

**Juzgado séptimo civil municipal, presentación avalúo pericial en proceso reivindicativo
instaurado por Jaime Carmona Soto en contra de Cesar David Jimenez Martinez,
radicado 630014003007-2019-00853-00**

María Ruth ciro vera <mrcvabogada@hotmail.com>

Mar 11/10/2022 16:07

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

Get [Outlook para Android](#)

Doctora
CAROLINA HURTADO GUTIERREZ
Juez Séptimo Civil Municipal en Oralidad
Armenia Quindío

Referencia: Presentación Avalúo pericial
Proceso: Verbal Sumario Reivindicatorio
Demandante: Jaime Carmona Soto
Demandado: Cesar David Jiménez Martínez
Radicado: 630014003007-2.019-00853-00

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 Nro. 52.566 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada judicial de la parte demandante, en el proceso referenciado, me permito presentar en término oportuno el avalúo pericial del inmueble objeto de Litis, el cual contiene los puntos pretendidos en la solicitud inicial de inspección judicial.

Lo anterior de conformidad con las indicaciones dadas por su despacho.

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

AVALÚO COMERCIAL.



CLASE DE INMUEBLE: Predio Urbano, Lote de Terreno.

DIRECCIÓN: Calle 27 # 27-11 cruce de la carrera 12,
Barrio Uribe, Ciudad de Armenia,
Departamento del Quindío.

SOLICITANTE: María Ruth Ciro Vera.

PROPIETARIO: Jaime Carmona Soto.

FECHA DE VISITA: septiembre 23 de 2022.

FECHA DEL INFORME: octubre 06 de 2022.

PERITO AVALUADOR: Nelson Carvajal Marín.

EMPRESA: Oficina de Arquitectura.

VALOR POR AVALÚO: \$ 217'119.160.00.

ÍNDICE.

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. VALOR DEL INMUEBLE.
13. CONSTANCIA.
14. REGISTRO FOTOGRAFICO.
15. DOCUMENTOS ANEXOS.

INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE URBANO.

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. CLASE DE AVALÚO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el valor de mercado de un inmueble urbano, lote de terreno, ubicado en Calle 27 # 27-11 cruce de la carrera 12, barrio Uribe de la ciudad de Armenia.

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 cambiaría 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 DICTAMEN PERICIAL:

1º. Linderos y nomenclatura del Inmueble para la identificación plena del mismo

2º. Posesión material irregular por parte del demandado

3º. Verificar la explotación económica del predio si la hubiere

4º. Tasar los frutos civiles del inmueble citado, no solo los percibidos sino los que el dueño hubiere percibido con mediana inteligencia y cuidado a justa tasación efectuada por perito desde el mismo momento de iniciada la posesión del inmueble hasta la entrega del mismo

Estimar el Valor 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.

1.5. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Lote de terreno.

1.6. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

Jaime Carmona Soto.

1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

Arquitecto
Nelson Carvajal Marín
Universidad Nacional de Colombia
Seccional Medellín.

Calle 27 # 27-11 cruce de la carrera 12, barrio Uribe.

1.7.1. MUNICIPIO / CIUDAD:
Armenia.

1.7.2. DEPARTAMENTO:
Quindío.

1.8. INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE:
Inmueble en Estudio, Vía Principal Del Sector Av. Ancizar López,



Parque Uribe,
Fuente www.sigquindio.com

Carrera 12

Coordenadas: **Latitud:** 4° 31'43" N.
 Longitud: -75° 40' 31 W.

1.9. VECINDARIO INMEDIATO:

En el sector podemos encontrar inmuebles de uno y dos pisos, principalmente, y algunos casos puntuales de construcciones de cinco pisos y hasta 15 pisos de altura.

1.10. VÍAS DE ACCESO AL SECTOR:

1.10.1. VÍAS PRINCIPALES:

Al inmueble en estudio se accede por la Avenida Ancizar López, vía principal del sector, tomando la carrera 16 hasta la calle 28, y girando hacia la carrera 12, hasta

la calle 27, vías que comunica al barrio Uribe de Armenia con el resto de la ciudad, vías que se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento, y a su vez esta se comunica con toda la malla vial de la ciudad.

5

1.10.2. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DE LA ZONA:

VÍAS:	Pavimentadas.
ANDENES:	No.
SARDINELES:	No.
ALUMBRADO PÚBLICO:	Si.
SERVICIOS PÚBLICOS:	Completos y en funcionamiento.

1.11. SERVICIOS PÚBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta servicios públicos completos de acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, gas natural y teléfono.

1.12. TRANSPORTE PÚBLICO:

El servicio de transporte público por el sector es normal, lo cubren varias rutas de buses y busetas tinto, y los taxis son inmediatos en el sector.

1.13. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA:

Dicho sector se encuentra calificado como estrato dos y tres.

1.14. FECHA DE LA VISITA:

Septiembre 23 de 2022, donde fui atendido por el señor Gerardo Ortiz Cardona, con Cedula de Ciudadanía Nro 753189.

2.- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO.

Certificado de libertad y tradición, fotocopia escritura pública.

3.- ASPECTO JURÍDICO.

PROPIETARIO:	Jaime Carmona Solo.
ESCRITURA PÚBLICA No:	2629 compraventa derechos de cuota de Claudia a Constanza Ballen O., Douglas González C., Amparo Osorio C., y Gerney Osorio C.
NOTARIA:	Primera de Armenia.
MATRICULA INMOBILIARIA:	280-45760.
CÉDULA CATASTRAL:	63001-0102-0012-0009-000.

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

4.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO.

El lote de terreno en estudio es de forma regular con pendiente moderada en la parte inicial y más pronunciada en la parte final., que, a pesar de tener algunas construcciones sobre este, la solicitud del estudio comprende verificar la explotación económica del mismo, pudiendo constatar que solo existen unas construcciones temporales, realizadas por el señor Gerardo Ortiz Cardona, quien atendió la visita y algunos de sus familiares.

Construcciones que por su tipología material y composición constructiva no cumplen ninguna normatividad técnica del NSR10, el cual es el código que rige las normas de las construcciones a nivel nacional.

Igualmente, no existe ningún tipo de explotación agrícola en el predio, concluyendo que no existe explotación económica alguna.

También se pudo comprobar que no al no existir explotación económica, ni agrícola tampoco se producen frutos civiles que puedan ser objeto de valoración.

4.1. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Lote de terreno constante de 13.20 metros de frente, por 32.00 metros de centro o fondo; alinderado así: Por el frente con la carrera 12, por un costado con la calle 27, por el otro costado con predio de Alfredo Botero M., y por el centro con predio de Artemo Echeverry Q. Información extractada del certificado de libertad y tradición 280-45760, expedido el 21 de octubre de 2019, por la oficina de registro de instrumentos públicos de Armenia.

4.2. ÁREA DEL TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:

DESCRIPCIÓN.	ÁREA M ²	FUENTE.
Terreno.	422.40.	Según C.L.T.
Terreno.	356.00	Según Certificado. Catastral Nacional.
Terreno.	371.62	Según S.I.G. Quindío.

FUENTE: Información extraída de documentos facilitados, de visita realizada al sitio, del S.I.G. y del Igac.

4.3. FORMA:

El terreno tiene forma geométrica regular.

4.4. TOPOGRAFÍA:

Lote con pendiente moderada, en la parte inicial, y más pronunciada en la parte final del mismo.

4.5. SERVIDUMBRES:

En la visita al sitio no se aprecian servidumbres.

4.6. NORMATIVIDAD DEL SECTOR:

El lote en estudio, pertenece a la ficha normativa 11, REDESARROLLO/RESIDENCIAL CENTRAL.

7

11 FICHA REDESARROLLO/RESIDENCIAL CENTRAL			EDIFICABILIDAD	
ZONAS DE USO DE SUELO				
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION		
USO PRINCIPAL				
VU Vivienda Unifamiliar			FUENTE DE OCUPACION: Máximo 90% del área neta urbanizable.	
VB Vivienda Bifamiliar			ALTURA MAXIMA: Máximo 15 Pisos	
VIM Vivienda Multifamiliar			AISLAMIENTO FRONTAL: De acuerdo con la licencia que le dio origen o el que determine el Plan de Movilidad o los perfiles establecidos en Sistema Estructural de Conectividad y Redes	
USO COMPLEMENTARIO			AISLAMIENTO LATERAL:	
C3 Centros comerciales	Módulo vehicular		No se exige en VB ni en edificaciones de 5 o menos pisos. Para edificación mayores a 5 pisos, 3.50m, a partir del de la altura máxima de la edificación colindante. En el caso que la edificación colindante tenga aislamiento lateral la nueva edificación tendrá que conservar un aislamiento lateral si en espejo no inferior a 3.5 m	
C6 Superficies comerciales				
C7 Supermercados		D. Ferreterías y materiales para construcción E. Alimentos y bebidas (en consumo en el sitio) F. Productos agropecuarios G. Electrodomesticos, artículos para el hogar y equipos de uso profesional H. Confecionados y accesorios I. Artículos de uso personal		
C8 Local especializado				
C9 Pasaje comercial				
C10 Tienda	En primer piso de edificaciones		POSTERIOR O PATIO: Para VLS es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para el resto de las edificaciones hasta de 2 pisos es de 2 Metros, entre 3 y 5 pisos 3 metros, y para 5 pisos en adelante será un 1/6 de la altura	
S1 Superficie empresarial	Previo Plan de Implantación o Regularización Aprobado por parte de Planeación Municipal	A. Bancos, financieras, compraventa B. Salud (autorizada) C. Servicios profesionales (oficina) D. Grandes superficies empresariales (servicio) E. Servicios personales F. Papelerías de maquinaria y vehículos H. Turismo	PARQUEDORES: • 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 exigirá 1 por cada 6 viviendas • 1 por local, y 1 por cada 150m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US) • 1 por cada 200m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial • 1 por cada 150 m de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales	
S2 Local de edificación especializada				
S4 Oficina				
S5 Local	En primer piso de edificaciones	G. Papelerías de maquinaria y vehículos H. Turismo I. Talleres y servicios técnicos para objetos móviles J. Entretenimiento de bajo impacto K. Parqueaderos		
S6 Taller				

1.1 FICHA REDESARROLLO/RESIDENCIAL CENTRAL			
ZONAS DE USO DE SUELO			EDIFICABILIDAD
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	
USO COMPLEMENTARIO			
DE1 Recreación y deportes	De cobertura urbana o local		ESPACIOS COMUNALES Vivienda agrupada con más de 5 unidades: 10% del área neta de vivienda. Comercio (UC), Industria (UI), servicios (US) en locales agrupados con área mayor a 1000m²: 7% de área neta del uso. El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40% como mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Las restantes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.
DE2 Educación			
DE3 Salud			
DE4 Cultura			
DE5 Bienestar y protección social			
DS6 Administración y gobierno	De cobertura sabana o local, con áreas de parqueo al interior del predio y Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.		
DS8 Carga, transporte y servicios públicos			
DS9 Seguridad y defensa ciudadana			
13 Local industrial o de almacenamiento	Excepción: metal mecánica y chatarra (A), motores y vehículos (C) y productos químicos (H). Requiere Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.		
14 Taller de trabajo liviano	En primer piso de edificaciones		

5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LAS CONSTRUCCIONES.

En el inmueble en estudio se encuentra varias construcciones de diferentes tipos y materiales, pero la solicitud es solo avaluar el terreno.

6.- HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

No.

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:
No posee.

6.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:
El predio en estudio no cuenta con servidumbres en el mismo.

6.4. SEGURIDAD:
El sector cuenta con buena seguridad.

6.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:
No.

7.- ASPECTO ECONÓMICO.

7.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:
En el sector es baja la actividad edificadora.

7.2. ASPECTOS VALORIZANTES:

- Las facilidades de acceso al sector.
- El entorno.
- La ubicación.
- Su área.

7.3. ASPECTOS DESVALORIZANTES:
No se encontraron en la visita realizada al inmueble en estudio.

8.- USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO).
En vivienda, el cual por sus características y área es el mejor uso.

9.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO.

- El desarrollo del sector.
- Las características del predio.
- La ubicación.
- 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

10.1. Enfoque de comparación de ventas:

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 (Lote Rural) 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. Método Encuesta o Fuente Directa e Indirecta:

DIRECTA.

Efectuada la visita al predio objeto del avalúo, procedimos a realizar las encuestas en forma directa a personas idóneas conocedoras del mercado inmobiliario en el municipio y del sector y a expertos valuadores, quienes no tienen ningún tipo de interés en el bien, de conformidad con la Resolución 620 de 2008 del IGAC, Artículo

9; se comparó con otros inmuebles de características semejantes en la zona, indagando sobre los valores por hectárea para cada clase o unidad fisiográficas.

INDIRECTA.

En cuanto a esta investigación, no existe fundamento para su análisis, puesto que no se posee información sobre transacciones y en general ofertas dentro del sector, que presten puntos de vista para que el evaluador se forme juicio de valor que amerite esa investigación indirecta.

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:

- Método de comparación o de mercado.

11.1 -. INVESTIGACION DE MERCADO.

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:

Se investigó en la zona sobre ofertas o negociaciones recientes en predios similares y se encontró la anterior información.

- Método de comparación o de mercado.

•
Oferta N°1:

Arquitecto
Nelson Carvajal Marín
Universidad Nacional De Colombia
Seccional Medellín.

Se vende lote en venta

Se vende Lote Armenia Quindío

Publicado hace 7 meses
Vendedor con identidad verificada

\$ 140.000.000

2,36 m² totales

¿Tiene un problema con la publicación? [Ayudanos](#)

Información del vendedor

Oferta N°2:

Se vende lote en venta

Lote De 4 De Frente X 24 De Centro

Publicado hace 25 días

\$ 79.000.000

96 m² totales

Nota: Amador Pérez, Enaj. interesado en Lote De 4 De Frente X 24 De Centro, por favor comunicarse conmigo. (Gracias)

12.- MEMORIAS DE CÁLCULO.

Arquitecto
Nelson Carvajal Marín
Universidad Nacional De Colombia
Seccional Medellín.

COMPARACIÓN DE MERCADO											
DESCRIPCIÓN Y TIPO	VALOR POR M ² DE TERRENO	% DE DEPRECIACIÓN	VALOR DEPRECIADO	% DE DEPRECIACIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR DEPRECIADO	% DE DEPRECIACIÓN	VALOR DEPRECIADO	% DE DEPRECIACIÓN	VALOR DEPRECIADO	FUENTE
Terreno	\$ 610.110.000	75	\$ 152.527.500	75	\$ 152.527.500	\$ 152.527.500	75	\$ 152.527.500	75	\$ 152.527.500	www.inec.gov.co
Terreno	\$ 610.110.000	75	\$ 152.527.500	75	\$ 152.527.500	\$ 152.527.500	75	\$ 152.527.500	75	\$ 152.527.500	www.inec.gov.co

El cual nos da un valor para el terreno de **\$ 610.110.00 m²**
 Valor adoptado es el de la media aritmética **\$ 610.110.00. m²**

12.- VALOR DEL INMUEBLE.

12.1. VALORACIÓN DEL TERRENO:

Valor adoptado para el terreno m². **\$ 610.110.00. m²**

Descripción	Área m ²	Valor m ²	Valor
Terreno.	356.00.	\$ 610.110.00.	\$ 217.199.160.00.
TOTAL AVALÚO			\$ 217.199.160.00.

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE AVALUADO.

SON: Doscientos diecisiete millones ciento noventa y nueve mil ciento sesenta pesos M/Cte.

Nelson Carvajal Marín

NELSON CARVAJAL MARÍN,
Arq. Mat Prof. No 0570031898 Antioquia,
Inscripción RAA: AVAL-10086690.

13. CONSTANCIA.

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

14

- 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 realizar el 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,

arquitectos y evaluadores 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, 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.
- 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 tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.
- 15.-El Avaluador 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).

Arquitecto
Nelson Carvajal Marín
Universidad Nacional De Colombia
Seccional Medellín

16

14. DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA.

Arquitecto
Nelson Carvajal Marín
Universidad Nacional De Colombia
Seccional Medellín.

15. DOCUMENTOS ANEXOS.

ARQUITECTO NELSON CARVAJAL MARÍN

Avalúos - Diseños - Construcciones - Interventorias

REGISTRO FOTOGRÁFICO



REPUBLICA DE COLOMBIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería
y Arquitectura



MATRÍCULA No. 0570031090ANT
Arquitecto
APELLIDOS
Carvajal Marin
NOMBRES
Nelson
C.C. 10.086.690
UNIVERSIDAD
Nacional de Colombia

C. Torres Villalga
Presidente del Consejo

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

ENDURUM S.A. 1980



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"

20 AGO 2022

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 veintidós (22) días del mes de Agosto del año dos mil veintidós (2022).

MARTA CECILIA GÓMEZ ECHEVERRY
GERENTE
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO



PIN de Validación: 10280a61



NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION 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

Títulos 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

b0280a61

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

Firma:

Alexandra Suarez
Representante legal

Arquitecto
Nelson Carvajal Marín
Universidad Nacional De Colombia
Seccional Medellín

Armenia Quindío, Octubre 11 de 2022

ASUNTO: Relación procesos judiciales donde he actuado como perito.

Cordial saludo:

Con la presente estoy haciendo llegar información sobre algunos procesos judiciales donde he actuado como perito para acreditar mi experiencia profesional, en cumplimiento a lo ordenado por el artículo 226 del Código General del Proceso.

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 2022, desempeñandose como Secretario de Planeacion 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 Mattha 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 Mejía.

Apoderado del demandante: Fabio Vasquez Hernandez.

Demandado: Jesus Alberto Aguirre Suarez.

Apoderada del Demandado: Maria Ruth Ciro Vera.

Armenia Quindío Teléfonos 315 556 86 11
E-mail nelsoncarvajalmarin2@gmail.com.

Arquitecto
Nelson Carvajal Marín
Universidad Nacional De Colombia
Seccional Medellín

Radicado del Proceso: 63001400300620180069300.
Perito: Nelson Carvajal Marín.

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.

Juzgado: Sexto Civil Municipal
Proceso: Ejecutivo Singular
Demandante: Arles Benavides Hoyos
Apoderada Demandante: María Ruth Ciro Vera
Demandado: José William Villa Herrera
Apoderada Demandado: María Libia Ramírez Mejía
Radicado: 6300140030062013-0035900

- 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 Planeacion Municipal de Salento Quindío, donde soportaba tecnicamente los proceso juridicos de Demandas contra el Municipio, que estaban relacionados con aspectos de Licencias de urbanismo y construccion, asi como construccion.
- No me encuentro incurso en ninguna causal de las indicadas en el articulo 50 del Cogido General del Proceso "causales de exclusion de la lista de auxiliares de la justicia."
- Los exámenes, metodos, experimentos e investigaciones efectuadas no son diferentes a los que siempre utilizo en el ejercicio regular de mi profesion.
- Relaciono y adjunto los siguientes documentos e información que utilizo en la elaboracion de los dictámenes:

Copia de la Tarjeta Profesional de Arquitecto.

Armenia Quindío Teléfonos 315 556 86 11
E-mail nelsoncarvajalmarin2@gmail.com.

Arquitecto
Nelson Carvajal Marín
Universidad Nacional de Colombia
Seccional Medellín

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

De usted, Respetuosamente,



Arq. NELSON CARVAJAL MARÍN
Arquitecto.

Mat Prof. N° 0570031898 de Antioquia

C.C. N° 10.086.690 de Pereira.

INSCRIPCION RAA: AVAL-10086690.

Armenia Quindío Teléfonos 315 556 86 11
E-mail nelsoncarvajalmarin2@gmail.com.