

2022

DECLARACIÓN DE PERTENENCIA  
POR PRESCRIPCIÓN  
EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE  
DOMINIO-TRÁMITE VERBAL.

**RADICADO: 63130400300220190036100**

**Inspección judicial con intervención de perito**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCA**

Wilson Garcia Pachon ■

Técnico Laboral por competencias en avalúos  
R.Á.A - AVAL/9778895

[mswordcoverpages.com](http://mswordcoverpages.com)

## CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO ARTÍCULO 226. PROCEDENCIA

La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

Calarcá Quindío, octubre 13 de 2022.

Señora Juez:

**Dra. GLORIA ISABEL BERMUDEZ BENJUMEA**  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCA  
Calarca Quindio.

**Referencia:** práctica de una inspección judicial, con intervención de perito.

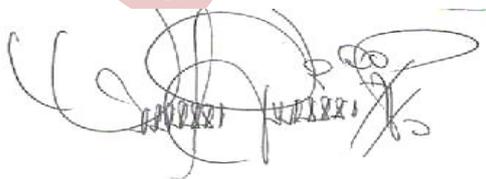
<b>Juzgado:</b>	<b>SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCA</b>
<b>Demandante:</b>	DIANNE ALEXANDRA CASTRO RAMÍREZ
<b>Demandados:</b>	GERALDIN TRUJILLO RAMÍREZ, LUCELLA RAMÍREZ LOZANO y LUZ DIVA RAMÍREZ LOZANO y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS
<b>Auto interlocutorio:</b>	Oficio No. 0504, veinticuatro de marzo de dos mil veintidos
<b>Expediente:</b>	6313040030022019003610
<b>Proceso:</b>	declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio trámite verbal.

mediante Oficio N° 1371 de fecha 09/13/2022 emanado del despacho fui designado para la **PRÁCTICA DE UNA INSPECCIÓN JUDICIAL, CON INTERVENCIÓN DE PERITO**, al inmueble objeto de la litis, ubicado en la "CARRERA 25 N° 31-38", del área urbana del Municipio de Calarcá Quindío.

Además de lo anterior se han tenido en cuenta el **C.G.P.**, y las disposiciones reglamentarias en materia de avalúos comerciales en Colombia; el presente avalúo se efectúa de acuerdo a la Resolución 620 de 2008 del Igac, "**Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997**", y la **Ley 1673 de 2013 (ley del avaluador)** que tiene por objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia, para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado.

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

Atentamente,



LONJA DE COLOMBIA  
Apoyo Empresarial  
P.J. S-0038590 N.I.T 900101901-0

Firma digital

**WILSON GARCÍA PACHÓN**

**CC N° 9778895**

Tecnico laboral por competencias en avaluos

Perito Avaluador Profesional

Registro Abierto de Avaluador N° **R.A.A - AVAL/9778895**

**CONTENIDO:**

- 1.- OBJETO DEL DICTAMEN PERICIAL
- 2.- NORMATIVIDAD VALUATORIA
- 3.- INFORMACION JURIDICA DEL BIEN INMUEBLE
- 4.- EXPERTICIA A DESARROLLAR EN EL BIEN INMUEBLE.
- 5.- DESARROLLO DE LA DILIGENCIA.
- 6.- LOTE DE MENOR EXTENSION LOCAL OBJETO DE LA DEMANDA
- 7.- LA POSESION MATERIAL POR PARTE DE LA DEMANDANDANTE.
- 8.- ESTADO DE CONSERVACION DEL BIEN INMUEBLE
- 9.- MEJORAS EXISTENTES DEL LOCAL COMERCIAL BURGUER-QUIN.
- 10.- CALCULO DE VALOR COMERCIAL DE LAS MEJORAS REPORTADAS
- 11.- DETERMINAR SI EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA INSPECCION JUDICIAL ES EL MISMO A QUE SE REFIEREN LOS DOCUMENTOS APORTADOS EN LA DEMANDA .
- 12.- CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD.
- 13.- VIGENCIA DEL AVALUO Y DICTAMEN PERICIAL.
- 14.- BIBLIOGRAFIA.
- 15.- REGISTRO FOTOGRAFICO
- 16.- CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 226 DEL C.G.P.
- 17.- LISTADO DE ALGUNOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN
- 18.- DOCUMENTACION DE LA PROFESIÓN DEL PERITO AVALUADOR

## RESUMEN EJECUTIVO

### PRÁCTICA INSPECCION JUDICIAL CON INTERVENCIÓN DE PERITO

**Solicitante:**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD**  
**CALARCÁ QUINDÍO**  
Radicado 63130400300220190036100

### Informacion del bien inmueble de mayor extension

**Número de matrícula inmueble:** 282-10181  
**Ficha catastral:** 631300100000002200023000000000

**USO ACTUAL:** MIXTO, (VIVIENDA FAMILIAR, Y LOCAL COMERCIAL)

**Fecha diligencia:** 05 de octubre de 2022  
**Fecha del informe:** 13 de octubre de 2022

“CARRERA 25 N° 31-38”  
Sector centro  
CALARCÁ QUINDÍO

### ÁREAS

**Área total lote mayor extension :** 204.80 m2  
**Frente:** 6.40 m x 32.00 m **centro, Fuente:** Certificado tradición de fecha 26/09/2019 aportado  
**Área construida lote mayor extension, lgac, total:** 168,00 m2

### LOCAL COMERCIAL: BURGUER-QUIN

**Área del lote menor extension, objeto de la demanda (local Comercial BUR-QUIN)**  
2.50 frente x 5,20 m fondo = 13:00 m2  
**Área construida:** 13.00 m2  
**Fuente de consulta:** plano aportado, y las levantadas en la diligencia.

# PRÁCTICA INSPECCION JUDICIAL CON INTERVENCIÓN DE PERITO

“CARRERA 25 N° 31-38”  
Calarcá Quindío



## 1.- OBJETO DEL DICTAMEN

Atender lo ordenado por el Juzgado Segundo Civil Municipal en oralidad de Calarcá Quindío; respecto a lo contenido en el Auto de fecha 09/13/2022, Oficio N° 1371.

## 2.- NORMATIVIDAD VALUATORIA

- Decreto 1420 del 24 de julio de 1998.
- Decreto 466 del 2000
- Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos. Ley 1673 del 19 de julio de 2013. Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 556 del 14 de marzo del 2014. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.

Los peritos judiciales requerimos estar inscritos ante el Registro Abierto de Avaluadores para realizar avalúos como auxiliares de la Justicia en procesos judiciales.

Es una obligación establecida en la Ley 1673 de 2013, cuando el auxiliar de la justicia, requiera elaborar dictámenes de avalúos, en cualquiera de las trece especialidades determinadas en el Decreto 1074 de 2015, estar inscrito el auxiliar ante el Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**) y presentar certificado de inscripción vigente en el mismo, como prueba idónea de su calidad de evaluador.

## 3.- INFORMACION JURIDICA DEL BIEN INMUEBLE :

inmueble con dirección en el “**CARRERA 25 N° 31-38**” sector centro del área urbana del Municipio de Calarcá Quindío.

<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	<b>282-10181</b>
<b>CODIGO CATASTRAL</b>	<b>631300100000002200023000000000</b>

**Fuente de consulta: documentos aportados al expediente.**

- Certificado de tradición de fecha 26/09/2019.
- Escritura publica 296 del 13/03/2001, notaria 1ª de Calarca.
- Certificado catastral especial N° 53339997.

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

## 4.- EXPERTICIA A DESARROLLAR EN EL BIEN INMUEBLE.

práctica de inspección judicial con intervención de perito, sobre el bien inmueble objeto de la litis, ubicado inmueble en la dirección “**CARRERA 25 N° 31-38**” del área urbana del Municipio de Calarcá Quindío, en particular para

Oficina: Calarcá Quindío Colombia, Urbanización Las Chambranas Mna 3 casa # 5  
Teléfono whatsapp: 3162969379 - 3052372959 Correo: wgavaluos@hotmail.com

determinar los siguientes aspectos, conforme a lo solicitado por el despacho, mediante Auto de fecha 09/13/2022, Oficio N° 1371, y la diligencia adelantada en el lugar de ubicación del predio, así:



- la experticia debe incluir la plena identificación del bien inmueble objeto de usucupación y reivindicación, en cuanto a:
  - Ubicación.
  - Linderos.
  - Medidas.
  - Cavida.
  - La Posesión material por parte de la demandante.
  - El estado de conservación actual del inmueble, y demás circunstancias que lo individualizen.
  - Mejoras existentes.
  - Determinar si el bien inmueble objeto de la inspección judicial es el mismo a que se refieren los documentos aportados en la demanda.

#### **5.- DESARROLLO DE LA DILIGENCIA:**

La pericia se desarrolla en el lugar de ubicación del inmueble “**Carrera 25 N° 31-38**”, sector centro del área urbana del Municipio de Calarcá Quindío, el día 05 de octubre de 2022, siendo las 09:00 horas.

#### **5.1.- LOTE DE MAYOR EXTENSION. UBICACION, IDENTIFICACION, AREAS Y LINDEROS.**

##### **IDENTIFICACION DEL BIEN INMUEBLE DE MAYOR EXTENSION:**

**DETERMINACIÓN:** El bien inmueble objeto y materia de este dictamen pericial, y avalúo comercial; lo constituye un lote de terreno de mayor extensión, de forma rectangular, medianero, con mejoras constructivas de una sola planta, de uso comercial y residencial, con dos (2) locales comerciales.

**Sistema constructivo:** tradicional. (material).

- Fachada revoque, estuco y pintura
- Entramado del cielo raso en estructura metálica
- Cubierta en teja de fibrocemento, y barro.
- Puerta principal de la vivienda en lamina, con chapa de seguridad.
- Construcción tradicional en material (columnas y vigas).

**5.2 NOMENCLATURA DEL INMUEBLE:** Dirección: “**carrera 25 N° 31-38**”, sector centro del municipio, en la entrada principal del bien inmuebles se visualiza la placa con la nomenclatura antes relacionada, inmueble del área urbana del Municipio de Calarcá Quindío, para este efecto se consulto las

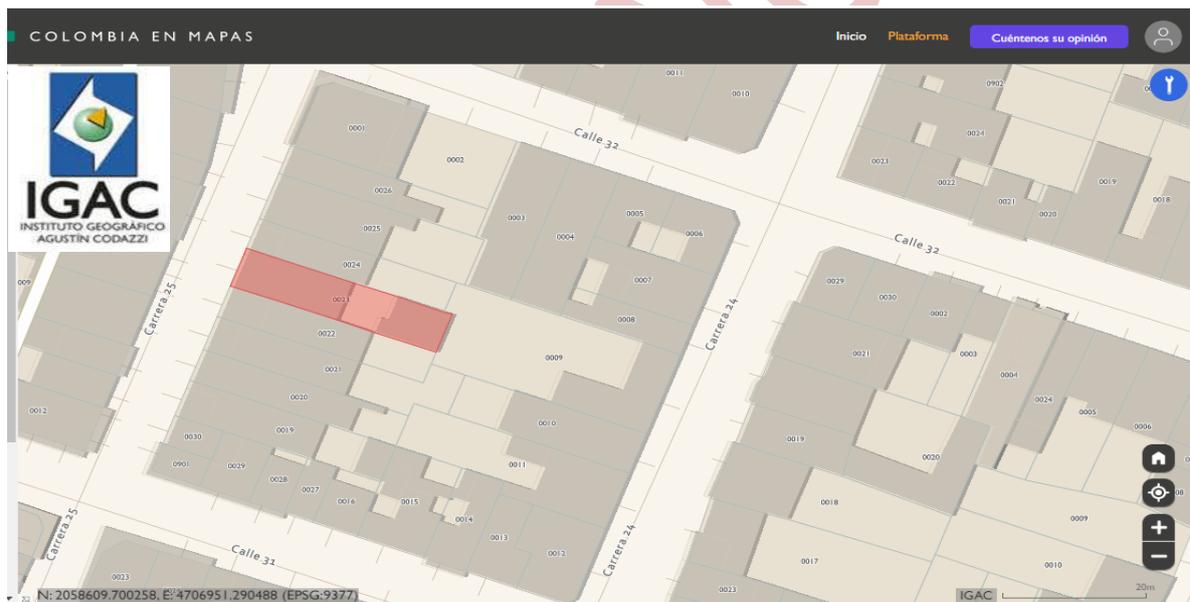
páginas electrónicas del portal de cada una de las entidades de Georreferenciación nacional como son el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (**IGAC**), el sistema integrado de georreferenciación del Quindío (**SIG Quindío**), y aplicación de la app **GPS**, recibo predial unificado; y los documentos de titularidad aportados al proceso.



Por lo anterior queda plenamente identificado el inmueble:

- + tanto por su por su nomenclatura.
- + Direccion catastral.
- + georreferenciación en las paginas electronicas del SIG QUINDIO, e IGAC.
- + Por la app GPS.
- + ademas en forma fisica en la diligencia de inspección ocular.

### 5.3 GEORREFERENCIACIÓN Y UBICACIÓN EN EL PLANO DEL INMUEBLE DE MAYOR EXTENSION, CONSULTA CATASTRAL EN LA PÁGINA ELECTRONICA DEL **IGAC**.



#### Construcción #1

Área: 22 m2  
Uso: COMERCIO  
Puntaje: 30  
Números de pisos: 1  
Números de habitaciones: 0  
Números de locales: 1  
Números de baños: 0

Consulta Catastral

Número predial: 631300100000002200023000000000  
Número predial (anterior): 63130010002200023000  
Municipio: Calarcá, Quindío  
Dirección: K 25 31 38  
Área del terreno: 194 m<sup>2</sup>  
Área de construcción: 168 m<sup>2</sup>  
Destino económico: HABITACIONAL  
Número de construcciones: 2

Construcciones:

Construcción #1

Construcción #2

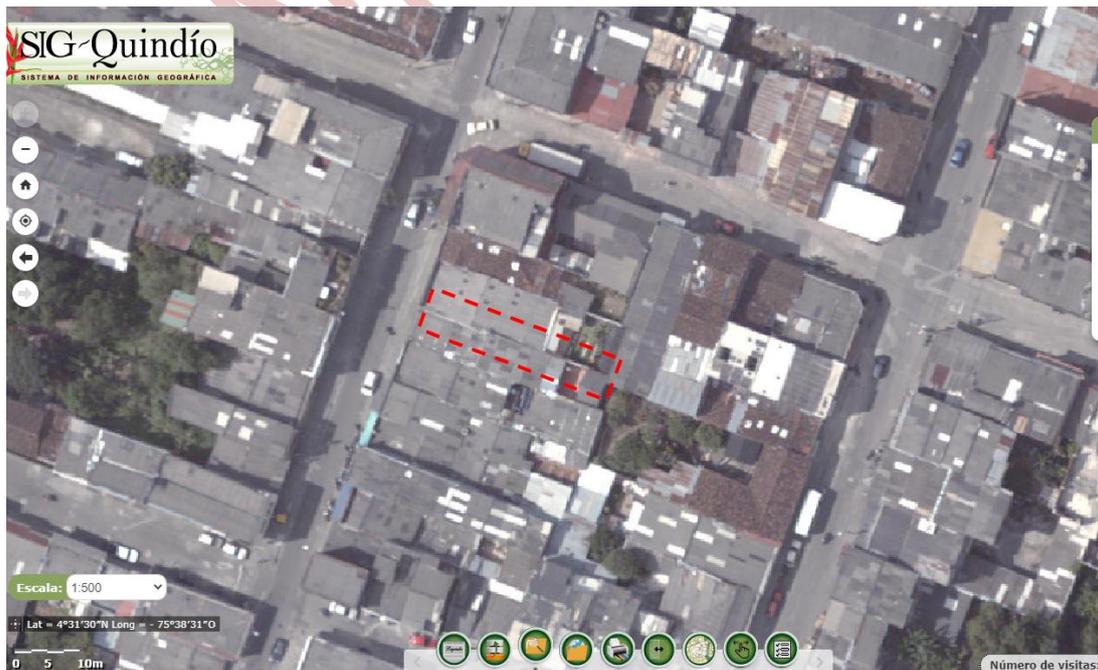
Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2022

Construcción #2

Área: 146 m<sup>2</sup>  
Uso: VIVIENDA HASTA 3  
PISOS  
Puntaje: 29  
Números de pisos: 1  
Números de habitaciones: 4  
Números de locales: 0  
Números de baños: 1

**5.4 Ubicación:** Coordenada geográfica: 4° 31' 31.9331" N 75° 38' 33.4917" W  
Coordenada plana (EPSG:9377): N: 2058601.288319, E: 4706865.362458  
Altura: 1520 m.s.n.m. aproximadamente (Escala 1:10.000 | 2009 - Hoja 243IIA4), Departamento: Quindío, Municipio: Calarcá

**5.5 Consulta catastral georreferenciación, y localización EN LA PAGINA ELECTRONICA DEL SIG QUINDIO, predio en estudio, identificado con el codigo castral 631300100000002200023000000000.**



Consulta Catastral - ? X

Número predial (20)	Número predial (30)	Dirección	Tipo	Municipio	Cód. Municipio	Área (m²)	Perímetro (m)
010002200023000	0100000002200023000000000	K 25 31 38	Urbano	Calarcá	130	194.03516114	73.4132204128164

**Numero predial:** 010002200023000

**Dirección:** K 25 31 38

**Tipo:** Urbano

**Municipio:** undefined

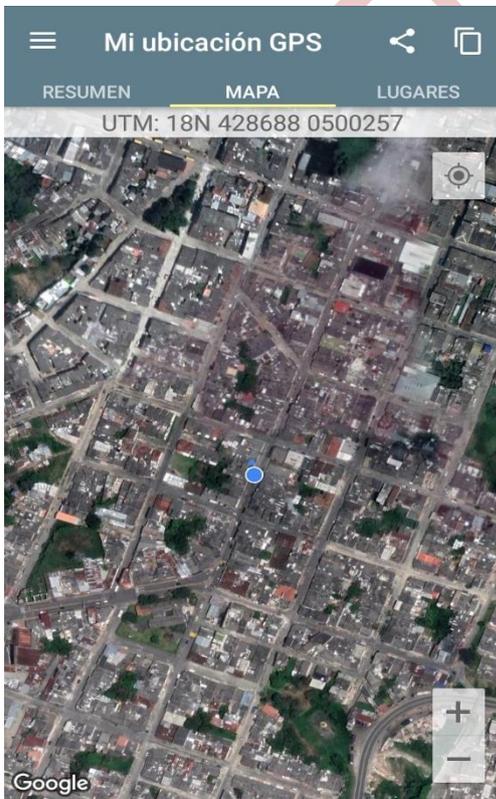
**Cód. Municipio:** 63130

**Área (m²):** 194.03

**Perímetro (m):**73.41

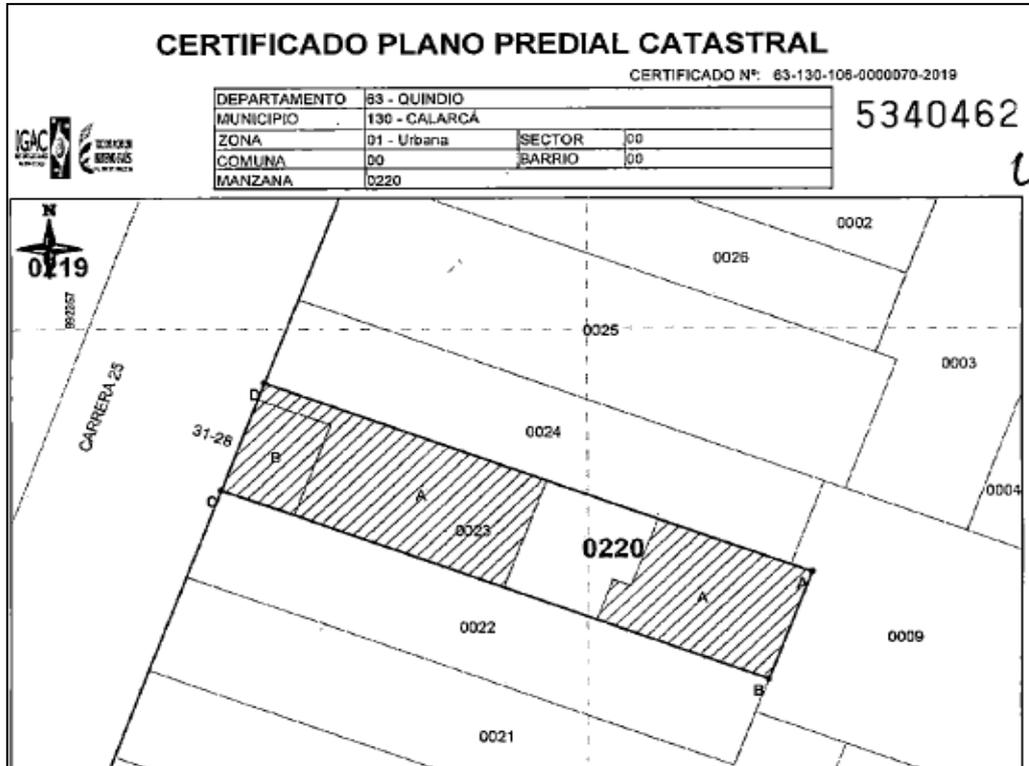
**Nota:** Las areas de las paginas electronicas del **SIG QUINDIO** en relacion al lote de terreno: **194,03 M2**, En el **IGAC** àrea del terreno: **194.00 m2**, àrea de construcción: **168.00 m2**

Para efectos del estudio valuatorio se tendran en cuenta las areas relacionadas en los titulos (**certificado de tradición y escritura**), en relacion al lote de terreno de mayor extension , por encontrasen debidamente registradas ante la oficina de instrumentos publicos.



RESUMEN	MAPA	LUGARES
UTM		
18N 428679 0500260		
Altitud		
1530 m		
Precisión		
7 m		
Velocidad		
1,6 km/h		
Dirección		
111,6 °		

**5.6 plano catastral AREAS DE LOTE Y CONSTRUCCIONES DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION:** fuente consulta **CERTIFICADO CATASTRAL N° 53404662**, las áreas construidas se encuentran dentro del plano como sombreadas.



**5.7 SERVICIOS PUBLICOS INSTALADOS PARA EL LOTE DE MAYOR EXTENSION COMO EL DE MENOR EXTENSION:** Agua, energia, y gas domiciliario, en funcionamiento.

**5.8.- DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION:**

LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION CONSTANTE DE SEIS METROS CON CUARENTA CENTIMETROS DE FRENTE 6,40 POR LA CARRERA VEINTICINCO 25 POR 32 MTS DE CENTRO O FONDO ALINDADO ASI: POR EL FRENTE CON LA CARRERA 25 POR EL CENTRO O FONDO CON PROPIEDAD QUE FUE DE JUAN DE J. HERRERA POR UN COSTADO CON PROPIEDAD DE LA SEÑORA INES AGUIRRE VDA DE NARANJO Y POR EL OTRO COSTADO CON PROPIEDAD DEL SEÑOR LIZANDRO MORENO.

**Fuente de consulta:** certificado de tradición de fecha 26 de septiembre de 2019, y Escritura publica 296 del 13/03/2001, notaria 1ª de Calarca, se transcribe al pie de la letra. Sic.

**6.- LOTE DE MENOR EXTENSION, MEJORADO Y ACONDICIONADO COMO LOCAL COMERCIAL. ESPECIFICACIONES, UBICACIÓN, LINDEROS, AREAS**



Se trata de una porcion de terreno del lote de mayor extension, con construcciones especificas de uso comercial, acondicionado como un local.

**6.1 Areas:**

El local comercial, según las areas medidas y tomadas de mi parte en la diligencia de inspección ocular el día 05 de octubre de 2022, corresponde a:

àrea del lote de terreno, frente 2,50 m x 5,20 m de fondo.	13.00 m2
àrea de la construcción	13.00 m2

**Nota:** en el plano aportado por la parte demandante, se especifican àreas de 2,50 m x 5,20 m, para un total de **13.00 m2**.

**6.1.1 OBSERVACIONES SOBRE LAS ÀREAS:**

Al momento de que por alguna circunstancia se llegare a efectuar el desenglobe del local comercial de **BURGUER-QUIN** objeto de litigio, del **LOTE DE MAYOR EXTENSION** este quedaria con las siguientes area:

DESCRIPCION	AREA
Area total lote de terreno mayor extension	168,00 m2
Menos area del terreno local comercial	-13.00 m2
<b>TOTAL ÀREA RESULTANTE LOTE</b>	<b>155.00 M2</b>

DESCRIPCION	AREA
Area total construida mayor extension	204.80 m2
Menos area de la construcción del local comercial	-13.00 m2
<b>TOTAL ÀREA RESULTANTE CONSTRUCCION</b>	<b>191.80 M2</b>

No se aportaron licencias de construcción, permisos, al igual que documentos de soportes de las mejoras realizadas

**6.2 SISTEMA CONSTRUCTIVO:** Tradicional (en Material).

**6.3. distribución arquitectonica, y especificaciones del sistema constructivo interno del local comercial.**

- **Local de atención al público.** (al inicio de la edificación; con frente sobre la carrea 25).
- ✓ **Pisos y paredes:** en cerámica (regular estado).
- ✓ **Barra separador:** area de caja registradora y local, con muro de ladrillo con revoque, estucado, y pintado.
- ✓ **Mesones laterales:** a una altura de 1.00 metro, con placa de concreto, de 20.00 cms de ancho con revestimiento en cerámica nacional.
- ✓ **lavaplatos:** en acero inoxidable, griferia de lujo, buen estado.
- ✓ **Pared intermedia entre el local comercial y la cocineta:** en ladrillo a la vista. (Buen estado).
- ✓ **Cocineta:** pisos y paredes en cerámica nacional, estufa a gas, mesones en concreto con revestimiento en cerámica nacional en regular estado.
- ✓ **Cielo raso:** en lámina de acrilico, con soportes en aluminio.
- ✓ **Puerta de ingreso:** metalica, enrollable, con chapa de seguridad

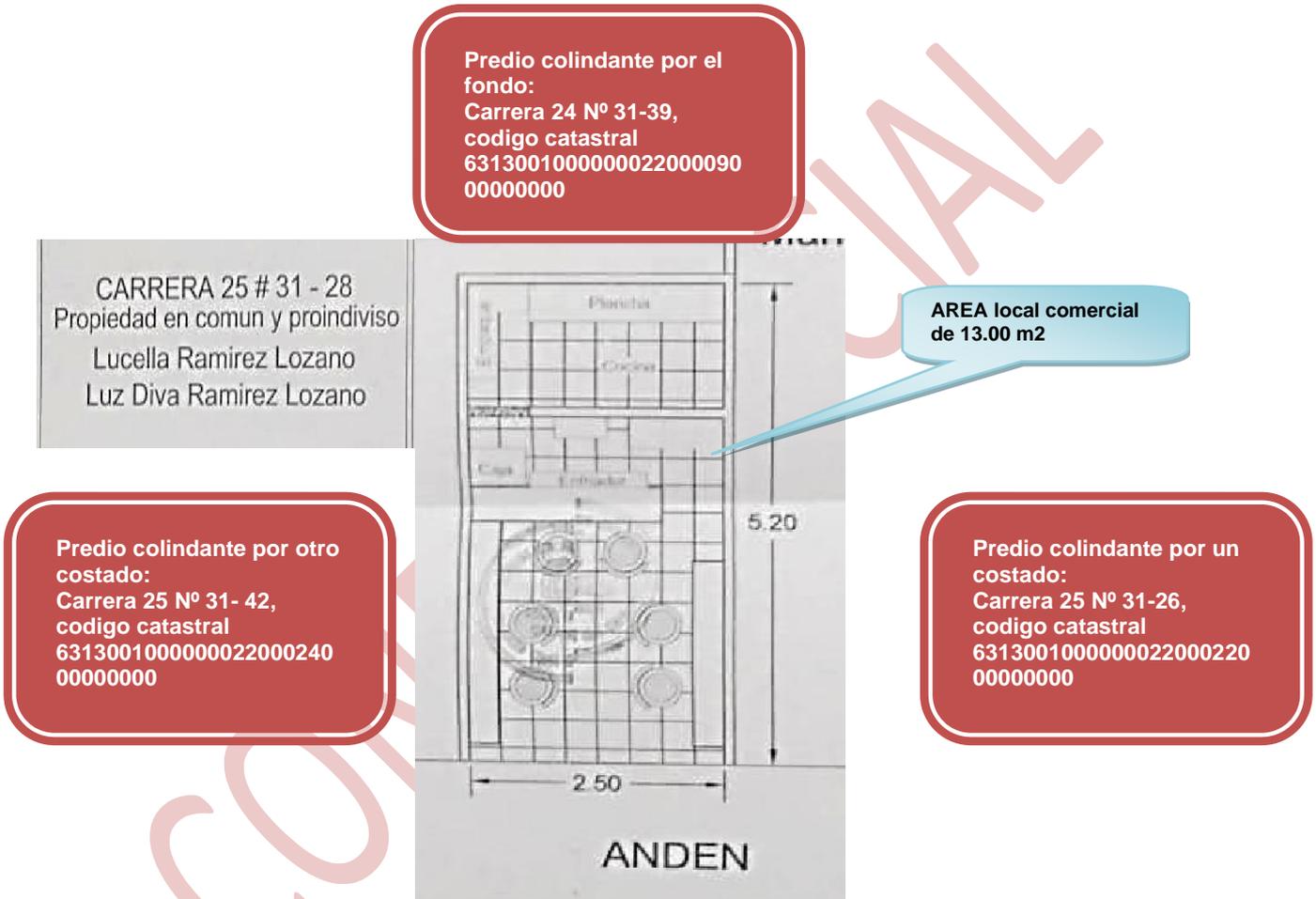
**6.4 SERVICIOS PUBLICOS INSTALADOS Y FUNCIONANDO:** los servicios publicos instalados, se encuentran en forma independiente para el local comercial.

	Inmueble	SI	El LOCAL COMERCIAL cuenta con todos los servicios públicos instalados, con un contador independiente
	Inmueble	SI	
	Inmueble	SI	



**6.5 PLANO APORTADO DEL LOCAL COMERCIAL**, donde viene funcionando **HAMBURGUESAS BUR-QUIN**, objeto de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio trámite verbal, aportado por la parte demandante en el proceso.

**6.6 PREDIOS COLINDANTES:** la información colocada de mi parte en los iconos de color rojo, sobre el plano aportado; es a modo informativo e ilustrativo, de los predios con codigos catastrales y direccion colindantes con el inmueble objeto del proceso. (Lote de menor extension)



**6.7 AREAS LOCAL COMERCIAL:**

Bien inmueble objeto de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio trámite verbal.

<b>LOTE DE TERRENO</b> 2,50,00 m. de frente x fondo 5,20 m2 Area construida. (fuente plano aportado, y las levantadas en la diligencia)	13.00 m2
<b>CONSTRUCCION</b>	13.00 m2

## 7.- LA POSESIÓN MATERIAL POR PARTE DE LA DEMANDANTE:

La diligencia de inspección judicial fue atendida desde su inicio, y hasta el final por parte de la señora: **DIANNE ALEXANDRA CASTRO RAMIREZ**, CC N° 24.587,284, demandante en el proceso, y propietaria de la razón social **HAMBURQUESAS BUR-QUIN**, quien procedió a abrir el local comercial, y permitió el ingreso al interior del local en forma voluntaria.

Sobre la posesión, se han tenido en cuenta los siguientes aspectos, así:

- el contrato de compraventa de posesión y mejoras, suscrito entre la señora: **LUCELLA RAMIREZ LOZANO** (vendedora), y la señora **DIANNE ALEXANDRA CASTRO RAMIREZ**, (compradora), documento aportado al proceso, donde se estipula la posesión, quieta, pública e ininterrumpida que tiene y ejerce con ánimo de señora y dueña, desde el día 09 de octubre de 1.990 (**2022-1990 = treinta y dos (32) años**), sobre el local comercial, ubicado en el inmueble con dirección de la carrera 25 N° 31-38. (mayor extensión)
- Certificado de matrícula mercantil, de fecha 2019/09/05, expedido por la oficina de la Cámara y Comercio, donde se certifica el nombre y razón social a nombre de la señora **CASTRO RAMIREZ DIANNE ALEXANDRA**, NIT 24587284-1, fecha de matrícula marzo 14 de 2007, dirección del domicilio principal: Cra 25 N° 31-38.
- Los servicios públicos del local comercial fueron instalados en forma independiente, y en su totalidad por la vendedora señora **LUCELLA RAMIREZ LOZANO**, los cuales fueron cedidos en el contrato de compraventa de posesión y mejoras, actualmente, y desde la fecha de la compraventa son cancelados por la demandante señora **DIANNE ALEXANDRA CASTRO RAMIREZ**.

**CONCLUSION:** observando los documentos aportados, se puede concluir que la vendedora y la compradora, han tenido la posesión, quieta, pública e ininterrumpida por parte de la señora **LUCELLA RAMIREZ LOZANO**, que cedió y ejerce con ánimo de señora y dueña, cediendo todos los derechos a la señora **DIANNE ALEXANDRA CASTRO RAMIREZ**, además de la trayectoria comercial de la razón social **HAMBURQUESAS QUIN-BURGER**, que ha obtenido un excelente **GOOD WILL** entre los establecimientos comerciales de esta actividad en el municipio de Calarcá y en el Departamento, donde se le han hecho varios reconocimientos.

## 8.- EL ESTADO DE CONSERVACION ACTUAL DEL INMUEBLE.

El estado actual del bien inmueble tanto el de mayor extensión, como el de menor extensión objeto de la demanda, se encuentran en buen estado general.

**9.- MEJORAS EXISTENTES DEL LOCAL COMERCIAL. OBJETO DE LA LITIS. (no se aportaron documentos, facturas, contratos, entre otros.)**

16

Es importante tener en cuenta dentro del informe valuatorio, las mejoras realizadas en el local comercial objeto de la litis, tanto las realizadas por la señora **LUCELLA RAMIREZ LOZANO**, y las reportadas por la señora **DIANNE ALEXANDRA CASTRO RAMIREZ**, (demandante) quien coloco en conocimiento las mismas, asi:

- Servicios públicos del local comercial.(contador de agua, energia gas)
- Pisos y paredes en ceramica.
- Cielo raso.
- Cambio de cubierta, de teja de barro a teja de fibrocemento area del local comercial.
- Estructra de la cubierta en cercha metalica.
- Adecuacion de la cocineta.
- Lavaplatos en acero inoxidable.
- Pintura anual.
- Cambio de reja de entrada principal al local comercial.

**9.1.- costos y presupuestos, avaluo comercial de la mejoras realizadas.**

**9.1.1 Medidores se servicios publicos:**



The image displays three types of meters and their corresponding Mercado Libre product listings. Each listing includes the product name, price, shipping options, and return policy.

- Contador Agua Chorro Unico 1/2 Plastico:** \$ 79.990. Hasta 48 cuotas. Envío gratis a nivel nacional. Devolución gratis.
- Medidor Contador Trifasico De Energia Luz 3x120/ 208v Homolo:** \$ 329.999. en 12x \$ 27.500 sin interés. Envío gratis a nivel nacional. Devolución gratis.
- Medidor Contador De Gas Residencial Ref. G 1.6:** \$ 179.000. Hasta 48 cuotas. Envío gratis a nivel nacional. Devolución gratis.

9.2 ENCHAPE DE PAREDES Y PISOS:

**AConstructoras.com** (FUENTE DE CONSULTA)

Enchape piso-pared cerámica, suministro e instalación x 1 m2

Area a cubrir de pisos : 13.00 m2

Area a cubrir de pared: 13.00 m2

Total area a cubrir: 26.00 m2

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Piso Málaga / metro cuadrado	1	\$24,900	\$24,900
Pegador pegante para cerámica en exteriores 25 Kg	0.12	\$65,000	\$7,800
Boquilla x 5 Kg	0.07	\$29,500	\$2,065
Valor total por m2:			\$34,765
Área a cubrir	26.00 m2 x	\$34,765	\$903.890
mano de obra, Salario mínimo diario, Jornada ordinaria (diurno) 8 horas diarias X 8 días		\$33.333 x 8	\$266.664
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$1.170.554</b>

SON: UN MILLON CIENTO SETENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/TE.

9.3 PUERTA ENROLLABLE METALICA CON CHAPA DE SGURIDAD.

Fuente de consulta: GENERADOR DE PRECIOS COLOMBIA.



Cortina enrollable de laminas de lamina de acero inoxidable, panel ciego, 230x220 cm, acabado mate, apertura manual. Incluso cerradura central con llave de seguridad.

Código	Unidad	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor parcial
<b>1</b>		<b>Materiales</b>			
mt26cec020a	m <sup>2</sup>	Cortina metálica enrollable de laminas de lamina de acero inoxidable, panel ciego, de 0,6 mm de espesor, acabado mate. Incluso cajón recogedor, ejes, guías, muelles y accesorios.	5,819	220.145,84	1.281.028,64
mt26eem020	Ud	Cerradura de seguridad al suelo para cierre enrollable.	1,000	338.080,22	338.080,22
		<b>Subtotales materiales:</b>			<b>1.619.108,86</b>
<b>2</b>		<b>Mano de obra</b>			
mo020	h	Oficial 1ª obra blanca.	2,278	19.330,16	44.034,10
mo113	h	Peón de obra blanca.	2,278	13.903,78	31.672,81
mo018	h	Oficial 1ª cerrajero.	2,278	19.582,33	44.608,55
mo059	h	Ayudante cerrajero.	2,278	14.472,42	32.968,17
		<b>Subtotal mano de obra:</b>			<b>153.283,63</b>
<b>3</b>		<b>Herramienta menor</b>			
	%	Herramienta menor	2,000	1.772.392,49	35.447,85
<b>Coste de mantenimiento decenal: \$ 397.724,87 en los primeros 10 años.</b>			<b>Costos directos (1+2+3):</b>		<b>\$1.807.840,34</b>

Son: UN MILLON OCHOCIENTOS SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS M/TE. (\$1.807.840,34).

**CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS**

Cortina enrollable de laminas de lamina de acero inoxidable, panel ciego, 230x220 cm, acabado mate, apertura manual. Incluso cerradura central con llave de seguridad.

**FASES DE EJECUCIÓN.**

Colocación y fijación de los perfiles guía. Introducción de la cortina metálica en las guías. Colocación y fijación del eje a los soportes. Tensado del muelle. Fijación de la cortina metálica al rodillo. Montaje del sistema de apertura. Montaje del sistema de accionamiento (eje, engranaje y manija o electromotor). Repasos y engrase de mecanismos y guías.

**9.4 Cambio de cubierta, de teja de barro a teja de fibrocemento àrea del local comercial unicamente, con estructura metalica. àrea cubierta 13.00 m2.**



Cobertura de placas onduladas de fibrocemento sin amianto de 3000 mm de longitud, 1100 mm de anchura y 6 mm de espesor, color gris; Euroclase A1 de reacción al fuego, para cubierta inclinada, con una pendiente mayor del 10%, colocadas con un solape de la placa superior de 150 mm y fijadas mecánicamente a cualquier tipo de correa estructural. Incluso accesorios de fijación de las placas y burlete de sellado autoadhesivo para la estanqueidad del solape de placas. El precio no incluye la superficie soporte ni los puntos singulares y las piezas especiales de la cobertura.

Código	Unidad	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor parcial
<b>1</b>					
<b>Materiales</b>					
mt13eur010d	Ud	Placa ondulada de fibrocemento sin amianto, de 3000 mm de longitud, 1100 mm de anchura y 6 mm de espesor, color gris; Euroclase A1 de reacción al fuego.	0,351	101.362,93	35.578,39
mt13eur110a	m	Burlete autoadhesivo, para el sellado de estanqueidad de los solapes entre placas onduladas de fibrocemento sin amianto.	1,100	1.575,59	1.733,15
mt13eur100a	Ud	Kit de accesorios de fijación, para placas onduladas de fibrocemento sin amianto.	1,000	24.469,38	24.469,38
<b>Subtotales materiales:</b>					<b>61.780,92</b>
<b>2</b>					
<b>Mano de obra</b>					
mo051	h	Oficial 1ª pailero.	0,169	19.863,61	3.356,95
mo098	h	Ayudante pailero.	0,124	14.441,89	1.790,79
<b>Subtotal mano de obra:</b>					<b>5.147,74</b>
<b>3</b>					
<b>Herramienta menor</b>					
	%	Herramienta menor	2,000	66.928,66	1.338,57
<b>Coste de mantenimiento decenal: \$ 11.605,43 en los primeros 10 años.</b>			<b>Costos directos (1+2+3):</b>		<b>\$68.267,23</b>
<b>Area cubierta 13.00 m2, Valor m2 \$68.267,23</b>			<b>TOTAL</b>		<b>\$887.474</b>

**Son: OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/TE (\$887.474).**

**CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS:**

Cobertura de placas onduladas de fibrocemento sin amianto de 3000 mm de longitud, 1100 mm de anchura y 6 mm de espesor, color gris; Euroclase A1 de reacción al fuego, para cubierta inclinada, con una pendiente mayor del 10%, colocadas con un solape de la placa superior de 150 mm y fijadas mecánicamente a cualquier tipo de correa estructural. Incluso accesorios de fijación de las placas y burlete de sellado autoadhesivo para la estanqueidad del solape de placas.

**9.5 Lavaplatos en acero inoxidable.**



Nuevo | 46 vendidos

**Lavaplatos Con Base De 100x50cm Poceta Derecha**

**MÁS VENDIDO** 2º en Lavaplatos de Cocina

**\$ 299.900**

Hasta 48 cuotas

**VISA**

Más información

**Envío gratis a nivel nacional**  
Conoce los tiempos y las formas de envío.  
[Calcular cuándo llega](#)

**Devolución gratis**  
Tienes 30 días desde que lo recibes.  
[Conocer más](#)

Color: Plateado tramontina

## 9.6 Pintura anual. (una vez por año, a todo costo)

Aplicación manual de dos manos de pintura plástica, color blanco, acabado mate, textura lisa, la primera mano diluida con un 15 a 20% de agua y la siguiente diluida con un 5 a 10% de agua o sin diluir, (rendimiento: 0,13 l/m<sup>2</sup> cada mano); previa aplicación de una mano de imprimación acrílica, reguladora de la absorción, sobre paramento exterior de mortero. El precio incluye la protección de los elementos del entorno que puedan verse afectados durante los trabajos y la resolución de puntos singulares.

Código	Unidad	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor parcial
<b>1</b>					
<b>Materiales</b>					
mt27pfs100cf	l	Imprimación acrílica, reguladora de la absorción a base de copolímeros acrílicos, color blanco, con un contenido de sustancias orgánicas volátiles (VOC) < 5 g/l, para aplicar con brocha, rodillo o pistola.	0,125	17.561,17	2.195,15
mt27pii020kl	l	Pintura para exterior, a base de polímeros acrílicos en emulsión acuosa, color blanco, acabado mate, textura lisa, impermeabilizante y transpirable, con un contenido de sustancias orgánicas volátiles (VOC) < 5 g/l; para aplicar con brocha, rodillo o pistola.	0,260	30.355,66	7.892,47
<b>Subtotales materiales:</b>					<b>10.087,62</b>
<b>2</b>					
<b>Mano de obra</b>					
mo038	h	Maestro pintor.	0,174	19.330,16	3.363,45
mo076	h	Ayudante pintor.	0,174	14.441,89	2.512,89
<b>Subtotal mano de obra:</b>					<b>5.876,34</b>
<b>3</b>					
<b>Herramienta menor</b>					
	%	Herramienta menor	2,000	15.963,96	319,28
<b>Coste de mantenimiento decenal: \$ 28.495,67 en los primeros 10 años.</b>			<b>Costos directos (1+2+3):</b>		<b>\$16.283,24</b>
<b>Total, area 13.00 m2 X VALOR M2\$16.283,24</b>			<b>TOTAL</b>		<b>\$211.682</b>

Son: **DOSCIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/TE (\$211.682).**

### CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

Aplicación manual de dos manos de pintura plástica, color blanco, acabado mate, textura lisa, la primera mano diluida con un 15 a 20% de agua y la siguiente diluida con un 5 a 10% de agua o sin diluir, (rendimiento: 0,13 l/m<sup>2</sup> cada mano); previa aplicación de una mano de imprimación acrílica, reguladora de la absorción, sobre paramento exterior de mortero.

### FASES DE EJECUCIÓN.

Preparación, limpieza y lijado previo del soporte. Preparación de la mezcla. Aplicación de una mano de fondo. Aplicación de dos manos de acabado.

### INDEXACION DE VALORES PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA PINTURA ANUAL DESDE EL AÑO 2022 al 1990 = treinta y dos (32) años.

**IPC inicial (enero de 1.990) = 32,40**

**IPC actual (agosto de 2022) = 122.63**

**Monto para indexar = \$211.682 - FORMULA: VAP = (IPC /IPC) - VAP**

Calculadora de inflación (Poder adquisitivo)

**En 1990-01 tener un ingreso de \$ 211.682,00**

**es equivalente a tener en 2022-04**

**el mismo poder adquisitivo de: \$ 4.173.716,62**

Son: **CUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS DIECISIETE PESOS M/TE (\$ 4.173.717 con aproximacion)**

# 10.- CALCULO DE VALOR COMERCIAL MEJORAS REPORTADAS

DESCRIPCION	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
MEDIDORES SE SERVICIOS PÚBLICOS (agua, energía y gas).	\$79.990 +\$329.999 +\$179.000	<b>\$588.000</b>
ENCHAPE DE PAREDES Y PISOS	\$1.170.554	<b>\$1.170.554</b>
PUERTA ENROLLABLE METALICA CON CHAPA DE SGURIDAD	\$1.807.840	<b>\$1.807.840</b>
Cambio de cubierta, de teja de barro a teja de fibrocemento área del local comercial únicamente, con estructura metálica. área cubierta 13.00 m2	\$887.474	<b>\$887.474</b>
LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE	\$229.900	<b>\$229.900</b>
PINTURA ANUAL. (UNA VEZ POR AÑO, A TODO COSTO)	\$4.173.717	<b>\$4.173.717</b>
<b>TOTAL</b>		<b>\$8.857.485</b>

**Son: OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS M/TE (\$8.857.485)**

**11.-** Determinar si el bien inmueble objeto de la inspección judicial es el mismo a que se refieren los documentos aportados en la demanda.

Respetuosamente, me permito concluir al despacho, que el bien inmueble con dirección Carrera 15 N° 31-38, con matrícula inmobiliaria N° 282-10181, código catastral **6313001000000220002300000000**, queda plenamente identificado en todos sus aspectos como son área, dirección, nomenclatura, ubicación en la manzana catastral, georeferenciación, coordenadas, y GPS, información que ha quedado debidamente soportada en los ítems anteriormente anotados,

## 12- CERTIFICACIÓN DE IMPARCIALIDAD:

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 se llevaron a una opinión sobre el valor.

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

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

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación

que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para

el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

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

El valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de bienes inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

El informe esta acorde a los postulados del del Código General del Proceso, la práctica de un dictamen pericial con intervención de perito.

### **13. VIGENCIA DEL AVALUO:**

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

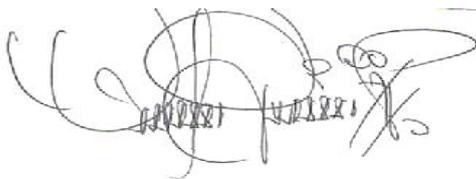
### **14. BIBLIOGRAFIA:**

- *Certificado de tradición*
- *Escritura publica*
- *Certificado catastral nacional (IGAC)*
- *Paginas electronicas del SIG QUINDIO, e IGAC.*
- *C.G.P.*
- *Resolución 620 IGAC.*

De esta manera, dejo rendido el Dictamen pericial, y avalúo comercial de las mejoras invocado, el cual coloco a consideración del despacho del **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE CALARCA QUINDIO**, radicado 6313040030022019003610, además de las partes demandante y demandados, y a sus apoderados, esperando haber podido contestar e interpretar ecuánimemente el dictamen pericial solicitado.

El presente dictamen pericial e informe técnico de avalúo; corresponde a la **categoría N° 1 “urbanos”**, quedando plenamente certificado por el **R.A.A** (Registro Abierto de Avaluadores”), de la cual poseo la certificación, y la idoneidad, vigente a la fecha del informe. (anexado).

Cordialmente,



Firma digital

**WILSON GARCÍA PACHÓN**  
CC # 9.778.895  
Tecnico laboral por competencias en avaluos  
Perito Avaluador profesional  
R.A.A / AVAL-9778895  
Certificado en competencias laborales **ONAC**.

**15. REGISTRO FOTOGRAFICO:**  
**LOCAL COMERCIAL BURGUER-QUIN**



Oficina: Calarcá Quindío Colombia, Urbanización Las Chambranas Mna 3 casa # 5  
Teléfono whatsapp: 3162969379 - 3052372959 Correo: wgavaluos@hotmail.com



**Código General del Proceso Artículo 375. Declaración de pertenencia, Tales datos deberán estar escritos en letra de tamaño no inferior a siete (7) centímetros de alto por cinco (5) centímetros de ancho.**



**16.-** En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 226 del C. General del Proceso, me permito entregar la información exigida por la norma, lo cual hago de la siguiente manera:

26

**1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.**

WILSON GARCIA PACHON. C.C. N° 9778895 expedida en Armenia Quindío

**2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.**

residente en Calarcá Quindío Urbanización Las Chambranas Mna 3 casa N° 5,  
R.A.A – AVAL 9778895 / Celular: 3162969379, correo:  
wgavaluos@hotmail.com

**3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.**

La profesión del suscrito perito es: Técnico Laboral por competencias en avalúos, perito evaluador profesional, lo cual se acredita con fotocopia del correspondiente título profesional expedido por Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A).

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

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

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

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

Manifiesto que fui designado como perito en el proceso radicado al número 63130400300220190036100 por parte del despacho, y cuyo objeto de la pericia consistió en la diligencia de INSPECCIÓN JUDICIAL CON INTERVENCIÓN DE PERITO.

**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.**

Nunca he sido designado como perito en otro proceso anterior donde hubieran estado la persona demandada, y/o demandó; al igual que los apoderados en otros procesos.

**7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.**

Manifiesto que no me encuentro incurso en ninguna de las causales previstas en el artículo 50 del C. General del Proceso.

**8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.**

En términos generales en los dictámenes periciales que he rendido en relación con bienes inmuebles se utiliza siempre el sistema de estudio de títulos y documentos que brinde información sobre los predios, en primer orden; apoyado Resolución 620 de 2008. **Descripción:** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Este documento es de tipo Resoluciones y pertenece a Normatividad del Marco Legal de la Entidad.

**9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.**

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados, no son diferentes respecto de aquellos que utilizo normalmente en el ejercicio regular de mi profesión, especialmente si se trata de establecer el valor comercial de un inmueble o de mejoras, entre otros.

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

Los documentos e información utilizados para la elaboración del presente dictamen pericial son los que aparecen en el expediente y continuación relaciono:

- a). Certificado de Tradición del 30/11/2020 (aportado)
- b). Certificado catastral especial.
- c). planos catastrales del Igac y del Sig Quindio.

**17.- listado de algunos procesos en los que he participado, con el nombre de los voceros adjetivos de ambas partes, deben individualizarse los mandatarios de los dos extremos de la litis (ord N. 5°, art. 226 del C.G.P.)**

28

**JUZGADO: SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA**

**DEMANDANTE:** NHORA BALLESTEROS DE SABOGAL  
**APODERADO JUDICIAL PARTE DTE:** Dr. JUAN MANUEL SABOGAL BALLESTEROS, CC N° 18395131  
TP 139730 del C.S.J.  
**DEMANDADO:** LUZ ADRIANA LÓPEZ MARÍN.  
**APODERADO PARTE DDA.:** Dr. LUIS FELIPE ECHEVERRI ARISTIZABAL, CC N° 1094880702,  
TP 184703 del C.S.J.  
**RADICADO:** 2000-1751-00,  
**PROCESO:** proceso Ejecutivo Hipotecario  
**EXPERTICIA REALIZADA:** dictamen pericial, y avalúo comercial.  
**PERITO VALUADOR:** Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895.

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

**DEMANDANTE:** ADRIANA LOARTE TORRES  
**APODERADO JUDICIAL PARTE DTE:** Dr. GUSTAVO RENDON VALENCIA, CC N° 19.419.404  
TP 138.565 del C.S.J.  
**DEMANDADO:** JOSE MIGUEL MARTINEZ.  
**APODERADO PARTE DDA.:** Dr. CAMILO ALVAREZ MARIN, CC N° 7.539.759, TP 77014 del  
C.S.J.  
**RADICADO:** 630011400300520170053300  
**PROCESO:** Verbal reivindicatorio – con demanda de reconvencción -pertenencia.  
**EXPERTICIA REALIZADA:** dictamen pericial, y avalúo comercial, fecha 29/11/2021  
**PERITO VALUADOR:** Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895.

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

**PROCESO DE:** LESIONES PERSONALES CULPOSAS  
**OFENDIDOS:** HENRRY VALENCIA  
**APODERADO PARTE OFENDIDA:** Dr. JANNIER ANDRES LOPEZ TORO, CC N° 1.094.886.158, TP:  
182518  
CSJ.  
**INDICIADO:** OMAR RAMIREZ GUTIERREZ  
**APODERADO PARTE INDICIADA:** Dra. ANA MARIA PIEROTTI CARRILLO, T.P 94.214 CSJ, Compañía  
de seguros la Equidad.  
**EXPERTICIA REALIZADA:** avalúo de perjuicios ocasionados responsabilidad civil  
extracontractual  
**RADICACIÓN:** 630016000059201200606  
**FECHA CÁLCULO:** mayo 7 de 2019  
**PERITO VALUADOR:** Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895

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

**DEMANDANTE:** BEVERLY YULIETH SALAZAR GUTIÉRREZ  
**DEMANDADO:** HEREDEROS INDETERMINADOS DE JESÚS SALCEDO  
**REFERENCIA:** PROCESO DIVISORIO  
**RADICADO:** 631304003001-2015-00501-00  
**APODERADO JUDICIAL DTE:** Dr. RAFAEL FERNANDO GIL SIERRA  
**APODERADO JUDICIAL DDO:** Dr. MARIO ALBERTO GARCÍA OSPINA  
**EXPERTICIA REALIZADA:** Dictamen pericial, y avalúo comercial, inmueble urbano  
**PERITO VALUADOR:** Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895

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

**DEMANDANTE:** GIOVANNY ULISES GALINDO TIJARO  
**DAMANDADO:** SEBASTIAN CASTAÑEDA VALENCIA  
**REFERENCIA:** EJECUTIVO HIPOTECARIO.  
**RADICADO:** 2015-00022-00  
**APODERADO JUDICIAL DTE:** Dr. LUIS EDUARDO MORA BOTERO  
**APODERADO JUDICIAL DDO:** Dr. JHON FABIO GONZALEZARREDONDO  
**EXPERTICIA REALIZADA:** Dictamen pericial, y avalúo comercial inmueble rural (lote de terreno  
La  
Caturrera)  
**PERITO VALUADOR:** Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**DEMANDANTES:** DORYS BERNAL ALARCON – GERARDO OCAMPO ALZATE  
**DEMANDADOS:** EDILBERTO OCAMPO ALZATE  
**PROCESO:** Declaracion de pertenencia por prescripcion extraordinaria adquisitiva de dominio.  
**RADICADO:** 218-00508  
**APODERADO JUDICIAL DTE:** Dr. CESAR AUGUSTO ROJAS RAMIREZ. CC N° 18.386.204  
**APODERADO JUDICIAL DDO:** Dr. JOSE ANIBAL RIVERA CORREA  
**EXPERTICIA REALIZADA:** Dictamen pericial, y avalúo comercial inmueble urbano  
**PERITO VALUADOR:** Practica pericial con acompañamiento de perito.  
Wilson García Pachón, R.A.A. AVAL/9778895

## 18.- DOCUMENTACION DEL PERITO AVALUADOR

30



PIN de Validación: b7dc0b25



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) WILSON GARCÍA PACHÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9778895, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-9778895.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILSON GARCÍA PACHÓN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

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  
14 Feb 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
05 Abr 2021

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  
22 Abr 2021

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  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b7dc0b25



Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Regimen <b>Régimen Académico</b>
-------------------------------------	-------------------------------------

Categoría 13 Intangibles Especiales	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.</li></ul>	
Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Regimen <b>Régimen Académico</b>

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 04 de Octubre de 2017 hasta el 03 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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

Ciudad: CALARCÁ, QUINDÍO  
Dirección: URBANIZACIÓN LAS CHAMBRANAS MNA 3 # 5  
Teléfono: 3162969379  
Correo Electrónico: wgavaluos@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) WILSON GARCÍA PACHÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9778895.

El(la) señor(a) WILSON GARCÍA PACHÓN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede



PIN de Validación: b7dc0b25



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**

**b7dc0b25**

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

# República de Colombia



En su nombre

## La Corporación Tecnológica Empresarial

Debidamente autorizada por la Secretaría de Educación de Bogotá,  
Según Licencia de Funcionamiento N° 11-0418 de Diciembre de 2016

Teniendo en cuenta que

*Wilson García Pachón*

D.I. N° 9.778.895

Cumplió con los requisitos académicos exigidos por la Ley y la Institución  
de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano según  
Resolución de Programa N° 110507 de 2019  
le otorga el Certificado de Aptitud Ocupacional como

### Técnico Laboral por Competencias en Avalúos

*Martha Sánchez Niño*  
C.C. 37830733  
Representante Legal

Bogotá, 27 de marzo de 2021

*Libro de Certificaciones N° 16 Acta N° 050 Folio N° 032*

El presente Diploma no requiere autenticación de firmas ni Registro de Secretaría de Educación,  
según Decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 y 2150 del 5 de Diciembre de 1995 de la Presidencia de la República.



## **CORPORACIÓN TECNOLÓGICA EMPRESARIAL**

Institución de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano

### **CERTIFICACIÓN 032**

En la ciudad de Bogotá, a los veintisiete (27) días del mes de marzo de 2021, se formalizó la Certificación a los Estudiantes de los diferentes Programas Técnicos Laborales. El suscrito Representante Legal de la **Corporación Tecnológica Empresarial**, Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano, aprobada y autorizada por la Secretaría de Educación del Distrito, según Licencia de Funcionamiento N° 11-0418 de Diciembre de 2016.

Comprobada la situación legal y académica de cada uno de los estudiantes que cursaron y aprobaron los estudios correspondientes a los diferentes programas Técnicos Laborales, se procedió a otorgar el Certificado de Aptitud Ocupacional, al estudiante cuyos nombres, apellidos y número de documento de identidad se relaciona a continuación:

## **Wilson García Pachón**

Documento de Identidad N° 9.778.895

### **Técnico Laboral por Competencias en Avalúos**

Aprobado según Resolución N° 110507 de 2019 S.E.D. con una intensidad de 768 horas

Es fiel copia tomada de Libro General de Certificaciones N° 16, Acta N° 050 de marzo de 2021.



**Martha Sánchez Niño**

C.C. 37830733

Representante alegal

Bogotá, 27 de marzo de 2021

No se requiere registro de Secretaría de Educación según decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 y 2150 del 5 de Diciembre de 1995, de la Presidencia de la República.

CERTIFICADO

**CORPORACIÓN  
COLEGIO NACIONAL DE  
AVALUADORES**



NIT: 9014854819

PERSONERÍA JURÍDICA 55-0000000002280.12

Sabaneta, Antioquia: septiembre, de 2022

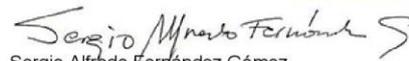
**A QUIEN LE INTERESA**

Que el Señor(a), Wilson García Pachón, identificado(a) con la cédula de ciudadanía Colombiana No 9778895 se encuentra afiliado como Colegiado Fundador, de LA CORPORACIÓN, COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES.

Al momento de la expedición de este certificado, el COLEGIADO(A), Señor(a) Wilson García Pachón, Se encuentra Registrado(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, con el número AVAL-9778895, reside en la Ciudad de Calarcá del departamento de Quindío. La ERA pertinente certificará las categorías de avalúos en los cuales el COLEGIADO esta registrado en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, para ello debe anexar el Certificado de Competencia que la entidad emite para tal fin.

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

Quien Certifica:



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

Calle 75 A SUR 47 A 13 IN 408 Sabaneta Antioquia

3503979797



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Y EN SU NOMBRE

# LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590  
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



**Hace Constar que**

**WILSON GARCÍA PACHON**

**C.C. 9.778.895**

**ASISTIO AL  
23° CONGRESO DE PERITOS AVALUADORES**

*Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,*

**CATASTRO MULTIPROPOSITO  
HERRAMIENTAS TECNOLOGICAS EN AVALUOS**



**MARIO ROPERO MUNÉVAR**  
DIRECTOR GENERAL

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas ( 120 )  
FOLIO 9265 - LIBRO 679  
Febrero 13 DE 2021  
BOGOTÁ - COLOMBIA



**GLORIA MORENO BALLEEN**  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



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

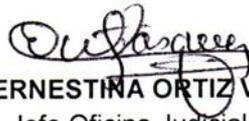


**A SUSCRITA JEFE DE LA OFICINA JUDICIAL**

**CERTIFICA :**

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

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



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

Meov.

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

  
LA REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Y EN SU NOMBRE

**FUNDACIÓN NUEVO MILENIO**  
PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0021267  
EN CONVENIO CON  
**LONJA DE COLOMBIA**  
PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0038590

Certifican a  
**Wilson García Pachón**  
**C.C. 9.778.895**  
COMO  
**Perito Avaluador Profesional**  
SEGÚN EXÁMEN Y CALIFICACIÓN DE COMPETENCIAS EN  
Vehículos Terrestres  
Maquinaria y Equipos  
Topografía de Terrenos y Cartografía  
Plan de Ordenamiento Territorial  
Avalúos Urbanos y Rurales  
Propiedad Horizontal  
Reforma Urbana  
Derecho Inmobiliario  
Matemáticas Catastrales  
Administración Inmobiliaria  
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR  
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

R.P.A.  
1005-5583



6 DE SEPTIEMBRE DE 2012  
BOGOTÁ COLOMBIA

  
MARIO ROPERÓ MUNÉVAR  
DIRECTOR GENERAL  
NUEVO MILENIO

  
GLORIA MORENO BALLEEN  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA  
LONJA DE COLOMBIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA

## El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En Cumplimiento de la Ley 119 de 1994

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

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

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

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

9GCV20102852421 19/11/2010  
No. Y FECHA DE REGISTRO

Para verificar la validez de este Certificado consulte la página <http://sis.senavirtual.edu.co>  
Resolución 000484 del 06 de Marzo de 2008

**LONJA DE PROPIEDAD  
RAÍZ DEL QUINDÍO**

CERTIFICA QUE

**Wilson garcia**

Asistió a el curso virtual

**VALORACIÓN DE INMUEBLES, INCORPORANDO INCERTIDUMBRE DE MERCADO**  
Realizado del 14 al 23 de julio de 2020 con una intensidad de 10 horas

**ELKIN RUIZ**  
Capacitador

**SANTIAGO PALACIO**  
Capacitador



#### A QUIEN INTERESE

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

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

### CERTIFICACIÓN

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

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

Dada a solicitud de su entidad,

Cordialmente,

**MARIO ROPERÓ MUNÉVAR**  
PRESIDENTE NACIONAL  
3204255208 3115914605

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