

**JUZGADO 7 CIVIL MPAL ARMENIA Q. 2019 - 00148 - 00 ELGER VILLAMIL MORA // SIMULACIÓN**

julian escobar torres <julianescobar.derecho@hotmail.com>

Jue 26/01/2023 15:00

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>;jhon harold villamil ruiz <villamil2008@hotmail.com>;torresolgalucia@yahoo.com <torresolgalucia@yahoo.com>

Cordial saludo

Allego dictamen pericial ordenado en auto que decretó pruebas y fijo fecha de audiencia.

Gracias

## AVALÚO COMERCIAL URBANO



Fotografía fachada del año 1999



Fotografía fachada del año 2023

<b>TIPO:</b>	<b>PREDIO URBANO</b>
<b>CLASE:</b>	<b>HABITACIONAL</b>
<b>DEPARTAMENTO:</b>	<b>QUINDÍO</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	<b>ARMENIA</b>
<b>BARRIO:</b>	<b>URBANIZACIÓN LA ARBOLEDA</b>
<b>DIRECCION:</b>	<b>CALLE 2 # 48 (CALLE 2 # 24-62)</b>

**ENERO 2023**



## **C O N T E N I D O**

1. Información general
2. Memoria Descriptiva
3. Características del sector
4. Titulación alinderamiento
5. Características del terreno
6. Características de la construcción
7. Metodología del avalúo
8. Notas especiales
9. Bibliografía
10. Avalúo comercial
11. Actualización valores
12. Registro fotográfico
13. Anexos



## **1. INFORMACIÓN GENERAL**

### 1.1 SOLICITUD DE AVALÚO. -

El señor Elger Villamil Mora solicitó el peritaje del predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 280-100675, del que trata este informe, para conocer el valor comercial al momento de celebrarse la compraventa de la nuda propiedad, esto es el 17 de junio de 1999 lo mismo que los frutos civiles generados por el bien desde la misma fecha hasta el 6 de marzo de 2019, fecha de presentación de la demanda y actualización a febrero de 2021 y ser presentado como aporte documental en el proceso jurídico.

### 1.2 IDENTIFICACIÓN INMUEBLE

- 1.2.1 Departamento : Quindío
- 1.2.2 Municipio : Armenia
- 1.2.3 Nombre o dirección : Calle 2 # 24 – 62 Barrio La Arboleda.

### 1.3 FECHA INFORME. -

- 1.3.1 Fecha de visita : Enero 20 de 2023
- 1.3.2 Fecha presentación informe : Enero 25 de 2023

### 1.4 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y CONSULTADOS

- Certificado de tradición N° 280-100675 del 18 de abril de 2022.

## **2. MEMORIA DESCRIPTIVA**

### 2.1 PROPIETARIOS. -

CIELO VILLAMIL MORA	C.C. # 41.886.587
JOSÉ AGUSTIN VILLAMIL MORA	C.C. # 7.529.762
MARÍA CONSUELO VILLAMIL MORA	C.C. # 41.917174

## 2.2 TIPO PREDIO. -

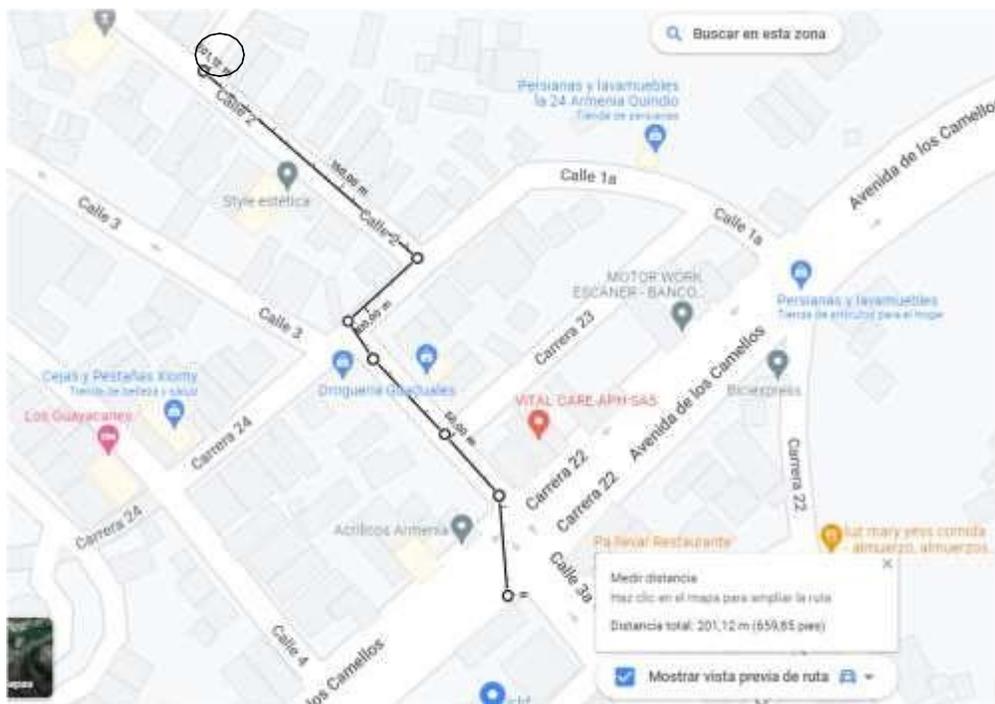
Se trata de un lote de terreno mejorado con casa de habitación, que al día de la visita pericial (enero 20 de 2022) se evidencia como una construcción con cinco (5) unidades de vivienda.

## 2.4 LOCALIZACIÓN GENERAL. -

El barrio La Arboleda se encuentra en el centro occidente, en la comuna 9 "Fundadores", de la ciudad de Armenia.

## 2.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO. -

El predio está localizado en la calle 2 # 24 – 62 del barrio La Arboleda; al cual se accede desde el barrio Granada o por la carrera 23, siendo esta una vía arteria de la ciudad; sobre esta, a la altura de la calle 3 A se encuentra el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y a 200 m aproximadamente se encuentra el predio.



Recuperado de: <https://www.google.com/maps/search/Qu%C3%A9+hacer/@4.5453131>

## 3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

### 3.1 ACTIVIDAD DEL SECTOR. -



Residencial y comercial.

#### TIPO DE EDIFICACIONES. -

El sector en estudio presenta construcciones de varios pisos.

#### 3.3 SERVICIOS PÚBLICOS. -

El sector cuenta con servicios públicos de energía, acueducto, gas natural, red telefónica y recolección de basuras.

#### 3.4 VIAS PRINCIPALES. -

Carrera 23, calles 3 y 2, en concreto rígido en buen estado.

#### 3.5 TRANSPORTE PÚBLICO. –

Por medio de transporte urbano denominado TINTO (Transporte Integrado Operador de Armenia).  
Por medio del servicio público de taxis

En el sector habilitado para toda clase de vehículos.

#### 3.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA. –

En el sector se encuentran estratos determinados desde el 1 hasta el 4.

### **4. TITULACIÓN ALINDERAMIENTO**

#### 4.1 INFORMACIÓN CATASTRAL

Código Catastral	630010105000000830001000000000
Destino económico	Habitacional

#### 4.2 MATRICULA INMOBILIARIA. -

280-100675 de la oficina de Instrumentos Públicos de Armenia.

#### 4.3 LINDEROS. -

Los linderos se encuentran contenidos en la escritura #972 del 29 de noviembre de 1961 en la Notaria Tercera de Armenia.

#### 4.4 ESCRITURACIÓN. –

La señora Cielo Villamil Mora adquirió mediante compraventa según escritura pública # 1.265 del 17 de junio de 1999 de la Notaria Tercera de Armenia (anotación N° 002) y los señores José Agustín Villamil Mora y María Consuelo Villamil Mora adquirieron las 2/3 partes mediante compraventa según escritura pública # 2.660 del 4 de octubre de 1999 de la Notaria Tercera de Armenia (anotación N° 003).

### 5. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

#### 5.1 UBICACIÓN. -

El predio está ubicado en la parte occidental del barrio La Arboleda sobre la calle segunda haciendo esquina con calle cerrada sin nomenclatura determinada, conocida como calle 24.



Recuperado: <http://190.255.42.26/visor/>

#### 5.2 TOPOGRAFÍA. –

Forma geométrica : Irregular  
Relieve : Escalado

### 5.3 ÁREAS DEL TERRENO

FUENTE	ÁREA EN m <sup>2</sup>
Matricula Inmobiliaria N°280-100675	104,00
SIGQUINDIO	86,03
Medidas tomadas en terreno	106,40
<b>ÁREA OBJETO DEL AVALÚO (La que presenta titularidad)</b>	<b>104,00</b>

### 5.6 NORMATIVIDAD MUNICIPAL. –

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT Acuerdo 019 de 2009) vigente para el municipio de Armenia, al sector le corresponde la Ficha Normativa N° 11 "FICHA REDESARROLLO / RESIDENCIAL CENTRAL" con los siguientes usos de suelo:



Ubicación del predio

11 FICHA REDESARROLLO/RESIDENCIAL CENTRAL			EDIFICABILIDAD
ZONAS DE USO DE SUELO			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	
<b>USO PRINCIPAL</b>			
VU	Vivienda Unifamiliar		<b>ÍNDICE DE OCUPACIÓN:</b> Máximo 80% del área neta urbanizable.  <b>ALTURA MÁXIMA:</b> Máximo 15 Pisos  <b>AISLAMIENTO FRONTAL:</b> De acuerdo con la licencia que le dio origen o el que determine el Plan de Movilidad o los perfiles establecidos en Sistema Estructurante de Conectividad y Redes  <b>AISLAMIENTO LATERAL:</b> 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 en espejo no inferior a 3,5 m.  <b>POSTERIOR O PATIO:</b> Para V, I,5 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  <b>PARQUEADEROS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Residentes 1 por vivienda; y para visitantes 1 por cada 4 viviendas.</li> <li>En Vivienda de Interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 Viviendas para Visitantes.</li> <li>Para Vivienda de Interés Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas.</li> <li>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).</li> <li>1 por cada 200m<sup>2</sup> de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial.</li> <li>1 por cada 150 m<sup>2</sup> de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales.</li> </ul>
VB	Vivienda Bifamiliar		
VM	Vivienda Multifamiliar		
<b>USO COMPLEMENTARIO</b>			
C3	Centros comerciales	Sobre vía vehicular	D. Ferrería y materiales para construcción E. Alimentos y bebidas (sin consumo en el sitio) F. Productos agropecuarios G. Electrodomésticos, artículos para el hogar y equipos de uso profesional H. Confecciones y accesorios I. Artículos de uso personal  A. Bancarios, financieros, compra-venta B. Salud (consultorio) C. Servicios profesionales (oficina) D. Grandes superficies empresariales (vivienda servicios) E. Servicios personales G. Reparación de maquinaria y vehículos H. Turismo I. Talleres y servicios técnicos para objetos livianos K. Entretenimiento (de bajo impacto) N. Parqueaderos
C6	Superficies comerciales		
C7	Supermercados		
C8	Local especialidad		
C9	Paseo comercial		
C10	Tienda	En primer piso de edificaciones	
S1	Superficie empresarial	Previo Plan de Implantación o Regularización Aprobado por parte de Planeación Municipal	
S2	Local e edificación especializada		
S4	Oficina		
S5	Local	En primer piso de edificaciones.	
S6	Taller		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	ESPACIOS COMUNALES
<b>USO COMPLEMENTARIO</b>			
DE1	Recreación y deportes	De cobertura urbana o local	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 1000m <sup>2</sup> . 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		
D56	Administración y gobierno	De cobertura urbana o local, con áreas de parques al interior del predio y Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	
D58	Carga, transporte y servicios públicos		
D59	Seguridad y defensa ciudadana		
I3	Local industrial o de almacenamiento	Excepto metalmecánica y chatarra (A), motores y vehículos (C) y productos químicos (H). Requiere Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	

Como uso del suelo principal del suelo se encuentran:

VU Vivienda unifamiliar

VB Vivienda bifamiliar

VM Vivienda multifamiliar

Edificabilidad – Altura máxima: 15 pisos



**ARTÍCULO 175. TRATAMIENTO DE REDESARROLLO:** Este tratamiento pretende orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos en zonas que cuentan con buenas condiciones de infraestructura y localización estratégica en la ciudad de acuerdo con las determinantes del Modelo de Ocupación del P.O.T., de manera que se privilegie su transformación hacia la optimización de su potencial, permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de usos.

Corresponde en su mayoría a zonas residenciales que por su desarrollo y por los cambios que ha sufrido la composición demográfica de la ciudad, han iniciado o tienen la oportunidad de ser densificados de manera adecuada, de acuerdo con las características urbanas estructurales

Tomado del P.O.T del Municipio de Armenia

## **6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN ACTUAL**

### **6.1 CONSTRUCCIONES. -**

La construcción consta de:

- Un apartamento en el piso 1 con acceso sobre la calle 2, con un área aproximada de 60 m<sup>2</sup>, que consta de: Sala comedor, tres habitaciones, cocina, zona de ropas y baño completo.  
Los acabados son: Piso en cerámica, sin cielo raso, cocina con mesón en concreto enchapado en cerámica, dos habitaciones con cielo raso en madera y una sin cielo raso, el baño tiene lavamanos, sanitario y ducha sin división.  
Vetustez: 23 años.
  
- Un apartamento en el piso 1 con acceso sobre la calle 2, con un área aproximada de 30 m<sup>2</sup>, que consta de: Sala, corredor de tránsito con alcoba al costado, cocina, zona de ropas y baño.  
Los acabados son: Piso en cerámica, sin cielo raso en placa fácil, cocina con mesón en concreto enchapado en cerámica y muebles superiores en madera, el baño tiene lavamanos, sanitario y ducha con división en acrílico.  
Vetustez: 23 años.

Canon de arrendamiento: Hasta el mes de enero del año 2023, este apartamento estaba en alquiler con un canon mensual de quinientos mil pesos m/cte (\$500.000).  
– información proporcionada por el señor Elger Villamil Mora.



- Un apartamento en el piso 2 con acceso sobre la calle 2 por medio de escaleras metálicas exteriores, con un área aproximada de 30m<sup>2</sup>, que consta de: Sala, cocina, corredor de tránsito con alcoba al costado, un cuarto pequeño, baño, zona de ropas y mirador.  
Los acabados son: Piso en cerámica, cielo en P.V.C., cocina con mesón en concreto enchapado en porcelanato, muebles de madera superiores e inferiores, el baño tiene lavamanos, sanitario y ducha con división en acrílico, el mirador con barandas metálicas.  
Vetustez: 3 años.
- Dos apartamentos con acceso por la carrera 24, en el nivel menos 1 del predio (sótano), con áreas aproximadas de 45m<sup>2</sup> y 30 m<sup>2</sup>, que constan de sala comedor, cocina, baño, zona de ropas, uno de ellos con 2 habitaciones y el otro con 1 habitación.  
Los acabados son: Piso en cerámica, cielo en placa., cocina con mesón en concreto enchapado en cerámica, el baño tiene lavamanos, sanitario y ducha sin división.  
Vetustez: 23 años.

Canon de arrendamiento: en la actualidad uno de los dos apartamentos cuenta con un canon mensual de cuatrocientos mil pesos m/cte (\$400.000).- información suministrada por el señor Elger Villamil Mora.

#### ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES:

FACHADA: Rustica, pintada.

CIMENTACIÓN: Piedra y concreto.

ESTRUCTURA: Muros de carga.

MUROS: Mampostería.

CUBIERTA GENERAL: Teja de fibrocemento.

ESTRUCTURA DE CUBIERTA: Metálica y madera.

## 6.2. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 1.999

Estas características que se indican son de acuerdo a lo narrado por el señor ELGER VILLAMIL MORA y al conocimiento del sector y sucesos naturales ocurridos en la ciudad de Armenia.

En el año 1.999 se encontraba construida una casa de habitación con acceso sobre la calle 2, que contaba con dos apartamentos en el nivel menos 1 del predio (sótano), con acceso sobre la calle 24. Toda la construcción se encontraba construida en



bareque con pisos en madera y concreto y cubierta en teja de barro con estructura en guadua; en el mes de enero de 1.999 ocurrió un terremoto en esta ciudad del país y con este acontecimiento la casa sufrió daños estructurales.

El área construida en el año 1999, según la información suministrada era 179,00 m<sup>2</sup>.

## **7. METODOLOGÍA DEL AVALÚO**

- 7.1** La valoración del inmueble objeto de este estudio se realizó teniendo en cuenta métodos universalmente aceptados, y en especial con sujeción a las normas contempladas en la Resolución 620/2008 del IGAC, Decretos 2150/95, 1420/98, Ley 388/97 y previa consulta de nuestro Banco de Datos, en lo que se relaciona con asuntos comerciales, preferentemente.
- 7.2** Se utiliza el método de comparación o de mercado, que de acuerdo al artículo 1 de la resolución 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, dice “es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo”.
- 7.3** Como la solicitud es el valor de la propiedad en el momento de celebrarse la nuda propiedad, es decir, el 17 de junio de 1999; se procedió a investigar en los archivos del perito Aurelio Jaramillo M, encontrando que en el año 2007, se había efectuado un avalúo en el barrio Modelo Departamental (manzana A casa # 2), zona relativamente cercana al predio en estudio, teniendo que el lote tenía un valor de \$75.000/m<sup>2</sup>. Un avalúo en el barrio Corbones (carrera 24 A # 14-99) en el año 2008, el cual, tiene como valor de terreno la suma de \$80.000/m<sup>2</sup>. Un avalúo en la calle 10 # 23E-09 en el año 2008 a razón de \$70.000/m<sup>2</sup>.  
Teniendo como base estos precios de un promedio de \$75.000/m<sup>2</sup> en el año 2008 y de \$70.000/m<sup>2</sup> en el año 2007; calculamos con el IPC del mes de junio de los años 2007 (64,12) y del año 2008 (68,73) y lo convertimos al año 1999 con el IPC del mes de junio de 1999 (38,81).

## **8. NOTAS ESPECIALES**

- 8.1** El presente avalúo no tiene en cuenta para determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.



- 8.2** Se entiende que el valor dado en este informe es el precio más razonable, del terreno y de sus intangibles, por el cual se tranzaría en un mercado donde eventuales interesados en su adquisición actuarían con pleno conocimiento de las condiciones físicas y del entorno del bien a negociar.
- 8.3** El presente avalúo tiene una vigencia de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor, se conservan, de acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico.
- 8.4** El perito evaluador deja constancia que NO tiene interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.

## **9. MEMORIA DE CÁLCULO**

- 9.1** Para este avalúo se utilizó información de mercado, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.
- 9.2** FACTOR DE NEGOCIACIÓN:

Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente ya que los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Estos porcentajes de negociación están acorde a las circunstancias económicas actuales y están basados en la oferta y demanda en el sector, que se considera normal.

## **10. BIBLIOGRAFÍA**



Archivos de la Lonja Inmobiliaria del Quindío, POT y municipio de Armenia.

## 11.

### AVALÚO COMERCIAL

#### VALOR LOTE 1999

Como se expresó en el punto 7.3 del presente informe, tenemos:

Valor terreno (1) = Valor terreno 2008 \* IPC1999/IPC2008

Valor terreno (1) = \$75.000 \* 38,81/68,73 = \$75.000 \* 0,564673

Valor terreno (1) = \$42.350/m<sup>2</sup>

Valor terreno (2) = Valor terreno 2007 \* IPC1999/IPC2007

Valor terreno (2) = \$70.000 \* 38,81/64,12

Valor terreno (2) = \$70.000 \* 0,605271

Valor terreno (2) = \$42.369/m<sup>2</sup>

**Con los dos valores hallados de \$42.350/m<sup>2</sup> y \$42.369/m<sup>2</sup> de terreno, asumimos que el valor del terreno de la propiedad en el año 1999 era de \$42.500/m<sup>2</sup> para el predio en estudio.**

#### 11.1 VALOR CONSTRUCCION 1999

En la actualidad efectuar una construcción en bahareque con pisos en madera tiene un costo de \$30.798/m<sup>2</sup>, de acuerdo al siguiente cuadro:

PRESUPUESTO VIVIENDA EN BAHAREQUE		
CAPITULO	PARTICIPACION	VALOR CAPITULO
PRELIMINARES	2,09%	4.500,00
CIMENTACION	5,20%	11.200,00
ALCANTARILLADO	4,30%	9.250,00
LLENOS Y RETIRO	3,15%	6.780,00
ESTRUCTURA	12,34%	29.750,00
PAREDES EN BAHAREQUE	19,79%	47.800,00
CUBIERTA	28.900,00	17.900,00
PISOS	28.600,00	24.570,00
ENCHAPES	-	-
INST ELECTRICAS	7,62%	16.400,00



INST.HIDROSAN.Y GAS	2,52%	5.420,00
CARP MADERA	5,63%	16.500,00
CARP METALICA	0,00%	-
PINTURA	9.600,00	9.600,00
APARATOS SANITARIOS	3,43%	7.380,00
CERRAJERIA	1,08%	2.329,14
VIDRIOS Y ESPEJOS	1,02%	2.194,25
OBRAS EXTERIORES	7,64%	16.435,25
SUBTOTAL	243.038,64	215.238,64
COSTO FINANCIERO		
A.I.U	60.759,66	53.809,66
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>		<b>303.798,00</b>

Con el índice de empalmes IPC de 2022 y 1999; encontramos el valor de la construcción por el método de reposición en 1999; así:

IPC 2022 (diciembre) = 126,02

IPC 1999 (junio) = 38,81

Valor construcción 1999 = Valor construcción 2022 \* IPC1999/ IPC2022

Valor construcción 1999 = \$303.798/m<sup>2</sup> \* 38,81/126,02

Valor construcción 1999 = \$303.798/m<sup>2</sup> \* 0,306977

Valor construcción 1999 = \$93.259/m<sup>2</sup>

**Tomamos \$93.259/m<sup>2</sup> para el valor de la construcción en junio de 1999.**

### **VALOR PROPIEDAD EN JUNIO 1999**

<b>DESCRIPCION</b>	<b>AREA</b>	<b>VALOR UNITARIO</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
TERRENO	104,00	\$42.500	\$ 4.420.000
CONSTRUCCION	179,00	\$93.259	\$ 16.693.361
<b>TOTAL</b>			<b>\$21.113.361</b>

**SON: VEINTIUN MILLONES CIENTO TRECE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/CTE (\$21.113.361)**



## **12. DETERMINACION DEL VALOR Y APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE VALUACION**

### **BASES DE LA VALUACIÓN:**

Para la realización del presente avalúo se aplicaron las metodologías descritas teniendo en cuenta la información sobre el valor del arriendo actual de la propiedad descrita en el punto 6.2; existía en el mes de junio de 1999; la que se encontraba construida en bahareque, pisos en madera y concreto y cubierta en teja de barro con estructura en guadua.

### **12.1 CODIGO CIVIL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE**

Artículo 1613. Indemnización de perjuicios.

“La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento”

Artículo 1614. Daño emergente y lucro cesante.

“Entiéndase por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento”.

Artículo 1615. Causación de perjuicios.

“Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención”

### **12.2 DAÑO EMERGENTE**

Valoración de los valores de los arriendos y la actualización desde marzo 6 de 2019, fecha en que se presentó la demanda y dos años posteriores como se solicita en el expediente.

### **12.3 LUCRO CESANTE**

El Lucro Cesante corresponde a los cánones de arrendamiento dejados de recibir desde junio de 1999 a marzo de 2019.

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Se deja en el sentido que el día 6 de marzo de 2019, se recibió la presente demanda del Centro de Servicios Judiciales en Oralidad de la ciudad. Pasa a Despacho de la señora Jueza hoy 22 de marzo de 2019. Rad. 2019-148-00.

## 12.4 FORMULAS FINANCIERAS APLICADAS

### **FÓRMULA PARA CALCULAR DAÑO EMERGENTE CONSOLIDADO EN CASO DE SUMAS ÚNICAS – MARZO 2019 A FEBRERO 2021**

Se toma el valor en la fecha en que se hubiera recibido la cantidad correspondiente y se actualiza a la fecha de valoración aplicando el IPC (Índice de Precios al Consumidor) mensual. A la suma actualizada se le aplica un interés puro del 6% anual (0,004867 mensual) por el período correspondiente.

$$Ra = Rh \times (\text{IPC Final} / \text{IPC Inicial})$$

$$S = Ra (1+i)^n$$

Donde:

Rh= Renta (Valor) histórica

Ra= Renta (Valor) actualizada

n= período indemnizable en meses

i= interés mensual (0,004867)

IPC= Índice de Precios al Consumidor

### **FÓRMULA PARA CALCULAR LUCRO CESANTE CONSOLIDADO EN CASO DE SUMAS ÚNICAS (CANON DE ARRENDAMIENTO DEJADOS DE RECIBIR – JUNIO 1999 A MARZO 2019)**

Se toma el valor en la fecha en que se hubiera recibido la cantidad correspondiente y se actualiza a la fecha de valoración aplicando el IPC (Índice de Precios al Consumidor) mensual. A la suma actualizada se le aplica un interés puro del 6% anual, equivalente al 0,4867%/mensual (Artículo 1617 del Código Civil) por el período correspondiente.

$$Ra = Rh \times (\text{IPC Final} / \text{IPC Inicial})$$

$$S = Ra (1+i)^n$$

Donde:

Rh= Renta (Valor) histórica  
Ra= Renta (Valor) actualizada  
n= período indemnizable en meses



i= interés mensual (0,004867)

IPC= Índice de Precios al Consumidor

### 13.1 MEMORIA DE CÁLCULO

#### 13.2 CANON DE ARRENDAMIENTO JUNIO 1999

En la actualidad el canon de arrendamiento de la propiedad es de \$1.450.000/mensuales; como en el mes de junio de 1999, la propiedad se encontraba en bahareque (descripción punto 6.1), tomamos un valor a la fecha del 60% del canon actual por las condiciones de la propiedad y este valor lo calculamos a junio de 1999 con el IPC de empalme del DANE; el cual, se calcula con la siguiente formula:

**Canon inicial = Canon actual\*IPC inicial/IPC final**

Canon actual= \$1.450.000\*60%=\$870.000

IPC inicial= IPC junio 1999= 38,81

IPC final= IPC diciembre 2022= 126,02

Canon inicial = \$870.000 \* 38,81/126,02= \$267.931/mes

El valor del canon de la propiedad en junio de 1999 era la suma de \$267.931/mes.

Duración 12 meses

Incremento: se incrementa de acuerdo con el IPC del año anterior.

A continuación se muestra el cálculo de los cánones de arrendamiento a partir del valor de \$267.931 mensuales hasta marzo de 2019:

MES	IPC AJUSTE CANON	IPC AÑO ANTERIOR	CANON MENSUAL	IPC FINAL MARZO 2019	IPC INICIAL JUNIO 1999	Factor IPC FINAL/ IPC INICIAL	Ra - Renta Actualizada= Rh *(IPC FIN/ IPC INIC)	n	Tasa 6% anual equivalente	S= Ra (1+i)n	INDICES SERIE DE EMPALME DANE
jun-99			267.931,0	115,11	38,81	2,96599	794.680,13	238	0,4867%	\$ 2.523.686,00	38,81
jul-99			267.931,0	115,11	38,93	2,95685	792.230,71	237	0,4867%	\$ 2.503.722,00	38,93
ago-99			267.931,0	115,11	39,12	2,94249	788.382,95	236	0,4867%	\$ 2.479.494,00	39,12
sep-99			267.931,0	115,11	39,25	2,93274	785.771,69	235	0,4867%	\$ 2.459.312,00	39,25
oct-99			267.931,0	115,11	39,39	2,92232	782.978,78	234	0,4867%	\$ 2.438.702,00	39,39
nov-99			267.931,0	115,11	39,58	2,90829	779.220,24	233	0,4867%	\$ 2.415.240,00	39,58
dic-99			267.931,0	115,11	39,79	2,89294	775.107,77	232	0,4867%	\$ 2.390.857,00	39,79
ene-00			267.931,0	115,11	40,30	2,85633	765.298,82	231	0,4867%	\$ 2.349.167,00	40,30
feb-00			267.931,0	115,11	41,23	2,79190	748.036,29	230	0,4867%	\$ 2.285.057,00	41,23
mar-00			267.931,0	115,11	41,93	2,74529	735.548,29	229	0,4867%	\$ 2.236.027,00	41,93



abr-00			267.931,0	115,11	42,35	2,71806	728.253,61	228	0,4867%	\$ 2.203.129,00	42,35
may-00			267.931,0	115,11	42,57	2,70402	724.489,98	227	0,4867%	\$ 2.181.127,00	42,57
jun-00	IPC 1999	9,23%	292.661,0	115,11	42,56	2,70465	791.546,16	226	0,4867%	\$ 2.371.463,00	42,56
jul-00			292.661,0	115,11	42,55	2,70529	791.732,29	225	0,4867%	\$ 2.360.531,00	42,55
ago-00			292.661,0	115,11	42,68	2,69705	789.320,76	224	0,4867%	\$ 2.341.943,00	42,68
sep-00			292.661,0	115,11	42,86	2,68572	786.005,79	223	0,4867%	\$ 2.320.812,00	42,86
oct-00			292.661,0	115,11	42,93	2,68134	784.724,23	222	0,4867%	\$ 2.305.806,00	42,93
nov-00			292.661,0	115,11	43,07	2,67263	782.173,40	221	0,4867%	\$ 2.287.179,00	43,07
dic-00			292.661,0	115,11	43,27	2,66027	778.558,16	220	0,4867%	\$ 2.265.581,00	43,27
ene-01			292.661,0	115,11	43,72	2,63289	770.544,51	219	0,4867%	\$ 2.231.401,00	43,72
feb-01			292.661,0	115,11	44,55	2,58384	756.188,61	218	0,4867%	\$ 2.179.222,00	44,55
mar-01			292.661,0	115,11	45,21	2,54612	745.149,44	217	0,4867%	\$ 2.137.008,00	45,21
abr-01			292.661,0	115,11	45,73	2,51717	736.676,32	216	0,4867%	\$ 2.102.475,00	45,73
may-01			292.661,0	115,11	45,92	2,50675	733.628,25	215	0,4867%	\$ 2.083.635,00	45,92
jun-01	IPC 2000	8,75%	318.269,0	115,11	45,94	2,50566	797.473,90	214	0,4867%	\$ 2.253.998,00	45,94
jul-01			318.269,0	115,11	45,99	2,50294	796.606,62	213	0,4867%	\$ 2.240.641,00	45,99
ago-01			318.269,0	115,11	46,11	2,49642	794.533,73	212	0,4867%	\$ 2.223.987,00	46,11
sep-01			318.269,0	115,11	46,28	2,48725	791.615,21	211	0,4867%	\$ 2.205.085,00	46,28
oct-01			318.269,0	115,11	46,37	2,48242	790.078,60	210	0,4867%	\$ 2.190.146,00	46,37
nov-01			318.269,0	115,11	46,42	2,47975	789.227,55	209	0,4867%	\$ 2.177.190,00	46,42
dic-01			318.269,0	115,11	46,58	2,47123	786.516,54	208	0,4867%	\$ 2.159.202,00	46,58
ene-02			318.269,0	115,11	46,95	2,45176	780.318,25	207	0,4867%	\$ 2.131.811,00	46,95
feb-02			318.269,0	115,11	47,54	2,42133	770.633,96	206	0,4867%	\$ 2.095.157,00	47,54
mar-02			318.269,0	115,11	47,87	2,40464	765.321,73	205	0,4867%	\$ 2.070.636,00	47,87
abr-02			318.269,0	115,11	48,31	2,38274	758.351,00	204	0,4867%	\$ 2.041.839,00	48,31
may-02			318.269,0	115,11	48,60	2,36852	753.826,17	203	0,4867%	\$ 2.019.825,00	48,60
jun-02	IPC 2001	7,65%	342.617,0	115,11	48,81	2,35833	808.003,26	202	0,4867%	\$ 2.154.503,00	48,81
jul-02			342.617,0	115,11	48,82	2,35785	807.837,78	201	0,4867%	\$ 2.143.629,00	48,82
ago-02			342.617,0	115,11	48,87	2,35543	807.011,39	200	0,4867%	\$ 2.131.064,00	48,87
sep-02			342.617,0	115,11	49,04	2,34727	804.213,92	199	0,4867%	\$ 2.113.391,00	49,04
oct-02			342.617,0	115,11	49,32	2,33394	799.648,21	198	0,4867%	\$ 2.091.215,00	49,32
nov-02			342.617,0	115,11	49,70	2,31610	793.534,21	197	0,4867%	\$ 2.065.174,00	49,70
dic-02			342.617,0	115,11	49,83	2,31005	791.463,77	196	0,4867%	\$ 2.049.810,00	49,83
ene-03			342.617,0	115,11	50,42	2,28302	782.202,49	195	0,4867%	\$ 2.016.012,00	50,42
feb-03			342.617,0	115,11	50,98	2,25794	773.610,00	194	0,4867%	\$ 1.984.209,00	50,98
mar-03			342.617,0	115,11	51,51	2,23471	765.650,32	193	0,4867%	\$ 1.954.282,00	51,51
abr-03			342.617,0	115,11	52,10	2,20941	756.979,71	192	0,4867%	\$ 1.922.792,00	52,10
may-03			342.617,0	115,11	52,36	2,19843	753.220,86	191	0,4867%	\$ 1.903.978,00	52,36
jun-03	IPC 2002	6,99%	366.566,0	115,11	52,33	2,19969	806.333,03	190	0,4867%	\$ 2.028.362,00	52,33
jul-03			366.566,0	115,11	52,26	2,20264	807.413,30	189	0,4867%	\$ 2.021.242,00	52,26



ago-03			366.566,0	115,11	52,42	2,19592	804.948,88	188	0,4867%	\$ 2.005.313,00	52,42
sep-03			366.566,0	115,11	52,53	2,19132	803.263,04	187	0,4867%	\$ 1.991.421,00	52,53
oct-03			366.566,0	115,11	52,56	2,19007	802.804,47	186	0,4867%	\$ 1.980.644,00	52,56
nov-03			366.566,0	115,11	52,75	2,18218	799.912,99	185	0,4867%	\$ 1.963.952,00	52,75
dic-03			366.566,0	115,11	53,07	2,16902	795.089,72	184	0,4867%	\$ 1.942.655,00	53,07
ene-04			366.566,0	115,11	53,54	2,14998	788.109,94	183	0,4867%	\$ 1.916.274,00	53,54
feb-04			366.566,0	115,11	54,18	2,12459	778.800,63	182	0,4867%	\$ 1.884.467,00	54,18
mar-04			366.566,0	115,11	54,71	2,10400	771.255,96	181	0,4867%	\$ 1.857.173,00	54,71
abr-04			366.566,0	115,11	54,96	2,09443	767.747,56	180	0,4867%	\$ 1.839.770,00	54,96
may-04			366.566,0	115,11	55,17	2,08646	764.825,30	179	0,4867%	\$ 1.823.891,00	55,17
jun-04	IPC 2003	6,49%	390.356,0	115,11	55,51	2,07368	809.473,43	178	0,4867%	\$ 1.921.014,00	55,51
jul-04			390.356,0	115,11	55,49	2,07443	809.765,42	177	0,4867%	\$ 1.912.399,00	55,49
ago-04			390.356,0	115,11	55,51	2,07368	809.473,43	176	0,4867%	\$ 1.902.451,00	55,51
sep-04			390.356,0	115,11	55,67	2,06772	807.146,91	175	0,4867%	\$ 1.887.795,00	55,67
oct-04			390.356,0	115,11	55,66	2,06809	807.292,12	174	0,4867%	\$ 1.878.990,00	55,66
nov-04			390.356,0	115,11	55,82	2,06216	804.978,09	173	0,4867%	\$ 1.864.529,00	55,82
dic-04			390.356,0	115,11	55,99	2,05590	802.534,07	172	0,4867%	\$ 1.849.865,00	55,99
ene-05			390.356,0	115,11	56,45	2,03915	795.994,44	171	0,4867%	\$ 1.825.904,00	56,45
feb-05			390.356,0	115,11	57,02	2,01877	788.037,03	170	0,4867%	\$ 1.798.895,00	57,02
mar-05			390.356,0	115,11	57,46	2,00331	782.002,91	169	0,4867%	\$ 1.776.475,00	57,46
abr-05			390.356,0	115,11	57,72	1,99428	778.480,33	168	0,4867%	\$ 1.759.907,00	57,72
may-05			390.356,0	115,11	57,95	1,98637	775.390,67	167	0,4867%	\$ 1.744.432,00	57,95
jun-05	IPC 2004	5,50%	411.826,0	115,11	58,18	1,97852	814.803,92	166	0,4867%	\$ 1.824.224,00	58,18
jul-05			411.826,0	115,11	58,21	1,97750	814.383,86	165	0,4867%	\$ 1.814.452,00	58,21
ago-05			411.826,0	115,11	58,21	1,97750	814.383,86	164	0,4867%	\$ 1.805.664,00	58,21
sep-05			411.826,0	115,11	58,46	1,96904	810.901,46	163	0,4867%	\$ 1.789.235,00	58,46
oct-05			411.826,0	115,11	58,60	1,96433	808.963,81	162	0,4867%	\$ 1.776.314,00	58,60
nov-05			411.826,0	115,11	58,66	1,96233	808.136,46	161	0,4867%	\$ 1.765.903,00	58,66
dic-05			411.826,0	115,11	58,70	1,96099	807.585,84	160	0,4867%	\$ 1.756.152,00	58,70
ene-06			411.826,0	115,11	59,02	1,95036	803.207,31	159	0,4867%	\$ 1.738.171,00	59,02
feb-06			411.826,0	115,11	59,41	1,93755	797.934,70	158	0,4867%	\$ 1.718.398,00	59,41
mar-06			411.826,0	115,11	59,83	1,92395	792.333,04	157	0,4867%	\$ 1.698.070,00	59,83
abr-06			411.826,0	115,11	60,09	1,91563	788.905,00	156	0,4867%	\$ 1.682.534,00	60,09
may-06			411.826,0	115,11	60,29	1,90927	786.287,85	155	0,4867%	\$ 1.668.830,00	60,29
jun-06	IPC 2005	4,85%	431.799,6	115,11	60,48	1,90327	821.832,88	154	0,4867%	\$ 1.735.823,00	60,48
jul-06			431.800,0	115,11	60,73	1,89544	818.450,56	153	0,4867%	\$ 1.720.306,00	60,73
ago-06			431.800,0	115,11	60,96	1,88829	815.362,33	152	0,4867%	\$ 1.705.515,00	60,96
sep-06			431.800,0	115,11	61,14	1,88273	812.961,95	151	0,4867%	\$ 1.692.257,00	61,14
oct-06			431.800,0	115,11	61,05	1,88550	814.160,63	150	0,4867%	\$ 1.686.544,00	61,05
nov-06			431.800,0	115,11	61,19	1,88119	812.297,84	149	0,4867%	\$ 1.674.535,00	61,19



dic-06			431.800,0	115,11	61,33	1,87690	810.443,26	148	0,4867%	\$ 1.662.620,00	61,33
ene-07			431.800,0	115,11	61,80	1,86262	804.279,75	147	0,4867%	\$ 1.641.984,00	61,80
feb-07			431.800,0	115,11	62,53	1,84088	794.890,26	146	0,4867%	\$ 1.614.955,00	62,53
mar-07			431.800,0	115,11	63,29	1,81877	785.345,32	145	0,4867%	\$ 1.587.835,00	63,29
abr-07			431.800,0	115,11	63,85	1,80282	778.457,24	144	0,4867%	\$ 1.566.285,00	63,85
may-07			431.800,0	115,11	64,05	1,79719	776.026,64	143	0,4867%	\$ 1.553.832,00	64,05
jun-07	IPC 2006	4,48%	451.145,0	115,11	64,12	1,79523	809.908,14	142	0,4867%	\$ 1.613.819,00	64,12
jul-07			451.145,0	115,11	64,23	1,79215	808.520,87	141	0,4867%	\$ 1.603.251,00	64,23
ago-07			451.145,0	115,11	64,14	1,79467	809.655,49	140	0,4867%	\$ 1.597.725,00	64,14
sep-07			451.145,0	115,11	64,20	1,79299	808.898,92	139	0,4867%	\$ 1.588.501,00	64,20
oct-07			451.145,0	115,11	64,20	1,79299	808.898,92	138	0,4867%	\$ 1.580.807,00	64,20
nov-07			451.145,0	115,11	64,51	1,78438	805.011,86	137	0,4867%	\$ 1.565.591,00	64,51
dic-07			451.145,0	115,11	64,82	1,77584	801.161,79	136	0,4867%	\$ 1.550.557,00	64,82
ene-08			451.145,0	115,11	65,51	1,75714	792.723,12	135	0,4867%	\$ 1.526.794,00	65,51
feb-08			451.145,0	115,11	66,50	1,73098	780.921,62	134	0,4867%	\$ 1.496.779,00	66,50
mar-08			451.145,0	115,11	67,04	1,71704	774.631,76	133	0,4867%	\$ 1.477.532,00	67,04
abr-08			451.145,0	115,11	67,51	1,70508	769.238,77	132	0,4867%	\$ 1.460.139,00	67,51
may-08			451.145,0	115,11	68,14	1,68932	762.126,47	131	0,4867%	\$ 1.439.632,00	68,14
jun-08	IPC 2007	5,69%	476.815,0	115,11	68,73	1,67481	798.576,44	130	0,4867%	\$ 1.501.179,00	68,73
jul-08			476.815,0	115,11	69,06	1,66681	794.760,49	129	0,4867%	\$ 1.486.769,00	69,06
ago-08			476.815,0	115,11	69,19	1,66368	793.267,58	128	0,4867%	\$ 1.476.789,00	69,19
sep-08			476.815,0	115,11	69,06	1,66681	794.760,49	127	0,4867%	\$ 1.472.402,00	69,06
oct-08			476.815,0	115,11	69,30	1,66104	792.008,31	126	0,4867%	\$ 1.460.197,00	69,30
nov-08			476.815,0	115,11	69,49	1,65650	789.842,62	125	0,4867%	\$ 1.449.151,00	69,49
dic-08			476.815,0	115,11	69,80	1,64914	786.334,69	124	0,4867%	\$ 1.435.727,00	69,80
ene-09			476.815,0	115,11	70,21	1,63951	781.742,96	123	0,4867%	\$ 1.420.430,00	70,21
feb-09			476.815,0	115,11	70,80	1,62585	775.228,24	122	0,4867%	\$ 1.401.770,00	70,80
mar-09			476.815,0	115,11	71,15	1,61785	771.415,15	121	0,4867%	\$ 1.388.119,00	71,15
abr-09			476.815,0	115,11	71,38	1,61264	768.929,51	120	0,4867%	\$ 1.376.945,00	71,38
may-09			476.815,0	115,11	71,39	1,61241	768.821,75	119	0,4867%	\$ 1.370.084,00	71,39
jun-09	IPC 2008	7,67%	513.387,0	115,11	71,35	1,61332	828.254,95	118	0,4867%	\$ 1.468.848,00	71,35
jul-09			513.387,0	115,11	71,32	1,61399	828.603,02	117	0,4867%	\$ 1.462.348,00	71,32
ago-09			513.387,0	115,11	71,35	1,61332	828.254,95	116	0,4867%	\$ 1.454.654,00	71,35
sep-09			513.387,0	115,11	71,28	1,61490	829.068,15	115	0,4867%	\$ 1.449.030,00	71,28
oct-09			513.387,0	115,11	71,19	1,61694	830.116,49	114	0,4867%	\$ 1.443.835,00	71,19
nov-09			513.387,0	115,11	71,14	1,61808	830.699,70	113	0,4867%	\$ 1.437.852,00	71,14
dic-09			513.387,0	115,11	71,20	1,61671	829.999,44	112	0,4867%	\$ 1.429.681,00	71,20
ene-10			513.387,0	115,11	71,69	1,60566	824.326,51	111	0,4867%	\$ 1.413.032,00	71,69
feb-10			513.387,0	115,11	72,28	1,59256	817.598,06	110	0,4867%	\$ 1.394.711,00	72,28
mar-10			513.387,0	115,11	72,46	1,58860	815.567,10	109	0,4867%	\$ 1.384.508,00	72,46



abr-10			513.387,0	115,11	72,79	1,58140	811.869,69	108	0,4867%	\$ 1.371.556,00	72,79
may-10			513.387,0	115,11	72,87	1,57966	810.977,94	107	0,4867%	\$ 1.363.413,00	72,87
jun-10	IPC 2009	2,00%	523.655,0	115,11	72,95	1,57793	826.290,93	106	0,4867%	\$ 1.382.429,00	72,95
jul-10			523.655,0	115,11	72,92	1,57858	826.630,79	105	0,4867%	\$ 1.376.299,00	72,92
ago-10			523.655,0	115,11	73,00	1,57685	825.724,86	104	0,4867%	\$ 1.368.132,00	73,00
sep-10			523.655,0	115,11	72,90	1,57901	826.857,53	103	0,4867%	\$ 1.363.374,00	72,90
oct-10			523.655,0	115,11	72,84	1,58031	827.538,80	102	0,4867%	\$ 1.357.888,00	72,84
nov-10			523.655,0	115,11	72,98	1,57728	825.951,08	101	0,4867%	\$ 1.348.719,00	72,98
dic-10			523.655,0	115,11	73,45	1,56719	820.666,36	100	0,4867%	\$ 1.333.598,00	73,45
ene-11			523.655,0	115,11	74,12	1,55302	813.247,74	99	0,4867%	\$ 1.315.142,00	74,12
feb-11			523.655,0	115,11	74,57	1,54365	808.340,04	98	0,4867%	\$ 1.300.874,00	74,57
mar-11			523.655,0	115,11	74,77	1,53952	806.177,87	97	0,4867%	\$ 1.291.111,00	74,77
abr-11			523.655,0	115,11	74,86	1,53767	805.208,58	96	0,4867%	\$ 1.283.313,00	74,86
may-11			523.655,0	115,11	75,07	1,53337	802.956,34	95	0,4867%	\$ 1.273.525,00	75,07
jun-11	IPC 2010	3,17%	540.255,0	115,11	75,31	1,52848	825.770,04	94	0,4867%	\$ 1.303.365,00	75,31
jul-11			540.255,0	115,11	75,42	1,52625	824.565,81	93	0,4867%	\$ 1.295.161,00	75,42
ago-11			540.255,0	115,11	75,39	1,52686	824.893,75	92	0,4867%	\$ 1.289.400,00	75,39
sep-11			540.255,0	115,11	75,62	1,52222	822.384,81	91	0,4867%	\$ 1.279.252,00	75,62
oct-11			540.255,0	115,11	75,77	1,51920	820.757,02	90	0,4867%	\$ 1.270.537,00	75,77
nov-11			540.255,0	115,11	75,87	1,51720	819.674,89	89	0,4867%	\$ 1.262.716,00	75,87
dic-11			540.255,0	115,11	76,19	1,51083	816.232,38	88	0,4867%	\$ 1.251.322,00	76,19
ene-12			540.255,0	115,11	76,75	1,49981	810.277,15	87	0,4867%	\$ 1.236.176,00	76,75
feb-12			540.255,0	115,11	77,22	1,49068	805.345,16	86	0,4867%	\$ 1.222.701,00	77,22
mar-12			540.255,0	115,11	77,31	1,48894	804.407,82	85	0,4867%	\$ 1.215.363,00	77,31
abr-12			540.255,0	115,11	77,42	1,48683	803.264,64	84	0,4867%	\$ 1.207.757,00	77,42
may-12			540.255,0	115,11	77,66	1,48223	800.782,17	83	0,4867%	\$ 1.198.193,00	77,66
jun-12	IPC 2011	3,73%	560.407,0	115,11	77,72	1,48109	830.010,96	82	0,4867%	\$ 1.235.913,00	77,72
jul-12			560.407,0	115,11	77,70	1,48147	830.224,48	81	0,4867%	\$ 1.230.243,00	77,70
ago-12			560.407,0	115,11	77,73	1,48090	829.903,92	80	0,4867%	\$ 1.223.812,00	77,73
sep-12			560.407,0	115,11	77,96	1,47653	827.455,51	79	0,4867%	\$ 1.214.291,00	77,96
oct-12			560.407,0	115,11	78,08	1,47426	826.183,94	78	0,4867%	\$ 1.206.553,00	78,08
nov-12			560.407,0	115,11	77,98	1,47615	827.243,67	77	0,4867%	\$ 1.202.249,00	77,98
dic-12			560.407,0	115,11	78,05	1,47482	826.501,69	76	0,4867%	\$ 1.195.353,00	78,05
ene-13			560.407,0	115,11	78,28	1,47049	824.073,45	75	0,4867%	\$ 1.186.068,00	78,28
feb-13			560.407,0	115,11	78,63	1,46395	820.405,03	74	0,4867%	\$ 1.175.069,00	78,63
mar-13			560.407,0	115,11	78,79	1,46097	818.738,94	73	0,4867%	\$ 1.167.003,00	78,79
abr-13			560.407,0	115,11	78,99	1,45727	816.665,99	72	0,4867%	\$ 1.158.411,00	78,99
may-13			560.407,0	115,11	79,21	1,45323	814.398,02	71	0,4867%	\$ 1.149.598,00	79,21
jun-13	IPC 2012	2,44%	574.081,0	115,11	79,39	1,44993	832.377,84	70	0,4867%	\$ 1.169.288,00	79,39
jul-13			574.081,0	115,11	79,43	1,44920	831.958,76	69	0,4867%	\$ 1.163.039,00	79,43



ago-13			574.081,0	115,11	79,50	1,44793	831.226,23	68	0,4867%	\$ 1.156.386,00	79,50
sep-13			574.081,0	115,11	79,73	1,44375	828.828,30	67	0,4867%	\$ 1.147.466,00	79,73
oct-13			574.081,0	115,11	79,52	1,44756	831.016,69	66	0,4867%	\$ 1.144.923,00	79,52
nov-13			574.081,0	115,11	79,35	1,45066	832.797,49	65	0,4867%	\$ 1.141.819,00	79,35
dic-13			574.081,0	115,11	79,56	1,44683	830.599,34	64	0,4867%	\$ 1.133.290,00	79,56
ene-14			574.081,0	115,11	79,95	1,43978	826.547,47	63	0,4867%	\$ 1.122.299,00	79,95
feb-14			574.081,0	115,11	80,45	1,43083	821.410,59	62	0,4867%	\$ 1.109.922,00	80,45
mar-14			574.081,0	115,11	80,77	1,42516	818.156,13	61	0,4867%	\$ 1.100.170,00	80,77
abr-14			574.081,0	115,11	81,14	1,41866	814.425,18	60	0,4867%	\$ 1.089.849,00	81,14
may-14			574.081,0	115,11	81,53	1,41187	810.529,46	59	0,4867%	\$ 1.079.382,00	81,53
jun-14	IPC 2013	1,94%	585.218,0	115,11	81,61	1,41049	825.443,55	58	0,4867%	\$ 1.093.919,00	81,61
jul-14			585.218,0	115,11	81,73	1,40842	824.231,57	57	0,4867%	\$ 1.087.023,00	81,73
ago-14			585.218,0	115,11	81,90	1,40550	822.520,97	56	0,4867%	\$ 1.079.513,00	81,90
sep-14			585.218,0	115,11	82,01	1,40361	821.417,25	55	0,4867%	\$ 1.072.842,00	82,01
oct-14			585.218,0	115,11	82,14	1,40139	820.117,48	54	0,4867%	\$ 1.065.957,00	82,14
nov-14			585.218,0	115,11	82,25	1,39951	819.020,78	53	0,4867%	\$ 1.059.375,00	82,25
dic-14			585.218,0	115,11	82,47	1,39578	816.835,58	52	0,4867%	\$ 1.051.432,00	82,47
ene-15			585.218,0	115,11	83,00	1,38687	811.619,53	51	0,4867%	\$ 1.039.657,00	83,00
feb-15			585.218,0	115,11	83,96	1,37101	802.339,73	50	0,4867%	\$ 1.022.792,00	83,96
mar-15			585.218,0	115,11	84,45	1,36306	797.684,32	49	0,4867%	\$ 1.011.933,00	84,45
abr-15			585.218,0	115,11	84,90	1,35583	793.456,12	48	0,4867%	\$ 1.001.694,00	84,90
may-15			585.218,0	115,11	85,12	1,35233	791.405,52	47	0,4867%	\$ 994.266,00	85,12
jun-15	IPC 2014	3,66%	606.637,0	115,11	85,21	1,35090	819.504,71	46	0,4867%	\$ 1.024.581,00	85,21
jul-15			606.637,0	115,11	85,37	1,34837	817.968,71	45	0,4867%	\$ 1.017.708,00	85,37
ago-15			606.637,0	115,11	85,78	1,34192	814.058,93	44	0,4867%	\$ 1.007.937,00	85,78
sep-15			606.637,0	115,11	86,39	1,33245	808.311,04	43	0,4867%	\$ 995.973,00	86,39
oct-15			606.637,0	115,11	86,98	1,32341	802.828,26	42	0,4867%	\$ 984.426,00	86,98
nov-15			606.637,0	115,11	87,51	1,31539	797.966,06	41	0,4867%	\$ 973.725,00	87,51
dic-15			606.637,0	115,11	88,05	1,30733	793.071,72	40	0,4867%	\$ 963.066,00	88,05
ene-16			606.637,0	115,11	89,19	1,29062	782.935,42	39	0,4867%	\$ 946.152,00	89,19
feb-16			606.637,0	115,11	90,33	1,27433	773.053,91	38	0,4867%	\$ 929.685,00	90,33
mar-16			606.637,0	115,11	91,18	1,26245	765.847,67	37	0,4867%	\$ 916.558,00	91,18
abr-16			606.637,0	115,11	91,63	1,25625	762.086,52	36	0,4867%	\$ 907.639,00	91,63
may-16			606.637,0	115,11	92,10	1,24984	758.197,37	35	0,4867%	\$ 898.634,00	92,10
jun-16	IPC 2015	6,77%	647.706,0	115,11	92,54	1,24390	805.678,25	34	0,4867%	\$ 950.284,00	92,54
jul-16			647.706,0	115,11	93,02	1,23748	801.520,63	33	0,4867%	\$ 940.801,00	93,02
ago-16			647.706,0	115,11	92,73	1,24135	804.027,25	32	0,4867%	\$ 939.173,00	92,73
sep-16			647.706,0	115,11	92,68	1,24202	804.461,22	31	0,4867%	\$ 935.128,00	92,68
oct-16			647.706,0	115,11	92,62	1,24282	804.981,97	30	0,4867%	\$ 931.202,00	92,62
nov-16			647.706,0	115,11	92,73	1,24135	804.027,25	29	0,4867%	\$ 925.592,00	92,73



dic-16			647.706,0	115,11	93,11	1,23628	800.745,97	28	0,4867%	\$ 917.350,00	93,11
ene-17			647.706,0	115,11	94,07	1,22366	792.573,87	27	0,4867%	\$ 903.590,00	94,07
feb-17			647.706,0	115,11	95,01	1,21156	784.732,74	26	0,4867%	\$ 890.318,00	95,01
mar-17			647.706,0	115,11	95,46	1,20585	781.033,04	25	0,4867%	\$ 881.828,00	95,46
abr-17			647.706,0	115,11	95,91	1,20019	777.368,97	24	0,4867%	\$ 873.440,00	95,91
may-17			647.706,0	115,11	96,12	1,19757	775.670,68	23	0,4867%	\$ 867.311,00	96,12
jun-17	IPC 2016	5,75%	684.949,0	115,11	96,23	1,19620	819.333,94	22	0,4867%	\$ 911.695,00	96,23
jul-17			684.949,0	115,11	96,18	1,19682	819.759,29	21	0,4867%	\$ 907.751,00	96,18
ago-17			684.949,0	115,11	96,32	1,19508	818.568,17	20	0,4867%	\$ 902.042,00	96,32
sep-17			684.949,0	115,11	96,36	1,19458	818.228,43	19	0,4867%	\$ 897.300,00	96,36
oct-17			684.949,0	115,11	96,37	1,19446	818.143,50	18	0,4867%	\$ 892.861,00	96,37
nov-17			684.949,0	115,11	96,55	1,19223	816.618,12	17	0,4867%	\$ 886.880,00	96,55
dic-17			684.949,0	115,11	96,92	1,18768	813.500,91	16	0,4867%	\$ 879.216,00	96,92
ene-18			684.949,0	115,11	97,53	1,18025	808.412,43	15	0,4867%	\$ 869.484,00	97,53
feb-18			684.949,0	115,11	98,22	1,17196	802.733,51	14	0,4867%	\$ 859.195,00	98,22
mar-18			684.949,0	115,11	98,45	1,16922	800.858,12	13	0,4867%	\$ 853.036,00	98,45
abr-18			684.949,0	115,11	98,91	1,16379	797.133,37	12	0,4867%	\$ 844.956,00	98,91
may-18			684.949,0	115,11	99,16	1,16085	795.123,73	11	0,4867%	\$ 838.743,00	99,16
jun-18	IPC 2017	4,09%	712.963,0	115,11	99,31	1,15910	826.393,99	10	0,4867%	\$ 867.507,00	99,31
jul-18			712.963,0	115,11	99,18	1,16062	827.476,98	9	0,4867%	\$ 864.437,00	99,18
ago-18			712.963,0	115,11	99,30	1,15922	826.477,40	8	0,4867%	\$ 859.211,00	99,30
sep-18			712.963,0	115,11	99,47	1,15723	825.064,31	7	0,4867%	\$ 853.587,00	99,47
oct-18			712.963,0	115,11	99,59	1,15584	824.070,44	6	0,4867%	\$ 848.430,00	99,59
nov-18			712.963,0	115,11	99,70	1,15456	823.161,41	5	0,4867%	\$ 843.389,00	99,70
dic-18			712.963,0	115,11	100,00	1,15110	820.691,71	4	0,4867%	\$ 836.786,00	100,00
ene-19			712.963,0	115,11	100,60	1,14424	815.797,22	3	0,4867%	\$ 827.767,00	100,60
feb-19			712.963,0	115,11	101,18	1,13768	811.120,18	2	0,4867%	\$ 819.035,00	101,18
mar-19			712.963,0	101,62	101,62	1,00000	712.963,00	1	0,4867%	\$ 716.433,00	101,62
<b>CANONES ARRENDAMIENTO LC CONSOLIDADO</b>										<b>\$33.488.274,00</b>	

**Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)**

**Índices - Serie de empalme  
2003 - 2022**

Mes	Base Diciembre de 2018 = 100.00																			
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Enero	50,42	53,34	56,45	59,02	61,80	65,51	70,21	71,69	74,12	76,75	78,28	79,95	83,00	88,19	94,07	97,53	100,00	104,24	105,91	113,26
Febrero	50,98	54,18	57,02	59,41	62,53	66,30	70,80	72,28	74,57	77,22	78,63	80,45	83,96	90,33	95,01	98,23	101,18	104,94	106,58	113,11
Marzo	51,51	54,71	57,46	59,83	63,29	67,04	71,15	72,46	74,77	77,31	78,79	80,77	84,45	91,18	95,46	98,45	101,62	105,52	107,12	116,26
Abril	52,10	54,96	57,72	60,09	63,85	67,51	71,38	72,79	74,86	77,42	78,99	81,14	84,90	91,63	95,91	98,91	102,12	105,70	107,70	117,71
Mayo	52,36	55,17	57,95	60,29	64,05	68,14	71,39	72,87	75,07	77,66	79,21	81,53	85,12	92,10	96,12	99,16	102,44	105,36	108,84	118,70
Junio	52,33	55,51	58,18	60,48	64,12	68,73	71,35	72,95	75,31	77,72	79,39	81,61	85,21	92,54	96,23	99,31	102,71	104,97	108,78	119,31
Julio	52,36	55,49	58,21	60,73	64,20	69,08	71,32	72,92	75,42	77,70	79,43	81,73	85,37	93,02	96,18	99,18	102,94	104,97	109,14	130,27
Agosto	52,42	55,51	58,21	60,96	64,14	69,19	71,35	73,00	75,39	77,73	79,50	81,90	85,78	93,73	96,32	99,30	103,03	104,96	109,62	121,50
Septiembre	52,53	55,67	58,46	61,14	64,30	69,08	71,28	72,90	75,62	77,96	79,73	82,01	86,39	94,68	96,36	99,47	103,26	105,29	110,04	122,63
Octubre	52,56	55,86	58,80	61,04	64,20	69,38	71,19	73,44	75,77	78,08	79,53	82,14	86,38	95,62	96,37	99,58	103,43	105,23	110,06	123,51
Noviembre	52,75	55,82	58,86	61,19	64,51	69,49	71,14	72,98	75,67	77,98	79,31	82,25	87,51	92,73	95,55	98,70	103,54	105,06	110,60	124,46
Diciembre	53,07	55,99	58,70	61,33	64,82	69,80	71,20	73,45	76,19	78,05	79,56	82,47	88,05	95,11	96,92	100,00	103,60	105,48	111,41	126,03

Fuente: DANE

Nota: La diferencia en la suma de los valores, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

Actualizado al 5 de enero de 2023

El valor de los cánones de arrendamiento dejados de recibir desde junio de 1999 hasta marzo de 2019, actualizados con el IPC y con el interés legal del 6% equivalente a 0,4867% ascienden a la suma de TREINTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$33.488.274)

### 13.3 CALCULO DEL LUCRO CESANTE FUTURO DE SUMAS PERIODICAS

El valor de los cánones de arrendamiento a marzo de 2019; se proyectan a febrero de 2021 como se solicita por el Juzgado; tenemos lo siguiente:

De acuerdo a la tabla anterior, el canon de arrendamiento para marzo de 2019 ascendería a la suma de \$712.963; el IPC para marzo de 2019 es 101,62 y el IPC para febrero de 2021 es de 106,58.

Con la formula Canon actualizado= canon inicial \* IPCfinal / IPC inicial

Canon actualizado= \$712.963 \* 106,58/101,62

Canon actualizado = \$712.963 \* 1,048809

Canon actualizado = Ra= \$747.762

Se aplica la fórmula  $S = Ra \times \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$

Donde:

**Ra**= Renta actualizada

**n**= Período indemnizable en meses



**i= 0,004867 (mensual)**

$$\mathbf{S = \$747.762 \times \frac{(1 + 0.004867)^{24} - 1}{0,004867 (1 + 0.004867)^{24}}}$$

$$\mathbf{S = \$747.762 \times \frac{0,123585}{0,005468}}$$

$$\mathbf{S = \$747.762 \times 22,6015}$$

$$\mathbf{S = \$16.900.542}$$

El lucro cesante futuro desde marzo 6 de 2019, fecha de presentación de la demanda, y dos años después, es decir, a febrero 6 de 2021 asciende a la suma de DIECISEIS MILLONES NOVECIENTOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$16.900.542)



## RESUMEN GENERAL (SOLICITUD PERITAZGO)

1. Se solicita el valor del predio el 17 de junio de 1999.  
El valor del predio en 1999 era de VEINTIUN MILLONES CIENTO TRECE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/CTE (\$21.113.361) (punto 11.1).
2. Se solicitan los frutos civiles de la propiedad desde el 17 de junio de 1999 hasta el día 6 de junio de 2019, fecha de presentación de la demanda.  
El valor de la actualización y lucro cesante de la propiedad entre las fechas mencionadas asciende a la suma de TREINTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$33.488.274) (punto 13.2) .
3. Se solicita la proyección del valor a dos años después de presentada la demanda, es decir, a febrero de 2021.  
El valor proyectado a dos años después de presentada la demanda asciende a la suma de DIECISEIS MILLONES NOVECIENTOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$16.900.542) (punto 13.3)
4. **El valor total de los tres ítems es por la suma de SETENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS DOS MIL CIENTO SETENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$71.502.177).**

**AURELIO JARAMILLO MEJIA**  
**RAA – AVAL7531672**

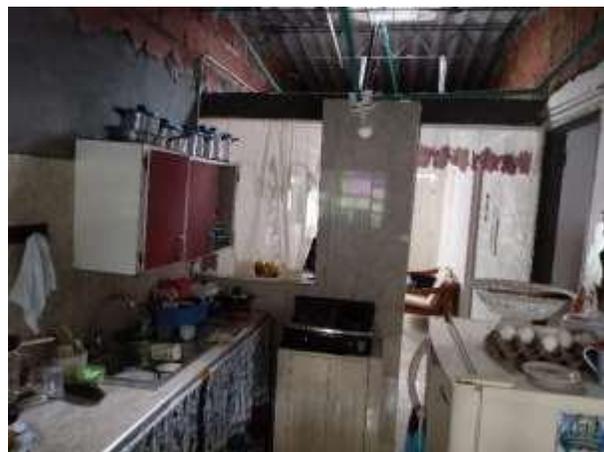
## 14. REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL APARTAMENTO

### 1. FACHADAS





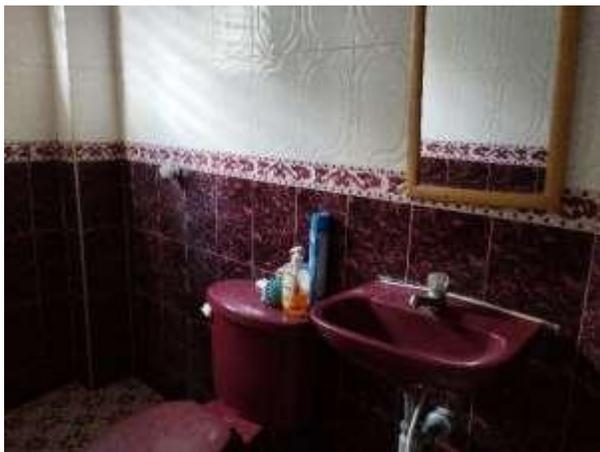
CASA PISO 1





## APARTAMENTO 1 PARTE LATERAL





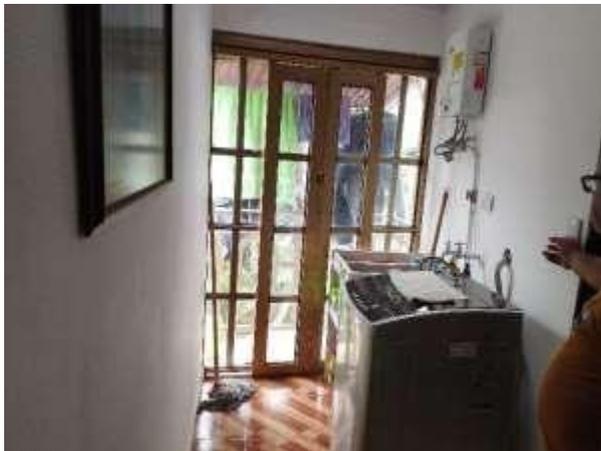
## APARTAMENTO 1 PARTE FRONTAL





## APARTAMENTO 2







## CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA EN CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración:  
NOMBRE: AURELIO JARAMILLO MEJIA  
IDENTIFICACION DEL PERITO: C.C. 7.531.672 expedida en Armenia.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito:  
DIRECCION: Carrera 15 # 18-22 oficina 307 Armenia Quindío  
TELEFONO: (6) 7412270 – 7441955 – 3155470701  
PROFESION: Ingeniero Civil y Perito Avaluador.
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, 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.  
PROFESIÓN: Ingeniero Civil y Perito Avaluador  
MATRICULA PROFESIONAL: 63202-21773 QND  
RAA: AVAL7531672  
(Se adjuntan las copias de la matricula profesional de Ingeniero Civil y el RAA de perito avaluador).
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:  
No he efectuado publicaciones relacionadas con la materia de este peritaje en 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:
  - **Avalúo comercial** para el proceso ejecutivo hipotecario de Aníbal Jaramillo V contra Julio Cesar Ruiz radicado N° 63001400300720190007100 del Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia.
  - **Avalúo comercial** para el proceso ejecutivo singular instaurado por el Centro Comercial Bolívar contra Diego Fernando Sánchez Sabala y Norma



Constanza Merchán Clavijo radicado N° 2019-0315-00 del Juzgado Primero Civil Municipal de Armenia. Apoderada de la parte demandante, abogada Pilar Gómez Mejía.

- **Avalúo comercial** para el proceso ejecutivo singular instaurado por la Urbanización Casa Blanca Segunda Etapa contra María Idaly Artunduaga Rojas, radicado N° 2017-00390 del Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia. Apoderada de la parte demandante, abogada Pilar Gómez Mejía.
  - **Avalúo comercial** para el proceso ejecutivo singular instaurado por Banco Bancoomeva contra María Eugenia Franco González y Jesús María Gallón Guerrero, radicado N° 2018-00017-00 del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Armenia. Apoderada de la parte demandante, abogada Pilar Gómez Mejía.
  - **Proceso de Expropiación** Rad. N° 630013103002-2019-00301-00 Juzgado Segundo (2°) Civil del Circuito de Armenia-Quindío - Demandado: Avícola Toc Toc Ltda.- Demandante: INVIAS
  - **Proceso de expropiación** Rad. N° 63001310300320200017900 Juzgado Tercero (3°) Civil del Circuito de Armenia Quindío – Demandado: Josué Gallo Rodas. Demandante: INVIAS
  - **Proceso de partición** Rad. N° 63130311200120210011900 Juzgado Primero (1°) Civil del Circuito de Calarcá Quindío. Demandante: Fabio Botero B. Demandado: Elkin García T.
  - **Proceso de partición** Juzgado Cuarto (4°) Civil del Circuito de Armenia Quindío. Demandante: Oscar de Jesús López P. Demandada: María Uvaldina Gallego B.
- Construcción Condominio Casa de Campo; Construcción obras de urbanismo 41.653 m<sup>2</sup>; Construcción 23 casas con área total de 6.840 m<sup>2</sup>; abril de 2011 a noviembre 2017.
- Construcción edificio Baviera; área total 2.492,47 m<sup>2</sup>; de junio de 2009 a noviembre de 2010.
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 otros procesos donde actúa el apoderado del solicitante del presente peritaje, abogado Julián Escobar.
7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente:  
Declaro que no me encuentro incurso en ninguna de la causales contenidas en el artículo 50 de la Ley 1564 de 2012 – Código 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:

Declaro que los exámenes, métodos e investigaciones efectuados son los mismos que he utilizado en peritajes que versan sobre la misma materia.

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 e investigaciones efectuados son los mismos que he utilizado en el ejercicio regular de la profesión.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen:

- Certificado de tradición y libertad N° 280-100675.
- Tablas de IPC del DANE

**AURELIO JARAMILLO MEJIA**  
**Ingeniero Civil – Avaluador**  
**Matricula N° 63202-21773 QND**  
**RAA AVAL7531672**



PIN de Validación: a8b10a39



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) AURELIO JARAMILLO MEJIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7531672, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-7531672.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) AURELIO JARAMILLO MEJIA 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  
**13 Jun 2018**

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  
**13 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Nov 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a8b10a39



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- ♦ Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**13 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- ♦ Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**13 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- ♦ Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**13 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- ♦ Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**07 Nov 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a8b10a39



### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

- ♦ Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**13 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- ♦ Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**19 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

- ♦ Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**19 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

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



PIN de Validación: a8b10a39



Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO  
Dirección: CARRERA 15 # 18-22 OFICINA 307  
Teléfono: 3155470701  
Correo Electrónico: aurelijaramillom@yahoo.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales - Tecni-Incas.  
Técnico en Avalúos - Incatec

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	15 Ene 2019

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) AURELIO JARAMILLO MEJIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7531672.**

**Ei(la) señor(a) AURELIO JARAMILLO MEJIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a8b10a39**

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 dieciseis (16) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a8b10a39



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal