

DICTAMEN PERICIAL

LA PRUEBA PERICIAL SE
ENCUENTRA CONSAGRADA EN
EL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO
GENERAL DEL PROCESO.

Perito Valuador.

El avalúo es un dictamen técnico imparcial
mediante el cual se determina el valor de un
bien, reflejado en cifras monetarias.

Wg. avalúos

Calarcá Quindío, marzo 02 de 2021.

2

Juzgado:	Segundo Civil Municipal en Oralidad
Demandante:	Blanca Orfilia Echeverry
Demandados:	Beatriz Elena Ríos Chilito y Delio Chilito Bolaños
Radicado:	2019-00176
Oficio:	N° 0122 - Calarcá 11 de febrero de 2021
Proceso:	Declarativo reivindicatorio- trámite verbal sumario

Referencia: PRÁCTICA DE UN DICTAMEN PERICIAL CON INTERVENCIÓN DE PERITO.

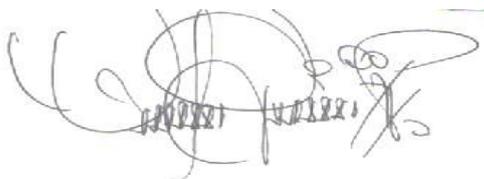
Acorde a los postulados del numeral 4° del artículo 42 en armonía con los artículos 169, 226 y el numeral 1° del artículo 229 del Código General del Proceso, procedo a la práctica del dictamen pericial con intervención de perito, sobre el bien inmueble objeto de la litis, ubicado en la **“Carrera 18 B N° 33-87”** 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 avalúo 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,




Firma digital

WILSON GARCÍA PACHÓN
CC N° 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 MEJORAS INMUEBLE URBANO

Solicitante:

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
CALARCÁ QUINDÍO**

Número de matrícula inmueble: 282-3488

Ficha catastral: 631300100000002000006000000000

AVALUO CATASTRAL AÑO 2021: \$18.244.000

Fecha visita: 19 de febrero de 2021

Fecha del informe: 02 de marzo de 2021



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

“Carrera 18 B N° 33-87”
Calarcá Quindío

ÁREAS

Área total terreno: (6.75 M X12.80 M) 231.00 M2
Fuente: Certificado de Tradición

Área construida mejoras: 143.00 M2
Fuente Igac e inspección ocular.

**Valor Comercial Mejoras 1,2,3, y 4
\$39.296.421**

**Son: TREINTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS
NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTIUN
MIL PESOS M/TE**

DICTAMEN PERICIAL - AVALÚO MEJORAS PREDIO URBANO



Carrera 27 B N° 32-41
Barrio Valencia
Calarcà Quindío



DICTAMEN PERICIAL

ITEMS A TENER EN CUENTA EN EL DICTAMEN PERICIAL:

práctica de dictamen pericial con intervención de perito, sobre el bien inmueble objeto de la litis, ubicado en la carrera **18B N° 33-87** del municipio de Calarcá, 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.

1. Identificación del inmueble, en cuanto a su ubicación, linderos y área.
2. la posesión material por parte de los demandados.
3. la explotación económica, mejoras vías de acceso y estado de conservación actual.
4. el avalúo comercial de las mejoras, frutos civiles e indemnizaciones.

DESARROLLO DE LA DILIGENCIA:

La pericia se desarrolla en el lugar de ubicación del inmueble carrera **18 B N° 33 - 87** del municipio de Calarcá Quindío, el día sábado 20 de febrero de 2021, siendo las 13:00 horas, nos dimos cita en el inmueble las siguientes personas, quienes nos habíamos contactado vía telefónica con anterioridad, así: Profesional del derecho abogada ANGELICA MARIA ZULUAGA VILLARRAGA, identificada con la CC N° 24.586.418 de Calarcá Q, TP. 157925 del C.S.J, teléfono de contacto 3104231374, actuando en representación de la parte demandante, señora: BLANCA ORFILIA ECHEVERRY. identificada con la CC N° 24.577.242 de Calarcá, la señora: BEATRIZ ELENA RÍOS CHILITO identificada con la CC N° 24.584.700 de Calarcá residente en el inmueble, y el señor DELIO CHILITO BOLAÑOS identificado con la CC N° 7.509.897 de Calarcá, (demandados), además de la señora BLANCA ORFILIA ECHEVERRY, identificada con la CC N° 24.577.242 de Calarcá (demandante) residente en el inmueble, igualmente el perito evaluador profesional WILSON GARCÍA PACHON, identificado con la CC N° 9.778,895. Con Registro Abierto de evaluador profesional en avalúos urbanos número R.A.A AVAL/9778895, asociado de la Lonja de Colombia.

Posterior al inicio de la Inspección ocular se presentó al inmueble el señor abogado de la parte demandada SILVANO SALVADOR PINILLA PINILLA.

Se deja constancia que con motivo de la pandemia del COVID 19, las personas participantes en la diligencia, observamos todas las medidas de bioseguridad como son; Tapabocas, distanciamiento de dos metros entre persona, desinfección de manos y pies.

6

1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE, EN CUANTO A SU UBICACIÓN, LINDEROS Y ÁREA.

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Determinación: El predio materia de este dictamen pericial y avalúo comercial de mejoras ubicado en la K 18 B N° 33-87, lo constituye un lote de terreno con mejoras constructivas, las cuales se encuentran en un setenta por ciento (70%) de su ejecución, la construcción se desarrollo en el lote de terreno desde el año 2002 sin precisar, según lo manifestado por el señor DELIO CHILITO BOLAÑOS, (demandado) la construcción indica un promedio de vetustez de las mejoras de diecinueve (19) años (2021 - 2002), y que se reflejan en la vetustez, y estado actual de la construcción, y no se trata de una construcción nueva.

a.- Ubicación del inmueble: 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**), y el sistema integrado de georeferenciación del Quindío (**SIG Quindío**).

FUENTES DE CONSULTA: (Páginas electrónicas abiertas de consulta a nivel nacional, se obtuvo los siguientes datos de Georeferenciación satelital, así:

Página electrónica SIG Quindío: funcionamiento como base de datos geográficos (*datos alfanuméricos*) asociada a los objetos existentes en un mapa digital y dan respuesta a las consultas interactivas de los usuarios, analizando y relacionando diferentes tipos de información con una sola localización geográfica.

Página electrónica IGAC: El nuevo Geovisor para Información Catastral del IGAC permite la consulta interactiva de los datos catastrales a partir de diferentes criterios tales como búsqueda por número catastral de 20 o 30 posiciones, consulta por selección en pantalla a través de línea, punto o polígono, búsqueda por coordenada.

y se consultaron los documentos de titularidad del inmueble aportados como son:

1. Certificado de tradición de fecha 11/04/2019 (aportado)
2. Certificado catastral Nacional del Igac, N° 5354637, de fecha 20/06/2019.
3. Escritura pública N° 545, de fecha 04/09/1.972, notaria 1ª de Calarcà Q.



Además de lo anterior, se procedió de mi parte a efectuar visita de campo en el lote de terreno para lograr la localización física del inmueble, y ubicarlo en la manzana catastral con número **631300100000002000006000000000**, correspondiente para la nomenclatura urbana **Carrera 18 B N° 33-87** (motivo de estudio), apoyado todo el proceso en el plano de georreferenciación del IGAC, y del SIG Quindío, además del plano físico de la carta catastral del Igac aportado en el momento de la diligencia por parte del señor DELIO CHILITO BOLAÑOS, obteniendo los siguientes resultados, así:

b) Identificación del inmueble: Con la información suministrada en títulos aportados, y consulta de los portales mencionados, se procedió de mi parte, así:

El inmueble queda plenamente identificado y ubicado de acuerdo a las especificaciones mencionadas anteriormente, identificadas por nomenclatura, georreferenciación, y ubicación en el plano catastral.

c. Linderos:

Georeferenciación, se especifican sus linderos, (fuente de consulta página electrónica del IGAC). así.

POR EL FRENTE: Vía pública de la carrera 18 B.

POR UN COSTADO: con el inmueble de la ficha catastral N° 631300100000002000005000000000,

POR EL OTRO COSTADO: con el inmueble de la ficha catastral N° 631300100000002000007000000000.

POR EL FONDO: con el inmueble de la ficha catastral N° 631300100000002000009000000000

LINDEROS Y MEDIDAS SEGÚN LOS ESTIPULADOS EN TÍTULOS APORTADOS como son el Certificado de tradición de fecha 11/04/2019 (aportado), y escritura 2004 de fecha 29/12/2018, notaria primera 1ª de Calarcá.

POR EL FRENTE: Con la carrera 18 B. **POR UN COSTADO:** Con predio de la señora Stella Camargo de Buitrago. **POR EL OTRO COSTADO:** Con predio de la señora Emilia T. de Ramírez. **Y POR EL CENTRO:** Con la Quebrada LAS TINAJAS.

c. Áreas del inmueble lote de terreno: Con el plano satelital abierto en la página electrónica del IGAC, se procede a levantar las medidas de área del lote de acuerdo a las arrojadas en el plano del IGAC, utilizando la opción medidas de área la cual arrojó un área del **lote de terreno** de doscientos ochenta y nueve

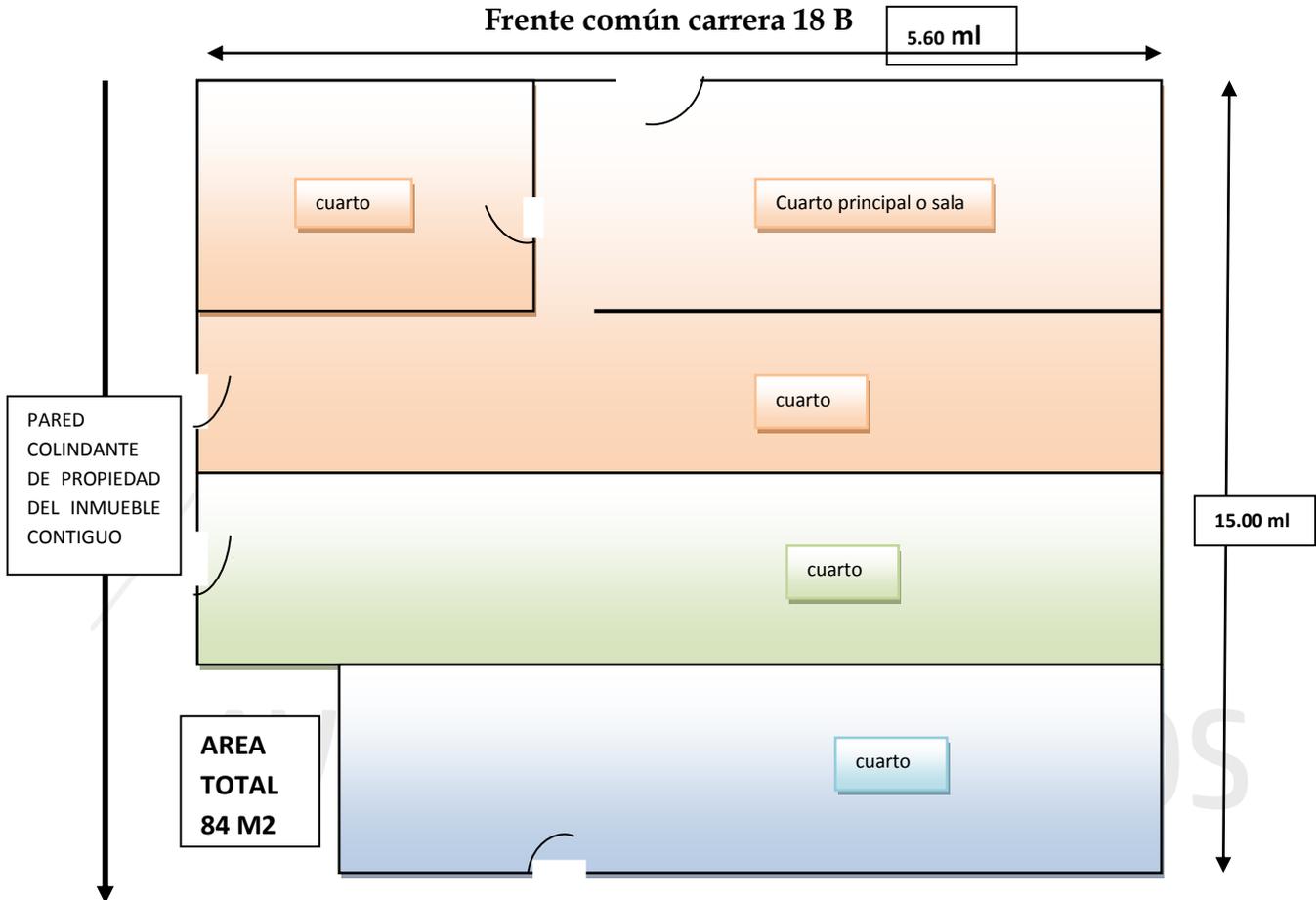
(289 m²) metros cuadrados, y un **área de construcción** de ciento cuarenta y tres (143 m²) metros cuadrados.



Acto seguido, se da inicio de mi parte al levantamiento físico en el lote de las medidas, e identificación de las mejoras correspondientes a las áreas construidas, encontrando las siguientes:

CONSTRUCCIÓN EN MATERIAL TRADICIONAL

Frente común carrera 18 B



AREA DEL LAVADERO

- Lugar actual de habitacion y residencia de la señora: **BEATRIZ ELENA RÍOS CHILITO** y su familia
- Lugar actual de habitacion y residencia de la señorita **ELIZABETH** hija de la señora: **BEATRIZ ELENA RÍOS CHILITO**.
- Lugar de habitacion actual en renta de la señora: **Luz Estela Reynoso**, CC N° 28.945.332, valor canon mensual año 2021 y anteriores \$130.000 pesos.

Nota: Este plano es de carácter netamente ilustrativo para el dictamen pericial, no tiene validez juridica alguna, elaborado por **Wilson Garcia**, Perito Avaluador.

NOTA: La pared colindante medianera con el inmueble de un costado en toda su extension lateral de la nomenclatura **K 18B N° 33 89**, con ficha catastral N° 63130010000002000005000000000, no es de propiedad del inmueble en estudio con nomenclatura **K 18B N° 33 87**.

ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN.

Las áreas anteriormente consignadas y especificadas en el plano, corresponden a las construcciones realizadas en cerramiento perimetral colindante en material, proceso de construcción tradicional con paredes en mampostería de ladrillo macizo, vigas de cimentación y de amarre, zapatas y columnas confinadas, pisos en cemento con revestimiento en mineral.

2. LA POSESIÓN MATERIAL POR PARTE DE LOS DEMANDADOS

En la visita efectuada al inmueble de la **carrera 18 B N° 33-87** como quedo identificado, se pudo establecer que el inmueble se encuentra habitado en su primera parte en la construcción de material, por parte de la señora: BEATRIZ ELENA RÍOS CHILITO identificada con la CC N° 24.584.700 de Calarcá (demandada), y su familia (una niña menor de edad, y una hija mayor de edad de nombre MARIA ELIZABETH MARIN RIOS), manifestando la demandada que ella reside en el inmueble K 18B N° 33-87 desde muy pequeña con su madre (Q.E.P.D), sin precisar fechas.

En el momento de la visita no se encontraba el señor: DELIO CHILITO BOLAÑOS, (demandado), quien llegó posterior al llamado de su hija BEATRIZ ELENA RÍOS CHILITO, manifestando que el reside igualmente en el inmueble.

En cuanto a las construcciones relacionadas a **las mejoras constructivas** del inmueble, manifiestan las personas demandadas que estas fueron desarrolladas por ellos desde el año 2002, en vida de la señora BLANCA ROSA ECHEVERRY DE FRANCO.

CONCEPTO SOBRE LA POSESIÓN MATERIAL DEL INMUEBLE:

Analizada la situación correspondiente a la posesión, puedo aportar el concepto que la misma se desarrollo desde el día en que falleció la señora: **BLANCA ROSA ECHEVERRY DE FRANCO**, identificada con la CC N° 25.031.385, ya que ella es quien se registra como titular de dominio completo (X) según la anotación N° 6 de fecha 16/09/1972, y escrituras 545 del 04//09/1972, de la notaria 1ª de Calarcá, con especificación 101 **compraventa**; estipuladas en el Certificado de tradición de fecha 11/04/2019 (aportado). Y además tenía fijado su domicilio y residencia en el inmueble.

Su deceso y/o fallecimiento ocurrió el día 21 de febrero de 2014, cesando la titularidad de dominio y la posesión.

3. LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA, MEJORAS VÍAS DE ACCESO Y ESTADO DE CONSERVACIÓN ACTUAL.

10

a.- Explotación económica: El inmueble actualmente; y desde la existencia de la señora: BLANCA ROSA ECHEVERRY DE FRANCO, titular de dominio completo y con posesión material, ha generado renta respecto a dos cuartos que han sido objeto de renta mensual.

Actualmente y en la diligencia se visualizó que una de las habitaciones del inmueble, la última habitación, colindante con el área del baño, está siendo objeto de renta por parte de la señora: **LUZ ESTELA REYNOSO**, identificada Con la CC N° 28.945.332, con una rentabilidad mensual de ciento treinta mil pesos (**\$130.000**) pesos mensuales.

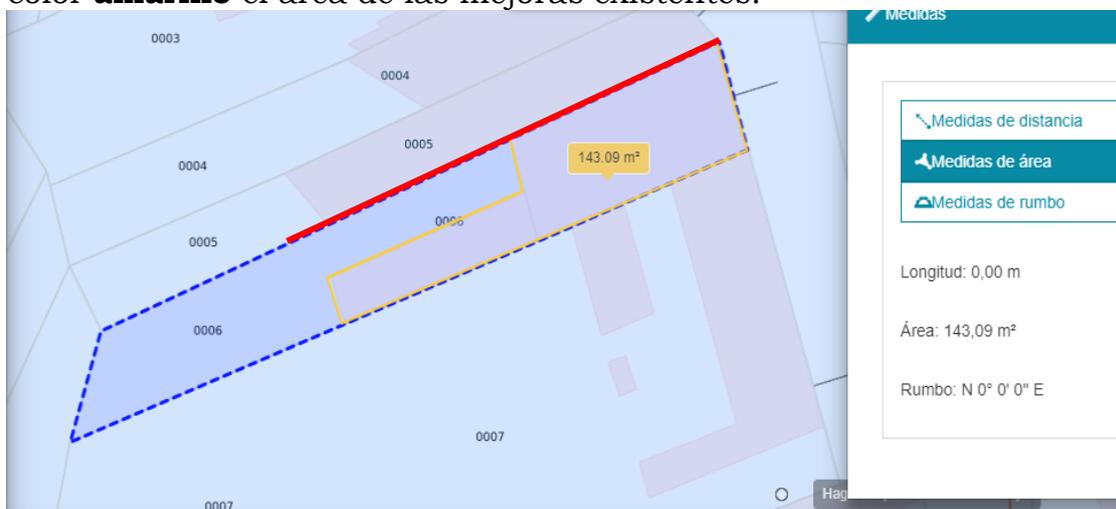
Igualmente, se me ha informado de parte de la parte demandada que el otro cuarto igualmente generaba renta mensual de noventa mil pesos (**\$90.000**), y que después del mes de diciembre de 2019 fue habitado por la señorita MARIA ELIZABETH MARIN RIOS, y no cancela renta por ser hija de la demandada.

4.EL AVALÚO COMERCIAL DE LAS MEJORAS, FRUTOS CIVILES E INDEMNIZACIONES

a. AVALUO COMERCIAL DE LAS MEJORAS:

Identificación de las mejoras estipuladas en el plano de georreferencia, correspondiente a la información catastral de la pagina electronica del IGAC, **fecha de consulta 26/02/2021**.

Se hace aclaracion que no se tendra en cuenta la pared medianera colindante con el predio vecino de un costado (**ya referenciado anteriormente**), por no haber sido contruida en el inmueble de la K 18B N° 33-87, y no ser de su propiedad, demarcado en color rojo, y en color **amarillo** el área de las mejoras existentes.

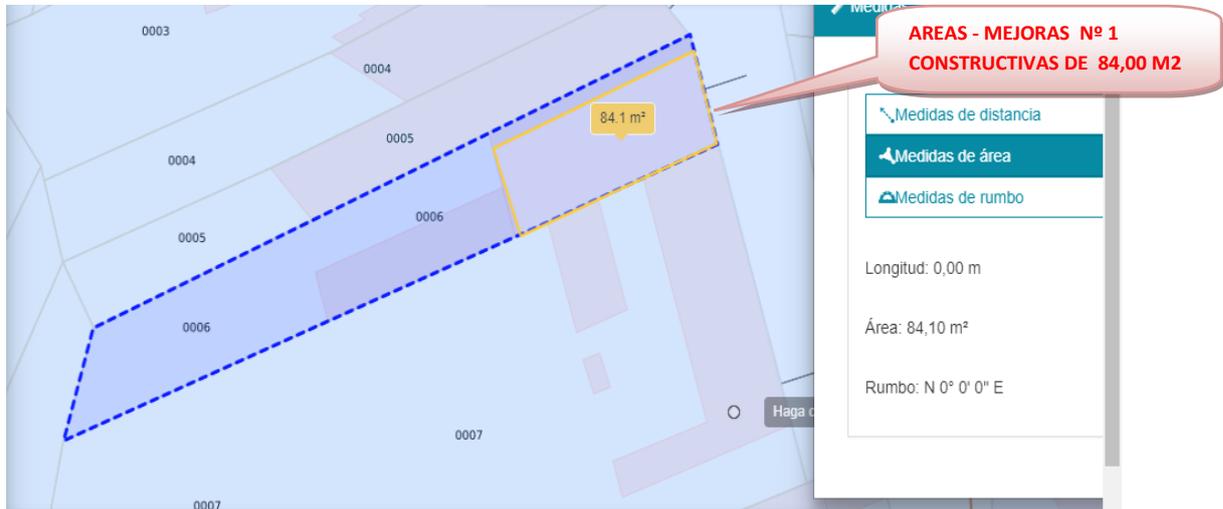


MEJORA N° 1:

AREA DE LAS MEJORAS CONSTRUCTIVAS EN MATERIAL construcción tradicional.

Frente 5.60 ml x fondo 15.00 ml = 84 metros cuadrados (m2).

lugar de habitación y residencia de la señora: **BEATRIZ ELENA RÍOS CHILITO**, su familia, y el señor **DELIO CHILITO BOLAÑOS**.



ESPECIFICACIONES DE LA MEJORA N° 1. mampostería de carga	
<p>"Construcción de muros o paredes en mampostería de ladrillo macizo", tipo sogá, se refiere a la construcción de muros o paramentos verticales compuestos por unidades de ladrillo ligadas mediante mortero, sin revoque en obra negra. Altura 2.20 mts largo 15 mts = 84 m2.</p>	<p>LADRILLO MACIZO (24,5 X 12 X 6)</p>
<p>posee VIGAS DE REFUERZO DE CONFINAMIENTO, con diámetro de 25 x 25 cms, son elementos de concreto armado (concreto con refuerzo) vaciado sobre el muro portante, las cuales cumplen las siguientes funciones: Evitan que el muro oscile libremente en caso de sismos y, además, transfieren las fuerzas sísmicas desde el techo hacia los muros.</p>	<p>REFUERZO EN VIGAS DE CONFINAMIENTO</p>
<p>AREA DE LA MEJORA CONSTRUCTIVA MUROS y/o PAREDES</p> <p>Frente: 5.70 cms Fondo: 15 mts</p> <p>Nota: No se aportó planos, relacionados al proyecto constructivo de las mejoras, áreas estas que fueron levantadas por el perito en el inmueble el día de la diligencia.</p>	<p>Area total en metros cuadrados (m2).</p> <p>84.00 m2 Ochenta y cuatro metros cuadrados</p>

COSTO Y PRESUPUESTO, AVALUO COMERCIAL DE LA MEJORA N° 1.

PRESUPUESTO DE OBRA					
CASA DE UN (1) NIVEL - UBICADA EN LA CARRERA 18 B N° 33-87 CALARCA º.					
Área MEJORA N° 1 - TIPO DE CONSTRUCCION TRADICIONAL.					
Área de construcción (m2)					84
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR.UNITARIO	VR. TOTAL
1 PRELIMINARES					
1.01	LOCALIZACIÓN Y REPLANTEO	M2	84	\$ 816	\$ 68.544
1.02	CAMPAMENTO DE OBRA	M2	1	\$ 99.161	\$ 99.161
1.03	RED DE AGUA PROVISIONAL	ML	1	\$ 15.000	\$ 15.000
1.04	RED ELECTRICA PROVISIONAL	ML	1	\$ 52.000	\$ 52.000
1.05	CERRAMIENTO EN TELA VERDE	ML	1	\$ 6.174	\$ 6.174
TOTAL PRELIMINARES					\$ 240.879
2 EXPLANACIÓN Y MOVIMIENTO DE TIERRA					
2.01	LIMPIEZA DESCAPOTE Y NIVELACIÓN	M2	54	\$ 5.467	\$ 295.218
TOTAL EXPLANACIÓN Y MOVIMIENTO DE TIERRA					\$ 295.218
3 ESTRUCTURA					
3.01	VIGAS DE FUNDACIONES INCLUYE REFUERZO 21 Mpa	M3	5	\$ 690.000	\$ 3.450.000
3.02	VIGAS DE CONFINAMIENTO INCLUYE REFUERZO 21 Mpa	M3	5	\$ 750.000	\$ 3.750.000
3.03	PLACA DE CONTRAPISO 21 Mpa	M2	54	\$ 85.000	\$ 4.590.000
3.04	PLACA DE ENTREPISO 21 Mpa	M2	54	\$ 90.000	\$ 4.860.000
4.01	COLUMNAS DE CONFINAMIENTO 21 Mpa incluye refuerzo	M3	1	\$ 810.000	\$ 810.000
TOTAL ESTRUCTURA					\$ 17.460.000
4 MUROS MAMPOSTERIA Y REVOQUES					
4.01	MURO EN LADRILLO MACIZO	M2	33	\$ 65.000	\$ 2.145.000
4.02	IMPERMEABILIZACIÓN SOBRECIMIENTO, PRODUCTO SIKA impermeabilizante	M2	33	\$ 20.084	\$ 662.772
4.03	MURO CULATA	M2	8	\$ 80.000	\$ 640.000
4.04	REVOQUE MUROS	M2	0	\$ 0	\$ 0
TOTAL MUROS MAMPOSTERIA Y REVOQUES					\$ 3.447.772
5 INSTALACIONES ELECTRICAS					
5.01	INSTALACIONES ELECTRICAS (INCLUYE CONTADOR)	GL	1	\$ 1.650.000	\$ 1.650.000
5.02	INSTALACIÓN ACOMETIDA DE ENERGÍA	GL	1	\$ 320.000	\$ 320.000
TOTAL INSTALACIONES ELECTRICAS					\$ 1.970.000
6 INSTALACIONES SANITARIAS Y AGUAS LLUVIAS					
6.01	CAJA DE INSPECCION EN CONCRETO DE 3000 PSI DE 1x1x1	UN	1	\$ 675.000	\$ 675.000
6.02	TUBERIA PVC 1/2" ACOMETIDA	ML	20	\$ 4.000	\$ 80.000
6.03	TUBERIA PVC 4" SANITARIA ACOMETIDA	ML	20	\$ 11.000	\$ 220.000
6.04	PUNTO SANITARIO DE 4"	UN	1	\$ 127.000	\$ 127.000
6.05	BAJANTE AGUAS LLUVIAS DE 3"	ML	1	\$ 24.000	\$ 24.000
TOTAL INSTALACIONES SANITARIAS Y AGUAS LLUVIAS					\$ 1.126.000
7 INSTALACIONES HIDRAULICAS					
7.01	ACOMETIDA HIDRAULICA DE 1/2"	ML	15	\$ 4.000	\$ 60.000
7.02	PUNTO HIDRAULICO AGUA FRIA DE 1/2"	PTO	3	\$ 25.000	\$ 75.000
7.03	VALVULA DE PASO DE 1/2"	UN	1	\$ 48.800	\$ 48.800
7.04	INSTALACIÓN CONTADOR ACUEDUCTO (INCLUYE MEDIDOR)	UN	1	\$ 465.000	\$ 465.000
TOTAL INSTALACIONES HIDRAULICAS					\$ 648.800
8 CUBIERTA					
8.01	LA CUBIERTA Y LA ENTRAMADA (ESTRUCTURA DE LA CUBIERTA) FUE CONSTRUIDA CON DINEROS DEL FOREC, LA FACHADA ES DE LA CONSTRUCCION ANTIGUA O INICIAL, Y LAS TRES (3) COLUMNAS EXISTENTES DE LA FACHADA FUERON FUNDIDAS CON ESTE AUXILO, ENTREGADO DEL FOREC CUANDO LA EPOCA DEL TERREMO DEL AÑO 1999, LAS OBRAS SE REALIZARON EN EL AÑO 2002, INFORMACION SUMINISTRADA POR PARTE DE LOS DEMANDANDOS. POR LO TANTO NO SON RELACIONADAS EN LAS MEJORAS.	UN	6	\$ 0	\$ 0
		UN	4	\$ 0	\$ 0
		M2	122	\$ 0	\$ 0
		M2	0	\$ 0	\$ 0
		M2	122	\$ 0	\$ 0
		M2	170	\$ 0	\$ 0
		M2	15	\$ 0	\$ 0
ML	12	\$ 0	\$ 0		
TOTAL CUBIERTA					\$ 0
9 CIELO RASO					
9.01	CIELO RASO NO POSEE.	M2	0	\$ 0	\$ 0
TOTAL CIELO RASO					\$ 0

Sumas iguales **\$25.188.669**

Continuacion del COSTO Y PRESUPUESTO DE LA MEJORA N° 1.

Vienen \$25.188.669



10 PAÑETE Y PINTURA					
10.01	LAS PAREDES NO POSEEN PINTURA EN NINGUNA DE SUS PARTES, SE ENCUENTRAN	M2	0	\$ 0	\$ 0
10.02	SIN REVOCAR.	M2	0	\$ 0	\$ 0
TOTAL ESTUCO Y PINTURA					\$ 0
11 ENCHAPE PISOS					
11.01	NO POSEEN Y NO SE VISUALIZAN ENCHAPES DE NINGUNA ESPECIE, EN PISOS Y PAREDES	M2	0	\$ 0	\$ 0
11.02		M2	0	\$ 0	\$ 0
11.03		M2	0	\$ 0	\$ 0
11.04		M2	0	\$ 0	\$ 0
TOTAL ENCHAPES					\$ 0
12 CARPINTERIA METALICA Y MADERAS RUSTICAS					
12.01	PUERTAS METALICAS, CON MARCOS METALICOS, CHAPA DE SEGURIDAD	UN	3	\$ 413.000	\$ 1.239.000
TOTAL CARPINTERIA METALICA					\$ 1.239.000
13 APARATOS SANITARIOS Y ACCESORIOS					
13.01	ESTA AREA DE LA MEJORA NO POSEE BAÑOS.	UN	0	\$ 0	\$ 0
13.02		UN	0	\$ 0	\$ 0
13.03		UN	0	\$ 0	\$ 0
13.04		UN	0	\$ 0	\$ 0
13.05		M2	0	\$ 0	\$ 0
13.06		M2	0	\$ 0	\$ 0
13.07		UN	0	\$ 0	\$ 0
13.08		UN	0	\$ 0	\$ 0
TOTAL APARATOS SANITARIOS Y ACCESORIOS					\$ 0
14 GAS DOMICILIARIO					
14.01	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO (INCLUYE MEDIDOR)	UN	0	\$ 2.000.000	\$ 2.000.000
TOTAL GAS DOMICILIARIO					\$ 2.000.000
15 ASEO GENERAL Y ENTREGA					
15.01	LIMPIEZA DE OBRA	M2	84	\$ 2.000	\$ 168.000
15.02	CARGUE Y RETIRO DE ESCOMBROS Y SOBRES	VIAJE	3	\$ 260.000	\$ 780.000
					\$ 948.000
16 MANO DE OBRA					
16.01	CUADRILLA (MAESTRO), SMLV \$1.733.485	SEMANAL	\$346.697	\$1.386.788	\$ 2.773.576
16.02	ALBAÑIL AYUDANTE, SMLV 1.309.547	SEMANAL	\$261.909	\$1.047.636	\$ 2.095.272
TOTAL MANO DE OBRA X 2 MESES DEL CONTRATO					\$ 4.868.848
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 34.244.517
COSTOS INDIRECTOS					
19	ADMINISTRACIÓN, IMPREVISTOS Y UTILIDADES (AIU)			12%	\$ 4.109.342
TOTAL COSTOS INDIRECTOS					\$ 4.109.342
TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS					\$ 38.353.859
APLICACIÓN DEL METODO DE DEPRECIACION PARA CONSTRUCCIONES FITO Y CORVINNI POR EDAD Y POR ESTADO- RESOLUCION 620 DEL IGAC - ESTADO 2,5 BUENO - EDAD Y/O VETUSTEZ 19 AÑOS (2021-2002)		PORCENTAJE DE DEPRECIACION	18,48%		\$ 7.087.793
CALCULO DE VALOR COMERCIAL FINAL DE LA MEJORA N° 1					\$ 31.266.066
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN M ²					84
VALOR CONSTRUCCIÓN M ²					\$ 456.594

TOTAL AVALUO COMERCIAL MEJORAS N° 1

\$31.266.066

Son: TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SESENTA Y SEIS PESOS M/TE.

COSTO Y PRESUPUESTO, AVALUO COMERCIAL DE LA MEJORA N° 2

ESPECIFICACIONES DE LA MEJORA N° 2.



AREA DEL BAÑO SOCIAL: Uno solo para toda la vivienda, se encuentra ubicado en la parte intermedia del lote de terreno.

"**Construcción de muros y paredes de mampostería de ladrillo macizo**", tipo sogá, con revoque, estucados, y pintados, pisos en cemento rustico, **lavadero y tanque** del agua en ladrillo macizo con revoque, **puertas** de los baños en madera, **instalaciones hidraulicas** con accesorios sencillos, **cubierta** en entramado de guadua y en teja de barro, **baños social** con sanitario sin ceramica, y el área de ducha por separado, accesorios sencillos.

NOTA: Toda esta area de esta la mejora N° 2 se encuentra en mal estado de conservacion respecto a la contruccion, acabados desactualizados y en mal estado, no posee planos, y en obsolescencia total.

No posee **VIGAS**, ni columnas, se trata de muros solo de carga.

AREA DE LA MEJORA N° 2

Frente: 2.20 ml

Fondo: 3.00 ml

Nota: No se aportó planos de ninguna indole relacionadas al proyecto constructivo de las mejoras, Áreas estas que fueron levantadas por el perito en el inmueble el día de la diligencia.

Area total en metros cudrados (m2).

6,6 m2

seis metros con sesenta metros cuadrados.



TOTAL AVALUO COMERCIAL MEJORA N° 2

PRESUPUESTO DE OBRA					
CASA DE UN (1) NIVEL - UBICADA EN LA CARRERA 18 B N° 33-87 CALARCA º.					
Área MEJORA N° 2 - TIPO DE CONSTRUCCION TRADICIONAL					
Área de construcción (m2)					6,6
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR.UNITARIO	VR. TOTAL
1 PRELIMINARES					
1.01	LOCALIZACIÓN Y REPLANTEO	M2	84	\$ 816	\$ 68.544
1.02	CAMPAMENTO DE OBRA	M2	1	\$ 99.161	\$ 99.161
1.03	RED DE AGUA PROVISIONAL	ML	1	\$ 15.000	\$ 15.000
1.04	RED ELECTRICA PROVISIONAL	ML	1	\$ 52.000	\$ 52.000
TOTAL PRELIMINARES					\$ 234.705
2 EXPLANACIÓN Y MOVIMIENTO DE TIERRA					
2.01	LIMPIEZA DESCAPOTE Y NIVELACIÓN	M2	6,6	\$ 5.467	\$ 36.082
TOTAL EXPLANACIÓN Y MOVIMIENTO DE TIERRA					\$ 36.082
3 ESTRUCTURA					
3.03	PLACA DE PISO 21 Mpa	M2	6,6	\$ 85.000	\$ 561.000
3.04	TANQUE DE DE AGUA CON LAVADERO, EN LADRILLO COMPACTO, con revoque, placa del lavadero en concreto	M2	2,25	\$ 220.000	\$ 220.000
TOTAL ESTRUCTURA					\$ 220.000
4 MUROS MAMPOSTERIA Y REVOQUES					
4.04	REVOQUE MUROS, estucado, pintura, arena, masilla.	M2	2,25	\$ 40.000	\$ 90.000
TOTAL MUROS MAMPOSTERIA Y REVOQUES					\$ 90.000
5 INSTALACIONES ELECTRICAS					
5.01	INSTALACIONES ELECTRICAS, con acometida	GL	2	\$ 80.000	\$ 160.000
TOTAL INSTALACIONES ELECTRICAS					\$ 160.000
6 INSTALACIONES SANITARIAS Y AGUAS LLUVIAS					
6.01	CAJA DE INSPECCION EN CONCRETO DE 3000 PSI DE 1x1x1	UN	1	\$ 675.000	\$ 675.000
6.02	TUBERIA PVC 1/2" ACOMETIDA	ML	10	\$ 4.000	\$ 40.000
6.03	TUBERIA PVC 4" SANITARIA ACOMETIDA	ML	10	\$ 11.000	\$ 110.000
6.04	PUNTO SANITARIO DE 4"	UN	1	\$ 127.000	\$ 127.000
6.05	BAJANTE AGUAS LLUVIAS DE 3"	ML	1	\$ 24.000	\$ 24.000
TOTAL INSTALACIONES SANITARIAS Y AGUAS LLUVIAS					\$ 976.000
7 INSTALACIONES HIDRAULICAS					
7.01	ACOMETIDA HIDRAULICA DE 1/2"	ML	15	\$ 4.000	\$ 60.000
7.02	PUNTO HIDRAULICO AGUA FRIA DE 1/2"	PTO	3	\$ 25.000	\$ 75.000
7.03	VALVULA DE PASO DE 1/2"	UN	1	\$ 48.800	\$ 48.800
7.04	ACOPLES, SOLDADURA LIQUIDA, CINTA, TEFLON	UN	10	\$ 10.000	\$ 100.000
TOTAL INSTALACIONES HIDRAULICAS					\$ 183.800
8 CUBIERTA					
8.01	LA CUBIERTA Y LA ENTRAMADA (ESTRUCTURA DE LA CUBIERTA) FUE CONSTRUIDA CON DINEROS DEL FOREC, AUXILIO ENTREGADO DEL FOREC CUANDO LA EPOCA DEL TERREMO DEL AÑO 1999, LAS OBRAS SE REALIZARON EN EL AÑO 2002, INFORMACION SUMINISTRADA POR PARTE DE LOS DEMANDANDOS. POR LO TANTO NO SON RELACIONADAS EN LAS MEJORAS.	UN	0	\$ 0	\$ 0
		UN	0	\$ 0	\$ 0
		M2	0	\$ 0	\$ 0
		M2	0	\$ 0	\$ 0
		M2	0	\$ 0	\$ 0
TOTAL CUBIERTA					\$ 0
9 CIELO RASO					
9.01	CIELO RASO NO POSEE.	M2	0	\$ 0	\$ 0
TOTAL CIELO RASO					\$ 0
10 PAÑETE Y PINTURA					
10.01	PINTURA TIPO DOS DE AGUA VINILICA	GL	1	\$ 50.000	\$ 50.000
TOTAL ESTUCO Y PINTURA					\$ 50.000
11 ENCHAPE PISOS					
11.01	MORTERO EN CONCRETO Y PLACA DE 10 CMS, SIN CERÁMICA	M2	6,6	\$ 100.000	\$ 660.000
TOTAL ENCHAPES					\$ 660.000
12 CARPINTERIA EN MADERAS					
12.01	PUERTAS DEL BAÑO Y LA DUCHA	UN	2	\$ 150.000	\$ 300.000
TOTAL CARPINTERIA METALICA					\$ 300.000
13 APARATOS SANITARIOS Y ACCESORIOS					
13.01	SANITARIO, completo con accesorios	UN	1	\$ 350.000	\$ 350.000
TOTAL APARATOS Y SANITARIO					\$ 350.000
14 CARGUE Y RETIRO DE ESCOMBROS Y SOBRANTES					
14.01	MANO DE OBRA	VIAJE	1	\$ 200.000	\$ 200.000
TOTAL GAS					\$ 200.000
15 ALBAÑIL AYUDANTE, SMLV \$1.733.485, UNA SEMANA					
CUADRILLA (MAESTRO), SMLV \$1.733.485, UNA SEMANA		SEMANA	\$346.697	\$346.697	\$ 346.697
ALBAÑIL AYUDANTE, SMLV 1.309.547, UNA SEMANA		SEMANA	\$261.909	\$261.909	\$ 261.909
TOTAL MANO DE OBRA					\$ 608.606
COSTOS DIRECTOS					\$ 4.080.193
16.01	ADMINISTRACIÓN, IMPREVISTOS Y UTILIDADES (AIU)			5%	\$ 204.010
SUMA DE COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS					\$ 4.284.203
APLICACIÓN DEL METODO DE DEPRECIACION PARA CONSTRUCCIONES FITO Y CORVINNI POR EDAD Y POR ESTADO- RESOLUCION 620 DEL IGAC - ESTADO 4,5 BUENO - EDAD Y/O VETUSTEZ 19 AÑOS (2021-2002)		78,00%			\$3.341.678
TOTAL AVALUO COMERCIAL MEJORA N° 2					\$942.525

Son: NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS M/TE.

\$942.525

COSTO Y PRESUPUESTO, AVALUO COMERCIAL DE LA MEJORA N° 3

ESPECIFICACIONES DE LA MEJORA N° 3.



Cochera: Ubicación medianera contiguo al área del baño.
"construcción en ladrillo" con vigas de cimentación en ciclopeo tradicional en piedra gravilla y concreto, altura de 1.50 cms.

NOTA: Toda esta área de la mejora N° 3 se encuentra en mal estado de conservación respecto a la construcción y su estructura, acabados desactualizados y en mal estado general, no posee planos, en obsolescencia total, se considera con amenaza **EN RUINA** debido a su estado actual y se está derrumbando.

No posee **VIGAS**, ni columnas.

AREA DE LA MEJORA N° 3

Frente: 6,00 ml
Fondo: 4.00 ml

Nota: No se aportó planos de ninguna índole relacionadas al proyecto constructivo de las mejoras, las áreas fueron levantadas por el perito en el inmueble el día de la diligencia.

Área total en metros cuadrados (m²).

24,00 x dos pisos =
veinticuatro metros
cuadrados.

VALOR COMERCIAL DE LA MEJORA N° 3.

Se omite el valor comercial, la construcción se encuentra en **RUINA**, ya se ha derrumbado su estructura de la cubierta en un 95%, los muros de ladrillo están destruidos en las partes laterales los cuales están a una altura de 1.50 de altura; se encuentran ya destruidos como visualiza en el registro fotográfico, su uso anterior se trataba de una cochera, hoy en día es depósito de elementos de desecho, no genera renta, y por su condición su uso productivo y habitacional es nulo en todo el sentido de la palabra, siendo recomendable terminar de quitar sus escombros.

COSTO Y PRESUPUESTO, AVALUO COMERCIAL DE LA MEJORA N° 4

ESPECIFICACIONES DE LA MEJORA N° 4.



Casa de habitación: en dos (2) plantas. Lugar de Habitación de la señora **BLANCA ORFILIA ECHEVERRY** (demandante).

"**Construcción liviana**", en estructura de guadua, esterilla, y madera, cubierta en lamina de zinc, pisos en tabla, no posee servicio de baños, la energía es tomada del contador de la vivienda, no posee acometidas de energía e hidráulicas.

NOTA: Toda esta área de la mejora **N° 3** se encuentra en mal estado de conservación respecto a la construcción, y su estructura, acabados desactualizados y en mal estado general, no posee planos, en obsolescencia total, se considera **EN RUINA** debido a su estado actual y amenaza con derrumbarse.

No posee **VIGAS**, ni columnas.

AREA DE LA MEJORA N° 4

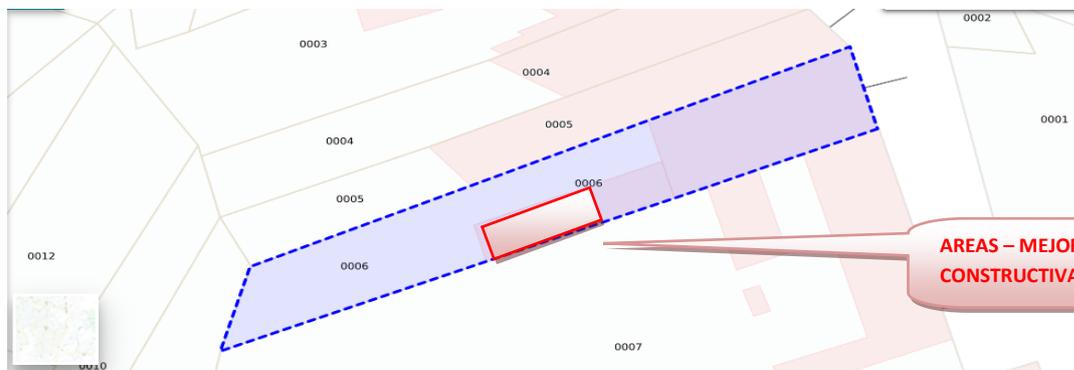
Frente: 6,00 ml
Fondo: 4.00 ml

Nota: No se aportó planos de ninguna indole relacionadas al proyecto constructivo de las mejoras, las áreas fueron levantadas por el perito en el inmueble el día de la diligencia.

Area total en metros cuadrados (m2).

24,00 x dos pisos = **48 m2**

Cuarenta y ocho metros cuadrados.



AREAS – MEJORAS N° 3
CONSTRUCTIVAS de 48 M2

OBSERVACION ESPECIAL: El concepto jurídico de ruina se configura como concepto jurídico indeterminado que supone un estado de hecho de degradación o decaimiento estructural de un inmueble que le impide cumplir su destino y finalidad, lo que afecta no sólo a la seguridad de las personas y cosas, sino al interés público urbanístico en general.

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL La evaluación de la mejora se relaciona igualmente con los daños que presenta la construcción; los materiales que conforman la estructura en general de soporte de la edificación de la **mejora N° 4** que inciden en la estabilidad global. Adicionalmente, se evalúan daños en otros elementos (no estructurales y/o arquitectónicos) que puedan representar riesgo para la vida y seguridad de los ocupantes. En la Tabla anterior se registran los resultados de la evaluación de los daños con que se fundamenta la clasificación global del daño del inmueble, se indica además los preceptos bajo los cuales se establece sobre la condición de amenaza ruina. El estado y condiciones de la edificación se pueden apreciar en el registro fotográfico que se anexa a este informe.

CONCEPTO VALUATORIO DE VALOR COMERCIAL:

CERTIFICACIÓN:

El suscrito perito evaluador profesional, certifico que la mejora motivo de avalúo distinguida como **mejora N° 3**, respecto a los materiales de construcción que lo conforman estructuralmente, y su estado actual, **“NO ES POSIBLE EMITIR UN CONCEPTO DE VALOR COMERCIAL”**, y no es factible calcular su valor económico en un mercado abierto actual, debido a los conceptos emitidos anteriormente, y al estado de **RUINA** en que se encuentra la construcción; como se demostro en el registro fotografico, y se evidencio en la visita de inspeccion ocular.

En forma respetuosa, sugiero al despacho del Juzgado Segundo Civil Municipal en Oralidad de Calarca, motivar a la persona que reside en esta construcción me refiero a la señora: **BLANCA ORFILIA ECHEVERRY (demandante)**, para que en forma oportuna proceda a deshabitar la construcción, como medio de protección a su integridad física, además de la época de lluvia que desestabilizo totalmente la estructura y sus bases de guadua.

B. Frutos Civiles:

Para efectos del caso de la estimación valuatoria de los frutos civiles del inmueble ubicado en la carrera 18B N° 33-87 del municipio de Calarcá.

Se logro establecer con los demandados; que los cuartos ubicados en la construcción de material inicial del lote, siendo esta área su lugar de residencia, ha generado renta mensual por concepto de arrendamientos a terceros residentes en cada uno de ellos.

Se visualiza en la visita de inspección ocular al inmueble, que uno de los cuartos actualmente esta siendo rentado a la señora: **LUZ ESTELLA REYNOSO**, identificada con la CC N° 28.945.332, me refiero al ultimo cuarto contiguo al área de los baños, con un canon mensual de renta de ciento treinta mil (\$130.000) pesos.

Y que el cuarto medianero, estuvo rentado en la suma de noventa mil pesos (\$90.000), siendo este valor sostenido desde tiempo atrás sin aumento alguno según lo manifestado, hasta el mes de diciembre de 2019, cuando fue habitado por la señorita: MARIA ELIZABETH MARIN RIOS, hija de la demandada.

Manifiesto al despacho, que en la diligencia efectuada al inmueble, no es factible determinar de mi parte con exactitud en la valoración el monto total de la renta generada en el tiempo, por no existir medios documentales relacionados a contratos firmados o elaborados entre las partes, o contabilidad que indique la realidad y veracidad del ingreso monetario por este concepto, y que se pueda probar y cuantificar de mi parte.

Por lo anterior omito el concepto de valor de los frutos civiles.

ESPECIFICACIONES GENERALES RELACIONADAS AL INMUEBLE:

USO ACTUAL DE INMUEBLE: Residencial, lote de terreno mejorado con casa de habitación, con construcciones de una sola planta inicialmente y de dos plantas en la construcción posterior.

El predio en estudio tiene forma geométrica rectangular, ubicación medianera, posee frente interno sobre vía interna municipal de la carrera 18 B, **NO sometido al régimen de propiedad horizontal.**

ÁREAS:

Fuentes de consulta aportados:

- ✓ Certificado de tradición de fecha 11/04/2019 (aportado)
- ✓ Certificado catastral Nacional del Igac, N° 5354637, de fecha 20/06/2019.
- ✓ Escritura publica N° 545, de fecha 04/09/1.972, notaria 1ª de Calarcà Q.
- ✓ Página electrónica del Igac, (Consulta Catastral)
- ✓ Página Electrónica del SIG Quindio. (consulta catastral)

Área total del lote de terreno: (6.75 frente)	231 metros cuadrados (m²).
Fuente de consulta certificado de tradición de fecha 11/04/2019	
Área total construida mejoras:	143 metros cuadrados (m²).
Fuente de consulta levantamiento de medidas de área en el lote de terreno	

MEMORIA DESCRIPTIVA

Localización:

2.1 Matricula Inmobiliaria N°	282-3488
2.2 Ficha Catastral N°	631300100000002000006000000000

Propietario:

fuentes de consulta Certificado de tradición de fecha 11/04/2019 aportado.

ANOTACION N° 8, de fecha 19/01/2019, escritura 2004 de fecha 29/12/2018, notaria primera 1ª de Calarcà.

Especificación: 1009 **ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN** (modo de adquisición).

DE: BLANCA ROSA ECHEVERRI DE FRANCO, CC N° 25.031.385

A: BLANCA ORFILIA ECHEVERRI, CC N° 24.577.242 **X**
(**X** Titular de derecho real de dominio).

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

Destinación actual:

Actualmente el inmueble se encuentra con uso específico residencial, y con **destino económico: HABITACIONAL**, en un (1) solo nivel para las construcciones iniciales, y de dos (2) plantas para la construcción posterior.

CARACTERISTICAS DEL SECTOR

Localización: Ubicado en la carrera "18 B N° 33 - 87", del Municipio de Calarcá Quindío.

Sector occidental del Municipio de Calarcá, cerca de la vía 40 que conduce al departamento del Tolima y al Departamento del Valle del Cauca respectivamente, entre otros.

Valorización: La ubicación y el entorno son características esenciales en este aspecto para lograr mejorar la valorización del inmueble... la construcción del Intercambiador *Versalles* se encuentra compuesto por dos deprimidos, una rotonda vehicular, dos puentes vehiculares, una estructura de drenaje, una zona de recreación y vías complementarias proyectadas y construidas en cercanías del inmueble en estudio, con excelente vías y movilidad en general y buen acceso al transporte público, que de alguna manera aporta al valor comercial.

Grado de Comercialización para el inmueble carrera 18 B N° 33 - 87, es bajo, de acuerdo a la situación actual generada por la pandemia del VID 19, y su cercanía a la quebrada Las Tinajas, además de la franja de zona de alto riesgo que cubre una gran cantidad de inmuebles del sector mas no al inmueble del dictamen pericial y sus colindantes.

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.

Vías de acceso del sector: Carpeta asfáltica en buen estado, doble vía sobre la calle 34, y por la variante sur vía 40 de orden nacional.

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 carrera 18 B N° 33-87:

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

El inmueble posee todos los servicios públicos domiciliarios instalados, con un contador independiente para cada servicio.

Topografía y relieve: terreno predominante plano para el inmueble, y en su parte externa con pendientes pronunciadas.

22

CLASIFICACION DEL TERRENO SEGÚN PENDIENTE	
Plano	0 a 1% ←
Ligeramente Plano	1 a 3%
Moderadamente 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 0 a 1% tratandose de un terreno plano, el cual influye notablemente sobre el valor comercial del mismo.

Frente:	un solo frente, Sobre la carrera 18 B, con un frente de 6,75 metros (ml) - (Acceso principal).
Forma:	Rectangular
Ubicación:	Medianero.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: el lote de terreno objeto de adquisición predial 631300100000002000006000000000, nomenclatura carrera 18 B N° 33-87 presenta construcciones representadas en mejoras en un 60% de su proceso constructivo.

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA:

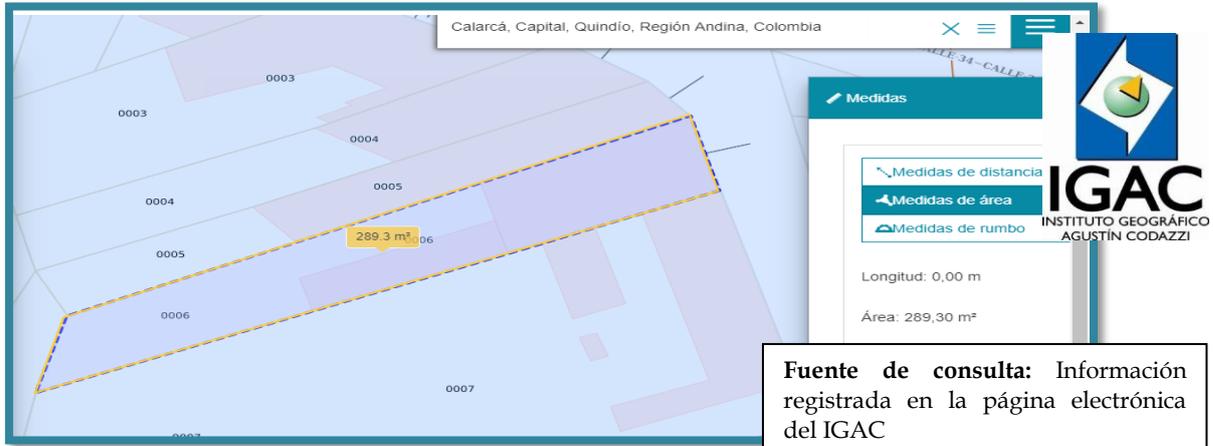
cuenta con un eje vial importante como es la variante sur, además de las vías municipales que conduce al sector sur y centro del Municipio de Calarcá, se desarrolla actividad económica de comercio relacionado a talleres de mecánica sobre su eje.

ESTRATO: 2 bajo.

SITUACION DE ORDEN PÚBLICO Y SEGURIDAD DEL SECTOR:

No se visualizan, y no se tiene conocimiento de problemática de inseguridad actual en el sector de ubicación del inmueble relacionadas con pandillas o consumo y venta de alucinógenos.

UBICACIÓN SATELITAL DEL INMUEBLE, AREA URBANA DE CALARCA.



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

Coordenadas: Lat: 04° 31' 31,32" Lng: -075° 38' 16,20".

INFORMACION CATASTRAL DE LA PAGINA ELECTRONICA DEL IGAC.

Q Consulta Catastral

OS URBANOS

Resultado		Construcción 1		Construcción 2	
Departamento:	63 - QUINDIO	Número de habitaciones:	1	Número de habitaciones:	3
Municipio:	130 - CALARCA	Número de baños:	0	Número de baños:	1
Código Predial Nacional:	631300100000020000060000000000	Número de locales:	0	Número de locales:	0
Código Predial:	63130010002000006000	Número de pisos:	1	Número de pisos:	1
Destino económico:	A - HABITACIONAL	Puntaje:	5	Puntaje:	15
Dirección:	K 18B 33 87	Área Construida:	42 m2	Área Construida:	101 m2
Área de terreno:	289 m2	Uso Construcción:	1-VIVIENDA HASTA 3 PISOS	Uso Construcción:	1-VIVIENDA HASTA 3 PISOS
Área construida:	143 m2				

UBICACIÓN SATELITAL SIG QUINDIO. (Sistema Integrado de Georeferenciación).



Información catastral del SIG QUINDIO.

Consulta Catastral

Número predial (20)	Número predial (30)	Dirección	Tipo	Municipio	Cód. Municipio	Área (m²)	Perímetro (m)
010002000006000	01000000020000060000000000	K 18B 33 87	Urbano	Calarcá	130	288.79229348	106.319361975563

UBICACIÓN DEL INMUEBLE CON CERCANÍA A ZONA DE AMENAZA MUY ALTA Y/O RIESGO NO MITIGABLE. (en color rojo).



NORMATIVIDAD:

P.O.T.

Plan de Ordenamiento Territorial

ACUERDO No. 014
(de 2009)



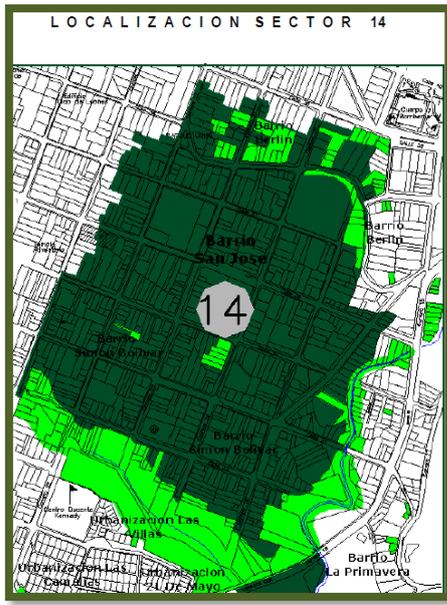
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CALARCA PARA EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE LOS AÑOS 2000 Y 2009, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LAS AREAS RURAL Y URBANA, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE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

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



FICHA NORMATIVA DEL SECTOR, N°14 Fuente de consulta Fichas normativas de del PBOT de Calarcá Quindío.

FICHA NORMATIVA SECTOR 14			
CONDICIONES MINIMAS DE EDIFICABILIDAD	Loteo Minimo:	Vivienda Unifamiliar (VU)	60.00 M2
		Vivienda Bifamiliar (VB)	60.00 M2
		Vivienda Multifamiliar (VM)	120.00 M2
	Frente Minimo:	Vivienda Unifamiliar (VU)	6.00 M
		Vivienda Bifamiliar (VB)	6.00 M
		Vivienda Multifamiliar (VM)	8.00 M
	Indice de Ocupacion	0.94	
	Indice de Habitabilidad	Una alcoba por cada 20.00 M2 construidos	
	Altura libre :	Vivienda Unifamiliar (VU)	2.30 M
		Vivienda Bifamiliar (VB)	2.30 M
	Vivienda Multifamiliar (VM)	2.30 M	
Voladizos:	Perfil de 3.00 M a 5.99 M	0.40 M	
	Perfil de 6.00 M a 7.99 M	0.60 M	
	Perfil de 8.00 M a 11.99 M	1.00 M	
	Perfil de 12.00 a 15.99 M	1.20 M	
	Perfil mayor a 16.00 M	1.50 M	
Cesiones	Para urbanizaciones abiertas 25% del área neta urbanizable: 10% para equipamiento municipal y 15% para áreas verdes y zonas recreativas. NOTA: Para urbanizaciones abiertas cuya área neta urbanizable sea menor a 4000 M2, no se exigirá porcentaje de áreas de cesion, pero se deberán garantizar las áreas para zonas verdes, recreativas y salón comunal.		
Altura Max:	Vivienda Unifamiliar (VU)	3 pisos	
	Vivienda Bifamiliar (VB)	3 pisos	
	Vivienda Multifamiliar (VM)	4 pisos	
	Comercio (1-2)	3 pisos	
	Recreativo (1-2-3)	Libre	
	Institucional (1-2-3)	libre	
	Industrial (I)	2 pisos	
Altura Min:	Vivienda Unifamiliar (VU)	1 piso	
	Vivienda Bifamiliar (VB)	2 pisos	
	Vivienda Multifamiliar (VM)	3 pisos	
Aislamiento y/o patio	2.00 M hasta dos (2) pisos 3.00 M de tres (3) pisos en adelante		
Barrios	1. Berlin 2. San Jose 3. Simon Bolivar		



Principal		Complementario	
VU	Vivienda Unifamiliar	C1	Comercio a nivel de barrio y al detal
VB	Vivienda Bifamiliar	C2	Comercio a nivel sector
VM	Vivienda Multifamiliar	I1	Institucional nivel barrial
		I2	Institucional nivel sector
		I3	Institucional nivel ciudad
		R1	Recreacional pequeña escala
		R2	Recreacion mediana escala
		R3	Recreacional gran escala
		G1	Industria Liviana

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.

METODOS VALUATORIOS PARA OBTENCIÓN DEL VALOR COMERCIAL:

METODO COMPARATIVO Y DE MERCADO:

Resolucion 620 de 2028 del Igac.

Artículo 1°.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial..

Artículo 3°.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

- V_c = Valor comercial
- C_t = Costo total de la construcción
- D = Depreciación
- V_t = Valor del terreno

Tabla de fitto ycorvini, para aplicar la depreciación de las mejoras.

DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

EDAD EN % DE LA VIDA	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
19	11.30	11.33	13.54	18.48	27.36	40.75	57.96	78.00	100.00

CALCULO DE VALOR COMERCIAL DE LAS MEJORAS

Carrera 18 B N° 33-87, del Municipio de Calarcà arrojo el siguiente resultado.

CALCULO DE VALOR MEJORAS INMUEBLE CARRERA 18 B N° 33-87 CALARCA Q.				
	DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR FINAL
MEJORA N° 1	Construcción inicial del lote de terreno, en material, lugar de habitación de los demandados y de su familia, un (1) cuarto rentado.	84	\$456.594	\$38.353.896
MEJORA N° 2	Àrea del baño social, con lavadero y patio de ropas	6,6	\$142.807	\$942.525
MEJORA N° 3	àrea de la cochera "AMENAZA RUINA", sin valor comercial	24	0	0
MEJORA N° 4	àrea vivienda posterior lugar de habitación de la demandante "AMENAZA RUINA", sin valor comercial	48	0	0
VALOR FINAL AJUSTADO Y DEPRECIADO EN LAS MEJORAS CONSTRUCTIVAS				\$39.296.421
Son: TREINTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL PESOS				

AVALUO CATASTRAL AÑO 2021: \$18.244.000

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.

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

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 avalúo comercial de las mejoras invocadas, el cual coloco a consideración del despacho del **Juzgado Segundo Civil Municipal en Oralidad** de Calarcá Quindío, además de las partes demandante y demandados, y a sus apoderados, esperando haber podido contestar e interpretar ecuánimemente el avalúo comercial de mejoras solicitado.

Cordialmente,



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. S-0038590 N.L.T 900401901-0

Firma digital

WILSON GARCÍA PACHÓN

CC # 9.778.895

Perito Avaluador profesional

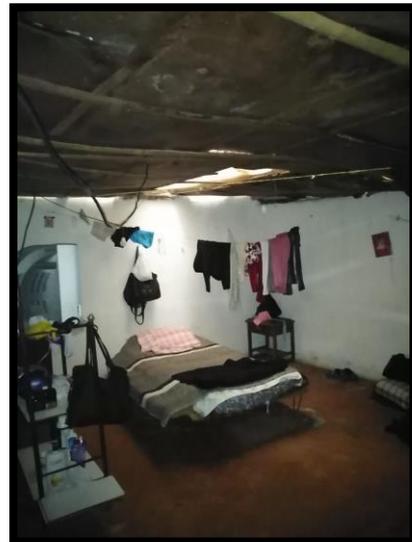
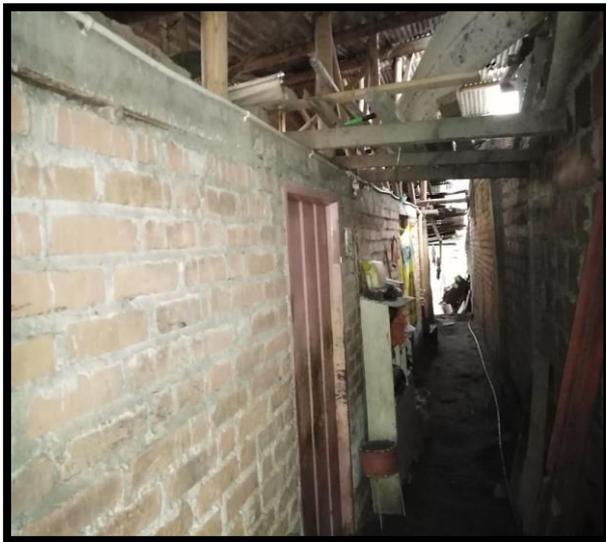
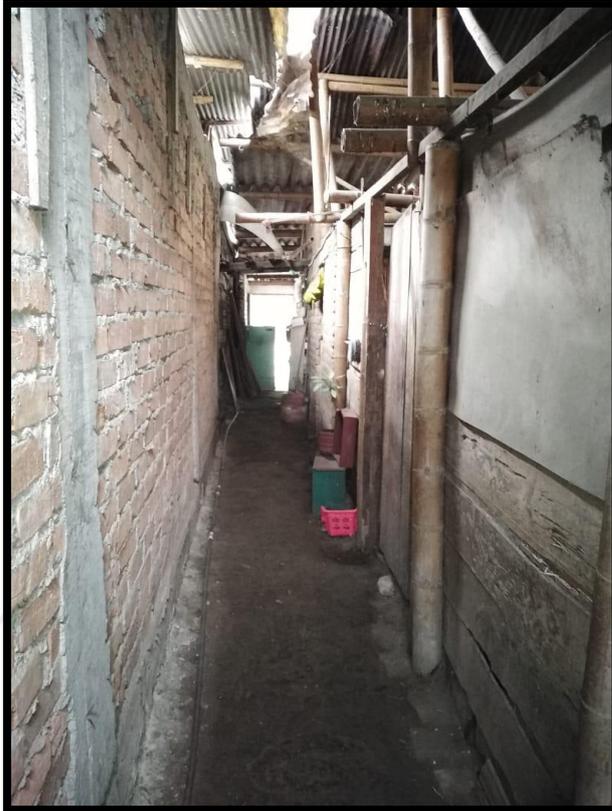
Técnico Laboral en avalúos

R.A.A / AVAL-9778895

Certificado en competencias laborales ONAC.

11. ANEXO REGISTRO FOTOGRAFICO:

Fotografía de conjunto, MEJORA N° 1, en ella se aprecia la pared medianera colindante de propiedad del inmueble vecino, a un costado la pared en ladrillo, estado actual, y su sistema de construcción, pisos en tierra.



MEJORA N° 2: Área del baño social, lavadero y tanque del agua, pisos en cemento, sanitario y ducha por separado, estado actual de sus acabados, y visualización de su sistema constructivo.



Área del sanitario mejora N° 2

Área de la ducha, mejora N° 2



MEJORA N° 3. Área antigua cochera, hoy bodega de reciclaje, la construcción se encuentra en **RUINAS**, no posee paredes superiores, al igual que puertas o ventanas, sin sistema eléctrico e hidráulico, pisos deteriorados en cemento crudo.



MEJORA N° 4: Construcción liviana, estructura en guadua, paredes en esterilla y tabla, cubierta en lamina de zinc, actualmente se encuentra en **RUINAS**, a pesar de esto es el lugar de habitación actual de la señora: BLANCA ORFILIA ECHEVERRY (demandante).

33



AREA DE LA COCINA, en ruinas como se observa en este registro fotográfico.



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. 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: 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 Inspección 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 Calarcá.
- c). predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 282-3488 y ficha catastral No. 631300100000002000006000000000,
- d). planos catastrales, en general todos los documentos mencionados en los pies de páginas.

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
RADICACIÓN: 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

SOLICITANTE
PROCESO
DEMANDANTE
DEMANDADA
RADICADO
OBJETO DEL AVALÚO
FECHA DE VISITA
FECHA DEL INFORME
PERITO AVALUADOR

Juzgado Primero Civil Municipal en oralidad

Dr. Mario Albero García Ospina
Demanda venta de la cosa Común
José Roberto Padilla Hincapié
María Nelfi Cardona González
389-2015
determinar el valor comercial inmueble urbano
Noviembre 05 de 2016
Noviembre 08 de 2016
Wilson García Pachón

JUZGADO

SOLICITANTE
RADICADO
OBJETO DEL AVALUO
VIGENCIA
PERITO AVALUADOR

Juzgado Primero Civil del Circuito

Isidro Enciso Alarcón
201800057
determinar el valor comercial
Un año
Wilson García Pachón

Juzgado

Proceso
Demandante
Demandado

Civil laboral circuito - Sevilla Valle

Ejecutivo laboral, seguido después del ordinario
María Ludivía Páez Sarmiento
Herederos determinados e indeterminados del señor Julio Cesar Cifuentes
Buitrago.

Radicado

76 736 31 05 001 2015 00

JUZGADO:

DEMANDANTE:

DEMANDADO:

RADICADO:

REFERENCIA:

Cuarto de Familia del Circuito Armenia

alejandra reyes valencia
jose jesus reyes perez
201300108
vehículo placas tja 317 - numero interno 125 - empresa transtebaida.

JUZGADO

PROCESO

RADICADO

OBJETO DEL AVALÚO

DEMANDANTE

DEMANDADOS

Noveno Civil Municipal en oralidad

Hipotecario de primera instancia (menor cuantía)
215-00523-00
Determinar el valor comercial inmueble
Samuel Botero Ángel
Jon Jairo Palomino correa y Efraín Suarez.

JUZGADO

DEMANDANTE

DEMANDADO

Noveno Civil Municipal en oralidad

Edificio El Virrey, Nit 800185509
Carlos Evelio Cardona Castaño y Martha Lucia
Cardona Castaño, como herederos
del causante Arnulfo Cardona Parra
2019-00310-00
Dictamen pericial y avalúo comercial

RADICADO

CLASE DE AVALUÓ

DOCUMENTACION DEL PERITO AVALUADOR

38



**PERITO AVALUADOR
DE BIENES
INMUEBLES URBANOS**



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



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



PA-000184-17
ISO/IEC 17024:2012
16-OCP-001

CE-F-026



PIN de Validación: a9d30a09



<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:

Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos <ul style="list-style-type: none">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 INSCRIPCIÓN 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: b5de0af6



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



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

b5de0af6

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 Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



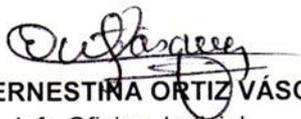
*Rama Judicial del Poder Público
Consejo Seccional de la Judicatura del Quindío
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Oficina Judicial
Armenia Quindío*

A SUSCRITA JEFE DE LA OFICINA JUDICIAL

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 CORPORACION UNIVERSITARIA DE CIENCIA Y DESARROLLO
"UNICIENCIA"

PERSONERIA JURIDICA N° 020/1996 M.E.N

En Convenio con

LA FUNDACIÓN NUEVO MILENIO

PERSONERIA JURÍDICA N° S-0021267

Y

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERIA 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

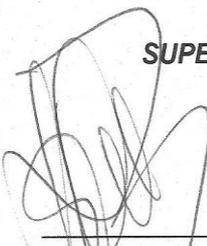
GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
LONJA DE COLOMBIA


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


MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL
NUEVO MILENIO


R.P.A.
1005-5583
FUNDACIÓN NUEVO MILENIO PARA EL DESARROLLO PROFESIONAL DE LOS PERITOS AVALUADORES


GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
LONJA DE COLOMBIA

6 DE SEPTIEMBRE DE 2012
BOGOTÁ COLOMBIA



REPÚBLICA DE COLOMBIA

El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En Cumplimiento de la Ley 119 de 1994

Hace Constatar que
WILSON GARCÍA 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



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° 0038590 N.L.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 ROPERÓ MUNÉVAR
PRESIDENTE NACIONAL
3204255208 3115914605

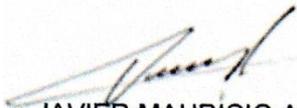
SEDE PRINCIPAL CRA 15 # 76-39 OF 501 BOGOTÁ COLOMBIA
TELÉFONOS: 5331286 6361739 2561727 3115914605 3204255208
WWW.LONJADECOLOMBIA.ES.TL

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 N° 14-29 Barrio Centro - Cel. 317-4406349 o 316-8779822
Yopal, Casanare Cra 28 N° 23-53 Barrio Campiña -Cel. 317-4406349 corlonjaoriente@gmail.com

ANEXO:

DOCUMENTOS DE CONSULTA:

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALARCA
CERTIFICADO DE TRADICION DE MATRICULA INMOBILIARIA
Nro Matricula: 282-3488

Pagina: 1
Impreso el 11 de Abril de 2019 a las 09:58:40 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: 17-04-1979 RADICACION: 7900263 CON: CERTIFICADO DE: 17-04-1979
CODIGO CATASTRAL: 200-006 COD. CATASTRAL ANT.:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE DE TERRENO, MEJORADO CON CASA DE HABITACION, CONSTANTE DE 6 METROS CON 75 CENTIMETROS DE FRENTE, POR SU CENTRO CORRESPONDIENTE HASTA ENCONTRAR EL CAUCE DE LA QUEBRADA "LAS TIJANAS" O SEA UNA AREA DE 231 METROS CUADRADOS, ALINDADO ASI: POR EL FRENTE CON LA CARRERA 18-B, POR UN COSTADO CON PREDIO DE LA SEÑORA STELLA CAMARGO DE BUITRAGO, POR EL OTRO COSTADO CON PREDIO DE LA SEÑORA EMILIA T. DE RAMIREZ, Y POR EL CENTRO CON LA QUEBRADA "LAS TINAJAS"

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO
1) CARRERA 18-B # 33-87

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

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 09-12-1957 Radicacion: SN VALOR ACTO: \$ 4,000.00
Documento: ESCRITURA 1021 del: 09-11-1957 NOTARIA 2 de CALARCA
ESPECIFICACION: 102 PERMUTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: DAVILA DE JAHAMILLO CLARA ROSA
A: ACOSTA RUBIO DE CUESTA MARIA JESUS X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 22-04-1958 Radicacion: SN VALOR ACTO: \$ 2,000.00
Documento: ESCRITURA 189 del: 31-03-1958 NOTARIA 2 de CALARCA
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA DE PARTE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ACOSTA DE CUESTA MARIA DE JESUS
A: MONSALVE DE GIRALDO MARGARITA X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 25-06-1966 Radicacion: SN VALOR ACTO: \$ 2,100.00
Documento: AUTO SN del: 28-02-1966 J. 1. CVL MPAL de CALARCA
ESPECIFICACION: 109 REMATE (AUTO APROBATORIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ACOSTA DE CUESTA MARIA DE JESUS
A: ESPINOSA CASIANO X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 25-09-1970 Radicacion: SN VALOR ACTO: \$ 3,000.00
Documento: ESCRITURA 643 del: 09-09-1970 NOTARIA 1 de CALARCA
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA


OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALARCA
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA
 Nro Matricula: 282-3488

Pagina 2

Impreso el 11 de Abril de 2019 a las 09:58:40 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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: ESPINOSA OSPINA CASIANO
 A: MAYORGA RODRIGUEZ ALCIDES X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 28-08-1971 Radicacion: SN VALOR ACTO: \$ 4,000.00
 Documento: ESCRITURA 483 del: 17-08-1971 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: MAYORGA RODRIGUEZ ALCIDES
 A: ARIAS DE ZAPATA MARIA RAQUEL X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 15-09-1972 Radicacion: SN VALOR ACTO: \$ 4,000.00
 Documento: ESCRITURA 545 del: 04-09-1972 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: ARIAS DE ZAPATA MARIA RAQUEL
 A: ECHEVERRI VDA DE FRANCO BLANCA ROSA X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 09-01-2019 Radicacion: 2019-66 VALOR ACTO: \$
 Documento: ESCRITURA 2004 del: 29-12-2018 NOTARIA PRIMERA de CALARCA
 ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 545 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 1.972, NOTARIA 1A. DE CALARCA, EN CUANTO HACER CONSTAR EL NOMBRE CORRECTO DEL TITULAR (OTROS)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: ECHEVERRI VDA. DE FRANCO BLANCA ROSA CC 25031385 X
 A: ECHEVERRI DE FRANCO BLANCA ROSA 25031385 X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 09-01-2019 Radicacion: 2019-66 VALOR ACTO: \$ 16,697,000.00
 Documento: ESCRITURA 2004 del: 29-12-2018 NOTARIA PRIMERA de CALARCA
 ESPECIFICACION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION (MODO DE ADQUISICION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: ECHEVERRI DE FRANCO BLANCA ROSA 25031385
 A: ECHEVERRY BLANCA ORFILIA 24577242 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

.....

**El futuro
es de todos**

Gobierno
de Colombia

5354637

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA

5396-688501-90516-0

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que BLANCA ORFILIA ECHEVERRY identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 24577242 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

DEPARTAMENTO: 63-QUINDIO	MATRICULA: 282-3488
MUNICIPIO: 130-CALARCÁ	ÁREA TERRENO: 0 Ha 289.00m ²
NÚMERO PREDIAL: 01-00-00-00-0200-0006-0-00-00-0000	ÁREA CONSTRUIDA: 143.0 m ²
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 01-00-0200-0006-000	AVALÚO: \$ 17,198,000
DIRECCIÓN: K 18B 33 87	

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	24577242	BLANCA ORFILIA ECHEVERRY

El presente certificado se expide para **ABOGADA** a los 20 días de junio de 2019.

CÉSAR AUGUSTO BÓXIGA SÁNCHEZ
Abogado

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 sana 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/gettramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>
 haciendo referencia al número de certificado catastral o dirija sus inquietudes al correo electrónico: ciq@igac.gov.co.