTE:</b> De peaje de las actividades a que hace lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario (RUT), tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación.					
<b>Para uso exclusivo de la DIAN</b>					
62. Anexos: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO		63. No. de Folios: 0		64. Fecha:	
La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y controlación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios a los que correspondan, según el caso.			De conformidad con el artículo 1.6.1.2.30 del Decreto 1025 de 2018.		
Firma del solicitante:			Firma autorizada:		
65. Nombre: ARIZA MARIN JORGE OCTAVIO			66. Cargo: Representante legal Certificado		