AVALUO COMERCIAL

Los avalúos son una estimación monetaria que acerca el valor **comercial** real, producto de un dictamen hecho por un profesional, el cual tomará en cuenta las características físicas del **inmueble** tales como: dónde está ubicado, aspectos jurídicos, físicos y metodológicos.

Wg. avalúos

Calarcá Quindío, diciembre 14 de 2020.

Juzgado:	Segundo Civil Municipal en Oralidad
Demandante:	Luis Carlos Orrego Osorio
Demandados:	Mario Alberto Castañeda Carrillo, Rubén Castañeda Ordoñez y María Eugenia Prieto Pacheco.
Radicado:	2019-00350
Oficio:	N° 1786 - Calarcá, 26 de noviembre de 2020
Proceso:	Declarativo reivindicatorio- trámite verbal sumario

Referencia: avaluó comercial inmueble urbano (Lote de terreno).

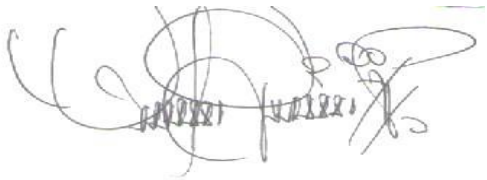
Acorde a los postulados del numeral 4° del artículo 42 en armonía con los artículos 169, 226 y el numeral 1° del artículo 229 del Código General del Proceso, procedo a la práctica del dictamen pericial con intervención de perito, sobre el bien inmueble objeto de la litis, ubicado en la **"Carrera 27 B N° 32-41"** B/ Valencia del Municipio de Calarcá.

Además de lo anterior se han tenido en cuenta las disposiciones reglamentarias en materia de avalúos comerciales en Colombia; el presente avaluó se efectúa en concordancia a la Resolución 620 de 2008 del Igac, "***Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997***".

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

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

Atentamente,



LONJA DE COLOMBIA Apoyo Empresarial P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

WILSON GARCÌA PACHÒN
CC Nº 9778895
Perito Avaluador Profesional
Registro matricula N° **R.A.A - AVAL/9778895**
Certificado en competencia laborales **ONAC**.

Nota: Se anexa Dictamen pericial y avalúo.

RESUMEN EJECUTIVO

DICTAMEN PERICIAL Y AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO

Solicitante:

Señor:
LUIS CARLOS ORREGO OSORIO
CC. Nº 4´321.406

Número de matrícula: 282-2073
Ficha catastral: 631300100000001890023000000000

AVALUO CATASTRAL AÑO 2020: $2.580.000

Fecha visita: 01 de diciembre de 2020
Fecha del informe: 09 de diciembre de 2020

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

"Carrera 27 B N° 32-41"
Barrio Valencia
Calarcá Quindío

ÁREAS

Área total: (6.40 M X12.80 M) 81.92 M2
Fuente: Certificado de Tradición

Área construida mejoras: 64 M2

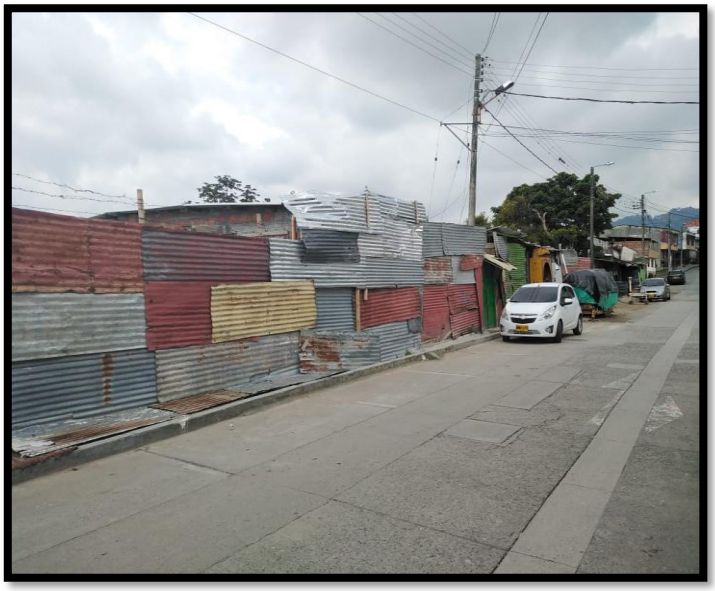
Valor Comercial $4`644.000
Valor metro cuadrado: $56.689.453.

SON: CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS MTE.

DICTAMEN PERICIAL - AVALÚO COMERCIAL PREDIO URBANO

Carrera 27 B Nº 32-41
Barrio Valencia
Calarcà Quindio

REF: N° WG0052/14/12/2020



USO ACTUAL DE INMUEBLE: sin uso especifico, construcciones en un 20% de mejoras en ejecución del proyecto constructivo, no se visualización explotación económica o de renta a la fecha de la visita, no existen cultivos.

El predio en estudio tiene forma geométrica rectangular, ubicación medianera, posee frente interno sobre vía interna vehicular carrera 27 B, ***NO sometido al régimen de propiedad horizontal***.

AREAS:

Fuentes de consulta aportados:

- ✓ Certificado de tradición de fecha 12/07/2019 (aportado)
- ✓ Certificado catastral de la Secretaria de Hacienda Municipal de Calarcà.
- ✓ Pagina electrónica del Igac, (Consulta Catastral)
- ✓ Pagina Electrónica del SIG Quindio. (consulta catastral)

Área total del lote: (6.40 m x 12.80 m)	81.92 metros cuadrados (m²).
Área total construida: Construcción parcial (posesión)	40 metros cuadrados (m²). aprox.

NOTAS IMPORTANTES:

- ➢ Las áreas contenidas en el certificado de impuesto predial unificado de la Secretaria de Hacienda Municipal de Calarcà, registran un área de terreno de ochenta metros cuadrados (**80** m2), y un área de construcción de cero metros cuadrados (**0** m2).

- ➢ En la página electrónica del IGAC se visualizan ochenta (80 m2) de lote de terreno, y un área construida de cero metros cuadrados (0 m2).

- ➢ En la página electrónica del SIG QUINDIO, sistema de información geográfica (SIG), aparecen señalados ochenta con cero uno ciento diez (80.0110) metros cuadrados, construcciones no registra.

- ➢ Para efectos del presente avaluó, se tendrán en cuanta las áreas estipuladas en los títulos aportados; en este caso el Certificado de tradición (81.92) del lote de terreno. De fecha 12/07/2020, y el área construida de la obtenida en la visita de inspección ocular.

MEMORIA DESCRIPTIVA

Localización:

2.1 Matricula Inmobiliaria N°	282-2073
2.2 Ficha Catastral N°	631300100000018900230000000000

Propietario:

fuente de consulta Certificado de tradición de fecha 12/07/2019

ANOTACION Nº 006, de fecha 17/05/1989, escritura 272 de fecha 06/04/1989, notaria primera 1ª de Calarcà.
Especificación: 101 **COMPRAVENTA**

DE: CANTOR NIETO FERNANDO, CC Nº 24.562.958
A: ORREGO OSORIO LUIS CARLOS, CC Nº 4`321.406
(Titular de derecho real de dominio).

NOTA: ####NO SE TRATA DE UN ESTUDIO DE TÍTULOS####.

Destinación actual:

Actualmente sin uso especifico, en terrazas, uno (1) a nivel de vía, y otro piso bajo nivel de vía.

CARACTERISTICAS DEL SECTOR

Localización:

ubicado en la carrera 27 B Nº 32 - 41, Barrio Valencia; del Municipio de Calarcà Quindío.

Sector centro del Municipio de Calarcà, cerca de supermercados de cadena como el D1, Justo y Bueno, Olímpica, Iglesia del Perpetuo Socorro, Bodegas de compra de chatarra, Plaza de Mercado, almacenes, serviteca, lavaderos de carros, CAI las Américas de la Policía Nacional, Centro educativo Atanasio Girardot, entre otros.

Valorización: El Barrio Valencia se encuentra ubicado en una zona de baja valorización en el sector centro occidental del Municipio de Calarcà, con estratos socioeconómicos desde (E-1, E/2, E/3, E/4).

Grado de Comercialización para el inmueble carrera 27 B Nº 32 - 41 : ***Sin comercialización actual,*** debido a su ubicación y afectación en zona de amenaza muy alta y/o riesgo alto no mitigable, no urbanizable, ya que en las zonas clasificadas de alto riego no mitigable no se permite desarrollo alguno, además de las construcciones colindantes cuyos terrenos se encuentran en igual situación respecto a la afectación, además de sus características intrínsecas e extrínsecas relacionadas con la venta de chatarra, y de la presencia habitual y frecuente de personas habitantes de la calle en el lugar dedicados a la compraventa de chatarra, y al consumo de alucinógenos, lo anterior generaría incertidumbre muy alta en caso de que fuera factible una transacciòn abierta en el mercado inmobiliario, estimando que sería imposible su comercialización.

Actividad Constructora: Baja para este sector, no se visualiza que actualmente se encuentren en desarrollo proyectos relacionados con unidades residenciales de uso de vivienda, y comercial, refiriéndome a las construcciones ya existentes, y habitadas de la manzana catastral 00189**.**

Vías de acceso del sector: Carpeta asfáltica en buen estado, vía en un solo sentido sobre la carrera 25, 26, doble vía 27.

Medios de Transporte: El predio este bañado por un excelente sistema de transporte, hasta el predio llega el transporte público taxis y vehículos particulares, cubren igualmente la ruta el servicio de buses y busetas con destino a la ciudad de Armenia.

Servicios públicos en el sector y del predio K 27B Nº 32-41:

DESCRIPCIÓN	ZONA	INMUEBLE	OBSERVACIONES
Acueducto	SI	NO	multipropósito.
Energía eléctrica	SI	NO	Edeq
Alcantarillado	SI	SI	multipropósito.
Gas domiciliario	SI	NO	Efigas

El inmueble se encuentra conectado a los servicios públicos del lote contiguo del globo de posesión de las personas inicialmente referenciadas

Topografía y relieve: terreno predominante pendiente.

De acuerdo con los rasgos observados en el relieve, **se** definieron las siguientes cinco categorías de **pendiente**: plana (de 0º a 1°), ligeramente suave (de 1º a 3°), suave (de 3º a 5°), moderada (de 5º a 15°) y fuerte (mayor a 15°) (MOPUt, 1991).

CLASIFICACION DEL TERRENO SEGÚN PENDIENTE	
Plano	0 a 1%
Ligeramente Plano	1 a 3%
Moderadamnete inclinado	3 al 7%
Inclinado	7 al 12%
Fuertemente Inclinado	12 al 25%
Escarpado	25 al 50%
Muy escarpado	➢ 50%

Para el lote de terreno en estudio se adopto un porcentaje del 7 a 12% tratandose de un terreno inclinado, el cual afecta notablemente el valor comercial del mismo.

Frente:	un solo frente, Sobre la carrera 27 B de 6,40 metros (ml) (Acceso principal).
Fondo:	de 12.80 (ml)
Forma:	Rectangular
Ubicación:	Medianero

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja del lote de terreno objeto de adquisición predial 63130010000000189002300000000, nomenclatura K 27 B Nº 32-41 presenta construcciones representadas en mejoras en un 20% del proceso, reflejadas en la posesion del los demandos.

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA:

cuenta con un eje vial importante como es la carrera 25, 26, y 27, vias que conduce al sector sur y centro del Muncipio de Calarca, se desarrolla actividad económica de comercio sobre su eje. esta zona presenta una ocupación actual cercana al 90%.

INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DE LA ZONA:

Es un sector consolidado, donde existen zonas importantes como el parque de las Américas, Iglesia Perpetuo socorro, Colegios, Caí de las Américas, supermercados de cadena, panaderías, cafeterías, locales comerciales, chatarrerías, cerca de la zona centro del Municipio, entre otros.

ESTRATO: 1 bajo.

SITUACION DE ORDEN PUBLICO Y SEGURIDAD DEL SECTOR:

El sector de ubicación del inmueble no es la mejor, sector inseguro, con presencia de personas habitantes de la calle, y consumidores de alucinógenos que deambulan y permanecen en el sector, dedicados a la venta de chatarra y otros elementos, comercializando de objetos usados.

ASPECTO JURÍDICO

Fuentes de Consulta:

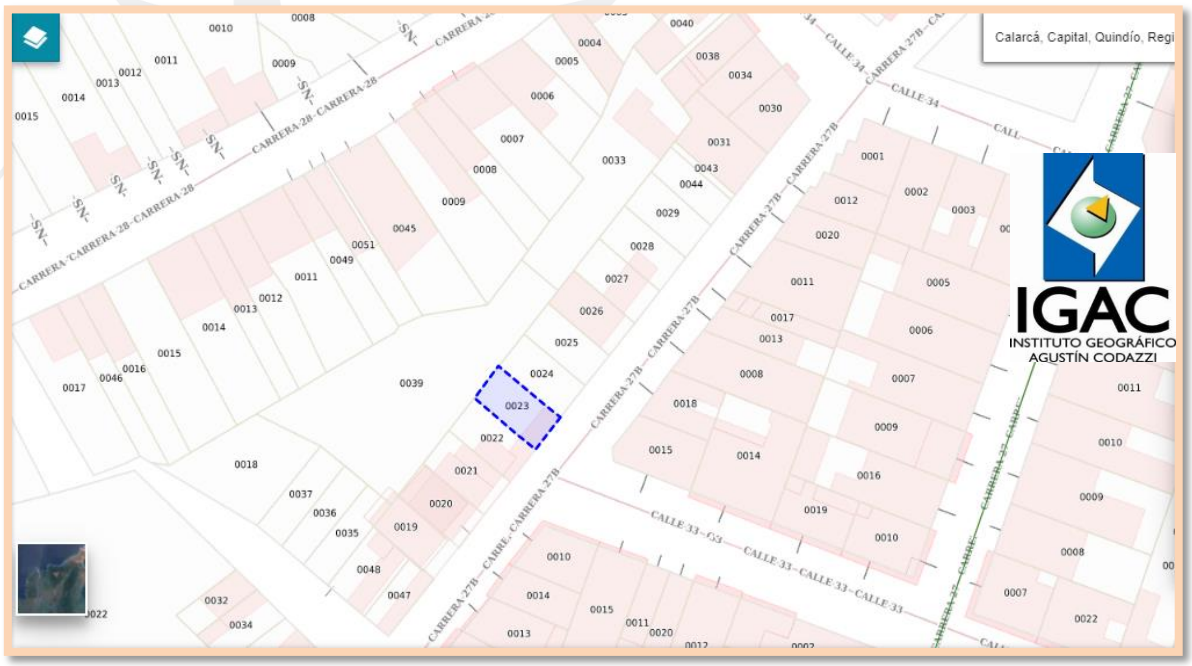
Escritura Pública Nº 272 de fecha 06/04/1989, anotación Nº 6 del Certificado de tradición.

LINDEROS Y MEDIDAS: Fuente de consulta Escritura Pública Publica Nº 272 de fecha 06/04/1989

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CONSTANTE DE 6,40 METROS DE FRENTE, SOBRE LA CARRERA 28, POR 12 METROS CON 80 CENTIMETROS DE FONDO, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL FRENTE CON LA CARRERA 28; POR LOS 2 COSTADOS Y EL CENTRO, CON PROPIEDAD QUE SE RESERVA EL VENDEDOR SR. JUAN BAUTISTA ARISTIZABAL F.

UBICACIÓN SATELITALDEL PREDIO SECTOR BARRIO VALENCIA, DEL AREA URBANA DE CALARCA.



Fuente de consulta: Información registrada en la página electrónica del IGAC.

UBICACIÓN SATELITAL SIG QUINDIO.

Información catastral del SIG

Consulta Catastral

Número predial (20)	Número predial (30)	Dirección	Tipo	Municipio
010001890023000	010000000189002300000000	K 27 B C 32	Urbano	Calarcá

Cód. Municipio	Área (m²)	Perímetro (m)
130	80.36675226	38.011057869233504

NORMATIVIDAD:

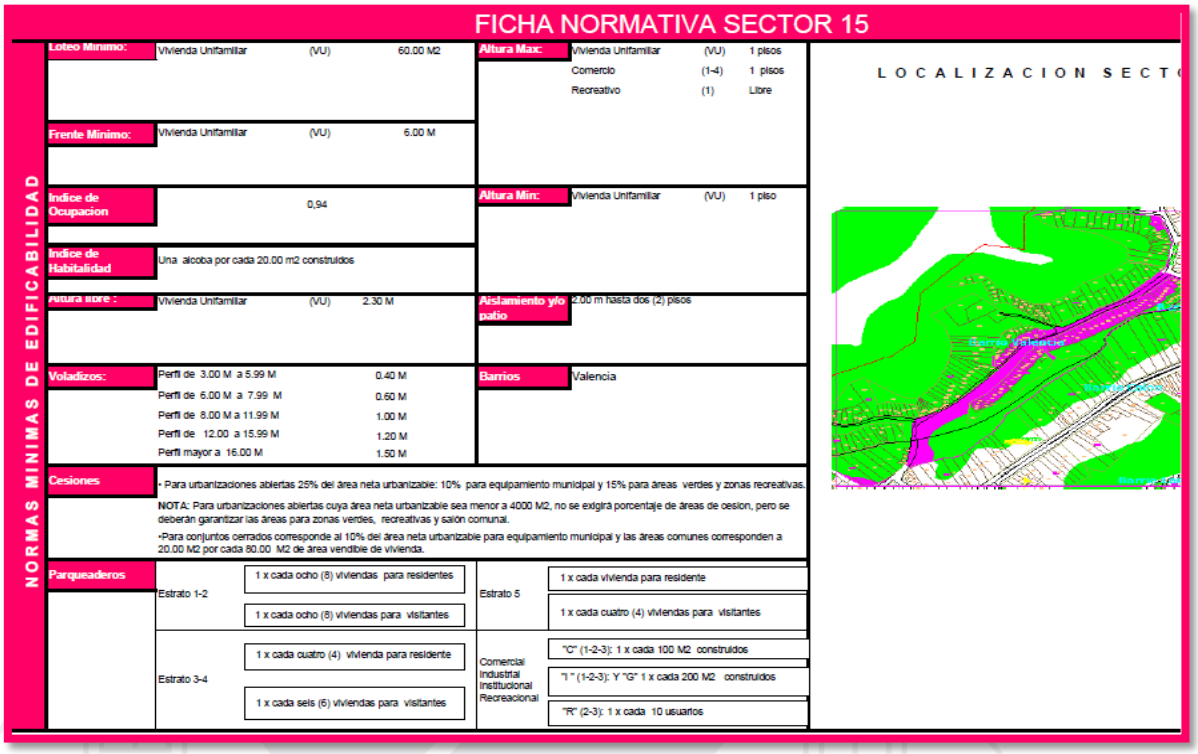
P.O.T.

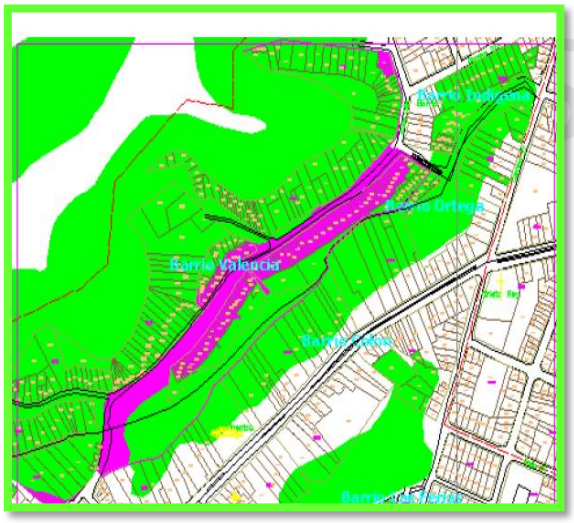
Plan de Ordenamiento Territorial

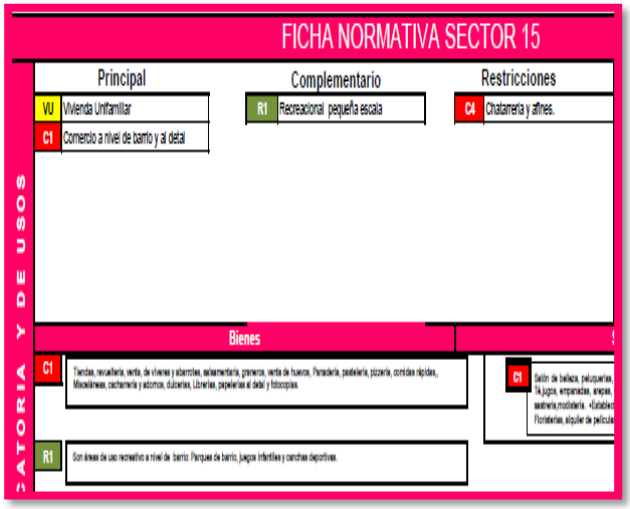
ACUERDO No. 014
(de 2009)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CALARCA PARA EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE LOS AÑOS 2000 Y 2009, SE DEFINEN LOS USOSDEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LAS AREAS RURAL Y URBANA, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE FORMULAN LOS PLANES PARCIALES Y COMPLEMENTARIOS PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO".

FICHA NORMATIVA DEL SECTOR, N°15 Fuente de consulta Fichas normativas de la Secretaria de Planeación Municipal de Calarcà.







SISTEMA CONSTRUCTIVO: se encuentra con mejoras constructivas en un 20% de ejecución del proceso que se desarrolla en el lote de terreno.

VIGAS, COLUMNAS, ZAPATAS, en concreto reforzado y varilla.
CIMENTACIÓN: base de mortero.
ESTRUCTURA DE LA CUBIERTA: Lamina de zinc, y guadua en buen estado.
MAMPOSTERÍA: Paredes en ladrillo estructural, sin pañete, sin revoque, solo en una pared, en buen estado.
PAÑETES Y PINTURA: No posee.
FACHADA: Lamina de zinc.
ANDENES EXTERNOS: no posee.
ALUMBRADO PUBLICO: Postería a intervalos, Buen estado
TOMA CORRIENTES: No posee.
TUBERIAS INTERNAS: alcantarillado y acueducto En P.V.C en buen estado.
CARPINTERÍA EN MADERA: No posee
MOLDURAS Y ACABADOS DE LUJO: No posee.
CIELO RASO: No posee
ESCALERAS: En forma de caracol que comunican el 1° nivel con la planta baja, en regular estado, se observa que está en forma provisional.

INFRAESTRUCTURA URBANA:

La zona goza de todas las garantías de infraestructura urbana, necesarias para el apropiado desarrollo de los usos que presenta: Redes de servicios públicos básicos más complementarios, alumbrado público, malla vial en buen estado de conservación, por ende, rutas de transporte de servicio público de fácil acceso.

TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES:

El sector se ha consolidado como una zona residencial tradicional, donde las viviendas son edificadas en forma individual, con alturas entre 2 y 3 pisos con terrazas, por otra parte, edificaciones nuevas multifamiliares sometidas a régimen de propiedad horizontal las cuales se visualizan sobre la carrera 26, y 27, Sobre los ejes viales principales del sector.

Caso contrario sucede en el sector de la manzana catastral **00189** lugar de ubicación del inmueble carreras 27 B entre calles 31,32, 33 y 34 el cual presenta construcciones livianas en su mayoría, tratándose de edificaciones no convencionales en lotes invadidos, sin los requisitos exigidos.

VALORIZACION FUTURA:

Este sector se ha constituido como una zona residencial y comercial; este evento incide en las expectativas y comercialización inmobiliaria, lo cual se refleja en la intensidad de la oferta actual.

Adicional a estas situaciones no favorecen a los inmuebles de la manzana catastral **00189** en su mayoría sobre la carrera 27 B, y al inmueble en estudio por la afectación registrada sobre los mismos, ubicación en zona de alto riesgo no mitigable.

METODOS VALUATORIOS PARA OBTENCIÓN DEL VALOR COMERCIAL:

METODO COMPARATIVO Y DE MERCADO:

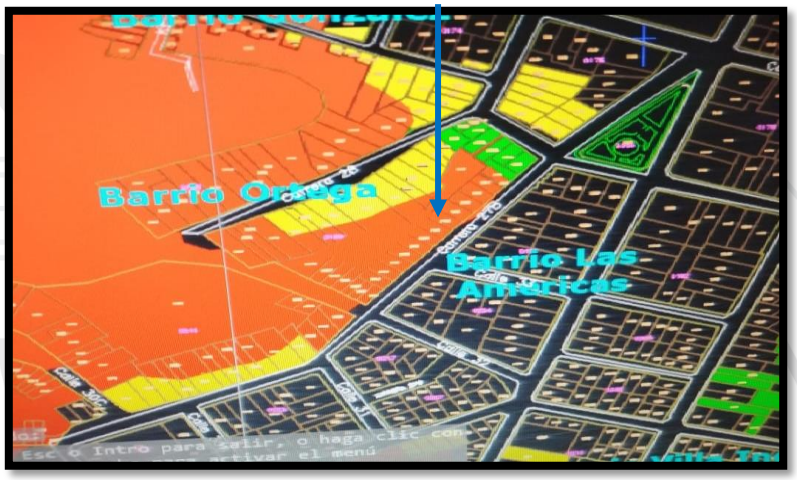
Es una técnica valuatoria, que busca establecer el valor comercial mediante la investigación de mercado de oferta y transacciones de inmuebles con similares características al que se avalúa, con el fin de clasificar cada uno para así llegar a los rangos promedios y ubicar el predio en estudio en este intervalo para definir el valor comercial. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO INMOBLIARIO DEL SECTOR.

Analizado el mercado inmobiliario del sector de ubicación del inmueble **K 23 B Nº 32-41** en estudio, no se logró encontrar muestras de mercado inmobiliario que puedan ser comparadas, homogenizadas y que permitan ser aplicadas las metodologías descritas en la Resolución 620 del de 2008 del Igac, se ha investigado al respecto en el sector encontrando que la mayoría de predios de esta manzana catastral **00189** del Barrio Valencia se trata de predios sometidos a la invasión; la mayoría son de propiedad del Municipio de Calarcà, (***inmuebles que fueron entregados al municipio después del terremoto del lunes 25 de enero de 1999***), igualmente las características del terreno no son aptos para los cultivos y la construcción debido a la conformación agrologica del terreno y del subsuelo, y su topografía, tratándose de tierras no fértiles, y de rellenos antrópicos, (*antrópicos; Def: es aquel que produce el hombre. Sin embargo, en geotecnia se hace referencia a relleno antrópico cuando hay predominancia de restos de obra y similares),* con presencia de erosión natural debido a las lluvias, al igual el terreno no es apto para desarrollar procesos constructivos como lo demuestra el plano de la Secretaria de Planeación Municipal de Calarcà que delimita las zonas de alto riesgo no mitigable del sector que fuera consultado de mi parte; y que anexo a este informe, el sector de ubicación corresponde en su mayoría a asentamientos humanos con uso de chatarrerías y vivienda sin el lleno de los requisitos de ley en sus construcciones no convencionales, en terrenos invadidos, e inestables, y que generan riesgo tanto de seguridad del sector como de las mismas construcciones.

CONSIDERACIONES DE CARATER PROFESIONAL: Por lo anteriormente expuesto, considero como perito avaluador profesional teniendo en cuenta la normatividad actual, mercado inmobiliario del sector, investigaciones desarrolladas sobre la comercialización y valorización del terreno, además de la experiencia, que:

"comercialmente no se puede proyectar la venta o renta del lote de terreno K 27 B Nº 32-41 con ficha catastral Nº 63130010000000189002300000000 en un mercado inmobiliario abierto, cuando su uso es diferente al comercio, la renta y la explotación económica, y que a la postre pueda generar frutos económicos, no cabe duda de que se trata de predio no urbanizable, pues no existe forma de superar la situación de riesgo, en las zonas clasificadas de alto riego no mitigable no se permite desarrollo alguno, todo lo anterior debido a su condición de ubicación en zona de amenaza muy alta y/o riesgo no mitigable, como ha quedado demostrado".



Consulta concepto:

Consultado el documento denominado estudio de suelos de fecha 22 de agosto de 2019 realizado por el especialista en mecánica de suelos y cimentaciones de la Universidad EAFIT, ingeniero civil ANDRES FELIPE EGUIS VIVAS, estudio realizado sobre el terreno contiguo descrito como carrera 27 B Nº 32-13 del Barrio Valencia del Municipio de Calarcà, *en el Ítem 4.2 DISEÑO DE CIMENTACIONES, hace alusión a que "NO es recomendable ningún tipo de estructura sobre materiales que correspondían a material vegetal ni rellenos antrópicos, ya que este tipo de suelos por sus características propias y su heterogeneidad, no cumplen con las adecuadas propiedades geomecánicas para soportar las cargas aplicas y las demás solicitaciones adicionales*". sic

Igualmente, en el ítem numero 6 párrafo segundo se estipula *"De acuerdo con los efectos locales descritos en las normas colombianas de diseño y construcción, en el mapa de zonificación sísmica de Colombia, el área del proyecto se encuentra dentro de la zona de amenaza sísmica alta. Respecto a los tipos de perfil del suelo"*. Sic

Fuente de consulta: Informe de estudio de suelos de fecha 22 de agosto de 2019, desarrollado sobre el inmueble con nomenclatura calle 27B Nº 32-13 del Barrio Valencia de Calarcà Q. Aportado por el señor Rubén Castañeda Ordoñez.

DEFINICIÓN DEL VALOR:

De acuerdo con lo observado en el sector de la manzana catastral **00189**, la dinámica inmobiliaria es nula y los datos de mercado no son frecuentes, o no existen.

ANÁLISIS DE RESULTADOS:

Para la asignación del valor comercial del inmueble (lote de terreno) objeto de avalúo, se parte del estudio de mercado, en el cual se deberían identificar segmentos de inmuebles cuyas características determinen una tendencia de valor.

Estableciendo que, debido a la afectación natural en zona de alto riesgo no mitigable, el inmueble objeto de avaluó, no es factible de la aplicación de los métodos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del Igac, además de no ser posible realizar procesos de desarrollo constructivo o de otra índole en el mismo.

CONCLUSION DEL VALOR:

Se concluye que el valor de mercado del lote de terreno ubicado en la carrea 27 B Nº 32-41, no es comparable en un mercado abierto del sector inmobiliario en lo comercial, no existe medio de consulta que dé lugar a la aplicación de alguno de los métodos Valuatorios contemplados en la Resolución 620 de 2008 del Igac.

su valor comercial se reduce al estipulado por la tesorería municipal de la Secretaria de Hacienda Municipal de Calarcà sobre el impuesto unificado para el cobro de predial para el año 2020.

Art.24 de la Ley 1450 de 2011 (junio 16): define "*El Avalúo Catastral de los inmuebles resultante del proceso de Actualización Catastral, oscilará entre el 60% y el 100% de su valor comercial, sin nunca sobrepasarlo*".

PARÁGRAFO. El avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procesos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo, no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial.

CALCULO DE VALOR COMERCIAL

El avaluó comercial es puntual y corresponde a la realidad del momento del mercado inmobiliario, sea establecido mediante las leyes de la oferta y demanda de la propiedad raíz o como ya se dijo antes, al resultado de los modelos matemáticos establecidos para su cálculo.

Avaluó catastral año 2020 $2.580.000 x 80% (por ubicación) del comercial = $2.064.000 + $2.580.000 = **$4`644.000.**

El avalúo comercial del predio identificado con la ficha catastral Nº 63130010000000189002300000000, ubicado en el Barrio Valencia Carrera 27 B Nº 32-41, del Municipio de Calarcà arrojo el siguiente resultado.

DESCRIPCION	ÁREA M2	V/UNITARIO M2	VALOR COMERCIAL
Lote de terreno	81.92	$56.689.453	
TOTAL, AVALUO COMERCIAL			**$4`644.000**
VALOR TOTAL METRO CUADRADO ACTUALIZADO			

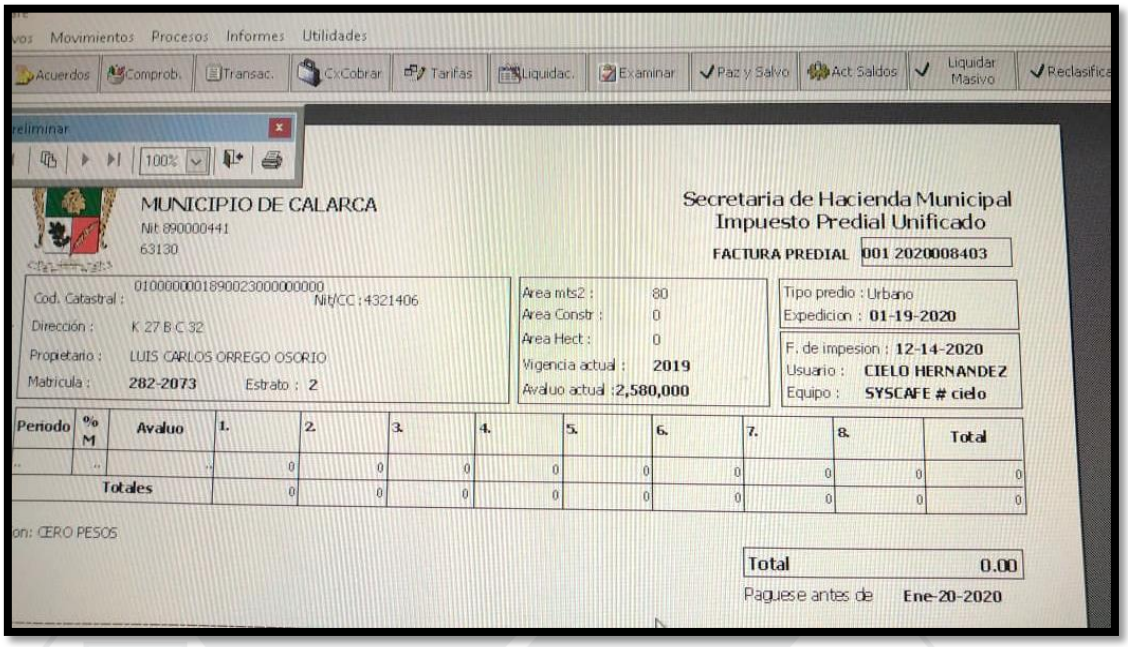
SON: CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS MTE.

Nota:

En el momento que se logre proceder al cambio de actuación del predio en estudio con ficha catastral **Nº 63130010000000189002300000000**, cumpliendo con los postulados en el **PBOT** del Municipio de Calarcà, acuerdo 014/2009, indicado en el **artículo 29 "CAMBIOS DE ACTUACION EN ZONA DE AMENZA Y/O RIESGO**, ante la Secretaria de Planeación Municipal, el inmueble valuatorimante cambiará; y podrá ser objeto de comparación en el mercado del sector inmobiliario bajo los parámetros establecidos en la Resolución 620 del Igac, y su valor comercial será diferente referente al valor comercial del metro cuadrado (2).

AVALUO CATASTRAL AÑO 2020: $2.580.000

El inmueble se encuentra a paz y salvo por este concepto.



Fuente de consulta Secretaria de Hacienda Municipal.

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.

AVALUOS URBANOS

LONJA DE COLOMBIA Apoyo Empresarial P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

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

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

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

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 numeral 4° del artículo 42 en armonía con los artículos 169, 226 y el numeral 1° del artículo 229 del Código General del Proceso, la práctica de un dictamen pericial con intervención de perito

AVALUOS URBANOS

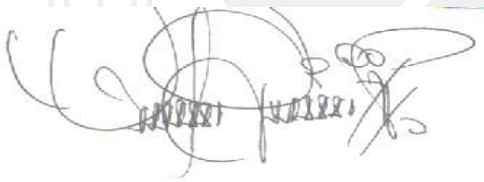
LONJA DE COLOMBIA Apoyo Empresarial P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

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.

De esta manera, dejo rendido el Dictamen pericial y avaluó comercial invocado, el cual coloco a consideración del señor **LUIS CARLOS ORREGO OSORIO** CC. Nº 4.321.406**,** y del Juzgado Segundo Civil Municipal en Oralidad, además de las partes interesadas en el mismo**,** esperando haber podido contestar e interpretar ecuánimemente el avalúo comercial solicitado.

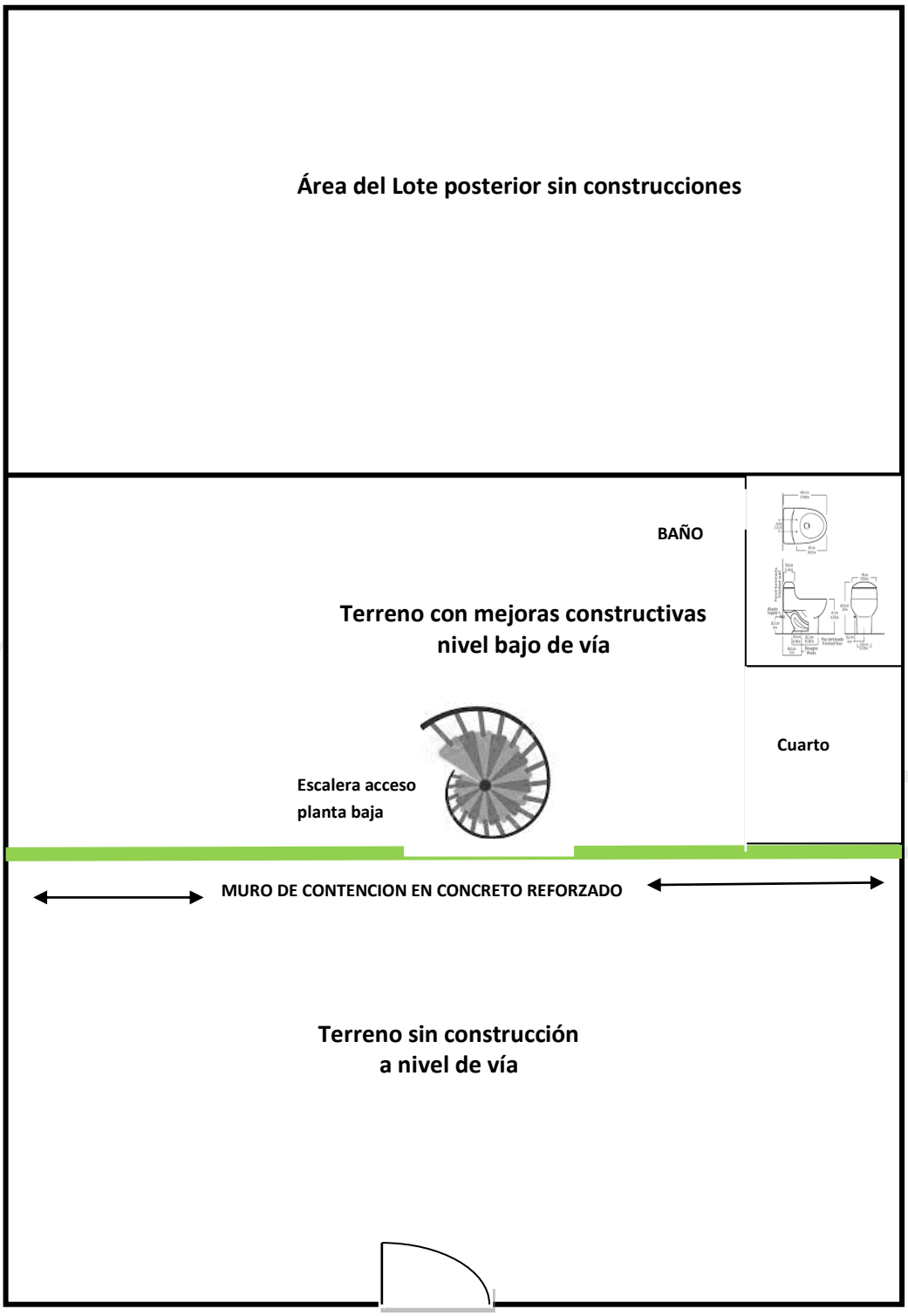
Cordialmente,



LONJA DE COLOMBIA Apoyo Empresarial P.J. S-0038390 N.I.T 900404901-0

WILSON GARCÍA PACHÓN
CC # 9.778.895
Perito Avaluador profesional
Técnico Laboral en avalúos
R.A.A / AVAL-9778895
Certificado en competencias laborales ONAC.

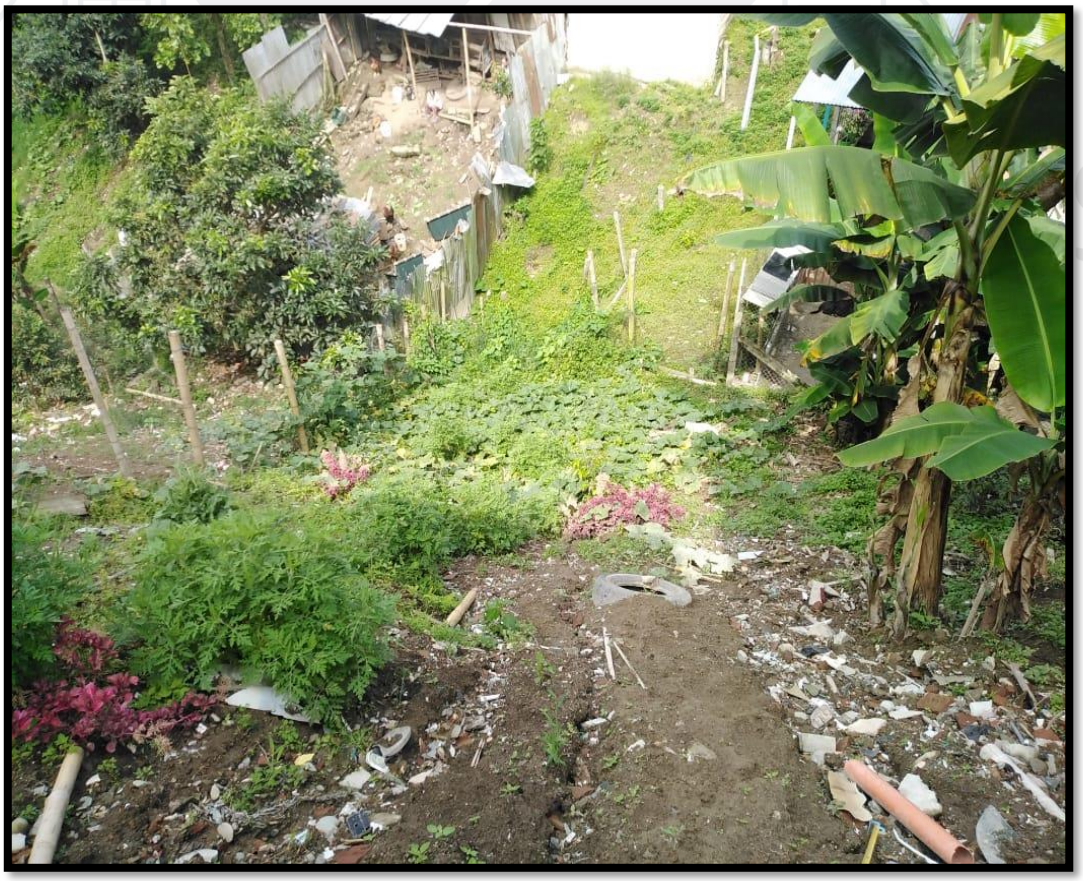
PLANO DE DISTRIBUCION INTERNA DEL LOTE Y UBICACIÓN DE LAS MEJORAS DESARROLLADAS:



FRENTE COMUN CARRERA 27 B NOMENCLATURA 32-41

Nota: Este plano de distribución interna es solo ilustrativo, no tiene validez jurídica, al igual que no se puede aportar para reconocimiento de áreas u otro objeto. Elaboro Wilson García Pachón Perito avaluador profesional.

11. ANEXO REGISTRO FOTOGRAFICO:



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:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
WILSON GARCIA PACHON. C.C. Nº 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 Calarcà Quindio Urbanización Las Chambranas Mna 3 casa Nº 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: PERITO AVALUADOR 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 por la parte solicitante, y cuyo objeto de la pericia consistió en establecer el valor comercial del inmueble, teniendo en cuenta la Diligencia de Inspecciono ocular desarrollada en el predio, y verificación del mercado inmobiliario del sector.
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 solicitante, al igual que el apoderado en otro proceso.

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

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

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

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

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

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

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

Los documentos e información utilizados para la elaboración del presente dictamen son los que a continuación relaciono:

a). Certificado de tradición de fecha 12/07/2019 (aportado) b). Certificado catastral de la Secretaria de Hacienda Municipal de Calarcà. c). predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 282-2073 y ficha catastral No. 63130010000000189002300000000, d). planos catastrales, en general todos los documentos mencionados en los pies de páginas.

AVALUOS URBANOS

RELACION DE ALGUNOS PROCESOS DE PARTICIPACION COMO PERITO AVALUADOR (últimos cuatro años).

JUZGADO:	Primero de Familia del circuito Armenia
DEMANDANTE Y SOLICITANTE:	Gloria Patricia Vasco Rivera y Otros
DEMANDADO	Beatriz Elena Borja Aristizabal y otro.
PROCESO:	Declaratoria de nulidad absoluta de testamento
RADICACIÒN:	2020-00023-00

SOLICITANTE	**Sr. GERMAN CAMPOS CASTILLO, CC #9779014**
JUZGADO	primero civil municipal de Calarcá
PROCESO	Sucesión de Norbey Campo
ASUNTO:	Avaluó comercial inmueble urbano Barrio Bohemia Calle 33 A # 27-45 Calarcá
FECHA DE VISITA	Abril 29 de 2016
FECHA DEL INFORME	Mayo 03 de 2016

SOLICITANTE	**Sr. SANDRO VELEZ PEÑUELA, CC #9777428**
JUZGADO	Juzgado Segundo de Familia armenia Quindío
PROCESO	Diligencia de inventarios, avalúos y deudas de la sociedad conyugal
FECHA DE VISITA	Agosto 01 de 2016
ASUNTO:	Avaluó comercial inmueble urbano Barrio Regivit Carrera 49 Norte # 13-26 Armenia
FECHA DEL INFORME	Agosto 05 de 2016
Matricula Inmobiliaria N°	280-198

SOLICITANTE	**Sr. BRAYAN DAVID CHAGUENDO, CC #1´097.401.235**
JUZGADO	Juzgado primero civil municipal de Calarcá Quindío
PROCESO	Proceso reivindicatorio
FECHA DE VISITA	Julio 06 de 2016
ASUNTO	Avaluó comercial inmueble urbano Barrio Gaitán Manzana S # 7
FECHA DEL INFORME	Julio 13 de 2016
Matricula Inmobiliaria N°	282-9472

JUZGADO	**Primero Civil Municipal Calarcá**
SOLICITANTES	Carlos Alberto Orozco Liévano Clara Inés Mazo Ceballos.
DEMANDANTE	Luis Hernando Jaramillo Boada
DEMANDADO	Carlos Alberto Orozco Liévano
REFERENCIA	Proceso revocatorio (verbal de menor cuantía).
OBJETO DEL AVALÚO	determinar el valor comercial inmueble urbano
RADICADO	2015-520
PERITO AVALUADOR	Wilson García pachón

JUZGADO	segundo de familia armenia
DEMANDANTE	Liliana María Galeano
DEMANDADO	Mario Edien Montes López
RADICADO	63001311000220190046200
DEMANDA	Liquidación de la sociedad Conyugal.

JUZGADO	**Juzgado Primero Civil Municipal en oralidad**
SOLICITANTE	Dr. Mario Albero García Ospina
PROCESO	Demanda venta de la cosa Común
DEMANDANTE	José Roberto Padilla Hincapié
DEMANDADA	María Nelfi Cardona González
RADICADO	389-2015
OBJETO DEL AVALÚO	determinar el valor comercial inmueble urbano
FECHA DE VISITA	Noviembre 05 de 2016
FECHA DEL INFORME	Noviembre 08 de 2016
PERITO AVALUADOR	Wilson García Pachón

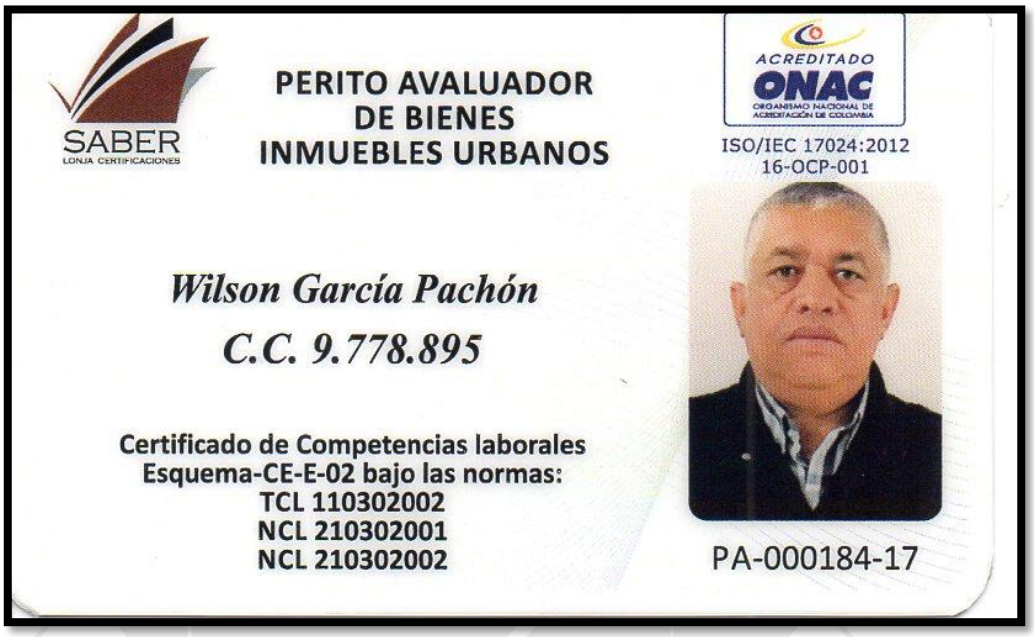
JUZGADO	**Juzgado Primero Civil del Circuito**
SOLICITANTE	Isidro Enciso Alarcón
RADICADO	201800057
OBJETO DEL AVALUO	determinar el valor comercial
VIGENCIA	Un año
PERITO AVALUADOR	Wilson García Pachón

Juzgado	**Civil laboral circuito - Sevilla Valle**
Proceso	Ejecutivo laboral, seguido después del ordinario
Demandante	María Ludivia Páez Sarmiento
Demandado	Herederos determinados e indeterminados del señor Julio Cesar Cifuentes Buitrago.
Radicado	76 736 31 05 001 2015 00

JUZGADO:	**Cuarto de Familia del Circuito Armenia**
DEMANDANTE:	alejandra reyes valencia
DEMANDADO:	jose jesus reyes perez
RADICADO:	201300108
REFRENCIA:	vehiculo placas tja 317 - numero interno 125 - empresa transtebaida.

JUZGADO	**Noveno Civil Municipal en oralidad**
PROCESO	Hipotecario de primera instancia (menor cuantía)
RADICADO	215-00523-00
OBJETO DEL AVALÚO	Determinar el valor comercial inmueble
DEMANDANTE	Samuel Botero Ángel
DEMANDADOS	Jon Jairo Palomino correa y Efraín Suarez.

JUZGADO	Noveno Civil Municipal en oralidad
DEMANDANTE	Edificio El Virrey, Nit 800185509
DEMANDADO	Carlos Evelio Cardona Castaño y Martha Lucia Cardona Castaño, como herederos del causante Arnulfo Cardona Parra
RADICADO	2019-00310-00
CLASE DE AVALUÓ	Dictamen pericial y avaluó comercial


SABER
LONJA CERTIFICACIONES
PERITO AVALUADOR
DE BIENES
INMUEBLES URBANOS
ACREDITADO
ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACIÓN DE COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012
16-OCP-001
Wilson García Pachón
C.C. 9.778.895
Certificado de Competencias laborales
Esquema-CE-E-02 bajo las normas:
TCL 110302002
NCL 210302001
NCL 210302002
PA-000184-17

PA-000184-17
SABER
LONJA CERTIFICACIONES
ACREDITADO
ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACIÓN DE COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012
16-OCP-001
EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS
SABER LONJA CERTIFICACIONES
Otorga certificado en competencias laborales a:
Wilson García Pachón
C.C. 9.778.895
Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de la conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-01 bajo las normas:
TCL 110302002 - NCL 210302001 - NCL 210302002
PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS
Fecha de Aprobación: 4 de Octubre de 2017
Fecha Ultimo Mantenimiento: 3 de Octubre de 2020
Fecha de Vencimiento: 3 de Octubre de 2021
Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal
Saber Lonja Certificaciones
CE-F-026

PIN de Validación: a9d30a09

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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	**Fecha**	**Regimen**
• 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.	14 Feb 2018	Régimen de Transición

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 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación

PIN de Validación: a23d09be

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

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 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

a23d09be

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 Diciembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

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

C E R T I F I C A :

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.

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

ACREDITADO ONAC ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACIÓN DE COLOMBIA

LA CORPORACION UNIVERSITARIA DE CIENCIA Y DESARROLLO
"UNICIENCIA"
PERSONERIA JURIDICA N° 020/1996 M.E.N

En Convenio con

LA FUNDACIÓN NUEVO MILENIO
PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0021267
Y
LA LONJA DE COLOMBIA
PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590

CERTIFICAN A

Wilson García Pachón

C.C. 9.778.895

Como

PERITO AVALUADOR INTEGRAL

Finca Raíz y Avalúos Inmobiliarios
Maquinaria Planta Y Equipo
Normas Internacionales NIIF

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos, se certifica con una intensidad de Setecientas horas (700)

FOLIO 115 - LIBRO 560
DICIEMBRE 12 DE 2015
BOGOTÁ COLOMBIA

MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL
FUNDACION NUEVO MILENIO

GLORIA MORENO BALLEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
LONJA DE COLOMBIA

LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

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

Lonja de Colombia

Certifican a

Wilson García Pachón

C.C. 9.778.895

COMO

Perito Avaluador Profesional

SEGÚN EXÁMEN Y CALIFICACIÓN DE COMPETENCIAS EN
Vehículos Terrestres
Maquinaria y Equipos
Topografía de Terrenos y Cartografía
Plan de Ordenamiento Territorial
Avalúos Urbanos y Rurales
Propiedad Horizontal
Reforma Urbana
Derecho Inmobiliario
Matemáticas Catastrales
Administración Inmobiliaria

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
R.N.A.
1005-5583

MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL
NUEVO MILENIO

6 DE SEPTIEMBRE DE 2012
BOGOTÁ COLOMBIA

GLORIA MORENO BALLEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
LONJA DE COLOMBIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA

El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En Cumplimiento de la Ley 119 de 1994

Hace Constar que
WILSON GARCIA PACHÒN
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

SGCV20102852421 19/11/2010
No. Y FECHA DE REGISTRO

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

Resolución 000484 del 06 de Marzo de 2006

Lonja Inmobiliaria Nacional y Avaluadores Profesionales

CERTIFICA

que

wilson garcìa pachon

C. C. 9.778.895 de Calarcà Q.

Asistió, participó y desarrolló el Seminario y Taller Virtual de Valoración de Intangibles Especiales realizado del 9 al 16 de Junio de 2020 con una duración de 21 horas

Jairo Alfonso Becerra Sánchez
Gerente-Consultor Profesional
R.A.A. AVAL 19106474

Carrera 50 No. 95-27 Of. 206 Bogota D. C. Celulares 3007713518- 3017122100
linap.lonja.nacional@gmail.com

SABER
LONJA CERTIFICACIONES

Bogotá D.C., 16 de marzo de 2018

Señor (a):
WILSON GARCIA PACHON
AVALUADOR CERTIFICADO SABER LONJA CERTIFICACIONES
Urbanización Las Chambranas Manzana 3 Casa # 5
3162969379
CALARCA QUINDIO

ASUNTO: REMISIÓN CERTIFICADO ACTUALIZADO- OBJETO DE EVALUACIÓN DE LA CONFORMIDAD DE NUESTRO ORGANISMO DE EVALUACIÓN DE LA CONFORMIDAD

Cordial saludo,

Por medio de la presente nos permitimos comunicarle que, a través de auditoría a nuestro sistema de gestión, se solicitó la actualización del alcance definido en el certificado de competencias del proceso de certificación realizado con usted.

En ese sentido, nuestra empresa ha realizado un análisis técnico para lo cual nos permitimos comunicarle que:

- Se actualizó el alcance de la certificación de *"Perito Avaluador de bienes inmuebles urbanos"* a *"Avaluador de bienes inmuebles urbanos"*.
- El cambio realizado es únicamente en el título de la certificación, la demás información sigue siendo la misma.
- Esta actualización no afecta su estado como persona certificada.
- Esta actualización no compromete su estado o solicitud de RAA en la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A

Hacemos entrega de su certificado actualizado de competencia conforme lo menciona el presente comunicado y dentro de los términos establecidos para tal fin, cualquier duda o inquietud al respecto será atendida directamente por la suscrita en la línea 301 4 89 72 45.

Atentamente,

ERIKA LILIANA CUBILLOS
Representante Legal

Lonja de Colombia
Apoyo Empresarial
P.J. N° S0038590 N.I.T. 900.404.901-0

Bogotá, 4 de Diciembre de 2015

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 ROPERO MUNÉVAR
PRESIDENTE NACIONAL
3204255208 3115914605

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

LonjaOriente
Avalúos

CERTIFICACION

La Corporación Lonja Inmobiliaria de Oriente (LONJAORIENTE), adscrita a la Cámara de Comercio de Villavicencio (Meta) bajo el NIT. 900684555, del 1 de enero de 2005, se permite certificar como **PERITO AVALUADOR PROFESIONAL** al señor **WILSON GARCIA PACHON** identificado con CC No **9.778.895**, inscrito ante **RAA N°AVAL 9778895** siendo un profesional ético y honesto.

La presente solicitud se expide a solicitud del interesado el día 18 de septiembre de 2019, en la ciudad de acacias Meta.

Atentamente:

JAVIER MAURICIO AGUDELO DUARTE
Presidente

Acacias, Meta Cra 14 Nº 14-29 Barrio Centro - Cel. 317-4406349 o 316-8779822
Yopal, Casanare Cra 28 Nº 23-53 Barrio Campiña -Cel. 317-4406349 corlonjaoriente@gmail.com

ANEXO:

DOCUMENTOS DE CONSULTA:

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Pagina 1 **Nro Matricula: 282-2073**

Impreso el 12 de Julio de 2019 a las 08:52:55 a.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 282 CALARCA DEPTO:QUINDIO MUNICIPIO:CALARCA VEREDA:CALARCA
FECHA APERTURA: 21-07-1978 RADICACION: 7801336 CON: ESCRITURA DE: 14-07-1978
CODIGO CATASTRAL: 631300100000001890023000000000 COD. CATASTRAL ANT.: 63130010001890023000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE DE TERRENO CONSTANTE DE 6,40 METROS DE FRENTE, SOBRE LA CARRERA 28, POR 12 METROS CON 80 CENTIMETROS DE FONDO, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL FRENTE CON LA CARRERA 28; POR LOS 2 COSTADOS Y EL CENTRO, CON PROPIEDAD QUE SE RESERVA EL VENDEDOR SR. JUAN BAUTISTA ARISTIZABAL F.

COMPLEMENTACION:
JUAN BAUTISTA ARISTIZABAL FERNANDEZ ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO DENTRO DE LA PARTICION DE BIENES (LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD) LLEVADO A CABO CON SU ESPOSA INES MOLINA DE ARIZTIZABAL, ESCRITURA #6828 DEL 11 DE OCTUBRE DE 1977, NOTARIA 9 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 12 DE DICIEMBRE DE 1977. EL INMUEBLE OBJETO DE PARTICION HABIA SIDO ADQUIRIDO EN CABEZA DEL CONYUGE JUAN BAUTISTA ARISTIZABAL FERNANDEZ, POR COMPRA A ALVARO MESA AREVALO, ESCRITURA #700 DEL 4 DE MARZO DE 1977, NOTARIA 9 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 10 DE MARZO DE 1977. POR ESTA MISMA ESCRITURA EL SEÑOR ALVARO MESA AREVALO CEDIO AL MISMO JUAN BAUTISTA ARISTIZABAL FERNANDEZ LOS DERECHOS A LAS CALLES DE LA URBANIZACION. ALVARO MESA AREVALO ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO DENTRO DE LA PARTICION DE BIENES DE LA SUCESION DE MARIA EUGENIA SANIN DE MESA, JUICIO TRAMITADO EN EL JDO. 16 CIVIL DEL CTO. DE BOGOTA, MEDIANTE SENTENCIA DE FECHA 30 DE JUNIO DE 1975, PROVIDENCIAS QUE FUERON REGISTRADAS EL 1 DE OCTUBRE DE 1975. MARIA EUGENIA SANIN DE MESA (CAUSANTE) ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION DE BIENES DE LA SUCESION DE GABRIEL SANIN VILLA, JUICIO TRAMITADO EN EL JDO. 10. CIVIL DEL CTO. DE BOGOTA, MEDIANTE SENTENCIA DE FECHA 13 DE AGOSTO DE 1973, REGISTRADA EL 26 DE OCTUBRE DE 1973. GABRIEL SANIN VILLA (CAUSANTE) ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE MEDIANTE REMATE HECHO AL SEÑOR EMILIO PATIÑO, LE HIZO EL JDO.1 DEL CTO. DE CALARCA, MEDIANTE AUTO APROBATORIO DEL 27 DE FEBRERO DE 1933, REGISTRADO EL 15 DE NOVIEMBRE DE 1933.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO
1) CARRERA 28 CALLES 32 Y 34 TERRENO
2) CARRERA 27B #32-41 BARRIO VALENCIA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integracion y otros)
622

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 21-07-1978 Radicacion: 1336 VALOR ACTO: $ 10,000.00
Documento: ESCRITURA 478 del: 14-07-1978 NOTARIA 1 de CALARCA
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ARISTIZABAL FERNANDEZ JUAN BAUTISTA
A: ALVARADO DELGADO JOSE JOAQUIN X
A: ALVARADO DELGADO LIBARDO X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 06-07-1982 Radicacion: 1101 VALOR ACTO: $ 10,000.00
Documento: ESCRITURA 334 del: 16-06-1982 NOTARIA 1 de CALARCA

Proceso # 10

12 Dic

CALARCÁ
ALCALDÍA MUNICIPAL
2016 2019
Nit. 890000441-4

CONCEPTO DE NOMENCLATURA		N°0254-18
FICHA CATASTRAL	01-00-0189-0023-000	
PROPIETARIO DEL INMUEBLE	LUIS CARLOS ORREGO OSORIO	
NOMENCLATURA URBANA:	CARRERA 27 B No. 32 41	BARRIO VALENCIA

TIPO DE VIVIENDA		UNIFAMILIAR:	BIFAMILIAR:		MULTIFAMILIAR:	
LOTE: X	BAJOS:	PRIMER PISO:	SEGUNDO PISO:	TERCER PISO:	CUARTO PISO:	QUINTO PISO:
OBSERVACIONES:	MATRICULA INMOBILIARIA No. 282-2073 ES DEBER DEL PROPIETARIO FIJAR LA NOMENCLATURA EN UN LUGAR VISIBLE.					

DADO EN CALARCA QUINDIO A SOLICITUD DEL INTERESADO A LOS NUEVE (9) DIAS DEL MES MARZO DE 2018

DIEGO FERNANDO ACEVEDO CARDONA
Secretario de Planeación Municipal

JAIR DAWINER GUEVARA MARTINEZ
Subsecretario de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural

En la copia que se conserva en el archivo se adhieren y se anulan las estampillas Pro desarrollo $2400 Acuerdo 655/2014 Pro hospital $2400 acuerdo 654/2014 y Pro anciano $2000

PROYECTO: ALEXANDER OROZCO R.

Carrera 24 N° 38 - 57 | Teléfono (6) 7421110 | Telefax (6) 7422918
www.calarca-quindio.gov.co | Calarcá, Quindío

IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

El futuro es de todos — Gobierno de Colombia

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA **6132-973110-91660-0**

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que LUIS CARLOS ORREGO OSORIO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 4321406 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

DEPARTAMENTO:63-QUINDIO
MUNICIPIO:130-CALARCÁ
NÚMERO PREDIAL:01-00-00-00-0189-0023-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-00-0189-0023-000
DIRECCIÓN:K 27 B C 32

MATRÍCULA:282-2073
ÁREA TERRENO:0 Ha 80.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m²
AVALÚO:$ 2,505,000

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	4321406	LUIS CARLOS ORREGO OSORIO

El presente certificado se expide para **ABOGADO** a los 11 d#as de julio de 2019.

CÉSAR AUGUSTO BÓXIGA SÁNCHEZ
Jefe (E) Oficina de Difusión y Mercadeo de Información

NOTA:

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

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

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

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam

haciendo referencia al número de certificado catastral o dirija sus inquietudes al correo electrónico: cig@igac.gov.co.

Página 1 de 1

ANDRES FELIPE EGÚIS VIVAS
Especialista en Mecánica de Suelos y Cimentaciones
Universidad EAFIT

4. DISEÑO GEOTÉCNICO CIMENTACIONES

4.1 CONSIDERACIONES GENERALES DE DISEÑO DE CIMENTACIONES

Para el diseño de las estructuras de cimentación se debe tener en cuenta que se requiere un adecuado control de las cargas frente a la capacidad portante del suelo al nivel de cimentación y de los asentamientos máximos admisibles para que no se causen daños a la estructura. Para ello, la cimentación de las estructuras propuestas debe satisfacer tres criterios básicos e independientes.

- *Primero*, el esfuerzo neto no debe ser mayor a la capacidad portante última del suelo de cimentación reducido por un factor de seguridad apropiado.
- *Segundo*, los asentamientos debidos a la compresión del suelo de fundación durante la vida de las estructuras deben ser de una magnitud tal que no causen daños estructurales o deterioro de la apariencia de las mismas.
- *Tercero*, el potencial de expansión del suelo de fundación puede ser controlado de forma que los hinchamientos o movimientos verticales hacia arriba que presente la cimentación se mantenga bajo límites tolerables.

4.2 DISEÑO DE CIMENTACIONES

En el presente informe se presenta la recomendación de cimentación teniendo en cuenta las condiciones encontradas en el terreno y las condiciones del suelo en estudio.

De los resultados efectuados a las muestras de laboratorio y a lo identificado de manera visual en las mismas, se puede observar que se tiene un estrato superior compuesto principalmente por suelo vegetal orgánico y llenos antrópicos, con un espesor aproximado entre los 4.60m y los 5.30m aproximadamente en el área de lote. A partir de esta profundidad, puede observarse el material del terreno natural, compuesto por arcillas de alta plasticidad. NO se observó presencia de nivel freático.

NO es recomendable cimentar ningún tipo de estructura sobre materiales que correspondan a material vegetal ni rellenos antrópicos, ya que este tipo de suelos por sus características propias y su heterogeneidad, no cumplen con las adecuadas propiedades geomecánicas para soportar las cargas aplicadas y las demás solicitaciones adicionales que otro tipo de cargas como por ejemplo, las cargas vivas, cargas cíclicas, vibraciones de equipos, sismos y otras pueden inducir al terreno, ocasionando disminución de la capacidad de soporte y la ocurrencia de asentamientos diferenciales. Así mismo, estos materiales por su baja compactación y altos porcentajes de espacios vacíos al interior de la masa de suelo, son susceptibles de ser afectados por las fluctuaciones en el contenido de humedad, además que son suelos

Dirección: Calle 31Norte # 20 – 50
Teléfono: 301 7967486
Armenia – Quindío