

MEMORIAL JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA 2014-776

john karild sanchez cadavid <jkarildsanchez@hotmail.com>

Mar 16/08/2022 12:11

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



# Jhon Karild Sánchez Cadavid

ABOGADO - ESPECIALIZADO EN DERECHO ADMINISTRATIVO

Señor (a)  
**JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD**  
Armenia Q.

**Referencia:** PROCESO: SUCESION – HERENCIA YACENTE

**DEMANDANTE:** MARIA ISABEL REINOSA OSPINA  
**CAUSANTE:** MARIA ISABEL GARCIA RODRIGUEZ  
**RADICADO:** 630014003006-2014-00776-00

**Asunto:** DICTAMEN PERICIAL Y AVALUÓ COMERCIAL DEL PREDIO MATRICULA INMOBILIARIA N° 280-130026, UBICADA EN LA MANZANA 43 CASA 16 URBANIZACIÓN LA GRECIA DE ARMENIA.

**JHON KARILD SANCHEZ CADAVID**, mayor de edad, con domicilio y residencia en Armenia Quindío, Abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía N° 93.371.786 de Ibagué T., portador de la T.P. N° 224-755 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, registro de correo electrónico [jkarildsanchez@hotmail.com](mailto:jkarildsanchez@hotmail.com), en mi condición apoderado judicial de la parte interesada, me permito allegar a su despacho escrito y así dar cumplimiento a lo requerido por ese despacho, que solicita el avalúo actualizado del bien inmueble de propiedad de la causante.

Por consiguiente aporto dictamen pericial y avalúo comercial del predio matrícula inmobiliaria n° 280-130026, ubicada en la manzana 43 casa 16 urbanización la Grecia de armenia, por el perito el señor **WILSON GARCIA PACHON**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 97.788.895 de Calarcá Q. con Registro Abierto de Evaluador AVAL /9778895, Técnico Perito Evaluador Profesional.

Aporto los recibos de pago de los gastos de dicho avalúo para ser tenidos en cuenta y se declaren en su momento en los gastos y costas del este proceso.

Anexo:

- avalúo dictamen pericial y avalúo comercial del predio matrícula inmobiliaria N° 280-130026 en PDF.
- Cuenta de cobro y certificación de honorarios.
- Recibo de caja del centro de servicios virtuales y papelería DISPAC.

Con respeto y acatamiento, Del Señor Juez.

**JHON KARILD SANCHEZ CADAVID**

C.C. N° 93.371.786 de Ibagué T.  
T.P. 224755 del C.S. J.



# *Jhon Karild Sánchez Cadavid*

ABOGADO - ESPECIALIZADO EN DERECHO ADMINISTRATIVO

---



TECNICO LABORAL POR  
COMPETENCIAS EN AVALUOS  
R.A.A AVAL/9778895

Armenia Quindío, agosto 08 de 2022.

**CERTIFICACION CANCELACIÓN HONORARIOS  
CUENTA DE COBRO**

Señora:

**MARÍA ISABEL REINOSA OSPINA**

**CC # 24`811. 094**

Solicitante del avalúo

REF. N° WGP077/08/08/2022

**WILSON GARCIA PACHON**, Técnico laboral por competencias, perito evaluador profesional, identificado con CC No. 9.778.895, con Registro Abierto de Avaluador R.A.A AVAL/9778895; **CERTIFICO** que he recibido la totalidad de los honorarios pactados por la elaboración del dictamen pericial y avalúo comercial; por la suma de **CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$400.000=)**.

inmueble urbano, ubicado en la ubicado en la "MANZANA 43 CASA N.º 19" Urbanización La Grecia, del Municipio de Armenia.

Quedando a paz y salvo por este concepto.

Atentamente,

**CANCELADO**

**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

2022

8-8-2022

PROCESO: 2014-00776  
SUCESIÓN DE HERENCIA  
YACENTE

DICTAMEN PERICIAL, Y  
AVALUO COMERCIAL  
URBANO

MANZANA 43 CASA 19 – URBANIZACION LA  
GRECIA – VIS - Armenia Quindio

WILSON GARCÍA PACHÓN

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALUOS  
R.A.A AVAL/9778895



## DICTAMEN PERICIAL

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

## AVALUO COMERCIAL

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, agosto 08 de 2022.

Señora:  
**MARÍA ISABEL REINOSA OSPINA**  
CC # 24`811. 094  
Solicitante



REF: N° WGP077/08/08/2022



**Destinatario:**

Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia.

**Radicado:** 2014-00776

**Referencia:** Dictamen pericial y Avalúo comercial urbano.

De acuerdo a su solicitud verbal, rindo el presente avalúo técnico comercial correspondiente a un inmueble urbano, ubicado en la "MANZANA 43 CASA N.º 19" Urbanización La Grecia, del Municipio de Armenia.

Además de lo anterior se han tenido en cuenta las disposiciones reglamentarias en materia de avalúos comerciales en Colombia; el presente avalúo se efectúa en concordancia a 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".

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

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

Atentamente,



**WILSON GARCÍA PACHÓN**  
Técnico laboral por competencias en avalúos  
Perito Evaluador Profesional  
Registro Abierto de Avaluador R.A.A - AVAL/9778895  
A.N.A Autorregulador Nacional de avaluadores.  
Certificado en competencias laborales ONAC.

**Nota:** Se anexa avalúo comercial

# AVALUO COMERCIAL URBANO



I Grecia M 43 L 19

22°C  
5/8/2022

"MANZANA 43  
CASA N° 19"  
Urbanización  
La Grecia



I Grecia M 43 L 19

22°C  
5/8/2022

## CONTENIDO

1. RESUMEN EJECUTIVO
2. METODOLOGÍA
3. MEMORIA DESCRIPTIVA
- 4.- TITULACIÓN
- 5.- GEOREFERENCIACION DEL PREDIO
- 6.- UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO
- 7- CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE Y LA CONSTRUCCION
- 8.- AREAS
- 9.- ESTRATIFICACION
- 10.- LINDEROS
- 11.- ENTORNO DEL INMUEBLE
- 12- ESPECIFICACIONES DEL TERRENO
- 13.- NORMATIVIDAD MUNICIPAL
- 14.- SUSTENTACIÓN DEL AVALUO
- 15.- METODO VALUATORIO EMPLEADA
- 16.- CALCULO DE VALOR COMERCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES
- 17.- CALCULO DE VALOR COMERCIAL INTEGRAL
- 18.- BIBLIOGRAFÍA
- 19.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO
- 20.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO
- 21.- CERTIFICACION DEL AVALUO ARTICULO 226 C.G.P
- 22- RELACION DE ALGUNOS PROCESOS DE PARTICIPACION  
COMO PERITO
- 23.- REGISTRO FOTOGRAFICO
- 24.- DOCUMENTACIÓN DEL PERITO AVALUADOR
- 25.- ANEXOS

<b>1.- RESUMEN EJECUTIVO</b>	
<b>AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL</b> Inmueble urbano	
<b>Solicitante:</b> Sra. <b>MARÍA ISABEL REINOSA OSPINA</b> CC # 24'811. 094	
<b>Destinatario:</b> <b>Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia.</b> <b>Radicado: 2014-00776</b>	
<b>Número de matrícula:</b>	280-130026
<b>Código catastral inmueble</b>	630010103000011540007000000000
<b>avalúo catastral año 2022:</b>	<b>\$8.201.000</b>

**“MANZANA 43 CASA N.º 19”**  
Urbanización La Grecia  
Armenia Q.

**ÁREAS**

**Área construida:** 27,00 M2  
Fuente: Certificado Catastral Nacional aportado

**Área del lote:** 60,50 M2  
Fuente: certificado de tradición de fecha 16/07/2018

**CALCULO DE VALOR COMERCIAL**

DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL EN mt <sup>2</sup>	VALOR METRO CUADRADO	VALOR TOTAL
<b>VALOR COMERCIAL DEL MÉTODO RESIDUAL</b>	66,50	\$395.234,33	<b>\$23.911.677</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>	27,00	\$1.255.791	<b>\$33.906.362</b>
<b>VALOR TOTAL DEL AVALUO COMERCIAL</b>			<b>\$57.818.039</b>

**SON: CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL TREINTA Y NUEVE PESOS M/TE. (\$57.818.039)**

## 2. METODOLOGÍA:

Para la determinación del Valor Comercial del inmueble con dirección "MANZANA 43 CASA N.º 19" Urbanización La Grecia (VIS), del Municipio de Armenia, se visitó personalmente La edificación— **NO se encuentra sometido al régimen de la propiedad horizontal**, con el propósito de realizar el correspondiente análisis de la Agrupación de vivienda, el sector donde se localiza, su vecindario de edificaciones residenciales y edificaciones de usos múltiples, sus corredores viales, distribución, espaciamientos y acabados generales para fachadas, y del inmueble se analizó: diseño, distribución y tipo de construcción, nivel de piso, luminosidad, clase de acabados, terreno, estado, conservación, y vetustez, y para globalizar todo este proceso se cuantificaron los siguientes aspectos:

### A) FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:

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

### B) FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO:

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

### C) FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL:

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

### 3.- MEMORIA DESCRIPTIVA

#### DIRECCION DEL INMUEBLE:

El predio objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado en la "MANZANA 43 CASA N° 19", Urbanización La Grecia (VIS), del Municipio de Armenia.

**CLASE DE AVALUO:** dictamen parcial, y avalúo comercial urbano.

**TIPO DE INMUEBLE:** Edificación de una (1) plantas que hace parte al igual de un lote de terreno, con fachada de acceso sobre vía interna de la Urbanización La Grecia.

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

**SOLICITANTE:** Señora: **MARÍA ISABEL REINOSA OSPINA**  
CC # 24'811. 094

**Destinatario:**  
Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia.  
**Radicado:** 2014-00776

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

**FECHA INSPECCION OCULAR:** 04 de agosto de 2022.  
**FECHA DEL AVALUO:** 08 de agosto de 2022.

**UBICACIÓN DEL PREDIO:** Sector sur occidental de Armenia Quindío.

### 4.- TITULACIÓN

**PROPIETARIO:** Titulares de derecho real de dominio.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-11-2001 Radicación: 2001-22736

Doc: ESCRITURA 2638 DEL 08-10-2001 NOTARIA 5 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$11,740,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DEL FOREC, COMPROMETIENDOSE

A NO ENAJENAR EL INMUEBLE QUE HOY ADQUIERE, ANTES DE CINCO (5) AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE ESTE INSTRUMENTO.

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

DE: FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.

A: GARCIA RODRIGUEZ MARIA ISABEL

CC# 29920177 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-11-2001 Radicación: 2001-22736

Doc: ESCRITURA 2638 DEL 08-10-2001 NOTARIA 5 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GARCIA RODRIGUEZ MARIA ISABEL

CC# 29920177 X

A: GARCIA RODRIGUEZ ALICIA

A: SU FAVOR

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

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

Teléfonos: WhatsApp 3162969379. teléfono 3052372959 Correo: wgavaluos@hotmail.com



Fuente de consulta: escritura pública N° 2638 de fecha 08/10/2001, notaria 5ª del Circulo Notarial de Armenia Quindio.



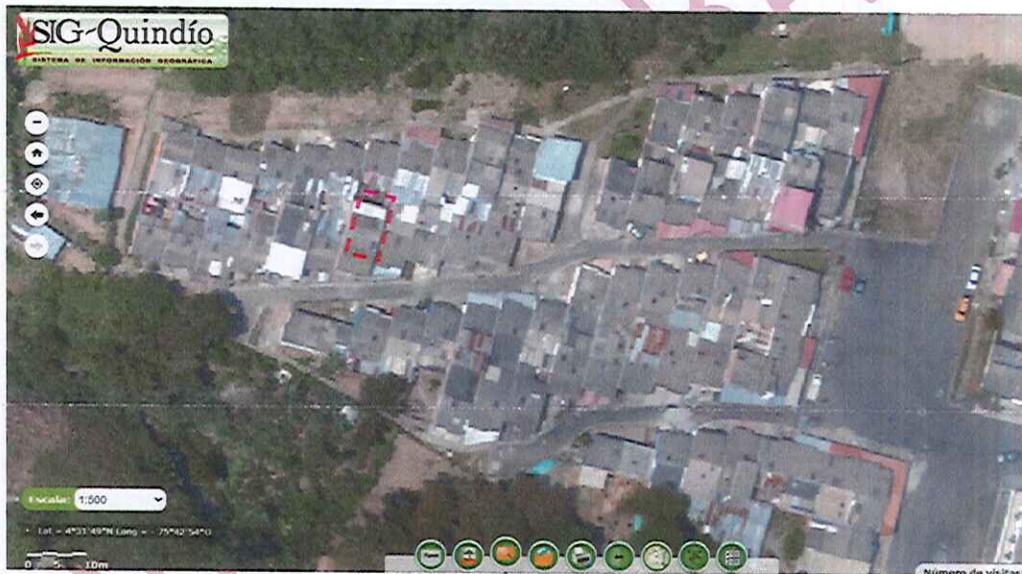
2.4. TIPO DE PROPIEDAD: Particular.

OBSERVACIONES: La visita fue atendida por la señora: Sra. **MARÍA ISABEL REINOSA OSPINA**, CC # 24'811. 094, quien permitió el ingreso en forma voluntaria, no se presentaron inconvenientes durante la visita.

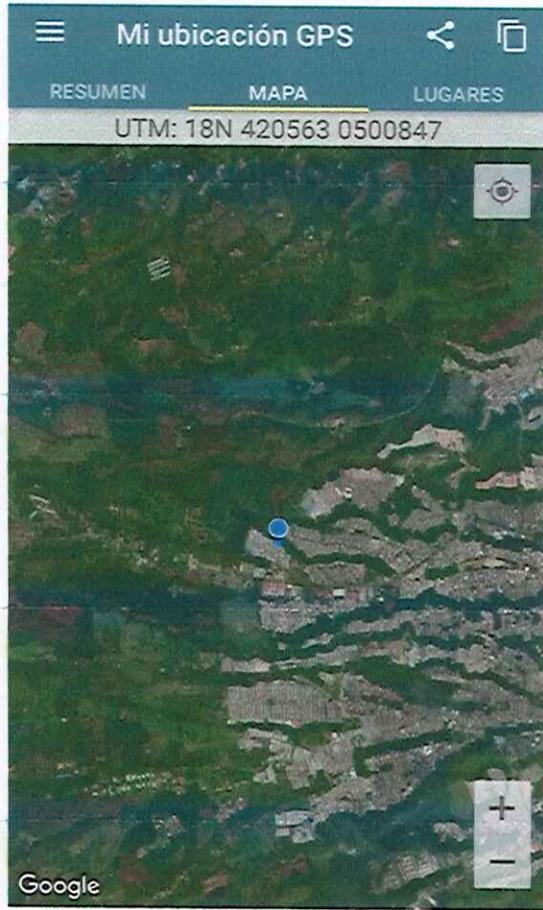
NOTA: ####Este análisis no corresponde a un estudio de títulos####.

**5.- GEOREFGRENCIACION Y UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA MANZANA CATASTRAL:**

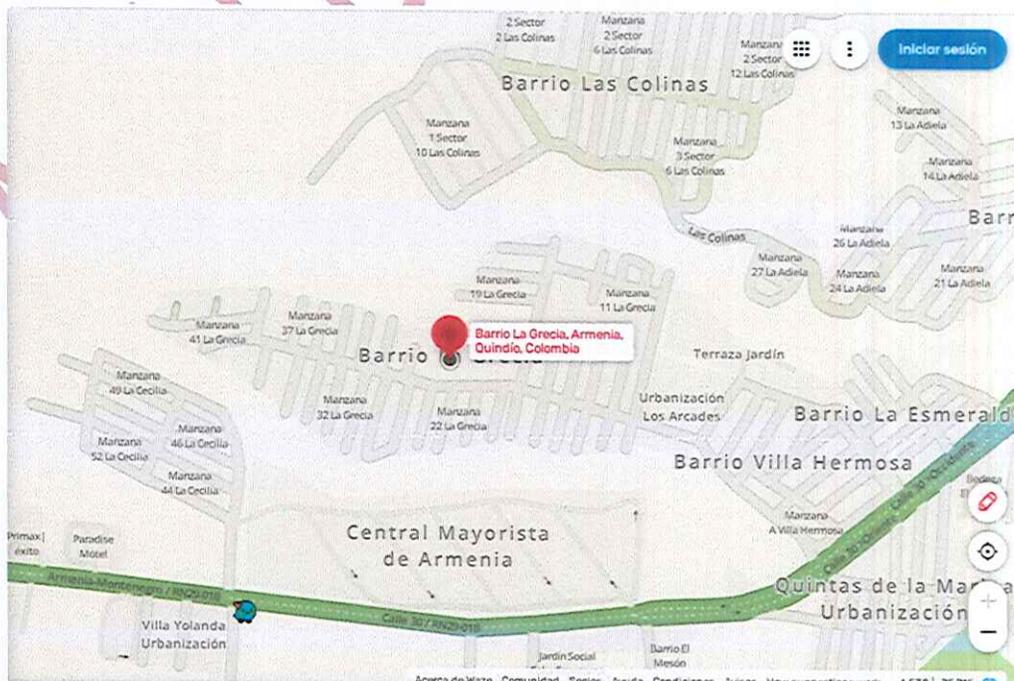
Consulta catastral pagina electronica del **SIG QUINDIO**, para el codigo catastral 630010103000011540007000000000.



Número predial (20)	Número predial (30)	Dirección	Tipo	Municipio	Cód. Municipio	Área (m²)	Perímetro (m)
010311540007000	010300001154000700000000	MZ 43 CS 19 UR LA GRECIA	Urbano	Armenia	001	60.53385382	33.0108971405905



**Información de ubicación del inmueble en Google maps.  
Vecindario inmediato:**



Dirección oficina: Calarcá Q, Urbanización las Chambranas, manzana 3 casa # 5  
Teléfonos: WhatsApp 3162969379. teléfono 3052372959 Correo: wgevaluos@hotmail.com

## INFORMACION DEL MUNICIPIO DE ARMENIA QUINDÍO.

10



- Año de fundación: 1889
- Extensión: 250 km<sup>2</sup>
- Temperatura: Entre 18°C y 29°C
- Altitud: 1.483 m
- Población: 321.378 habitantes
- Aeropuerto: Internacional El Edén – AXM
- Latitud norte: 4° 32'
- Longitud al oeste: 75° 41'

### 6.- UBICACION DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO:

El predio se encuentra ubicado en sector sur occidental, urbanización La Grecia, del municipio de Armenia.

### 7.- CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE Y LA CONSTRUCCION

Lote N° 19 ubicado sobre ejes viales locales, con fachada principal sobre la vía interna peatonal.

La totalidad de sus redes de servicios públicos se encuentran en buenas condiciones de funcionamiento, se encuentra en mal estado de presentación y de mantenimiento.

**7.1 SERVICIOS BASICOS DEL SECTOR Y DE LA EDIFICACION:** Cuenta con redes de: acueducto (EPA), alcantarillado (EPA), Energía (EDEQ), no posee Gas domiciliario.

**7.2 VETUSTEZ:** 2022 – 2001 Veintiún años (21) años, sus acabados interiores se encuentran en regular estado.

#### 7.3 CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION:

**7.4 CIMENTACIÓN:** Placa de piso en mortero, apoyada en bases de recebo, y vigas de amarre laterales; que organizan la estructura general de la cimentación de la unidad residencial, base de hormigón armado, excavada en el suelo, sobre la que se apoya toda la estructura, presenta una respuesta estructural sólida y de estabilidad, sin fisuramiento.

**7.5 ESTRUCTURA:** Consta de zapatas, vigas y columnas en concreto reforzado, paredes en ladrillo que transmiten las carga a los aporcamientos estructurales,

**7.6 PISOS:** en cemento sin acabados.

**7.7 MANPOSTERIA:** Paredes en ladrillo farol, sin revestimientos.

**7.8 CIELO RASOS:** en Icopor decorado, con estructura en aluminio, en buen estado.

**7.9 FACHADA:** ladrillo, con revoque, estucado y pintado en regular estado.

**7.10 CERRAMIENTO DEL ANTEJARDIN:** No posee.

**7.11 BAÑOS:** Uno (1) social completo sanitario, lavamanos, ducha, con pisos y paredes en ladrillo farol sin revoque, área de ducha con la pared revocada, si acabados, no posee división de baño, en regular estado.

**7.12 CLOSET:** No posee.

**7.13 VENTANERÍA:** Con marcos metálicos y vidrio plano transparente, con reja metálica.

**7.14 PUERTA PORTON:** de Ingreso al inmueble en lámina con chapa de seguridad, y reja de seguridad sobre el marco de la puerta, en regular estado.

**7.15 PUERTAS INTERNAS:** solamente para el baño, en regular estado.

**7.16 COCINA:** (cocineta) sencilla, conformada por placa en concreto, con mesón superior con revestimiento en granito pulido, con lavaplatos en acero inoxidable empotrado, grifería sencilla, pisos en cemento, y paredes con salpicadero en cerámica nacional (retazos), en regular estado.

**7.17 PATIO DE ROPAS:** posterior, una parte cubierta, en regular estado.

**7.18 PLAFONES RED ELECTRICA:** Todos funcionando.

**7.19 PINTURA INTERNA:** No posee pintura, ladrillo farol a la vista.

**7.20 FUNCIONALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:** Los diseños son funcionales por cuanto son claros los conceptos de relación proporcional.

**7.21 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:** se visualiza en regular estado de mantenimiento, no presenta acabados de ninguna calidad, al igual que actualización en acabados, en general regular estado.

## 7.22 ESTADO DE LOS MATERIALES:

Los materiales son de buena calidad, acordes con el uso específico y estratificación socioeconómica.

**7.23 SERVICIOS PUBLICOS:** El inmueble posee los servicios instalados de agua, energía, gas domiciliario NO POSEE, cada servicio con contador independiente.

## 7.24 DISTRIBUCION ARQUITECTONICA INTERNA DEL INMUEBLE:

<b>Distribución interna</b>	Una (1) sala, y comedor en un solo ambiente, cocineta (1), patio de ropas (1), baño social, lavadero, cuartos (1), antejardín (1).
-----------------------------	--

## 8.- ÁREAS:

Área Lote de terreno: 5.50 m frente x 11.00 fondo, fuente de consulta: certificado de tradición aportado	60,50 m <sup>2</sup>
Área Privada construida, consulta certificado catastral IGAC N° 5343055 aportado	27,00 m <sup>2</sup>

**Nota:** Para efectos del avalúo comercial se tendrán en cuenta las áreas del lote relacionadas en los títulos, y la construcción certificado catastral aportado del IGAC.

## 9.- ESTRATIFICACION:

Estrato: Uno (1).

## 10. LINDEROS

Los que se determinan en la escritura pública N° 660 de fecha 15/03/2004, registrada en la Notaria Primera (1ª) de la ciudad de Armenia.

**### POR EL NORTE:** con vía peatonal cedida al municipio, con longitud de 5.50 mts. **AL ORIENTE,** con los lotes N° 5 y 20 de esta manzana, en longitud de 11 mts. **POR EL SUR:** con el lote N° 6 de esta manzana en longitud de 5.50 mts. **POR EL OCCIDENTE:** con el lote N° 18 de esta manzana y vía peatonal cedida al municipio en 11 mts **####.**

## 11. ENTORNO DEL INMUEBLE

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

**11.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES:** El sector dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del avalúo, es un sector cuya destinación actual es residencial general, en este sector se encuentra ubicados conjuntos residenciales, mercar, edificios de apartamentos, y sobre la vía principal se visualizan locales comerciales, entre otros.

**11.3 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:** La infraestructura urbanística es buena, preservando vías internas en muy buen estado de Conservación.

**11.4 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:** buena según el comportamiento económico actual y se encuentran en construcción obras nuevas, el predio se encuentra ubicado en una zona de la ciudad de Armenia con buena valorización y comercialización de acuerdo a su estrato.

**11.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** La estratificación se encuentra determinada en el plano censal como estrato Socio- Económico uno (E-1).

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

**11.7 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO:**

En la visita efectuada al inmueble de la manzana 43 casa 19, de la urbanización La Grecia se pudo evidenciar que no existe problemática en relación a la estabilidad del suelo.

**11.8 LEGALIDAD DE ÁREAS:**

El inmueble cuenta con las áreas registradas en los títulos aportados y vigentes.

**11.9 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:**

El sector no registra zonas de impacto ambiental negativos.

**11.10 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no cuenta con servidumbres y/o afectaciones.

**11.11 SEGURIDAD**

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

**11.12 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS**

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

### 11.13 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Existe una gran cantidad de inmuebles en venta en la parte inmobiliaria del sector, pero actualmente no existen viviendas comparables por estado actual del inmueble en estudio.

**11.14 ZONA DE RESERVA VIAL:** El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial.

### 11.15 ASPECTOS VALORIZANTES:

Se encontraron los siguientes aspectos:

- ✚ Construcción en material.
- ✚ Facilidad de acceso a través del transporte público TINTO que circula por las vías principales, llegando hasta el predio.
- ✚ El equipamiento público cerca al predio urbano en estudio, está conformado por vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto.

**11.16 ASPECTOS DESVALORIZANTES:** regular estado de conservación y presentación, sin acabados relevantes.

## 12.- ESPECIFICACIONES DEL TERRENO

**TOPOGRAFÍA:** Presenta en general una topografía promedio ondulada.

**FICHA TECNICA Y FORMA:** Forma Rectangular

**UBICACIÓN:** medianero.

**USO DEL SUELO:** habitacional.

## 13.- NORMATIVIDAD URBANA



### CONTENIDO

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

### 13.1 NORMA GENERAL DE USO DEL SUELO URBANO PARA ARMENIA.

15

#### FICHA NORMATIVA 2 A. mejoramiento integral residencial cotidiano

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

Ver Ficha 1 Item 29 of 51

### 14.- SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

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

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

## 15.- METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA:

16

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

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

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

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

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

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

### Qué es el Método Residual Estático

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

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



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

CALCULO DE VALOR RESIDUAL ESTATICO			
Cuadro potencial de desarrollo Método residual			
MAYOR Y MEJOR USO DESARROLLO DE VIVIENDA FAMILIAR 1 PISO			
DIRECCION DEL PREDIO:		URB. LA GRECIA MNA 43 CASA N° 19	
CIUDAD:		Armenia Quindio	
AREA DEL LOTE M2		60,50	
INDICE DE CONSTRUCCION: area total construida/area del lote (AC/AL)			
area construida en m2	60,50	area del lote en m2	60,50
INDICE DE OCUPACION: area total construida del 1° piso /area del lote (ATC1° PISO / AL)			
formula (ATC1° PISO / AL)			1,00
MAXIMA AREA UTIL CONSTRUIBLE: AREA UTIL X INDICE DE CONSTRUCCION (AU* IC)			
AREA UTIL: en m2	AU*IC		60,50
VALOR PROBABLE VENTA DEL PROYECTO (V.P.V.P) ( metodo de reposicion a nuevo - construdata x valor m2)		VALOR M2 CONSTRUDATA	TOTAL CONSTRUDATA
V.P.V.P = area construida x vm2 de construccion construdata		60,50	\$1.756.597
			\$106.274.118,50
total costos de la construccion con % de la norma			
COSTOS ADMINISTRACION		5,00%	\$5.313.705,93
COSTOS IMPREVISTOS		3,00%	\$3.188.223,56
COSTOS UTILIDAD		7,00%	\$7.439.188,30
COSTOS FINANCIEROS		7,50%	\$7.970.558,89
SUMATORIA DE COSTOS		22,50%	\$23.911.677
TOTAL COSTO DEL PROYECTO AJUSTADO CON EL % DE LA NORMA al 100% DE CONSTRUCCION			\$130.185.795
VALOR METRO CUADRADO (M2) AJUSTADO CON % DE LA NORMA PARA EL PROYECTO			\$2.151.831
VALOR TOTAL DEL PROYECTO A VALOR NUEVO x AREA DEL LOTE Y CONSTRUCCIONES			\$130.185.795
VALOR TOTAL DEL LOTE DE TERRENO (\$130.185.795- \$106.274.119)			\$23.911.677
VALOR METRO CUADRADO (M2) DEL LOTE DE TERRENO			\$395.234,33

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

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

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

**16.- CALCULO DE VALOR COMERCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES**

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

Método Fitto y Corvinni:

DESCRIPCION	
VIDA ÚTIL: 2022 - 2021	100 años
VIDA TÉCNICA:	21 años.
VIDA REMANENTE:	79 años.
VIDA EDAD EN PORCENTAJE DE VIDA:	21%.
ESTADO:	3
DEPRECIACION ACUMULADA:	28,51%

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	
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00	

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

**16.1 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:

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

## 16.2 OBTENCION DEL VALOR COMERCIAL POR M2 UTILIZANDO COMO CONSULTA LOS COSTOS Y PRESUPUESTOS DE LA REVISTA CONSTRUdata N° 203, ultima edición.

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

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

Área construida: 27,00 m<sup>2</sup>

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO			
METODO REPOSICION A NUEVO DE LAS CONSTRUCCIONES ( Resolución 620 de 2008 (gac)			
Solicitante :	MARÍA ISABEL REINOSA OSPINA, CC # 24'811. 094		
Fecha Informe:	08/08/2022	AREA CONSTRUIDA M2	27,00
Dirección:	"MANZANA 43 CASA N.º 19" Urbanización La Grecia, Armenia		
INDICE DE COSTOS:	Fuente de consulta CONSTRUdata N° 203 ultimo trimestre colombia		
COSTOS DIRECTOS	Exclusivo del trabajo de campo (materiales, mano de obra, y herramientas)		
COSTOS INDIRECTOS	Impuestos garantías, conexión de servicios públicos, honorarios, etc.		
COSTOS TOTALES	Suma de costos directos e indirectos, no se incluye valor del lote, ni costos financieros.		
ESPECIFICACIONES	Descripción para cada prototipo, especialmente cimentación, ascensor, acabados, etc.		
calcula valor construcción para vivienda UNIDAD FAMILIAR MEDIO de uno (1) y dos (2) pisos)			
Manposteria estructural cimentación columnas y vigas zapatas antejardin zona de ropas un baño patio sala y comedor obra blanca	costo directo		valor m2 \$1.527.475
	costo indirecto		\$229.122
	A.I.U	15%	
VALOR M2 CONSTRUIDO		\$1.756.597	
total reposición del área construida OBRA NUEVA	100%	\$47.428.119	
DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION TABLA DE FITO Y CORVININI			
Vida util o tecnica	Años	100	
Edad aproximada de la construcción	Años	21	
Vida remanente de la construcción	Años	79	
Porcentaje de edad a depreciar	Años	21	
Estado de conservación de la construcción	de 1 a 5	2,5	
Depreciación acumulada en el tiempo	28,51%	\$13.521.757	
CALCULO DE VALOR DE LA CONSTRUCCION VALOR ACTUAL O PRESENTE			
Valor de reposición área construida a nuevo	\$47.428.119		
Menos (-) depreciación acumulada según Ross Heidecke	\$13.521.757		
VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO	\$33.906.362		
Valor m2 deprecado	\$1.255.791		
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION ACTUALIZADO O PRESENTE	\$33.906.362		



UNIFAMILIAR VIS		VALOR M <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>2 pisos</li> <li>manposteria estructural</li> <li>cimentación superficial</li> <li>150 m<sup>2</sup></li> <li>2 baños</li> <li>tercera</li> <li>zona de ropas</li> <li>1 disponible</li> <li>sala</li> <li>comedor</li> <li>obra blanca</li> </ul>		<p>DIRECTO</p> <p><b>\$ 1.527.475</b></p> <p>TOTAL</p> <p><b>\$ 1.756.597</b></p>

Costru data

Son: TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SIES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/TE (\$33.906.362)

# 17 CALCULO DE VALOR INTEGRAL - LOTE Y CONSTRUCCIONES



Efectuada la aplicación de la metodología antes relacionada sobre el bien inmueble con dirección en la Urbanización La Grecia Manzana 43 casa N° 19, distinguido con la ficha de matricula 280-130026, arrojo el siguiente resultado:

DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL EN mt <sup>2</sup>	VALOR METRO CUADRADO	VALOR TOTAL
VALOR COMERCIAL DEL MÉTODO RESIDUAL	66,50	\$395.234,33	\$23.911.677
CONSTRUCCIONES	27,00	\$1.255.791	\$33.906.362
<b>VALOR TOTAL DEL AVALUO COMERCIAL</b>			<b>\$57.818.039</b>
<b>SON: CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL TREINTA Y NUEVE PESOS M/TE. (\$57.818.039)</b>			

11.2 avalúo catastral año 2022: **\$8.201.000**

MUNICIPIO DE ARMENIA  
NIT. 890.000.464-3

ESPA  
TODOS

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO  
SOBRETASA AMBIENTAL Y SOBRETASA BOMBERIL  
CUENTA DE COBRO No. 11099610  
Iapri-503187245

01. INFORMACION DEL PREDIO		02. PERIODO DE COBRO	
NIT o C.C. 29920177	TELÉFONO:	PAGO AÑO 57.408	PAGO TRIMESTRE
NOMBRE: MARIA ISABEL GARCIA RODRIGUEZ		FECHA DE EXPEDICION 06 Jul 2022	FECHA DE VENC. 30-Sep-2022
DIRECCIÓN: MZ 43 CS 19 UR LA GRECIA		ESTRATO 1	PERIODO COBRADO
DIRECCIÓN COBRO: MZ 43 LO 19 UR LA GRECIA		DESTINACION: A	CÓDIGO POSTAL
03. DATOS PREDIO			
FICHA CODIGO: 01-03-00-00-1154-0007-0-00-00-0000			
AVALUO ACTUAL: 8.201.000			

## 18. BIBLIOGRAFIA.

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

21

## 19.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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



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

**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.**

no he sido designado como perito en un ningún proceso anterior donde haya estado la misma parte apoderada, ni 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). copia del Certificado de tradición fecha 07/01/2022, b). predio identificado con las matrículas inmobiliarias No. 280-130026, código catastral No. 630010103000011540007000000000. C) Certificado Catastral Nacional IGAC.

AVAL

**22.- RELACION DE ALGUNOS DE LOS PROCESOS EN LOS QUE HE PARTICIPADO COMO PERITO AVALUADOR PROFESIONAL EN LOS ULTIMOS CUATRO AÑOS. de conformidad con el ordinal 5º, artículo 226 del Código General del Proceso.**

25

**1.- JUZGADO: SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA**

**DEMANDANTE:** NHORA BALLESTEROS DE SABOGAL  
**APODERADO JUDICIAL PARTE DTE:** Dr. JUAN MANUEL SABOGAL BALLESTEROS, CC N° 18395131

**DEMANDADO:** TP 139730 del C.S.J.  
**APODERADO PARTE DDA.:** LUZ ADRIANA LÓPEZ MARÍN.  
Dr. LUIS FELIPE ECHEVERRI ARISTIZABAL, CC N° 1094880702, TP 184703 del C.S.J.

**RADICADO:** 2000-1751-00,  
**PROCESO:** proceso Ejecutivo Hipotecario  
**EXPERTICIA REALIZADA:** dictamen pericial, y avalúo comercial.  
**PERITO VALUADOR:** Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895.

**2.- JUZGADO: QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA**

**DEMANDANTE:** ADRIANA LOARTE TORRES  
**APODERADO JUDICIAL PARTE DTE:** Dr. GUSTAVO RENDON VALENCIA, CC N° 19.419.404  
TP 138.565 del C.S.J.

**DEMANDADO:** JOSE MIGUEL MARTINEZ.  
**APODERADO PARTE DDA.:** Dr. CAMILO ALVAREZ MARIN, CC N° 7.539.759, TP 77014 del C.S.J.

**RADICADO:** 630011400300520170053300  
**PROCESO:** Verbal reivindicatorio – con demanda de reconvención - pertenencia.

**EXPERTICIA REALIZADA:** dictamen pericial, y avalúo comercial, fecha 29/11/2021  
**PERITO VALUADOR:** Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895.

**3.- JUZGADO SEGUNDO (2º) PENAL MUNICIPAL DE CONOCIMIENTO, ARMENIA**

**PROCESO DE:** LESIONES PERSONALES CULPOSAS  
**OFENDIDOS:** HENRRY VALENCIA  
**APODERADO PARTE OFENDIDA:** Dr. JANNIER ANDRES LOPEZ TORO, CC N° 1.094.886.158, TP: 182518

**INDICIADO:** CSJ.  
**APODERADO PARTE INDICIADA:** OMAR RAMIREZ GUTIERREZ  
Dra. ANA MARIA PIEROTTI CARRILLO, T.P 94.214 CSJ,  
Compañía de seguros la Equidad.

**EXPERTICIA REALIZADA:** avalúo de perjuicios ocasionados responsabilidad civil extracontractual

**RADICACIÓN:** 630016000059201200606  
**FECHA CÁLCULO:** mayo 7 de 2019  
**PERITO VALUADOR:** Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895

**4.- JUZGADO PRIMMERO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD CALARCA**

**DEMANDANTE:** BEVERLY YULIETH SALAZAR GUTIÉRREZ  
**DEMANDADO:** HEREDEROS INDETERMINADOS DE JESÚS SALCEDO  
**REFERENCIA:** PROCESO DIVISORIO

**RADICADO:** 631304003001-2015-00501-00  
**APODERADO JUDICIAL DTE:** Dr. RAFAEL FERNANDO GIL SIERRA  
**APODERADO JUDICIAL DDO:** Dr. MARIO ALBERTO GARCÍA OSPINA  
**EXPERTICIA REALIZADA:** Dictamen pericial, y avalúo comercial, inmueble urbano  
**PERITO VALUADOR:** Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895

**5.- JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SALENTO QUINDIO**

**DEMANDANTE:** GIOVANNY ULISES GALINDO TIJARO  
**DAMANDADO:** SEBASTIAN CASTAÑEDA VALENCIA  
**REFERENCIA:** EJECUTIVO HIPOTECARIO.  
**RADICADO:** 2015-00022-00  
**APODERADO JUDICIAL DTE:** Dr. LUIS EDUARDO MORA BOTERO  
**APODERADO JUDICIAL DDO:** Dr. JHON FABIO GONZALEZARREDONDO  
**EXPERTICIA REALIZADA:** Dictamen pericial, y avalúo comercial inmueble rural (lote de terreno La Caturrera)

**PERITO VALUADOR:** Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895

**6.- JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCÁ.**

**DEMANDANTE:** INES ARIAS MORALES  
**DEMANDADO:** MIGUEL LEMUS ARIAS  
**PROCESO:** DIVISORIO – VENTA DE COSA COMUN  
**RADICADO:** 2017-0068  
**APODERADO JUDICIAL DTE:** Dra. MARIA LIBIA RAMIREZ  
**APODERADO JUDICIAL DDO:** Dr. FRANCISCO JAVIER GONZLAEZ SANCHEZ  
**EXPERTICIA REALIZADA:** Dictamen pericial, y avalúo comercial, inmueble urbano  
**PERITO AVALUADOR:** Wilson García Pachón, R.A.A – AVAL/9778895

**7.- JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO ORALIDAD ARMENIA**

**DEMANDANTE:** TAYRON POWER HOLGUIN LONDOÑO  
**DEMANDADOS:** JULIAN BUENDIA VASQUEZ Y CARLOS ALBERTO GOMEZ  
BUEN DIA  
**PROCESO:** PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO  
**RADICACION:** 63-001-31-03-002-2017-00008-00  
**APODERADO JUDICIAL DDO:** Dra. GLORIA MARCELA BALLEEN CERON  
**APODERADO JUDICIAL DTE:** Dr. TODORO ADOLFO BENAVIDEZ VANEGAS  
**EXPERTICIA REALIZADA:** Dictamen pericial, y avalúo comercial, inmueble urbano (LOTE)  
**PERITO AVALUADOR:** Wilson García Pachón, R.A.A – AVAL/9778895

**8.- JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA**

**DEMANDANTE:** JORGE IVÁN CASTAÑO JIMÉNEZ  
**DEMANDADOS:** HERNÁN ALBERTO CASTAÑO GALLEGO, BLANCA SONIA  
CASTAÑO  
GALLEGO, MARTHA CECILIA CASTAÑO GALLEGO, ORIANA DEL  
MAR CASTAÑO PARRA  
**PROCESO:** SUCESIÓN INTESSTADA  
**RADICADO:** 63001.31.03.001.2018.00182.00  
**APODERADO JUDICIAL DTE:** Dr. JHON JAIRO CIRO CASTAÑO  
**APODERADO JUDICIAL DDA:** Dra. FABIOLA ECHEVERRY PALACIOS  
**EXPERTICIA REALIZADA:** Dictamen pericial, y avalúo comercial, inmueble urbano.  
**PERITO AVALUADOR:** Wilson García Pachón R.A.A/ AVAL 9778895

**9.- JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA**

**DEMANDANTES:** LUIS ELIECER CIRO OSORIO – GUILLERMO DE JESUS OSORIO  
PATIÑO Y CARLOS ALBERTO CIRO CASTAÑO.  
**DEMANDADOS:** YUBAL YORDANY GARZON CHACON  
**PROCESO:** REALIZACIÓN ESPECIAL DE LA GARANTÍA. (EJECUTIVO  
HIPOTECARIO)  
630013103003-2019-00035-00  
**RADICADO:** Dr. JHON JAIRO CIRO CASTAÑO. TP: 79594 CSJ.  
**APODERADO JUDICIAL DTE:** NO SE CONSTITUYO APODERADO, (por estado).  
**APODERADO JUDICIAL DDO:** Dictamen pericial, y avalúo comercial inmuebles rural (lote comun y  
proindiviso), vereda La Revancha Armenia.  
**EXPERTICIA REALIZADA:** Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895  
**PERITO VALUADOR:**

**10.- JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCA**

**DEMANDANTES:** DORYS BERNAL ALARCON – GERARDO OCAMPO ALZATE  
**DEMANDADOS:** EDILBERTO OCAMPO ALZATE  
**PROCESO:** Declaracion de pertenencia por prescipcion extraordinaria adquisitiva  
de dominio.  
**RADICADO:** 218-00508  
**APODERADO JUDICIAL DTE:** Dr. CESAR AUGUSTO ROJAS RAMIREZ. CC Nº 18.386.204  
**APODERADO JUDICIAL DDO:** Dr. JOSE ANIBAL RIVERA CORREA  
**EXPERTICIA REALIZADA:** Dictamen pericial, y avalúo comercial inmueble urbano  
Practica pericial con acompañamiento de perito.  
**PERITO VALUADOR:** Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895.

**11.- TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA**

**DEMANDANTE:** Conjunto Residencial Yulima Etapa II unidades D y E.  
**DEMANDADOS:** Elizabeth Gómez Gómez, Crithian Camilo Muriel Gómez (actúan en nombre propio)  
**PROCESO:** Ejecutivo con pretensión personal.  
**RADICADO:** 2018-00086-00  
**APODERADO JUDICIAL DTE:** Dra. Gloria Marcela Ballen, CC Nº 41933921, TP. 105.542 C.S.J.  
**APODERADO JUDICIAL DDO:** actúan en nombre propio.  
**EXPERTICIA REALIZADA:** Dictamen pericial, y avalúo comercial inmueble urbano  
Practica pericial.  
**PERITO VALUADOR:** Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895.

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

De esta manera, dejo rendido el dictamen pericial y el concepto valuatorio invocado, el cual coloco a consideración del **Señora: MARÍA ISABEL REINOSA OSPINA**, CC # 24`811. 094, y del juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia, Radicado: 2014-00776, y de las partes interesadas en el mismo, esperando haber podido contestar e interpretar ecuanímente el avalúo comercial solicitado.

El presente dictamen pericial, y de avalúo comercial se encuentra debidamente certificado por el R.A.A (registro Abierto de Avaluadores) Categoría Uno (inmuebles urbanos).

Cordialmente,



**WILSON GARCÍA PACHÓN**

Técnico laboral por competencias en avalúos

Perito Avaluador profesional

Técnico laboral en avalúos

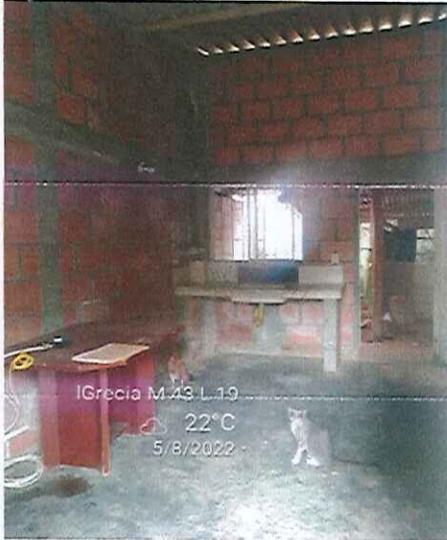
Registro Abierto de Avaluador R.A.A/AVAL-9778895

Autorregulador Nacional de Avaluadores (A.N.A)

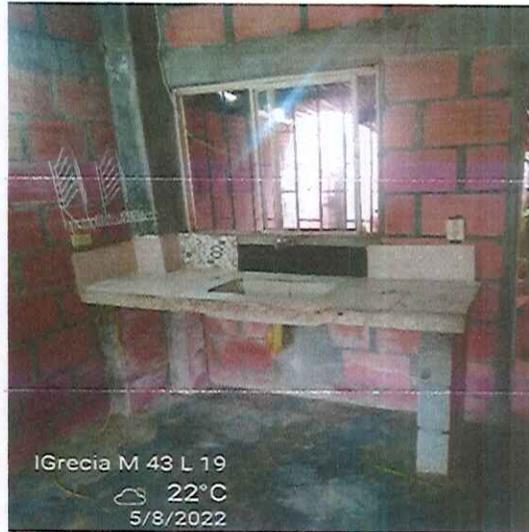
Certificado en competencias académicas

**23. REGISTRO FOTOGRAFICO:**

Sala y comedor



Cocina sencilla.



PATIO DE ROPAS CUBIERTO.



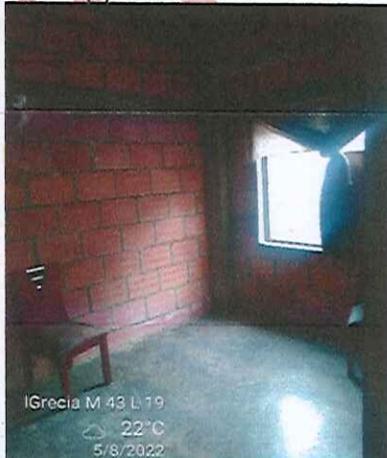
BAÑO SOCIAL (1)



CONTADOR DEL AGUA



CUARTOS (1)



PUERTA DEL BAÑO



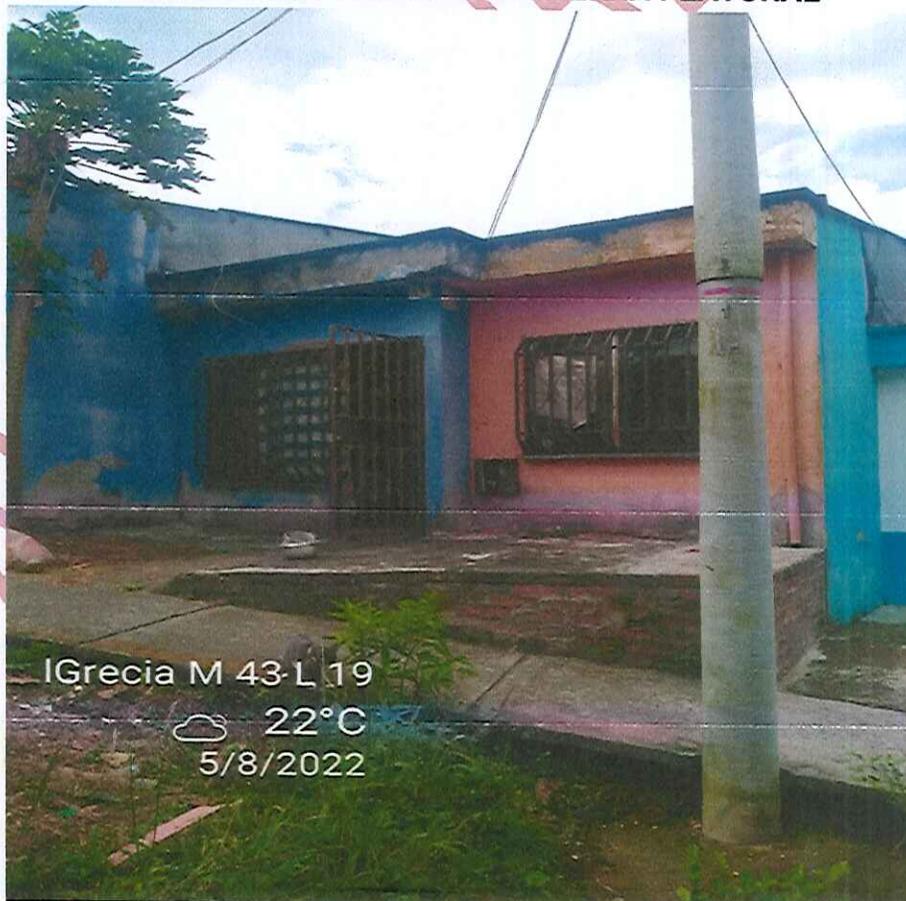
CONTADOR ENERGIA



**PARTE EXTERNA DE LA VIVIENDA SOBRE VIA INTERNA PEATONAL.**



**FRENTE COMUN SOBRE VIA INTERNA PEATONAL**



**24.- DOCUMENTOS DE LA PROFESION – E IDONEIDAD DEL PERITO AVALUADOR**

30

 **PERITO AVALUADOR  
DE BIENES  
INMUEBLES URBANOS**

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

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

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

  
PA-000184-17

 **EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS  
SABER LONJA CERTIFICACIONES**

Otorga certificado en competencias laborales a:

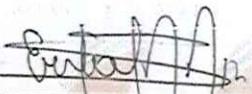
*Wilson García Pachón*

C.C. 9.778.895

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de la conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-01 bajo las normas:  
TCL 110302002 - NCL 210302001 - NCL 210302002

**PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES URBANOS**

Fecha de Aprobación: 4 de Octubre de 2017  
Fecha Ultimo Mantenimiento: 3 de Octubre de 2020

  
Erika Liliana Cubillos Cadena  
Representante Legal  
Saber Lonja Certificaciones

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

PA-000184-17  
CE-F-026



PIN de Validación: a9d40a76



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



**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:

<p><b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul> <table border="0"><tr><td>Fecha de inscripción 14 Feb 2018</td><td>Regimen Regimen de Transición</td><td>Fecha de actualización 05 Abr 2021</td><td>Regimen Regimen Académico</td></tr></table>	Fecha de inscripción 14 Feb 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 05 Abr 2021	Regimen Regimen Académico
Fecha de inscripción 14 Feb 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 05 Abr 2021	Regimen Regimen Académico	
<p><b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul> <table border="0"><tr><td>Fecha de inscripción 22 Abr 2021</td><td>Regimen Regimen Académico</td></tr></table>	Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Regimen Regimen Académico		
Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Regimen Regimen Académico			
<p><b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li></ul> <table border="0"><tr><td>Fecha de inscripción 22 Abr 2021</td><td>Regimen Regimen Académico</td></tr></table>	Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Regimen Regimen Académico		
Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Regimen Regimen Académico			

Página 1 de 5



PIN de Validación: a9d40a76



32

Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Regimen Regimen Academico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 13 Intangibles Especiales	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li></ul>	
Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Regimen Regimen Academico

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

**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





PIN de Validación: a9d40a76



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**

**a9d40a76**

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 Agosto 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 Pinchezo 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.

## CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES



CERTIFICADO  
COLEGIADO

NIT: 9014854819

PERSONERÍA JURÍDICA 55-0000000002280.12

www.colegionacionaldeavaluadores.org

Sabaneta, Antioquia: enero 17 2022

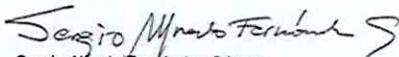
### A QUIEN LE INTERESA

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

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

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

Quien Certifica:



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

Calle 75 A SUR 47 A 13 IN 408 Sabaneta Antioquia

3503979797



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 PACHÓN**

**C.C. 9.778.895**

ASISTIÓ AL

**DIPLOMADO**

**AVALÚOS URBANOS**

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en

**FUNDAMENTACION GENERAL**

**MÉTODO DE MERCADO**

**MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN**

**TÉCNICA RESIDUAL**

**MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN**

**AVALÚOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**DERECHO INMOBILIARIO**

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)

FOLIO 9266 - LIBRO 679

Marzo 27 DE 2021

BOGOTÁ - COLOMBIA



MARIO ROPERO MUNÉVAR  
DIRECTOR GENERAL



GLORIA MORENO BALLEEN  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Y EN SU NOMBRE

**FUNDACIÓN NUEVO MILENIO**

PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0021267

EN CONVENIO CON

**LONJA DE COLOMBIA**

PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0038590

Lonja de Colombia

Certifican a

**Wilson García Pachón**

**C.C. 9.778.895**

COMO

**Perito Avaluador Profesional**

SEGÚN EXÁMEN Y CALIFICACIÓN DE COMPETENCIAS EN

Vehículos Terrestres

Maquinaria y Equipos

Topografía de Terrenos y Cartografía

Plan de Ordenamiento Territorial

Avalúos Urbanos y Rurales

Propiedad Horizontal

Reforma Urbana

Derecho Inmobiliario

Matemáticas Catastrales

Administración Inmobiliaria

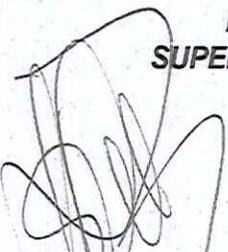
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

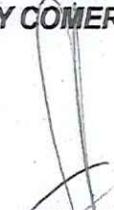
R.P.A.

1005-5583



  
MARIO ROPERO MUNÉVAR  
DIRECTOR GENERAL  
NUEVO MILENIO

6 DE SEPTIEMBRE DE 2012  
BOGOTÁ COLOMBIA

  
GLORIA MORENO BALLEEN  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA  
LONJA DE COLOMBIA



**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 BALEN**  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA  
LONJA DE COLOMBIA



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

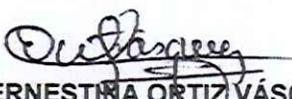
40

**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*



REPÚBLICA DE COLOMBIA

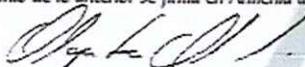
## El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En Cumplimiento de la Ley 119 de 1994

Hace Constar que  
**WILSON GARCIA PACHÓN**  
Con CEDULA DE CIUDADANIA No. 9778895

**Cursó y aprobó la acción de Formación**  
**COSTOS Y PRESUPUESTOS PARA EDIFICACIONES MODULO I: GENERALIDADES**  
Con una duración de 40 Horas

En testimonio de lo anterior se firma en Armenia a los Diecinueve (19) días del mes de Noviembre de Dos Mil Diez (2010)



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



98CV20102852421 19/11/2010  
No. Y FECHA DE REGISTRO

Para verificar la validez de este Certificado consulte la página <http://sis.senavirtual.edu.co>

Resolución 000484 del 06 de Marzo de 2006



#### A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2001, con Personería Jurídica No. S0038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio N° 900.404.901-0

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de AVALUOS Y PERITAJE PROFESIONAL con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

### CERTIFICACIÓN

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar que el señor, WILSON GARCIA PACHON, identificado con Cédula de Ciudadanía # 9.778.895 como PERITO AVALUADOR PROFESIONAL, según examen en formación y calificación actualizada a la fecha en topografía de terrenos y cartografía, plan de ordenamiento territorial, inmuebles urbanos y rurales, titularización de inmuebles, normas especializadas, propiedad horizontal ley 675, reforma urbana ley 1673 y ley 388, con REGISTRO DE AVALUADOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO # 1005-5583, actuando como representante de la LONJA DE COLOMBIA, como profesional independiente.

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

Dada a solicitud de su entidad,

Cordialmente,



**MARIO ROPERO MUNÉVAR**  
PRESIDENTE NACIONAL  
3204255208 3115914605

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

**25.- ANEXOS:**

43




**TODOS POR UN  
NUEVO PAÍS**  
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

5343055

---

**CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL**

---

**CERTIFICA**

5904-765500-58433-9

---

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que MARIA ISABEL GARCIA RODRIGUEZ (identificada con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 29920177 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

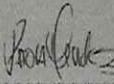
<p><b>DEPARTAMENTO:</b> 63-QUINDIO</p> <p><b>MUNICIPIO:</b> 1-ARMENIA</p> <p><b>NÚMERO PREDIAL:</b> 01-03-00-00-1154-0007-0-00-00-0000</p> <p><b>NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:</b> 01-03-1154-0007-000</p> <p><b>DIRECCIÓN:</b> MZ 43 CS 19 UR LA GRECIA</p>	<p><b>MATRICULA:</b> 280-130026</p> <p><b>ÁREA TERRENO:</b> 0 Ha 61 00m<sup>2</sup></p> <p><b>ÁREA CONSTRUIDA:</b> 27 0 m<sup>2</sup></p> <p><b>AVALÚO:</b> \$ 7.286.000</p>
---	--

---

**LISTA DE PROPIETARIOS**

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	29920177	MARIA ISABEL GARCIA RODRIGUEZ

El presente certificado se expide para **JUZGADOS O ENTIDADES (EXENTOS DE PAGO)** a los 13 días de julio de 2018.



Paola Andrea Muriel Hernández

---

**NOTA:**

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

Adicionalmente de conformidad con el artículo 42 de la resolución No 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 'La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión'.

La base catastral del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín y los municipios del departamento de Antioquia.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web: [www.igac.gov.co/GACCCatastralWeb](http://www.igac.gov.co/GACCCatastralWeb) haciendo referencia al número de certificado catastral o dirija sus inquietudes al correo electrónico: [cig@igac.gov.co](mailto:cig@igac.gov.co).

---

IGrecia M 43 L 19

☁ 22°C

5/8/2022

---

Página 1 de 1





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

Certificado generado con el Pin No: 180716728313868206 Nro Matricula: 280-130026

Impreso el 15 de Julio de 2018 a las 06:48:14 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 pagina

---

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (A favor de dominio real de dominio incompleto)

DE: ANOTACION S.A.

A: FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. X

---

ANOTACION: No 947 (Acto 20-1-2007) Pasaporte: 2007-22736

DE: SECRETARIA DEPARTAMENTO DE NOTARIAS DE ARMENIA VALOR ACTO: \$11.740.000

ESPECIFICACION: MODOS DE ADQUISICION: EN COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DEL FOREC. COMPROMETIENDOSE

---

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (A favor de dominio real de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.

A: GARCIA RODRIGUEZ MARIA ISABEL CC# 29920177 X

---

ANOTACION: No 947 (Acto 20-1-2007) Pasaporte: 2007-22736

DE: SECRETARIA DEPARTAMENTO DE NOTARIAS DE ARMENIA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODOS DE ADQUISICION: EN COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DEL FOREC. COMPROMETIENDOSE

---

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (A favor de dominio real de dominio incompleto)

DE: GARCIA RODRIGUEZ MARIA ISABEL CC# 29920177 X

A: SU FAVOR

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

---

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 4

---

**I Grecia M 43 L 19**

DE NOTARIA: MARIA ISABEL GARCIA RODRIGUEZ POR EL I.C.A.C. SEGUN RES. NO. 8089 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R. CONVENCIONAL I.C.A.C. S.N.R. DE 21-06-2008

Fecha: 15-07-2011

22°C

5/8/2022

AA 4540852

INSTRUMENTO NUMERO: DOS MIL SEISCIENTOS  
TRFINTA Y OCHO (2.638)

FECHA: OCTUBRE 8 DEL 2.001

NOTARIA QUINTA

CIRCULO DE ARMENIA QUINDIO

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) No(S): 280-  
130026

CODIGO(S) CATASTRAL(ES): 01-03-1154-0007-000

UBICACION DEL PREDIO: DEPTO: QUINDIO

URBANO: X MUNICIPIO: ARMENIA

NOMBRE O DIRECCION: LOTE NUMERO DIECINUEVE (19) MANZANA NUMERO  
CUARENTA Y TRES (43) URBANIZACION LA GRECIA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: COMPRAVENTA (CODIGO 0125) Y  
CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA (CODIGO 0315) (VIVIENDA  
DE INTERES SOCIAL - SUBSIDIO FOMEC)

VALOR DEL ACTO: VENTA SIN CUANTIA APT.6 Dcto 197/99  
PATRIMONIO: SIN CUANTIA

PERSONA(S) QUE INTERVIENE(N) EN EL ACTO:

NOMBRE(S) Y APELLIDO(S) NUMERO(S) DE CEDULA(S)

DE: FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. NIT 860.525148-5

A: MARIA ISABEL GARCIA RODRIGUEZ 29.920.177 DE ULLOA Valle

En la ciudad de Armenia, Circulo Notarial del mismo nombre,  
Capital del Departamento del Quindio, República de Colombia, a  
los ocho (8) días del mes de octubre  
del año dos mil uno (2.001) ante mí, CARLOS ALBERTO MEJÍA  
MEJÍA, Notario Quinto del Circulo, comparecieron: A) El Doctor  
ALVARO BARRERO LUGO, mayor y vecino de Armenia, Q... identificado  
por la cedula de ciudadanía Nro. 80.268.446 expedida en Bogotá,  
para contratar mediante poder general  
amplo y suficiente, según Escritura Pública número 8823 de  
fecha 08 de octubre de año 2000 otorgada en la Notaria 29 del  
Circulo Notarial de Bogotá, otorgado por el presidente de la  
FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. documento este que se agrega a  
esta escritura para que haga parte integral de ella y de todas  
las copias que en adelante se expidan, Sociedad de Economía  
Mixta, del sector descentralizado del orden nacional, sometida  
al régimen Industrial y Comercial del Estado autorizada por el

ESTO PAPERINO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Grecia M 43 L 19

22°C  
5/8/2022

... 1547 de 1984 y constituida mediante Escritura  
... de 1985 de la Notaria Treinta y  
... de Murco de 1985 y transformada en sociedad  
... del 24 de enero de  
... (28) del Circulo de  
...  
1- 1994 autorizada por la Notaria Veintinueve  
Bogotá D.C. actuando en el presente acto única y  
2- exclusivamente como vocera y en nombre y representación del  
patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO LA GRECIA MUJERES  
3- SIGLO XXI" constituido por escritura pública número doscientos  
ochoenta y tres (283) del catorce (14) de febrero de dos mil  
4- uno (2.001) de la Notaria Quinta de Armenia Q., aclarado por la  
escritura pública número novecientos treinta (930) del cinco  
5- (5) de abril del año dos mil uno (2.001) de la misma Notaria  
Quinta, parte que en adelante se denominará **EL VENDEDOR**, y B)  
La(os) señora(es) **MARIA ISABEL GARCIA RODRIGUEZ** mayor(es) y  
vecina(os) de Armenia Q., identificada(os) con la(s) cédula(s)  
de ciudadanía número(s) 29.920.177 expedida en **ULLOA Valle**  
habil(es) para contratar y obligarse, de estado civil soltera,  
sin unión marital de hecho o sociedad patrimonial entre  
compañeros permanentes, quien (s) en adelante se denominará (a)  
**EL COMPRADOR** quien (s) declaran que celebrarán el siguiente  
contrato antecedido de las siguientes: **CONSIDERACIONES**. 1.  
Que el Gobierno Nacional una vez declarada la existencia de una  
situación de desastre por el Decreto 182 de 1999, creó mediante  
el Decreto Legislativo 197 de 1999 **EL FONDO PARA LA  
RECONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO SOCIAL DEL EJE CAFETERO -FOREC-**  
como una entidad de naturaleza especial del orden nacional, con  
sede en Armenia, dotado de personería jurídica, autonomía  
patrimonial y financiera, sin estructura administrativa propia  
cuyo objeto es la financiación y realización de las actividades  
necesarias para la reconstrucción económica, social y ecológica  
de la región del Eje Cafetero afectada por el terremoto del 25  
de enero de 1.999. Que la denominación fue modificada por el  
Decreto del 11 de febrero de 1.999, bajo el  
nombre **FONDO PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO SOCIAL DEL EJE  
CAFETERO** dentro de su estructura dentro de su  
política de reconstrucción y desarrollo social una  
convocatoria nacional para elegir propuestas de programas de  
vivienda para familias con derecho a subsidios  
ubicados en la zona del desastre ocurrido en el eje cafetero.  
3.- Que el FOREC preseleccionó constructores y proyectos  
inmobiliarios y les asignó requisitos técnicos, jurídicos y

Grecia M 43 L 19  
22°C  
5/8/2022



## INFORME JUZ 6 CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA QUINDIO

Daniel Andres Fuquenes <dany832@hotmail.com>

Mar 2/08/2022 16:56

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

le envio el informe final mas el acta de entrega, con radicado N°2021-311

gracias

**DANY**

Pereira AGOSTO 03 de 2022

Señores

**JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL**

ATT: Dr. Silvio Alexander Belalcazar Revelo

Juez

Armenia Quindío

Referencia: Respuesta Providencia notificada en estado 117 julio 26/2022

Expediente: 63-001-40-030-06-2021-00311-00

Demandante: Coofincafe

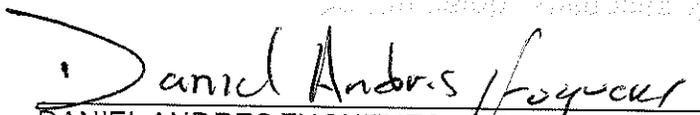
Demandado: Cesar Iván Navarro Plazas.

Con el presente y atendiendo providencia de la referencia en la que me ordena hacer la entrega del bien inmueble ubicado en la Ciudadela La Patria Mz 3 # 15, de Armenia, me permito confirmar que procedí tal y como se me indicó.

Adjunto acta de entrega firmada por la señora Noralba Alarcón, quien también atendió la diligencia de secuestro.

Con base en lo establecido en el artículo 363 de C.G.P. y el artículo 27 del acuerdo PSAA15-10448 de diciembre 28 de 2015, respetuosamente solicito al despacho, se me asignen honorarios finales.

Cordialmente,



DANIEL ANDRES FUQUENES BARRIGA

C.C. 4.515.729 de Pereira Risaralda

Representante legal de la Empresa DAFUBA S.A.S.

NIT. 901.217.053-1

Auxiliar de la justicia

Calle 9 12b-12 Los Rosales Pereira

Celular: 3008416554 - 3044517847

[Dany832@hotmail.com](mailto:Dany832@hotmail.com)

## ACTA DE ENTREGA DE BIEN INMUEBLE

En Armenia Quindío, hoy treinta de Julio de 2022, se trasladan al sitio de ubicación del predio objeto de entrega, los suscritos, **DANIEL ANDRES FUQUENES BARRIGA** identificado con cédula 4.515.729, quien obra como representante legal de la empresa **DAFUBA S.A.S.** auxiliar de la justicia en calidad de secuestre designado dentro del proceso y **CESAR IVAN NAVARRO PLAZAS**, identificado con cédula 1.094.905.247, quien obra en su calidad de demandado, dentro del proceso ejecutivo singular radicado en el juzgado sexto civil municipal de Armenia Quindío bajo el número 630014003006-2021-00311-00. Con el fin de hacer la entrega definitiva, real y material, del bien inmueble ubicado en La urbanización La Patria Mz 3 # 15 de Armenia, predio identificado con matrícula inmobiliaria No 280-105320. Esto atendiendo orden recibida del mismo juzgado en providencia notificada en estado 117 de julio 26 de 2022.

Manifiestan las partes interesadas, que del bien inmueble se hace su correspondiente entrega, y así mismo, se recibe a entera satisfacción.

  
DAFUBA S.A.S. DANIEL ANDRÉS FUQUENES BARRIGA

Auxiliar de la Justicia en calidad de secuestre, quien entrega

CESAR IVAN NAVARRO PLAZA

Parte demandada

  
41 903 379. Humana (S)

quien Atando la Diligencia  
de Secuestro.