

Presentacion dictamen pericial para juzgado sexto civil municipal en proceso ejecutivo singular de Arles Benavides Hoyos, contra William Villa Herrera, radicado 63001400300620130035900

María Ruth ciro vera <mrcvabogada@hotmail.com>

Mié 29/06/2022 16:45

Para:

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

Get [Outlook para Android](#)

Doctor  
**Silvio Alexander Belalcázar Revelo**  
Juez Sexto Civil Municipal en Oralidad  
Armenia Quindío

**Referencia:** Presentación avalúo pericial  
**Proceso:** Ejecutivo Singular  
**Demandante:** Arles Benavides Hoyos  
**Demandado:** William Villa Herrera  
**Radicado:** 630014003006-2.013-00359-00

**MARIA RUTH CIRO VERA**, mayor de edad, vecina de Armenia Quindío, identificada con la cédula de ciudadanía Número 24'805.703 expedida en Montenegro Quindío, abogada en ejercicio, titular de la Tarjeta Profesional Número 52.566 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia, comedidamente me permito presentar el avalúo de la nuda propiedad del inmueble embargado y secuestrado en este proceso, y que corresponde a la casa Nro. 15 de la Manzana 13 del barrio la Isabela, antiguamente Jesús María Ocampo, de Armenia Quindío, el cual es rendido por perito experto en la materia.

Adjunto Recibo de pago de honorarios de perito para que se tengan en cuenta al liquidar las costas del proceso.

Por su atención y prontitud, mil gracias.

De usted, con todo acatamiento,



**MARIA RUTH CIRO VERA**

C.C.Nro. 24'805.703 Mgro Q.

T.P.Nro. 52.566 C.S.J.

Correo electrónico [mrcvabogada@hotmail.com](mailto:mrcvabogada@hotmail.com)

Arquitecto.  
Nelson Carvajal Marín.  
Universidad Nacional De Colombia.  
Seccional Medellín.

AVALÚO

## COMERCIAL

1

**CLASE DE INMUEBLE:** Predio Urbano, casa de habitación de dos pisos.

**DIRECCIÓN:** manzana N° 13 casa N° 15, Barrio La Isabela, municipio de Armenia, Departamento del Quindío.

**SOLICITANTE:** abogada María Ruth Ciro Vera

**PROPIETARIA:** José William Villa Herrera **NUDA PROPIEDAD.**

**FECHA DE VISITA:** mayo 05 de 2022.

**FECHA DEL INFORME:** mayo 28 de 2022.

**PERITO AVALUADOR:** Nelson Carvajal Marín.

**EMPRESA:** Oficina de Arquitectura.

**VALOR AVALÚO:** **\$ 131.039.320.00**

cal

Arquitecto.  
Nelson Carvajal Marín.  
Universidad Nacional De Colombia.  
Seccional Medellín.

## ÍNDICE

2

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO.
3. ASPECTO JURÍDICO.
4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO.
5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.
6. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.
7. ASPECTO ECONÓMICO.
8. USO ACTUAL Y POTENCIAL.
9. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO.
10. TÉCNICAS DE VALUACIÓN.
11. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA PARA EL AVALÚO.
12. MEMORIAS DE CÁLCULO.
13. VALOR DE MERCADO.
14. NOMBRE Y FOIRMA DEL VALUADOR.
15. CONSIDERACIONES FINALES.
16. CONSTANCIA.
17. DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA.
18. DOCUMENTOS ANEXOS.

al

Arquitecto.  
Nelson Carvajal Martín.  
Universidad Nacional De Colombia.  
Seccional Medellín.

## INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE URBANO. (Nuda Propiedad)

3

### 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

#### 1.1. CLASE DE AVALÚO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el valor de mercado **La Nuda Propiedad** de un inmueble urbano, ubicado en la Manzana N° 13, casa N° 15 de la Urbanización la Isabela, municipio de Armenia, Departamento del Quindío.

#### 1.2 DEFINICIÓN DE VALOR JUSTO DE MERCADO:

El Valor justo de Mercado se define como: "el precio que un comprador dispuesto pagaría a un vendedor dispuesto en una transacción en el mercado abierto".

"El valor justo de mercado es el precio al que la propiedad cambiaria de manos entre un comprador y un vendedor dispuestos, sin que ninguno de ellos esté a comprar o vender y ambos con un conocimiento razonable de los hechos relevantes".

#### 1.3. PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Estimar el Valor de **La Nuda Propiedad** del inmueble urbano que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final de acuerdo a la normatividad vigente.

#### 1.4. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALÚA:

Lote de terreno con casa de habitación de dos pisos. (Nuda Propiedad).

#### 1.5. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Vivienda.

#### 1.6. PROPIETARIO DEL INMUEBLE

José William Villa Herrera **NUDA PROPIEDAD**, Inés Herrera Usufructuaria.

#### 1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

Manzana N° 13 casa N° 15, Barrio La Isabela, municipio de Armenia, Departamento del Quindío.

##### 1.7.1. MUNICIPIO / CIUDAD:

Armenia.

##### 1.7.2. DEPARTAMENTO:

cul.

Arquitecto.  
Nelson Carvajal Marín.  
Universidad Nacional De Colombia.  
Seccional Medellín.

Quindío.

## 1.8. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE:

Inmueble En Estudio.

Vía Principal Del Barrio.



Fuente: S.I.G.Quindío.

## 1.9. VECINDARIO INMEDIATO:

En el sector podemos encontrar inmuebles de uno y dos pisos, la cancha deportiva La Isabela, también encontramos la institución educativa del barrio, el cuartel de policía estación La Isabela, y comercio formal e informal.

## 1.10. COORDENADAS GEOREFERENCIACIÓN:

Latitud: 4° 31' 6,794" N.  
Longitud: -75° 41' 43,068" W.

## 1.11. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA:

La zona se encuentra conformada principalmente por inmuebles de uno y dos pisos con destinación principal vivienda.

## 1.12. VÍAS DE ACCESO AL SECTOR:

### 1.12.1. VÍAS PRINCIPALES:

Se accede al sector por la carrera 19 o Avenida 19 de Enero, y se gira a mano derecha en la calle 53, hacia la Urbanización La Isabela, vías que conecta a dicha

*cul.*

Arquitecto.  
Nelson Carvajal Marín  
Universidad Nacional De Colombia.  
Seccional Medellín.

urbanización con el centro, sur y norte de la ciudad, en buen estado de conservación y mantenimiento, y que a la vez se comunican con toda la malla vial del Municipio.

#### 1.12.2. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DE LA ZONA:

VÍAS:	Pavimentadas.
ANDENES:	Si.
SARDINELES:	Si.
ALUMBRADO PÚBLICO:	Si.
SERVICIOS PÚBLICOS:	Completos y en funcionamiento.

#### 1.13. SERVICIOS PÚBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta servicios públicos completos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, servicio de Gas natural recolección de basuras y teléfono.

#### 1.14. TRANSPORTE PÚBLICO:

El servicio de transporte público al sector es bueno atendido por buses, y busetas, los cuales pasan por la vía principal del barrio constantemente, y también cuenta con normal servicio de taxis.

#### 1.15. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA:

Dicho sector se encuentra catalogado como estrato dos y tres.

#### 1.16. FECHA DE LA VISITA:

Mayo 05 de 2022.

#### 2.- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO.

Fotocopia del certificado de libertad y tradición.

#### 3.- ASPECTO JURÍDICO.

PROPIETARIO:	José William Villa Herrera <b>NUDA PROPIEDAD.</b>
USUFRUCTUARIA:	Inés Herrera
ESCRITURA PÚBLICA No:	2357 del 22 de octubre de 2010, Compraventa <b>NUDA PROPIEDAD.</b>
NOTARIA:	Tercera de la ciudad de Armenia.
MATRICULA INMOBILIARIA:	280-16931.
CÉDULA CATASTRAL:	63001-01-01-0000-0115-0015-0000-00000.

Nota 2: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

#### CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE:

cul.

Arquitecto.  
Nelson Carvajal Martín.  
Universidad Nacional De Colombia.  
Seccional Medellín.

El lote de terreno a valorar tiene un área de 93.74 M<sup>2</sup>, según certificado de libertad y tradición # 280-16931, expedido el 01 de abril de 2022, y área construida en dos pisos aproximada de 130 metros cuadrados, según documentos facilitados, [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co), y [www.sigquindio](http://www.sigquindio).

6

#### 4.1. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Según certificado de libertad y tradición N° 280-16931 expedido el 01 de abril de 2022, por la oficina de instrumentos públicos de Armenia, lote de terreno constante de noventa y tres con setenta y cuatro metros (93.74), alinderado así: por el FRENTE, con vía pública, por el FONDO, con el lote N° 2, por un COSTADO, con el lote N° 16; y por el otro COSTADO, con el lote N° 14, todos de la misma manzana.

#### 4.2. CABIDA SUPERFICIARIA DEL TERRENO:

Fuente.	Área. M <sup>2</sup>
Certificado Libertad y Tradición.	93.74
Sistema Información Geográfica S.I.G Quindío.	N.D.
Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Igac.gov.co	95.00

Nota: Se trabaja con el área inscrita en el C.L.T, por ser las debidamente registradas.

FUENTE: Documentos facilitados, [www.sigquindio](http://www.sigquindio), I.G.A.C., y visita realizada al predio en estudio.

#### 4.3. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Manzana N° 13, Casa N° 15,  
Área del terreno:  
Área construida:

Barrio La Isabela.  
95.00 metros cuadrados.  
130 metros cuadrados.

Fuente: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

#### 5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LAS CONSTRUCCIONES:

El inmueble avaluado es medianero, de dos pisos de altura, construcción en sistema mampostería carguera, con una vetustez aproximada de construcción de 51 años, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO.

cul.

Arquitecto.  
Nelson Carvajal Marín.  
Universidad Nacional De Colombia.  
Seccional Medellín.

## DISTRIBUCIÓN Y ACABADOS:

Piso uno: zona social, cocina, un baño social completo, Zona de ropas, patio, descubierto y escalas acceso al piso dos.

Piso dos: zona social, dos alcobas un baño social completo, y zona de ropas.

Cimentación:	Concreto reforzado.
Estructura	Muros cargueros.
Mampostería:	Ladrillo revocado, y pintado como acabado final.
Placa:	Concreto reforzado.
Pisos:	Baldosa de cemento y mortero.
Cielo falso:	N.A.
Fachada:	Prácticamente revoque como acabado final.
Cubierta:	Cubierta en Asbesto Cemento, sobre estructura metálica.
Cocina:	Sencilla.
Carp. Madera:	Puertas interiores.
Carp. Metálica:	Puerta de acceso, ventanas, (estas con reja de seguridad en primer piso,), ventanas internas, y marcos alcobas
Baños:	Dos sociales, con pisos en tableta y enchape blanco en paredes.
Closets:	En madera, entamborados y metálico, en alcobas.
Zona de Ropas:	Contiguo a la cocina, piso uno.
Escalas:	En concreto.

## 6.- HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:

El predio no presenta restricciones para su uso, los cuales son permitidos por la normatividad vigente, aunque la usufructuaria es la señora In(es Herrera, y el nudo propietario es José William Villa Herrera.

### 6.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio en general no cuenta con problemas de estabilidad ni remoción de masas.

### 6.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

El predio no cuenta con problemas de impacto ambiental.

### 6.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

No posee.

### 6.4. SEGURIDAD:

El sector cuenta con seguridad buena.

### 6.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:

*cul.*

Arquitecto.  
Nelson Carvajal Marín.  
Universidad Nacional De Colombia.  
Seccional Medellín.

No.

## 7.- ASPECTO ECONÓMICO.

### 7.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En el sector se observan algunos casos puntuales.

### 7.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El comportamiento de la oferta y demanda de este tipo de inmuebles en el sector es bueno.

### 7.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Los aspectos valorizantes que pueden influir en el predio se puede destacar:

- Las facilidades de acceso
- El entorno
- La ubicación.

### 7.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

El estado actual del inmueble en estudio.

## 8.- USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO):

Su uso actual es vivienda, el cual se puede considerar como el mejor uso al momento, tanto por el desarrollo del sector como por las características del terreno y sus construcciones.

## 9.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO:

- El desarrollo del sector
- Las características del predio
- La estratégica ubicación
- Las facilidades de acceso.
- El entorno.

## 10.- TÉCNICAS DE VALUACIÓN:

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

### 10.1. Enfoque de comparación de ventas:

*cul.*

Arquitecto.  
Nelson Carvajal Martín.  
Universidad Nacional De Colombia.  
Seccional Medellín.

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (inmueble urbano) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

#### **10.2. Enfoque del costo:**

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

##### **10.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):**

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

#### **10.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:**

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

#### **10.4. 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.

#### **10.5. Consulta a expertos evaluadores o encuestas:**

Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

### **11.- METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA PARA EL AVALÚO:**

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:

*del.*



Arquitecto.  
Nelson Carvajal Marín.  
Universidad Nacional De Colombia.  
Seccional Medellín.

casa.mercadolibre.com.co/ACD-451301862-venta-casa-dos-plantas-barrio-la-etiqueta...  
Vender o comprar Inmuebles y Terrenos y Venta y Prestación de Servicios y Otros y Más



11

Con estos datos encontrados no es posible efectuar los cálculos estipulados en la Resolución 620 de 2008 del IGAC en el sentido de hallar un promedio y que el coeficiente de variación sea menor al 7,5%.

Como no se obtiene este resultado se consultó con otros peritos y con constructores para llegar al valor de los lotes. Por lo anterior, el valor de los lotes en estudio se ha llegado a un valor de \$ 400.000.00/m<sup>2</sup>.

Para la construcción se determinará el valor utilizando el método DRC, es el costo de reposición depreciado.

### 12.- MEMORIAS DE CÁLCULO PARA LA CONSTRUCCIÓN:

Para hallar el valor de la construcción de vivienda se toma como guía el valor de la revista de CONSTRU DATA 202, para inmuebles de dos pisos unifamiliar medio, el cual es de: **\$ 2.468.488.00.**

Por lo tanto:

$$100-70.85/100= 0.2915.$$

Realizando la operación:

$$\$ 2.468.488 * 0.2915 = \$ 719.564.00.$$

**Valor Adoptado construcción Vivienda:**

**\$ 719. 564.00.**

*ca*

Arquitecto.  
Nelson Carvajal Marín.  
Universidad Nacional De Colombia.  
Seccional Medellín.

**Tabla cálculo de depreciación sobre la vida técnica  
del predio según Fitto y Corvini.**

	Ítem	Descripción	Valor
A	Vida útil de la edificación	años	100
B	Edad de la edificación:	años	51
C	Edad en porcentaje de la edificación:	%	70.85%
D	Clase de conservación (Fitto y Corvini)	Clase	4.0
E	% de depreciación:	%	29.15
F	Valor nuevo de la construcción (CD+CI+AIU)	\$	2.468,488.00
G	Valor depreciado de la construcción	\$	719.564.00

12

**Valor Adoptado construcción:**

**\$ 719. 564.00.**

**NOTA:** Yo Nelson Carvajal Marín, dejo constancia bajo la gravedad del juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que, en el momento de la realización del presente estudio, no se encontraron ofertas de ventas, arriendos o transacciones de bienes comparables al predio que se le realiza el avalúo.

**13.- VALOR DE MERCADO:**

Descripción	Área m <sup>2</sup>	Valor m <sup>2</sup>	Valor
Terreno	93.74	\$ 400.000.00	\$ 37.496.000.00
Construcción.	130.00	\$ 719.564.00	\$ 93.543.320.00
<b>TOTAL AVALÚO</b>			<b>\$ 131'039.320.00</b>

**VALOR TOTAL DE LA NUDA PROPIEDAD DEL INMUEBLE AVALUADO.**

**SON:** Ciento Treinta Y Un Millones Treinta Y Nueve Mil Trescientos Veinte Pesos M/Cte.

**14.- NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR.**

*Nelson Carvajal Marín*

**NELSON CARVAJAL MARÍN.**

Mat. Prof No 0570031898 de Antioquia.

INSCRIPCIÓN RAA: AVAL-10086690.

*del.*

Arquitecto.  
Nelson Carvajal Marín.  
Universidad Nacional De Colombia.  
Seccional Medellín.

**16. CONSTANCIA**  
**Certificación de Imparcialidad**  
**Normas Internacionales de Avalúos**  
**International Valuation Standards Committee IVS 2003.**

13

- 1.-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.
- 2.-El Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, común y universalmente aceptados.
- 3.-Certifico que no se ha tenido influencia por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- 4.- Certifico que en calidad de Avaluador no tengo ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- 5.-Certifico que en calidad de Avaluador responsable de este informe no tengo ningún vínculo, con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
- 6.-Certifico que he sido contratado para la realización del avalúo y rendir Informe Técnico, únicamente en carácter de profesional competente y consciente de los deberes y responsabilidades.
- 7.-Certifico que en el informe no se han exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.
- 8.-Certifico que no he condicionado los honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
- 9.-Certifico que he inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.
- 10.-Certifico que se recibió asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico por medio de información suministrada a través de ingenieros

*CEL*

Arquitecto.  
Nelson Carvajal Martín.  
Universidad Nacional De Colombia.  
Seccional Medellín.

avaluadores inscritos en la Sociedad Colombiana de Valuadores Seccional Eje Cafetero, Observatorio Inmobiliario y base de datos de la empresa.

- 11.-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.
- 12.-El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose 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.
- 13.-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.
- 14.-El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble de La Nuda Propiedad tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.
- 15.-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.
16. El presente avalúo tiene una vigencia de 12 meses a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven (decreto # 422 de marzo 8 de 2000 Artículo 2 numeral 7 emitido por el Ministerio de Desarrollo Económico).

al.

Arquitecto.  
Nelson Carvajal Marín.  
Universidad Nacional De Colombia.  
Seccional Medellín.

# 17. DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA.

*cc*

# ARQUITECTO NELSON CARVAJAL MARÍN

Avalúos - Diseños - Construcciones - Interventoras

## REGISTRO FOTOGRÁFICO



*car*

# ARQUITECTO NELSON CARVAJAL MARÍN

Avalúos - Diseños - Construcciones - Interventorías

## REGISTRO FOTOGRÁFICO



cu.



Arquitecto.  
Nelson Carvajal Marín.  
Universidad Nacional De Colombia.  
Seccional Medellín.

## 18. DOCUMENTOS ANEXOS.

*car.*

Armenia, junio de 2022.

**ASUNTO: Relación observaciones para realizar peritaje.**

Cordial saludo:

Con la presente estoy haciendo llegar las observaciones que se tuvieron en cuenta para realizar peritaje en inmueble localizado en la Urbanización La Isabela Manzana 13 casa No 15, de la ciudad de Armenia Departamento del Quindío.

**1. OBSERVACIONES:**

- Nelson Carvajal Marín.
- Carrera 14 No 16-44 Of No 102 Edificio Palmeras; Tel No 315 556 8611.
- Arquitecto, egresado Universidad Nacional seccional Medellín 1988.
- EXPERIENCIA EN JUZGADOS: Entre los años 2010 y 2011, desempeñándose como Secretario de Planeación Municipal de Salento Quindío, soportaba técnicamente los procesos jurídicos de Demandas contra el Municipio, que estaban relacionados con aspectos de Licencias de urbanismo y construcción, así como construcción.
- Como perito adscrito a la Lonja Propiedad Raíz del Quindío, he efectuado demasiados dictámenes periciales, entre ellos relaciono algunos presentados para despachos judiciales:

**Juzgado:** Segundo Civil del Circuito de Armenia Quindío.

**Proceso:** Ejecutivo Hipotecario.

**Demandante:** Banco Srrfinanza.

**Apoderado del demandante:** Dra Matrha Lucia Ramirez Hincapie.

**Demandada:** Gloria Ines Porras Ruiz.

**Apoderada de la Demandante:** no constituyo apoderada.

**Radicado del Proceso:** 63001310300220180018800

**Perito:** Nelson Carvajal Marín.

**Juzgado:** Sexto Civil Municipal de Armenia Quindío.

**Proceso:** Ejecutivo Singular.

**Demandante:** Javier Trujillo Mejia.

**Apoderado del demandante:** Fabio Vasquez Hernandez.

**Demandado:** Jesus Alberto Aguirre Suarez.

**Apoderada del Demandado:** Maria Ruth Ciro Vera.

**Radicado del Proceso:** 63001400300620180069300.

**Perito:** Nelson Carvajal Marín.

Armenia Quindío Teléfonos 315 556 86 11  
E-mail [nelsoncarvajalmarin2@gmail.com](mailto:nelsoncarvajalmarin2@gmail.com).

*nel*

Arquitecto  
Nelson Carvajal Marín  
Universidad Nacional De Colombia  
Seccional Medellín

**Juzgado:** Segundo Civil del Circuito.  
**Proceso:** Restitución de Inmueble Arrendado.  
**Demandante:** Hernán Londoño Mejía.  
**Apoderado del demandante:** Dr Henty Hoyos.  
**Demandado:** Juan Manuel Urrea Serna.  
**Apoderada del Demandado:** Maria Ruth Ciro Vera.  
**Radicado del Proceso:** 63001310300220180014100.  
**Perito:** Nelson Carvajal Marín.

- Como antes lo manifieste he realizado dictámenes periciales particulares con el objeto de avaluar comercialmente inmuebles para la venta, y dictámenes periciales para autoridades judiciales como los que ya relaciones; Me desempeñe como secretario de Planeación Municipal de Salento Quindío, donde soportaba técnicamente los procesos jurídicos de Demandas contra el Municipio, que estaban relacionados con aspectos de Licencias de urbanismo y construcción, así como construcción.
- Por la misma apoderada judicial he realizado avalúos particulares y también para presentar ante autoridades judiciales como los dos que realice ante el juzgado sexto Civil Municipal de esta ciudad y ante el juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia Quindío, ya relacionados anteriormente.
- No me encuentro incurso en ninguna causal de las indicadas en el artículo 50 del Código General del Proceso "causales de exclusión de la lista de auxiliares de la justicia."
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas son los que siempre utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.
- Relaciono y adjunto los siguientes documentos e información que utilizo en la elaboración de los dictámenes:

Copia de la Tarjeta Profesional de Arquitecto.  
Certificado de la Lonja Propiedad Raíz del Quindío.  
Certificado del R.A.A. ANA, esto es, el Registro Abierto de Avaluadores.

De usted, Respetuosamente,

*Nelson Carvajal Marín*

Arq. NELSON CARVAJAL MARN  
Arquitecto.

Mat Prof. N° 0570031898 de Antioquia

C.C. N° 10.086.690 de Pereira.

INSCRIPCIÓN RAA: AVAL-10086690.

Armenia Quindío Teléfonos 315 556 86 11  
E-mail [nelsoncarvajalmarin2@gmail.com](mailto:nelsoncarvajalmarin2@gmail.com).

*cu.*

REPUBLICA DE COLOMBIA

Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura



MATRÍCULA No. 0570031090ANT

Arquitecto

APELLIDOS

Carvajal Marin

NOMBRES

Nelson

C.C. 10.006.690

UNIVERSIDAD

Nacional de Colombia

*Octavio Villegas*  
Presidente del Consejo

*Salvo Para Ausencia  
13 de octubre de 1987*

*ave*

Esta tarjeta es un documento que acredita a su titular para ejercer la profesión de Ingeniero o Arquitecto dentro de los parámetros establecidos en la Ley 64/78 y en el Decreto Reglamentario 2500/87 de acuerdo con el cual se expide.

04969



**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO**  
**EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN**  
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

83 AÑOS

## CERTIFICA

Que el Arquitecto **NELSON CARVAJAL MARÍN**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.086.690 expedida en Pereira Risaralda, es miembro activo de la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, desde noviembre de 1999, posee Registro Abierto de Avaluadores RAA-AVAL-10086690, en las categorías de avalúos Urbanos y Rurales.

Para constancia se firma en Armenia a los dos (02) días del mes de Junio del año dos mil veintidós (2022).

**MARTA CECILIA GÓMEZ ECHEVERRY**  
**GERENTE**  
**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO**

clp.



Pin de Validación: a74009d1



### 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) NELSON CARVAJAL MARIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10086690, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-10086690.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NELSON CARVAJAL MARIN se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
22 Dic 2017

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Mayo 2018

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: a74009d1



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: ARMENIA, QUINDÍO  
Dirección: ARMENIA CARRERA 14 NO 16-44 OF NO 102  
Teléfono: 3155568611  
Correo Electrónico: nelsoncarvajalmarin2@gmail.com

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Arquitecto - La Universidad Nacional de Colombia.

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) NELSON CARVAJAL MARIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10086690. El(la) señor(a) NELSON CARVAJAL MARIN 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 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**

**a74009d1**

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



**COMPROBANTE DE EGRESO**

No.

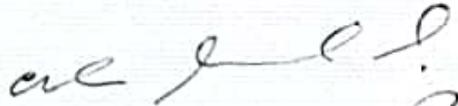
CIUDAD Y FECHA: Armenia Q, Junio 8-2022

VALOR: \$ 200.000

PAGADO A: Nelson Carvajal Marin

POR CONCEPTO DE: Avaluo pericial Nuda propiedad sobre el inmueble Casa 15 Manzana 13 Barrio La Isabela Armenia Quindio.

LA SUMA DE (EN LETRAS) Doscientos mil pesos Mcte

CUENTA		DÉBITOS	CRÉDITOS	CHEQUE No.	EFFECTIVO <input type="checkbox"/>
				TRANSF. ELECTRÓNICA - # CUENTA:	
				FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO	
					
ELABORADO		APROBADO	CONTABILIZADO	C.C. / NIT. 100866908	