

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA - 2022-00047 - PROCESO: REIVINDICATORIO DE MENOR CUANTIA - DEMANDANTE: MICHELE ADELA GENTRY Y ADONIRAN CORREAL BARRIOS - DEMANDADO: FANDER MIGUEL BETANCURT PIOQUINTO

Respondió el Jue 17/11/2022 2:15 PM.

Juan Manuel Reyes Marmolejo <juan.reyesm@hotmail>
Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Quindio - Circasia Jue 17/11/2022 2:08 PM

CONTESTACION DEMANDA ... 246 KB

INFORME DE AVALUO .pdf 4 MB

Mostrar los 4 datos adjuntos (5 MB) Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura

Descargar todo

Cordial saludo,

JUAN MANUEL REYES MARMOLEJO, mayor de edad, vecino de Armenia (Q), identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.094.917.414 de Armenia – Quindío, portador de la Tarjeta profesional N° 261.468 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado del señor **FANDER MIGUEL BETANCURT PIOQUINTO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 14.190.407 de Planadas (T), con domicilio en la ciudad de Circasia – Quindío, procedo a contestar dentro del término de traslado la demanda de la referencia.

Responder

Reenviar

DOCTORA

JENNIFFER GONZÁLEZ BOTACHE

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE CIRCASIA - QUINDÍO

E.S.D

REFERENCIA: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

PROCESO: REIVINDICATORIO DE MENOR CUANTIA

PARTE DEMANDANTE: MICHELE ADELA GENTRY Y ADONIRAN
CORREAL BARRIOS

PARTE DEMANDADA: FANDER MIGUEL BETANCURT PIOQUINTO

RADICADO: 2022-00047

JUAN MANUEL REYES MARMOLEJO, mayor de edad, vecino de Armenia (Q), identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.094.917.414 de Armenia – Quindío, portador de la Tarjeta profesional N° 261.468 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado del señor **FANDER MIGUEL BETANCURT PIOQUINTO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 14.190.407 de Planadas (T), con domicilio en la ciudad de Circasia – Quindío, procedo a contestar dentro del término de traslado la demanda de la referencia, en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: De conformidad con los documentos aportados en la demanda, es cierto.

AL HECHO SEGUNDO: No me consta, pues el señor Betancurt Pioquinto desconoce la existencia del citado negocio jurídico, que se pruebe.

AL HECHO TERCERO: No me consta, pues mi cliente desconoce la existencia del citado negocio jurídico, que se pruebe.

AL HECHO CUARTO: No me consta, el señor Fander Miguel Betancurt Pioquinto ignora la existencia de este hecho, que se pruebe.

AL HECHO QUINTO: Es parcialmente cierto, el predio que en la actualidad esta poseyendo el señor Betancurt Pioquinto si se encuentra ubicado en la vereda El Membrillar del municipio de Circasia Quindío; empero desconocemos que esos linderos correspondan con el área de terreno poseída; que se pruebe.

AL HECHO SEXTO: No me consta, pues mi cliente desconoce los linderos y la cabida del lote que en la actualidad esta poseyendo, que se pruebe.

AL HECHO SEPTIMO: No me consta, el señor Fander Miguel Betancurt Pioquinto ignora si los demandantes tienen enajenado o prometido en venta el inmueble anteriormente referenciado, que se pruebe.

AL HECHO OCTAVO: Es falso, en la actualidad la única persona que se encuentra poseyendo el predio objeto de litigio es el señor Fander Miguel Betancurt Pioquinto; lo demás no me costa, que se pruebe.

AL HECHO NOVENO: No es cierto, mi mandante es un poseedor de buena fe, el vine poseyendo el predio desde el año 2015, cuando la señora Ana Lucia Méndez (madre putativa y copropietaria del predio) le dio permiso para trabajar la tierra con cultivos de pan coger y ganado, donde incluso desarrollo un proyecto de lechería y levanto una vivienda; es totalmente falso, que el señor Betancurt Pioquinto, haya destruido las cercas de alambre e ingresado al predio de los demandantes de manera irregular en el año 2020.

AL HECHO DECIMO: Es parcialmente cierto. Es cierto que, en la actualidad existe una construcción en madera levantada con recursos propios de mi mandate, en el predio de la señora Ana Lucia Méndez (madre putativa y copropietaria del predio), el cual fue adjudicado por el Incoder en el año 2013; por tanto, el señor Betancurt Pioquinto en ningún momento es invasor, es un poseedor de buena fe, ya que, con la anuencia de la señora Méndez, levanto las construcciones existentes, trabaja la tierra con cultivos de pan coger, pastoreo de ganado, mantenimiento del lote y siembra de arboles frutales. Hasta la fecha, no hay decisión de autoridad competente que establezca a quien corresponde el predio que vine poseyendo mi poderdante desde el año 2015.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: No es cierto, el señor Fander Miguel Betancurt Pioquinto es un poseedor de buena fe, no llego bajo ningún medio irregular; que se pruebe lo contrario.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: No es un hecho, es una apreciación jurídica de la contraparte; empero, que se pruebe lo contrario.

AL HECHO DECIMO TERCERO: Es cierto, de conformidad con los documentos aportados en la demanda.

AL HECHO DECIMO CUARTO: Es cierto.

EXCEPCIONES

Ruego a la señora Jueza, que una vez estudiadas las mismas se declaren probadas las siguientes excepciones:

EXCEPCIÓN VII. “HABERLE DADO A LA DEMANDA EL TRAMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE”

R&M ABOGADOS

Carrera 13 N° 18-31 Edificio Sociedad de Ingenieros oficina 304, Armenia, Quindío.

Carrera 27 N° 27-27 - Segundo piso – Oficina 201

Tuluá – Valle.

En providencia del 29 de abril ogaño, el despacho ordeno:

“PRIMERO: Admitir la demanda que para proceso reivindicatorio de mínima cuantía promovido por Adoniran Correal Barrios, Michele Adela Gentry contra Fander Miguel Betancurt Pioquinto.” **Subraya fuera del texto original.**

Al momento de admitir la demanda el despacho procedió a darle tramite de proceso de mínima cuantía, ello en razón al avalúo catastral aportado por la parte demandante; empero la realidad procesal es otra, pues el señor Fander Miguel Betancurt Pioquinto ha venido desarrollando a lo largo del tiempo unas mejoras que tiene un valor, valor que debe ser tomado en cuenta para proceder a la fijación del litigio en debida forma.

El avalúo que va inmerso en el acápite de pruebas que acompaño con la contestación de la demanda, tiene un valor de **OCHENTA MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$80.713.294,00) MDT; es decir entonces que si sumamos el valor del avalúo catastral y el de las mejora realizada por mi cliente nos da la sumatoria de **CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$145.655.294,00) MDT.

En ese entendido y al tenor de lo establecido en el articulo 25 de CGP, el presente proceso debe ser tramitado como un proceso de menor cuantía, y no de mínima.

“FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA”

A la fecha no existe soporte alguno que indique que los señores Michele Adela Gentry y Adoniran Correal Barrios son propietarios del predio que vine poseyendo el señor Betancurt Pioquinto, pues no hay decisión de autoridad competente que establezca a quien corresponde, en razón a ello, el proceso debe ser terminado por falta de legitimación en la causa por activa.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones consignadas en el escrito de demanda, por no encontrar respaldo en la realidad.

FUNDAMENTOS FACTICO Y DE DERECHO

Fundamento la presente contestación en las siguientes disposiciones:

LEY 84 DE 1873 Código Civil, LEY 1564 DE 2012 Código General del Proceso y sus modificaciones, toda vez que los mismo son las herramientas jurídicas con las cuales se adelantara el proceso de la referencia.

En el caso de maras nos encontramos sobre una disyuntiva, pues como se dijo en la contestación de los hechos, a la fecha no hay decisión de autoridad competente que establezca a quien corresponde el predio que vine poseyendo mi poderdante desde el año 2015, pues el inicio trabajos y obras en el predio con autorización de la señora Ana Lucia Méndez, quien en su momento dijo ser propietaria del predio en razón a una división material que desarrollaron las mujeres beneficiarias del proyecto del INCODER, ninguna copropietaria tuvo reparo alguno en que mi cliente desarrollara actividades agrícolas en ese lote pues de conformidad con la división material realizada por ellas, este le perene a la señora Méndez.

Muchos años después, es decir para finales del año 2020, es que la señora Michele Adela Gentry y el señor Adoniran Correal Barrios presentan querrella en contra de mi mandante ante la Inspección de Policía del Municipio de Circasia, querrella que no prospero pues se demostró que el señor Fander Miguel Betancurt Pioquinto, lleva poseyendo el predio desde principios del año 2015.

Con esto anteriormente dicho, es evidente que en la Litis se debe determinar 1- quien es titular del derecho de domino del predio que viene poseyendo del señor Fander Miguel Betancurt Pioquinto por (7) siete años, 2- con posterioridad a ello, se podrá establecer si la señora Michele Adela Gentry y el señor Adoniran Correal Barrios están legitimados para pretender la reivindicación del predio, pues de no estarlo el proceso debe terminar por falta de legitimación en la causa.

Por otro lado, de comprobarse que la señora Michele Adela Gentry y el señor Adoniran Correal Barrios están legitimado para ejercer la acción, y con posterioridad a ello esta prospere, hay un tema que no puede ser dejado de lado el cual el la posesión que viene ejerciendo mi cliente de buena fe, de manera pacifica, aparente e ininterrumpida por los últimos (7) años; en igual sentido no puede ser dejado de lado la inversión que le ha realizado al predio a lo largo de este tiempo.

Forma de pago de las mejoras

El inciso 3 del artículo 966 del código civil contempla formas en que se pueden pagar esas mejoras al poseedor vencido en juicio:

El reivindicador elegirá entre el pago de lo que valgan, al tiempo de la restitución, las obras en que consisten las mejoras, o el pago de lo que en virtud de dichas mejoras valiere más la cosa en dicho tiempo.

Es el propietario reivindicado quien elige cuál cómo ha de pagar las mejoras, lo que es importante, por cuanto una determinada obra puede hacer que el inmueble incremente su precio en una cantidad mayor a la invertida en la obra.

La Corte Suprema de Justicia sala de casación civil en sentencia de 8 de agosto de 2001 expediente 6182, se refirió a las prestaciones mutuas de las cuales hacen parte las mejoras útiles de la siguiente manera:

R&M ABOGADOS

Carrera 13 N° 18-31 Edificio Sociedad de Ingenieros oficina 304, Armenia, Quindío.

Carrera 27 N° 27-27 - Segundo piso – Oficina 201

Tuluá – Valle.

Fundamentalmente el restablecimiento a que hay lugar en materia de frutos y de mejoras no así de perjuicios propiamente dichos. Tales prestaciones, cuando de procesos reivindicatorios se trata, consisten en el reconocimiento de los frutos, entendidos como el producido del bien en disputa relacionado con los paralelos gastos ordinarios de producción que son aquellos en habría incurrido cualquiera persona para obtenerlos y por lógica deben ser asumidos en definitiva por quien se va a beneficiar de aquellos que al tenor del inciso final del artículo 964 del código civil, y las expensas o mejoras a las cuales se refieren los artículos 965, 966 y 967 ibídem, atinentes en esencia a la gestión patrimonial cumplida por el poseedor condenado a restituir y que tiene expresión en los gastos que se hacen por ese poseedor y con los que pretendió mejorar el bien, llevando de ordinario consigo la noción de aumento, progreso, mayor utilidad, más adecuado servicio o mejor presentación.

PRUEBAS

Solicito al despacho tener como pruebas las siguientes:

A.- INTERROGATORIO DE PARTE

1.- Señora Jueza, comedidamente solicito a usted se sirva señalar día y hora para que la señora Michele Adela Gentry y el señor Adoniran Correal Barrios, absuelvan interrogatorio de parte a fin de esclarecer los hechos objeto del litigio.

B.- TESTIMONIALES

1.- Señor Juez, comedidamente solicito a usted se sirva señalar día y hora para la recepción de los testimonios de las siguientes personas:

Nombre: Maria Yisel Torres Susunada

Cédula de ciudadanía: 40.759.061 de Florencia (C),

Dirección: Finca La Cauchera Vereda la Concha – Circasia (Q).

Teléfono: 3105453498

Correo electrónico: yisel4011@hotmail.com

Nombre: Nelly Arévalo López

Cédula de ciudadanía: 24.988.712 de Pijao (Q)

Dirección: Barrio La Montana, Manzana L casa 1

Teléfono: 3136390939

Correo electrónico: No tiene.

Las anterior con el fin de que declaren todo lo que saben y les consta respecto de cómo llego el señor Fander Miguel Betancurt Pioquinto al predio objeto de litigio pues ellas son beneficiarias del proyecto del INCODER, y copropietarias hasta que se pruebe lo contrario.

R&M ABOGADOS

Carrera 13 N° 18-31 Edificio Sociedad de Ingenieros oficina 304, Armenia, Quindío.

Carrera 27 N° 27-27 - Segundo piso – Oficina 201

Tuluá – Valle.

Nombre: Alexander Varón Orejuela

Cédula de ciudadanía: 18.495.955 de Armenia (Q),

Dirección: Barrio Pilastra Cra 15 # 10 -70 apto 201 Circasia (Q).

Teléfono: 3176798744

Correo electrónico: lauramanuelavaronperez@gmail.com

Nombre: Baltazar Tobar Duque

Cédula de ciudadanía: 10.107.645 de Pereira (R)

Dirección: Vereda Membriyal Finca la Cauchera – Circasia (Q).

Teléfono: 3113369906

Correo electrónico: No tiene

Los anterior con el fin de que declaren todo lo que saben y les consta respecto de las actividades agrícolas y los negocios que han desarrollado con el señor Fander Miguel Betancurt Pioquinto frente al predio objeto de litigio.

Nombre: Luis Fernando Patiño

Cédula de ciudadanía: 18.413.497 de Montenegro (Q)

Dirección: Vereda La Concha, finca La Zulia

Teléfono: 3104988782

Correo electrónico: lufarpa67@gmail.com

Nombre: Erazmo Perez Castillo

Cédula de ciudadanía: 85.100.228 de Medellín (A)

Dirección: Vereda la Concha, Finca la Cauchera.

Teléfono: 3207075809

Correo electrónico: No tiene.

Nombre: Clareth Afonso Zapata Arias

Cédula de ciudadanía: 18.492.117 de Armenia (Q)

Dirección: Vereda La Concha, finca La Zulia.

Teléfono: 3183687089

Correo electrónico: alfonsozapataarias@gmail.com

Los anterior con el fin de que declaren todo lo que saben y les consta respecto del tiempo que lleva el señor Fander Miguel Betancurt Pioquinto en el predio objeto de litigio y como ha sido la posesión que ha desarrollado en los últimos años.

C.- DOCUMENTALES

1.- Avalúo comercial de las mejoras realizadas por el señor Fander Miguel Betancurt Pioquinto; este con la finalidad de demostrar que mi prohijado es un poseedor de buena fe y ha venido desarrollando actividades agropecuarias en el predio y de construcción en el predio.

R&M ABOGADOS

Carrera 13 N° 18-31 Edificio Sociedad de Ingenieros oficina 304, Armenia, Quindío.

Carrera 27 N° 27-27 - Segundo piso – Oficina 201

Tuluá – Valle.

2.- Acta de visita de la CRQ, con la finalidad de demostrar que mi mandate realiza la debida conservación del bosque nativo; ello con el fin de demostrar que mi mandante viene desarrollando actividades como poseedor de buna fe.

D.- INSPECCION JUDICIAL

1.- Respetuosamente solicito se ordene inspección judicial en el predio objeto de litigio con la finalidad de que se identifique plenamente.

ANEXOS

Adjunto los siguientes documentos:

1. Poder para actuar en el proceso.
2. El escrito de contestación de la demanda.
3. Los demás documentos relacionados en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES

El suscrito apoderado de la parte demandada, recibe notificaciones en:

Correo electrónico: juan.reyesm@hotmail.com

Dirección: Carrera 13 N° 18 – 31 edificio Sociedad de Ingenieros oficina 304

Celular: 3164037653

Mi poderdante el Señor Fander Miguel Betancurt Pioquinto, recibe notificaciones en:

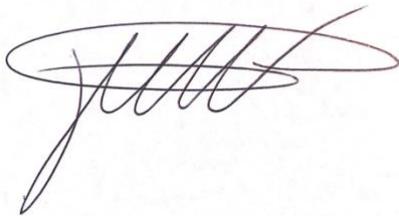
Correo electrónico: fandermiguel20@gmail.com

Dirección: Finca La Cauchera Vereda la Concha – Circasia (Q).

Teléfono: 3223917031

De la Señora Jueza.

Atentamente



Juan Manuel Reyes Marmolejo

C.C. 1.094.917.414 de Armenia (Q)

T.P. 261.468 C. S. de la Judicatura

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

**AVALUO COMERCIAL INMUEBLE RURAL
MEJORAS EN CULTIVOS**

UBICACIÓN:

**INMUEBLE: RURAL
VEREDA:
DIRECCION: LOTE No.1
MUNICIPIO: CIRCASIA
DEPARTAMENTO: QUINDIO**

**SOLICITADO POR:
FONDER MUGUEL BETANCOURT PIOQUINTO
CC N.º 14.190.407**

PERITO AVALUADOR PROFESIONAL:

**ING. JOSE GILBERTO CARO CELIS
REGISTRO AVALUADOR: R.A.A. AVAL-9779461
Técnico laboral en avalúos**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

CIUDAD Y FECHA: CIRCASIA QUINDIO, noviembre 15 de 2022

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

Circasia Quindío, noviembre 15 de 2022.

Señor:
FONDER MIGUEL BETANCOURT PIOQUINTO
CC N.º 14.190.407

Solicitante del avalúo.
La ciudad.

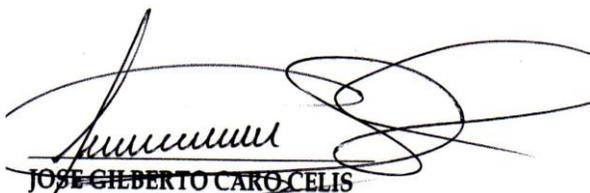
Referencia: Dictamen Pericial, Avalúo técnico comercial MEJORAS EN UN PREDIO RURAL

de acuerdo a su solicitud verbal, he procedido a realizar el dictamen pericial y avalúo técnico comercial; correspondiente a unas Mejoras encontradas en el inmueble rural con destinación y uso agropecuario, mejoras relacionadas a cultivos y/o , Mejoras dentro del bien inmueble con dirección "**LOTE DE TERRENO NRO 1** , jurisdicción del municipio de Circasia Quindío, según certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 280-191187

El presente informe valuatorio fue elaborado bajo las pautas y normas legales establecidas por las entidades que nos rigen y regulan como es el **R.A.A** Registro Abierto de Avaluadores, **A.N.A.V**, técnico laboral en avalúos para la categoría de avalúos rurales.

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

Atentamente,



JOSE GILBERTO CARO CELIS

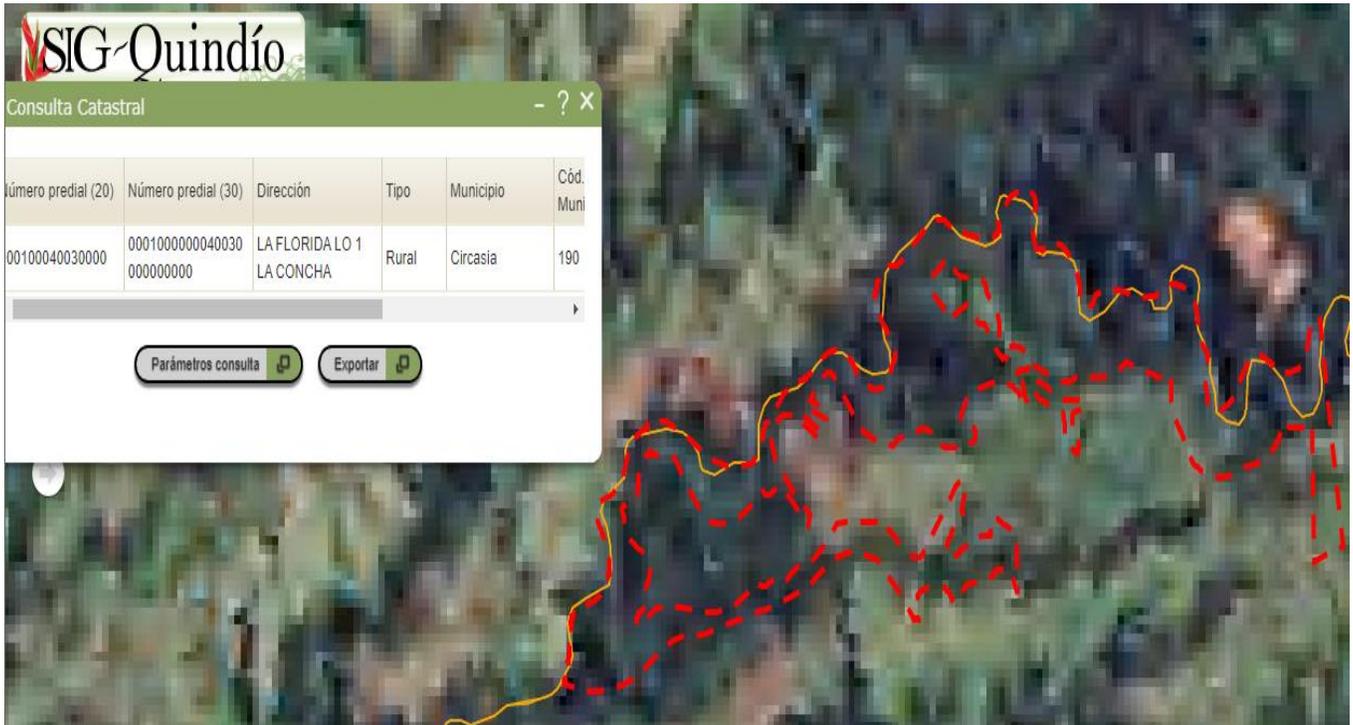
Ing. **JOSE GILBERTO CARO CELIS**
CC. N° 9.779.461
Técnico laboral por competencias en avalúos
RAA Aval-9779461
Peritos Avaluadores Profesionales
Celular: 3147183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

nota: se anexa dictamen pericial y avalúo comercial.

DICTAMEN PERICIAL-MEJORAS AGRÍCOLAS

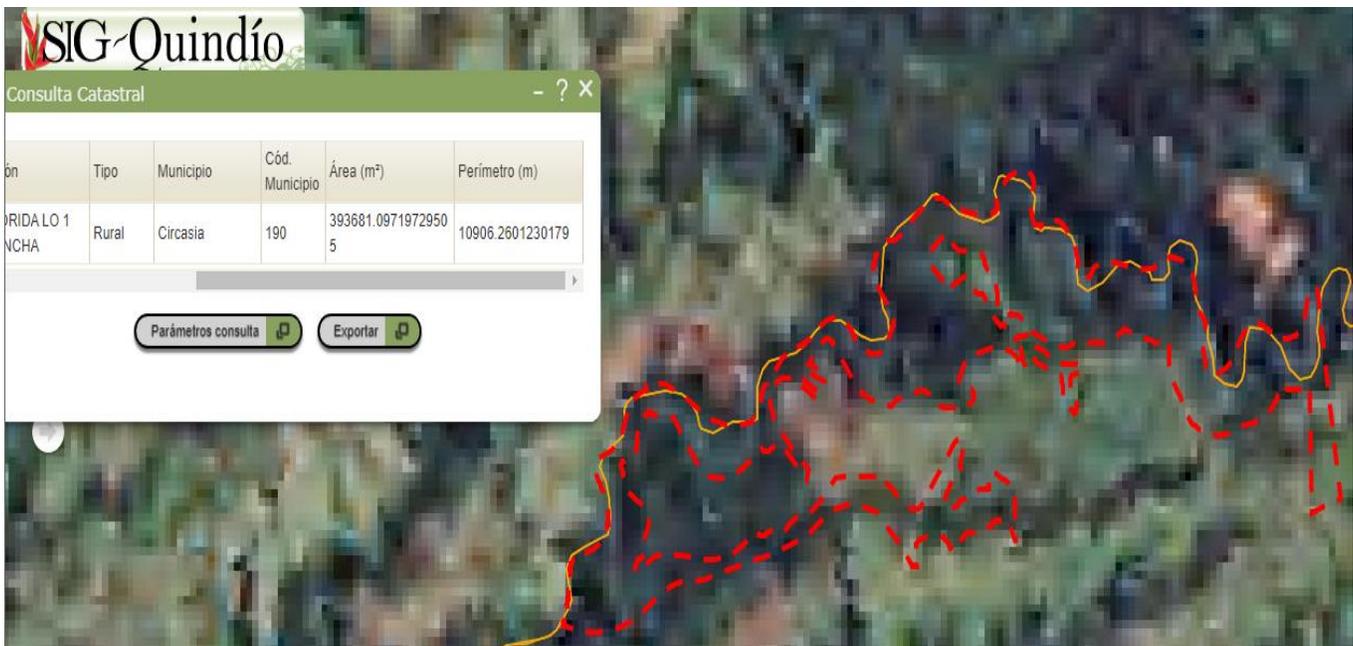
3



SIG-Quindío
Consulta Catastral

Número predial (20)	Número predial (30)	Dirección	Tipo	Municipio	Cód. Muni.
00100040030000	00010000000400300000000000	LA FLORIDA LO 1 LA CONCHA	Rural	Circasia	190

Parámetros consulta Exportar



SIG-Quindío
Consulta Catastral

Nombre	Tipo	Municipio	Cód. Municipio	Área (m ²)	Perímetro (m)
LA FLORIDA LO 1 LA CONCHA	Rural	Circasia	190	393681.09719729505	10906.2601230179

Parámetros consulta Exportar

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

**DIRECCION VEREDA “LOTE NRO.1” VDA. EL MEMBRILLAL
Circasia Quindío., según escritura No.46 del 17 de enero del
2013, Notaria quinta de armenia Quindío**

4



RESUMEN EJECUTIVO

**DICTAMEN PERICIAL Y AVALÚO TECNICO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MEJORAS EN CULTIVOS Y CONSTRUCCION**

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

Solicitante:

Señor: FONDER MIGUEL BETANCOURT PIOQUINTO
CC N.º 14.190.407

**"LOTE DE TERRENO No. 1 - RURAL
Vereda "MEMBRILLAL"
municipio de Circasia Quindío.**

Área lote de terreno: 398.526,73 m² = (39.85 ha) (Escr.46 17-enero 2013
Not.5ta armenia Quindío
Fuente de consulta Certificado de tradición Matricula inmobiliaria No. 280-191187

CALCULO DE VALOR FINAL

VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS
\$ 80.713.294

Son: OCHANTA MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS
NOVENTA Y CUATRO (\$80.713.294) pesos m/te.

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

CONTENIDO

6

1. INFORMACIÓN GENERAL
2. DOCUMENTOS APORTADOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
7. DETERMINACION DE VALOR CULTIVOS (MEJORAS)
8. DETERMINACION VALOR CONSTRUCCIONES, VIAS, Y/O
9. LEY DEL AVALUADOR
10. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO
11. CONCLUSIONES
12. CERTIFICACION DEL AVALUO
13. BIBLIOGRAFIA
14. REGISTRO FOTOGRAFICO
15. DOCUMENTACION DEL PERITO AVALUADOR (Según Art.226 del C.G.P.)

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

1. INFORMACION GENERAL

7

1.1. **ENCARGO VALUATORIO: Estimación del valor comercial;** consiste en realizar un dictamen pericial, y de avalúo técnico de los cultivos plantados en el bien inmueble con dirección "**LOTE No.1 DONDE SE ENCUENTRAN UNAS MEJORAS EN UN AREA APROXIMADA DE 5000 M2 APROXIMADAMENTE LAS CUALES SE ENCUENTRAN DENTRO DEL PREDIO DENOMINADO LOTE DE TERRENO NRO.1, ESTE TERRENO NRO 1 SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICION CON MATRICULA INMOBILIARIA NO. 280-191187,** y Escritura No. 46 del 17 de enero del 2013 en la notaría quinta de armenia Quindío determinar el valor estimativo comercial de las mejoras agrícolas relacionadas con los cultivos y construcciones existentes respecto a la siembra, mantenimiento, tratamiento, cuidado; y en fin todo lo relacionado con la preservación de las plantas sembrados como son: **BANANO, CAFÉ ENTRE OTROS,** de manera que revelen en forma fidedigna la realidad económica para que obre en proceso judicial.

1.1.1. **Avalúo rural.** Un Avalúo rural es aquel que se realiza sobre un predio (Lote y/o construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado fuera del perímetro de servicios de la ciudad. En el avalúo quedarán comprendidos el valor de las mejoras plantadas en un sector del predio **LOTE DE TERRENO NRO.1 , SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICION CON MATRICULA INMOBILIARIA NO. 280-191187** y el potencial de desarrollo, si hay lugar.

1.2. Marco jurídico El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2.008 emanada por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y demás Normas Colombianas.

El presente dictamen pericial, y de avalúo comercial; se encuentra debidamente certificado y avalado por el **R.A.A** Registro Abierto de Avaluador, para la categoría dos (**AVALUOS RURALES**), del cual poseo la certificación vigente para la fecha de este informe. (se anexa)

1.3. Ubicación del predio:

DEPARTAMENTO	Quindío
MUNICIPIO	Circasia
DIRECCIÓN	"Lote de terreno No.1
VEREDA	MEMBRILLAL

1.4. Uso actual del inmueble El predio motivo del avalúo se encuentra proyectado con una destinación económica **agropecuario**. (cultivo actual de café, banano y otros).

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

1.5. Solicitante.

Señor: **FONDER MIGUEL BETANCOURT PIOQUINTO**, CC N° 14.190.407

1.6. fecha de la visita de inspección ocular al predio.

Visitado el	DIA	MES	AÑO
	11	11	2022

El inmueble fue visitado por el perito Avaluador profesional Ing. Civil; y Técnico laboral por competencias en Avalúos. JOSE GILBERTO CARO CELIS, CC. N.º 9.779.561, R.A.A AVAL - 9779.561.

Fecha del Informe	DIA	MES	AÑO
	15	11	2022

2. DOCUMENTOS APORTADOS

- ✚ Certificado de tradición de fecha 11 de noviembre de 2022.
- ✚ Escritura No. 46 del 17 de enero del 2013 en la notaría quinta de armenia Quindío

3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

3.1. Certificado de tradición de fecha 11 de noviembre de 2022

ANOTACION: Nro. 001 Fecha: 17-01-2013, Radicación: 2013-280-6-689

Doc.: ESCRITURA 46 del 17-01-2013 Notaria Quinta de armenia

ESPECIFICACION: Otro: 0918 División materia

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto).

A: CORREAL BARRIOS ADONIRAN CC# 130091 X
A: GENTRY MICHELE ADELIA CE 129776 X

ANOTACION Nro. 002 Fecha: 09-06-2022, Radicacion:2022-280-6-11383

Doc.: OFICIO 087 DEL 03-06-2022 JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL CIRCASIA

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR:0469 DEMANDA EN PROCESO

REIVINDICATORIO RADICADO No.631904089001-2022-00047-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORREAL BARRIOS ADONIRAN CC# 130091 X
DE: GENTRY MICHELE ADELIA CE 129776 X
A: BETANCOURT PIOQUINTO FANDER MIGUEL CC. 14190407

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

- 3.2. **Matriculas inmobiliarias:** 280-191187
3.3. **Código catastral:** 000100000004003000000000

###NOTA: Esta información no se trata de un estudio de títulos. ###

9

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. Tipos de cultivos del sector.

LOTE No.1 DONDE SE ENCUENTRAN UNAS MEJORAS EN UN AREA APROXIMADA DE 5000 M2 APROXIMADAMENTE LAS CUALES SE ENCUENTRAN DENTRO DEL PREDIO DENOMINADO LOTE DE TERRENO NRO.1, SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICION CON MATRICULA INMOBILIARIA NO. 280-191187, y Escritura No. 46 del 17 de enero del 2013 en la notaría quinta de armenia Quindío determinar el valor estimativo comercial de las mejoras agrícolas relacionadas con los cultivos y construcciones existentes respecto a la siembra, mantenimiento, tratamiento, cuidado; y en fin todo lo relacionado con la preservación de las plantas sembrados como son: **BANANO, CAFÉ ENTRE OTROS,**

4.2. Vías de acceso al sector:

El acceso vehicular al predio en estudio es la vía interna veredal **MEMBRILLAL** destapada en mal estado, desde la cabecera de la vía principal que de Pereira conduce a armenia, se llega hasta el pedio con dirección **DONDE SE ENCUENTRAN LAS MEJORAS**, con distancia de 6 Kilómetros aproximadamente, en topografía ondulada, hasta el predio se llega en vehículos camperos.

4.3. Estado de la Infraestructura.

Vía Frente a la Propiedad.	Carretera interna veredal MEMBRILLAL,
Vías	EN MAL ESTADO

4.4. Transporte

Transporte particular en camperos y motos

4.5 Orden Público:

El sector es relativamente tranquilo y seguro, además, teniendo en cuenta que la región no presenta focos de guerrilla y paramilitarismo.

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

4.6 Características del Sector:

El inmueble en estudio se encuentra ubicado en la vereda MEMBRILLAL del municipio de Circasia Quindío, contemplado así por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente de este municipio. El sector se caracteriza actualmente por la existencia de predios dedicados a la agricultura y uso agropecuario, y de pastoreo.

10

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA



Plan Básico de Ordenamiento Territorial Circasia Quindío, POT Circasia Quindío 2000 – 2007.

ARTÍCULO 1.- Adóptese el esquema de ordenamiento territorial para el municipio de circasia, para el periodo 2000 – 2007 como instrumento de apoyo para el desarrollo del proceso de ordenamiento territorial municipal, e incorpórese como parte constitutiva del presente acuerdo los aportes señalados así:

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2000 – 2007 CIRCASIA QUINDIO 1

ACUERDO NÚMERO 016
09 DE SEPTIEMBRE DEL 2000

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CIRCASIA QUINDIO 2000-2007”

EL CONCEJO MUNICIPAL DE CIRCASIA, en uso de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las contenidas en el artículo 313, numerales 1,2, 3,7,9 y 10; artículos 80,82,286,287,311,313 de la Constitución Política de Colombia; los artículos 41 y siguientes de la Ley 152 de 1994; los artículos 32 y siguientes de la Ley 136 de 1994; el artículo 25 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 20 del Decreto Reglamentario 879 de 1998.

ACUERDA:

ARTICULO 1: Adoptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Circasia, para el periodo 2000 - 2007 como instrumento de apoyo para el desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal, e incorpórese como parte constitutiva del presente acuerdo los apartes señalados así:

Documento técnico soporte. Contenido en 353 páginas debidamente numeradas así:

- Diagnostico y consideraciones generales desde la página 4 hasta la página 126.

Documento técnico soporte. Contenido en 353 páginas debidamente numeradas así:

- Diagnostico y consideraciones generales desde la página 4 hasta la página 126.
- Componente general desde la página 127 hasta la página 137.
- Componente urbano desde la página 138 hasta página 309,
- Componente rural desde la página 311 hasta la página 338,
- Programa de ejecución desde la página 339 hasta la página 353,

Hace parte del documento técnico soporte además de lo anterior los siguientes documentos:

- El documento resumen contenido en trece folios, así como gráficos en colores contenidos en 11 folios.
- Listado de asistentes a talleres en cuatro folios, recomendaciones del Consejo de desarrollo territorial 9 folios, un video beam,
- Copia de decreto de declaratoria de zonas de alto ⁷¹⁴⁵⁶⁰ Decreto 117 de septiembre 24 de 1999, Decreto 147 del 23 de noviembre de 1999 y copia del decreto 043 foliado del 1 al 18,
- Perfiles viales 5 folios, relación de planos 3 folios, ~~copio~~ ³¹⁰ de cartilla didáctica 15 folios, relación de bibliografías consultadas en 5 folios, acta de comité técnico de respuesta a Consejo de Desarrollo Territorial, documento de observaciones del Consejo de Desarrollo Territorial, Acta de Comité Cabiido Abierto, Acta de Concertación con el Alcalde Municipal.

X *Concejo Municipal* Concejo Municipal – Acuerdo No. 016 09/09/2000
Circasia Quindío

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1 georreferenciación y ubicación satelital de la FINCA LOTE 1 VEREDA MEMBRILLAL, según consulta efectuada en la página electrónica del **SIG QUINDIO**, y el **IGAC**. código predial latitud: 4 grados 656169 minutos; longitud: -75grados 635318 minutos, código catastral 000100000004003000000000

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

12



SIG-Quindío

Consulta Catastral

Número predial (20)	Número predial (30)	Dirección	Tipo	Municipio	Cód. Muni
00100040030000	0001000000040030 000000000	LA FLORIDA LO 1 LA CONCHA	Rural	Circasia	190

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com



Nombre	Tipo	Municipio	Cód. Municipio	Área (m ²)	Perímetro (m)
ORIDA LO 1 NCHA	Rural	Circasia	190	393681.09719729505	10906.2601230179

13

6.2. Estratificación Socioeconómica:

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994. (SIC)

6.3 Actividad predominante: Cuenta con usos del suelo principalmente en producción agrícola, con cultivos comerciales de café y banano, plátano, aguacate, etc.

6.4 comercialización: La comercialización de los productos se realizan en el municipio de Calarcá, Armenia, circasia, filandia y en el lote.

6.5 explotación económica y posibilidades de mecanización: El predio se presenta un buen mantenimiento en cuanto al control de malezas, y al estado fitosanitario de sus plantaciones, el mantenimiento de deshierba se realiza a través de medios de mecanización como la guadaña, y fumigación, por su topografía el inmueble tiene la posibilidad de mecanización.

Nota: La planta de café es considerada que alcanza su crecimiento y productividad máxima a los 6-8 años de edad, necesita entre 18 y 24 meses para dar la primera cosecha, durante ese tiempo existe una oportunidad para diversificar la producción y generar ingresos adicionales a los del café; mejorando el socio economía de los caficultores de la región cafetera. (Fuente de consulta página del comité de cafeteros del Quindío)

Después de esta edad (6-8 años) la planta se deteriora paulatinamente y su productividad disminuye a niveles de poca rentabilidad. El ritmo de envejecimiento dependerá de la calidad del sitio, la densidad de siembra, intensidad de producción, disponibilidad de nutrimentos, presencia de plagas y enfermedades o estrés ambiental, entre otros.

JOSE GILBERTO CARO CELIS
 Ingeniero Civil
 Celular 314 – 7183217
 Correo: gilepo82011@hotmail.com

6.6 Periodos De Cosecha Por Departamentos:

Departamento	Cosecha Principal	Mitaca
Antioquia	Oct-Nov-Dic	Mar-Abr-May
Boyacá	Oct-Nov-Dic-Ene	Abr-May
Caldas	Oct-Nov-Dic	Abr-May-Jun
Cauca	Abr-May-Jun	No existe (graneo)
Cundinamarca	Abr-May-Jun	Oct-Nov-Dic
Huila	Abr-May-Jun	Oct-Nov-Dic
Magdalena, César y Guajira	Nov-Dic-Ene	No existe (graneo)
Nariño	May-Jun	Ene-Feb
Norte de Santander	Mar-Abr-May	Oct-Nov-Dic
Quindío	Mar-Abr-May	Oct-Nov-Dic
Risaralda	Oct-Nov-Dic	Abr-May-Junio
Santander	Ago-Sep-Oct	No existe (graneo)
Tolima	Mar-Abr-May-Jun	Nov-Dic-Ene
Valle	Mar-Abr-May	Nov-Dic-Ene

6.7. Áreas:

Área del lote de terreno No. 1 Y Área del lote donde se encuentran plantadas las MEJORAS	Área lote de terreno No. 1: 398.526,73 m ² = (39.85 ha) (Escr.46 - 17-enero 2013 Not.5ta armenia Quindío Fuente de consulta Certificado de tradición Matricula inmobiliaria No. 280-191187 Fuente de consulta página electrónica del SIG QUINDIO , e IGAC . Área Aproximada de la MEJORA 5000 M2 (Versión del señor FONDER MIGUEL BETANCOURT PIOQUINTO
--	---

7.- DETERMINACION DEL VALOR DE LOS CULTIVOS (MEJORAS)

Código Civil Colombiano

ARTICULO 657. <INMUEBLES POR ADHESION>.

Las plantas son inmuebles, mientras adhieren al suelo por sus raíces, a menos que estén en macetas o cajones que puedan transportarse de un lugar a otro.

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

Por lo tanto, en el predio el "**LOTE No.1 EXISTE UN AREA DE 398.526,73 m² = (39.85 ha)**
(Escr.46 17-enero 2013 Not.5ta armenia Quindío
Fuente de consulta Certificado de tradición Matricula inmobiliaria No. 280-191187 Y DENTRO DE ESTE **EXISTE UNA MEJORA DE 5000 M2 APROXIMADAMENTE.**

7.1 La distribución de las MEJORAS, se relaciona de la siguiente manera:

- Café variedad Colombia y café típico (apariciencia arábica)300 matas de 6 meses
- Banano90 matas de 3 años
- Árbol de naranjo.....10 arboles de 4 años
- Árbol de limón..... 8 arboles de 4 años
- Árbol aguacate papelillo..... 6 arboles de 2 años
- Matas Caña de azúcar..... 70 matas de 6 meses
- Arboles de reforestación150 arboles de 3 años
- Árbol laurel..... 3 arboles de 3 años
- Árbol Cedro rosado.....1 arbol de 3 años
- Árbol guayacán..... 6 arboles de 2 meses
- Árbol roble.....12 arboles de 3 meses
- Matas de jardín (Rosas, Dalias, etc.....400 matas de 4 años
- Construcción de vivienda.....1 vetustez 3 años
- Construcción pequeña (tienda).....1 vetustez 3 años
- Construcción de vía(excavación).....1 de 3 años
- Construcción de cancha microfútbol (excavación).....1 de 3 años
- Cerca en alambre de púas(3 hilos), 470 metros lineales.....470 ml – 3 años
- Suministro agua de nacimiento.....400 ml – 3 años

Variedad Colombia: Esta variedad por su variedad genética, posee una resistencia durable al ataque de la roya del cafeto. La producción es igual o superior a la Caturra. El tipo de grano y la calidad de la bebida son similares a las otras variedades de café arábica

7.2 CUANTIFICACIÓN DE LOS CULTIVOS DE CAFÉ Y OTRAS MEJORAS:

teniendo en cuenta el **Artículo 32 de la resolución 620 del IGAC,**

Artículo 32º.- Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los gremios respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada.

7.3 CONSULTAS:

7.3.1 Profesionales Consultados: Con experiencia de más de 25 años en la profesión y manejo de diferentes cultivos especialmente café y plátano.

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

Con el fin de obtener valores de mercado actualizados referentes a los cultivos ya relacionados, se procedió a la consulta con los siguientes profesionales, así:

- a) Profesional Ingeniero Agrónomo **EDUCARDO CHICA LLANO**, con tarjeta Profesional 13002 del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, Numero celular: 301-7254564
- b) Profesional Ingeniero agrónomo **GUILLERMO GONZALEZ**, identificado con la CC No 7.508.987, celular 3207427168 – 313-7219609, MP 6078 del ministerio de Agricultura, dirección oficina calle 40 # 23 -04 Calarcá, empresa BIO AGROESFERA S A S, NIT 9014086777.

El cual manifestaron que después de observado los cultivos existentes en el predio LOTE 1 PORVENIR pertenecen a la variedad ya descrita, se trata de cultivos con un buen mantenimiento Fitosanitario, y bien conservado.

Gentilmente me suministraron información relevante para establecer el valor comercial en forma específica de cada arbusto de café plantado en el predio, al igual que de las matas de plátano hartón a todo costo, información relevante para el cálculo del valor comercial, del dictamen pericial y avalúo, teniendo en cuenta su experiencia, e idoneidad, se anexa en cuadros anexos.

Con base en la información suministrada, me permito anexar los siguientes cuadros demostrativos, con los valores comerciales al día de hoy (noviembre del año 2022) obtenidos así:

7.4 CUADRO DEMOSTRATIVO DE LAS MEJORAS:

Para su cuantificación se ha tenido en cuenta: su edad, tamaño, producción, valor colino, acarreo, corte, siembra, hoyada, trazo, fertilización, controles sanitarios, poda, mantenimiento (desoja, destronque, despunte), control de malezas, mano de obra. Globalizado.

MÉTODO:

- Por costos (Cuadros anexo)

CUADRO DEMOSTRATIVO

MEJORAS ARBOLES CAFÉ, MATAS BANANO Y/O								
ITEM	PRODUCTO	VARIEDAD	TIEMPO DE SEMBRADO	USO	UNIDAD Y/O MATA	CANTIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1	CAFÉ	VARIEDAD COLOMBIA	6 MESES	SIEMBRA	UND	150.00	4500.00	675000.00
2	CAFÉ	ARABIGO	6 MESES	SIEMBRA	UND	150.00	4500.00	675000.00
3	BANANO	BANANO	3 AÑOS	SIEMBRA	MATA	90.00	5000.00	450000.00
4	NARANJO	NARANJO	4 AÑOS	SIEMBRA	ARBOL	10.00	50000.00	500000.00

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

5	LIMON	LIMON	4 AÑOS	SIEMBRA	ARBOL	8.00	50000.00	400000.00
6	AGUACATE	PAPELILLO	2 AÑOS	SIEMBRA	ARBOL	6.00	200000.00	1200000.00
7	CAÑA DE AZUCAR	CAÑA DE AZUCAR	6 MESES	SIEMBRA	MATA	70.00	15000.00	1050000.00
8	ARBOL REFORESTACION	NACEDEROS	3 AÑOS	SIEMBRA	ARBOL	150.00	10000.00	1500000.00
9	LAUREL	LAUREL	3 AÑOS	SIEMBRA	ARBOL	3.00	10000.00	30000.00
10	CEDRO	CEDRO ROSADO	3 AÑOS	SIEMBRA	ARBOL	1.00	10000.00	10000.00
11	GUAYACAN	GUAYACAN	2 MESES	SIEMBRA	ARBOL	6.00	2000.00	12000.00
12	ROBLE	ROBLE	3 MESES	SIEMBRA	ARBOL	12.00	2500.00	30000.00
13	MATAS JARDIN	ROSAS,DALIA, ETC	4 AÑOS	SIEMBRA	MATA	400.00	10000.00	4000000.00
								10532000.00

SON: DIEZ MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL (\$10.532.000) PESOS MLC

8. DETERMINACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES, VIA, CASETA, CANCHA MICROFUTBOL, CERCA ALAMBRE DE PUAS Y EXCAVACIONES (MEJORAS)

8.1 DESCRIPCION DE OTRAS MEJORAS:

8.1.1. VIVIENDA PRINCIPAL: área Aproximada de 240.41 metros cuadrados

Dependencias: 4 habitaciones, 1 sala, 1 zona fría(enchapada), 1 cocina; Pisos en concreto y en algunas partes este revestido en mineral, paredes en madera, chambranas en madera, cubierta entramado en madera y techo en lamina de zinc; en regular estado de conservación; el agua es abastecida por manguera con diámetro de media pulgada, la vetustez de la vivienda es de 3 años aproximadamente.

8.1.2. CASETA: área aproximada de 31.02 metros cuadrados

Dependencias: 1 salón, chambrana en madera; pisos en madera, paredes en madera, cubierta entramado en madera y techo lamina de zinc; en regular estado de conservación; tiene una vetustez aproximada de 3 años.

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

8.1.3. MOVIMIENTO DE TIERRAS: Longitud aproximada de 75 metros

Existe una vía de 75 metros de longitud por 3,5 metros de ancho, utilizada para el acceso a la vivienda principal de las mejoras mencionadas, se pudo observar que dicha vía fue hecha manualmente (pico y pala), su profundidad de excavación es de 70 centímetros aproximadamente.

8.1.4 CERCA DE ALAMBRE EN TRES HILOS: Longitud aproximada de 460 metros lineales

Cerca de alambre en tres hilos sostenidos por horcones de madera y grapas; cerca construida en los dos lados de fondo.

8.2 METODO DE CALCULO PARA SU VALOR

Método de Reposición:

Para las construcciones, se empleara el método de Costo de Reposición, que de conformidad con el artículo 3 de la Resolución número 620 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, dice “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 objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada”, teniendo en cuenta el estado de conservación, vetustez, obsolescencia (física, funcional de mercado). Se emplea el método de FITTO Y CORVINNI.

8.2.1 CUADRO DEMOSTRATIVO, DONDE SE OBSERVA EL PRESUPUESTO AL DIA DE HOY(NOV-2022):

8.2.1.1 VALOR ACTUAL MEJORA VIVIENDA PRINCIPAL

MEJORA VIVIENDA PRINCIPAL (AREA= 240,41 M2)					
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANTID	VR. UNIT	VR. TOTAL
1	LOCALIZACION Y REPLANTEO	M3	240.41	2500.00	601025
2	EXCAVACION PARA VIVIENDA (CALCULADA EN MOVIMIENTO DE TIERRAS)	M3	0.00	25000.00	0
3	SUM.E INSTALACION PLACA EN CONCRETO E=15 CMS , 3000 PSI	M3	20.70	900000.00	18630000
4	SUM. E INSTAL.COLUMNNA EN MADERA (0,15 X 0,15 M)	ML	51.00	15000.00	765000
5	SUMI.E INSTALACION VIGAS EN MADERA	ML	120.00	15000.00	1800000
4	SUM.E INSTA.COLUMNNA EN ESTRUCTURA METALICA (0,15 X 0,15 M)	ML	18.00	28000.00	504000
5	SUMINIS.E INSTA.PAREDES EN MADERA	M2	180.00	20000.00	3600000
6	SUMIN.E INST.CHAMBRANA EN MADERA	M2	23.10	17000.00	392700
7	SUMINI.E INSTAL.CUBIERTA TEJA ZINC	M2	248.00	14352.00	3559296
8	ENTRAMADO PARA CUBIERTA	M2	248.00	22000.00	5456000
8	SUM.E INST.PUERTA EN MADERA (0.9X2 M)	UND	3.00	140000.00	420000

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

9	SUM.E INST.VENTANA EN MADERA	M2	2.42	95000.00	229900
10	SUMINISTRO E INSTALACION AGUA, TUBERIA 1/2 ", AGUA DE NACIMIENTO	ML	400.00	2000.00	800000
11	SUMINISTRO E INSTALACION MINERAL	M2	102.41	2800.00	286748
12	SUMI.E INSTALACION COMBO(SANITARIO-DUCHA-LAVMANOS)	UND	1.00	800000.00	800000
13	SUMINISTRO E INSTA. ENCHAPE BAÑO	M2	6.00	35000.00	210000
14	SUM.E INST. BAÑO (MAMPOSTERI, REBOQUE),(1.2 X1.9M)	UND	1.00	250000.00	250000
15	SUM.E INST. LAVADERO	UND	1.00	250000	250000
TOTAL COSTO DIRECTO					38554669
A.I.U. 15 %					5783200
COSTO TOTAL CASA PRINCIPAL					44337869

SON: CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL OCHOSCIENTOS (\$44.337.869) SESENTA Y NUEVE PESOS MLC

8.2.1.2 VALOR ACTUAL MEJORA CASETA

MEJORA CASETA (AREA= 31,02 M2)					
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANTID	VR. UNIT	VR. TOTAL
1	LOCALIZACION Y REPLANTEO	M3	31.02	2500.00	77550
2	SUM.E INSTALACION PISO EN MADERA, INC.SOPORTES EN MADERA	M2	31.02	25000.00	775500
3	SUM. E INSTAL.COLUMNA EN MADERA (0,15 X 0,15 M)	ML	11.20	15000.00	168000
4	SUM. E INSTAL.VIGAS EN MADERA (0,15 X 0,15 M)	ML	22.60	15000.00	339000
4	SUMINIS.E INSTA.PAREDES EN MADERA	M2	60.00	12000.00	720000
5	SUMIN.E INST.CHAMBRANA EN MADERA	M2	5.17	13000.00	67210
6	SUMINI.E INSTAL.CUBIERTA TEJA ZINC	M2	35.00	14352.00	502320
7	ENTRAMADO PARA CUBIERTA	M2	35.00	22000.00	770000
7	SUM.E INST.PUERTA EN MADERA (0.8X1,8 M)	UND	1.00	60000.00	60000
8	SUM.E INST.VENTANA EN MADERA	M2	1.00	80000.00	80000
TOTAL, COSTO DIRECTO					3559580
A.I.U. 15 %					533937
COSTO TOTAL CASETA					4093517

SON: CUATRO MILLONES NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS DIEZISIETE (\$4.093.517) PESOS MLC

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

8.2.1.3 VALOR ACTUAL MEJORA MOVIMIENTO DE TIERRAS

MEJORAS MOVIMIENTO DE TIERRA A MANUALMENTE 974.12 M3					
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANTID	VR. UNIT	VR. TOTAL
1	EXCAVACION PARA VIA, INGRESO A VIVIENDA (3,5X 0,7 X 75 M)	M3	183.75	25000.00	4593750
2	EXCAVACION PARA VIVIENDA	M3	96.78	25000.00	2419500
3	EXCAVACION PARA CANCHA DE MICRO-FUTBOL	M3	143.00	25000.00	3575000
4	RETIRO DE MATERIAL SOBRENTE EXP.30%	M3	550.59	18000.00	9910620
TOTAL, COSTO DIRECTO					20498870
A.I.U. 15 %					3074831
COSTO TOTAL MOVIMIENTO DE TIERRA					23573701

SON: VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL SETESCIENTOS UN (\$23.573.701) PESOS MLC

8.2.1.4 VALOR ACTUAL MEJORA CERCA EN ALAMBRE DE PUAS TRES HILOS

MEJORAS CERCA DE ALAMBRE DE PUAS EN TRES HILOS EN LONGITUD DE 460 ML					
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANTID	VR. UNIT	VR. TOTAL
1	SUMINISTRO E INSTALACION ALAMBRE PUAS EN TRES HILOS	ML	1380.00	600.00	828000.00
2	SUMINISTRO E INSTALACION HORCON EN MADERA (ALTURA DE 2 METROS)	UND	184.00	12000.00	2208000.00
3	EXCAVACION PARA HORCONES (50 CMS PROF.)	UND	184.00	1200.00	220800.00
TOTAL, COSTO DIRECTO					3256800.00
A.I.U. 15%					488520.00
COSTO TOTAL CERCA DE ALAMBRE DE PUAS					3745320.00

SON: TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL TRES CIENTOS VEINTE (\$3.745.320) PESOS MLC

VETUZTEZ 3 AÑOS

Por su vetustez de 3 años y estado de conservación del inmueble se considera una construcción que necesita algunas reparaciones leves, por lo tanto, en la tabla de Fitto y corvini se le da un factor de 2.5

JOSE GILBERTO CARO CELIS
 Ingeniero Civil
 Celular 314 – 7183217
 Correo: gilepo82011@hotmail.com

EDAD EN % DE LA VIDA	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
3	1.54	1.57	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100.00

21

8.3 VALORES DEPRECIADOS SEGÚN ESTADO DE CONSERVACION Y VETUSTEZ

Se Procede a calcular la Depreciación por Estado y Edad de los inmuebles mencionados anteriormente Así:

8.3.1 VALOR MEJORA VIVIENDA PRINCIPAL (DEPRECIADO)

METODO REPOSICION DE NUEVO DE LAS MEJORAS VIVIENDA PRINCIPAL (Resolución 620 de 2008 Igac)			
Solicitante:	FONDER MIGUEL BETANCOURT PIOQUINTO		
Fecha Informe:	15/11/2022	AREA CONSTRUIDA M2	240.41
Dirección:	MEJORAS UBICADO EN LOTE 1, certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 280-191187		
INDICE DE COSTOS:	Presupuesto realizado por el Ing. José Gilberto Caro Celis		
	Procesa los presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones evolución de costos en conjunto, consulta de constructores y evaluadores de Colombia.		
COSTOS DIRECTOS	Exclusivo del trabajo de campo (materiales, mano de obra, y herramientas)		
COSTOS INDIRECTOS	Impuestos garantías, conexión de servicios públicos, honorarios, etc.		
COSTOS TOTALES	Suma de costos directos e indirectos, no se incluye valor del lote, ni costos financieros.		
ESPECIFICACIONES	Descripción para cada prototipo, especialmente cimentación, ascensor, acabados, etc.		
calculo valor construccion Mejora para vivienda un Nivel			
columnas y vigas Madera vigas de cimentación - losa en concreto bodega puerta de ingreso pisos Chambranas en madera cubierta-teja zing	costo directo		valor m2
			\$38,554,669
	costo indirecto		
	A.I.U	15%	\$5,783,200
	VALOR TOTAL MEJORA M2 CONSTRUIDO		\$44,337,869
total, reposición del área construida OBRA NUEVA	70%	\$44,337,869	

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

22

DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION TABLA DE FITO Y CORVINNI		
Vida útil o técnica	Años	70
Edad aproximada de la construcción	Años	3
Vida remanente de la construcción	Años	67
Porcentaje de edad a depreciar	Años	3
Estado de conservación de la construcción	de 1 a 5	2.5
Depreciación acumulada en el tiempo	9.50%	\$4,212,098
CALCULO DE VALOR DE LA CONSTRUCCION VALOR ACTUAL O PRESENTE		
Valor de reposición área construida a nuevo		\$44,337,869
Menos (-) depreciación acumulada según Ross Heidecke		\$4,212,098
VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO		\$40,125,772
Valor m2 depreciado		\$166,906
VALOR MEJORAS		\$40,125,772

8.3.2 VALOR MEJORA CASETA (DEPRECIADO)

METODO REPOSICION A NUEVO DE LAS MEJORAS CASETA (Resolución 620 de 2008 Igac)			
Solicitante:	FONDER MIGUEL BETANCOURT PIOQUINTO		
Fecha Informe:	15/11/2022	AREA CONSTRUIDA M2	31.02
Dirección:	MEJORAS UBICADO EN LOTE 1, certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 280-191187		
INDICE DE COSTOS:	Presupuesto realizado por el Ing. José Gilberto Caro Celis		
	Procesa los presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones evolución de costos en conjunto, consulta de constructores y evaluadores de Colombia.		
COSTOS DIRECTOS	Exclusivo del trabajo de campo (materiales, mano de obra, y herramientas)		
COSTOS INDIRECTOS	Impuestos garantías, conexión de servicios públicos, honorarios, etc.		
COSTOS TOTALES	Suma de costos directos e indirectos, no se incluye valor del lote, ni costos financieros.		
ESPECIFICACIONES	Descripción para cada prototipo, especialmente cimentación, ascensor, acabados, etc.		
calculo valor construccion para vivienda UNIDAD FAMILIAR MEDIO de uno (1) y dos (2) pisos			
estructura en madera columnas y vigas en madera soportes en madera	costo directo		valor m2
			\$3,559,580
	costo indirecto		
	A.I.U	15%	\$533,937

JOSE GILBERTO CARO CELIS
 Ingeniero Civil
 Celular 314 – 7183217
 Correo: gilepo82011@hotmail.com

para la construcción puerta de ingreso pisos	VALOR MEJORA CONSTRUIDO	\$4,093,517	
total, reposición del área construida OBRA NUEVA		70%	\$4,093,517
DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION TABLA DE FITO Y CORVINNI			
Vida útil o técnica	Años	70	
Edad aproximada de la construcción	Años	3	
Vida remanente de la construcción	Años	67	
Porcentaje de edad a depreciar	Años	3	
Estado de conservación de la construcción	de 1 a 5	2.5	
Depreciación acumulada en el tiempo	9.50%	\$388,884	
CALCULO DE VALOR DE LA CONSTRUCCION VALOR ACTUAL O PRESENTE			
Valor de reposición área construida a nuevo		\$4,093,517	
Menos (-) depreciación acumulada según Ross Heidecke		\$388,884	
VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO		\$3,704,633	
Valor m2 depreciado		\$ 119,427.24	
VALOR MEJORAS		\$3,704,633	

8.3.3 VALOR MEJORA MOVIMIETO DE TIERRAS (DEPRECIADO)

METODO REPOSICION A NUEVO DE LAS MEJORAS MOVIMIENTO DE TIERRAS (Resolución 620 de 2008 Igac)			
Solicitante:	FONDER MIGUEL BETANCOURT PIOQUINTO		
Fecha Informe:	15/11/2022	VOLUMEN M3	974.12
Dirección:	MEJORAS UBICADO EN LOTE 1, certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 280-191187		
INDICE DE COSTOS:	PRESUPUESTO REALIZADO POR EL INGENIERO JOSE GILBERTO CARO CELIS		
	Procesa los presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones evolución de costos en conjunto, consulta de constructores y evaluadores de Colombia.		
COSTOS DIRECTOS	Exclusivo del trabajo de campo (materiales, mano de obra, y herramientas)		
COSTOS INDIRECTOS	Impuestos garantías, conexión de servicios público, honorarios, etc.		
COSTOS TOTALES	Suma de costos directos e indirectos, no se incluye valor del lote, ni costos financieros.		
ESPECIFICACIONES	Descripción para cada prototipo, especialmente cimentación, ascensor, acabados, etc.		
calcula valor construcción para Movimiento de tierras (excavación, retiros)			

JOSE GILBERTO CARO CELIS
 Ingeniero Civil
 Celular 314 – 7183217
 Correo: gilepo82011@hotmail.com

24

Movimiento de tierra, Presupuestada Manualmente Excavaciones y Retiros Manuales. (Pico y Pala) Movimientos de tierra adecuados para tal fin: via acceso a la vivienda, cancha de micri futbol, vivienda principal.	costo directo		valor m2
			\$20,498,870
	costo indirecto		
	A.I.U	15%	\$3,074,831
VALOR TOTAL MEJORA-MOVIMIENTO DE TIERRAS		\$23,573,701	
total, reposición del área construida OBRA NUEVA		70%	\$23,573,701
DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION TABLA DE FITO Y CORVINNI			
Vida útil o técnica	Años	70	
Edad aproximada de la construcción	Años	3	
Vida remanente de la construcción	Años	67	
Porcentaje de edad a depreciar	Años	3	
Estado de conservación de la construcción	de 1 a 5	2.5	
Depreciación acumulada en el tiempo	9.50%	\$2,239,502	
CALCULO DE VALOR DE LA CONSTRUCCION VALOR ACTUAL O PRESENTE			
Valor de reposición área construida a nuevo		\$22,963,613,131	
Menos (-) depreciación acumulada según Ross Heidecke		\$2,239,502	
VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO		\$22,961,373,630	
Valor m3 depreciado		\$23,571,402	
VALOR MEJORAS		\$22,961,373,630	

8.3.4 VALOR MEJORA CERCA DE ALAMBRE TRES HILOS (DEPRECIADO)

METODO REPOSICION A NUEVO DE LAS MEJORAS CERCA ALAMBRE PUAS TRES HILOS (Resolución 620 de 2008 Igac)			
Solicitante:	FONDER MIGUEL BETANCOURT PIOQUINTO		
Fecha Informe:	15/11/2022	AREA CONSTRUIDA ML	460.00
Dirección:	MEJORAS UBICADO EN LOTE 1, certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 280-191187		
INDICE DE COSTOS:	PRESUPUESTO REALIZADO POR EL ING. JOSE GILBERTO CARO CELIS		
	Procesa los presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones evolución de costos en conjunto, consulta de constructores y evaluadores de Colombia.		

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

COSTOS DIRECTOS	Exclusivo del trabajo de campo (materiales, mano de obra, y herramientas)		
COSTOS INDIRECTOS	Impuestos garantías, conexión de servicios públicos, honorarios, etc.		
COSTOS TOTALES	Suma de costos directos e indirectos, no se incluye valor del lote, ni costos financieros.		
ESPECIFICACIONES	Descripción para cada prototipo, especialmente cimentación, ascensor, acabados, etc.		
calculo valor construccion Cerca alambre tres hilos			
Estructura Columnas o Postes en Madera Alambre de Púas en Tres hilos con grapas Postes enterrados a 60 centímetros aproximadamente.	costo directo		valor m2
			\$3,256,800
	costo indirecto		\$488,520
	A.I.U	15%	
VALOR TOTAL M2 CONSTRUIDO		\$3,745,320	
total reposición del área construida OBRA NUEVA		70%	\$3,745,320
DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION TABLA DE FITO Y CORVINNI			
Vida útil o técnica		Años	70
Edad aproximada de la construcción		Años	3
Vida remanente de la construcción		Años	67
Porcentaje de edad a depreciar		Años	3
Estado de conservación de la construcción		de 1 a 5	2.5
Depreciación acumulada en el tiempo		9.50%	\$355,805
CALCULO DE VALOR DE LA CONSTRUCCION VALOR ACTUAL O PRESENTE			
Valor de reposición área construida a nuevo		\$3,745,320	
Menos (-) depreciación acumulada según Ross Heidecke		\$355,805	
VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO		\$3,389,515	
Valor ml depreciado		\$7,369	
VALOR MEJORAS		\$3,389,515	

NOTA: EN EL LOTE DE TERRENO NRO.1 , CERTIFICADO DE TRADICION CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 280-191187 DE LA VEREDA MEMBRILLAL DEL MUNICIPIO DE CIRCASIA QUINDIO , EXITEN UNAS MEJORAS DE APROXIMADAMENTE DE 5000 METROS CUADRADOS LAS CUALES SE RESUMEN EN EL SIGUIENTE CUADRO ASI:

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

RESUMEN FINAL DE LAS MEJORAS

ITEM	DESCRIPCION	VALORES DEVALUADOS SEGÚN FITTO Y CORVINI
1	MEJORAS CULTIVOS CAFÉ, BANANO Y/O(INF.ING(S). AGRONOMOS)	10532000.00
2	VIVIENDA PRINCIPAL (VR. DEPRECIADO)	40125772.00
3	CASETA (VR. DEPRECIADO)	3704633.00
4	MOVIMIENTO DE TIERRAS (VR. DEPRECIADO)	22961374.00
5	CERCA ALABRE PUAS (VR. DEPRECIADO)	3389515.00
VR. TOTAL, DE LAS MEJORAS		80713294.00

**SON: OCHENTA MILLONES SETESCIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS
NOVENTA Y CUATRO
(\$80.713.294, 00) PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA**

9. LEY DEL AVALUADOR

LEY 1673 DE 2013

La expedición de la Ley del evaluador (Ley 1673 de 2013) viene a establecer una norma de carácter general para la inscripción y el ejercicio de la actividad de valuación por personas idóneas para ello. Esta impacta muchas de las actividades que el Estado y los particulares realizan en una economía de mercado, y complementa las normas especiales que regulan los servicios de avalúo en ciertos campos específicos. Esta obra ha sido escrita como herramienta para valuadores y usuarios de los servicios de avalúos, funcionarios públicos, auxiliares de la justicia que rinden avalúos de bienes tangibles e intangibles, operadores jurídicos que requieren de tales avalúos y, en general, para el sector inmobiliario y de servicios de valuación.

10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

- El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión
- El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- En caso de exposición del presente avaluó ante alguna entidad pública o privada tendrá un costo adicional de un salario mínimo mensual vigente, el cual debe ser cancelado antes de ingresar al recinto de exposición.
- la gestión de revisión parte de la presunción de buena fe del perito actuante, bajo el entendido que sus conclusiones finales son de su exclusiva responsabilidad y no compromete a los demás suscriptores del avalúo.

11. CONCLUSIONES

- El avalúo comercial corresponde a la valoración económica, realizada con base en parámetros técnicos, comportamiento del mercado y efectos económicos, sobre el Método por Costos y teniendo en cuenta los conceptos técnicos de los Ingenieros Agrónomos Eduardo Chica Llano y Guillermo Gonzales, para determinar su valor comercial.
- Según el artículo segundo (2º) del decreto 1420 de 1998, “ se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el consentimiento de las condiciones físicas y jurídicas del bien”, Quiero hacer énfasis en el sentido de que el espíritu de un avalúo comercial, es tratar de conocer el valor comercial de un inmueble de acuerdo a características de oferta y demanda en condiciones normales del mercado y sin que medie fuerza alguna en la transacción.
- Es importante hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en la negociación interfieren factores subjetivos y circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés vigente, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, todos los cuales sumados pueden distorsionar positiva o negativamente el valor dado al inmueble.

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

12. CERTIFICACIÓN DEL AVALUÓ

- Dejo constancia que no tengo interés presente ni futuro de parte avaluada, ni además ningún interés contemplado con la parte solicitante del presente avaluó.
- El presente informe de valuación es confidencial para los propietarios y sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo.
- El valuador no acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte. El valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
- En caso de sustentación del presente informe de avaluó ante alguna entidad bien sea juzgados y/o, tendrá un valor de un salario mínimo legal vigente (SMLV), el cual debe ser cancelado antes de entrar al recinto de exposición.

13. BIBLIOGRAFÍA.

- “AVALÚOS. METODOLOGÍAS PRACTICAS” William Robledo.
- CERTIFICADO DE TRADICION
- ESCRITURAS
- EOT (*Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal*), DEL MUNICIPIO Circasia QUINDIO.

Nota: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de desarrollo Económico, el presente avaluó y peritaje tiene una vigencia de un (1) año, a partir de la fecha de expedición de este informe.

De esta manera, dejo rendido el concepto valuatorio invocado, el cual coloco a consideración del señor: **FONDER MIGUEL BETANCOURT PIOQUINTO, con cc. De ciudadanía No. 14.190.407** y de las partes interesadas en el mismo, esperando haber podido contestar e interpretar ecuánimemente el avaluó comercial solicitado. este dictamen pericial de avaluó comercial puede ser presentado como prueba dentro del proceso que se estime conveniente, reúne los requisitos contemplados en el contenido del artículo 226 del Código General del proceso, el perito reúne los requisitos exigidos y cuenta con el R.A.A en la categoría de avalúos rurales vigente para la fecha del informe.

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

14. REGISTRO FOTOGRAFICO

VIVIENDA EN MADERA



PISO EN MINERAL Y CHAMBRANA EN MADERA



JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

CULTIVO EN BANANO CAFE



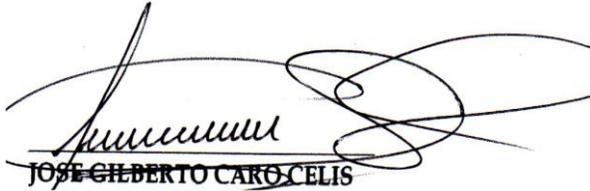
30

CULTIVO DE ROSAS Y OTROS- CANCHA MICRO FUTBOL Y VIA DESTAPADA



JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

Atentamente,


JOSE GILBERTO CARO CELIS

Ing. **JOSE GILBERTO CARO CELIS**
CC. N° 9.779.461
RAA Aval-9779461
Peritos Avaluadores Profesionales
Celular: 3147183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

15. documentación del perito Avaluador, según Art.226 de Código General del Proceso

- RAA: Registro Abierto del Avaluador
- Copia Diploma de Técnico en Avalúos
- Diploma de avalúos de bienes Muebles e Inmuebles y Especiales
- Diploma Ingeniero Civil
- Diploma Constructor en Arquitectura e Ingeniería
- Diploma Topografía

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

República de Colombia
Departamento del Atlántico
INCATEC
Instituto Técnico de Administración y Salud
Aprobación de Programas: No. 106 del 28 de Abril de 2016 Secretaría de Educación de Malambo
Licencia de Funcionamiento No. 105 de Abril 28 de 2016 Secretaría de Educación de Malambo

Otorga a:
José Gilberto Caro
Documento de Identidad No. 9.779.461 de de (día) (mes) (año)

Por haber terminado satisfactoriamente sus estudios teórico-prácticos de 1300 horas
El Presente Certificado de Aptitud Ocupacional como General por Competencias en:
Técnico En

Registro de Programa según Resolución 00453 del 11 de diciembre de 2015
Dado en Malambo a los 30 días del mes de 20 20
Anotado en el Folio No. 0103C del Libro Registro No. 01

[Firma]
Director General

[Firma]
Director Académico

INC-2020A-D051

República de Colombia
Municipio de Armenia
Tecni – Incas
Instituto Técnico para el Trabajo y el Desarrollo Humano
Con licencia de funcionamiento No. de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia,
Resolución No. 2257 de fecha del 14 de agosto de 2015

Otorga a:
CAROLIS JOSE GILBERTO
Identificado (a) con C.C. 9.779.461 de Calarcá
El Certificado de Aptitud Ocupacional de
Técnico Laboral por Competencias en:

AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES RURALES Y ESPECIALES

Que se realizó en Armenia con una duración
Total de 820 horas de formación presencial

[Firma]
GILBERTO SALCEDO PIZARRO
Director General

[Firma]
ANGELA JULIANA GASPAR JARAMILLO
Secretaria General

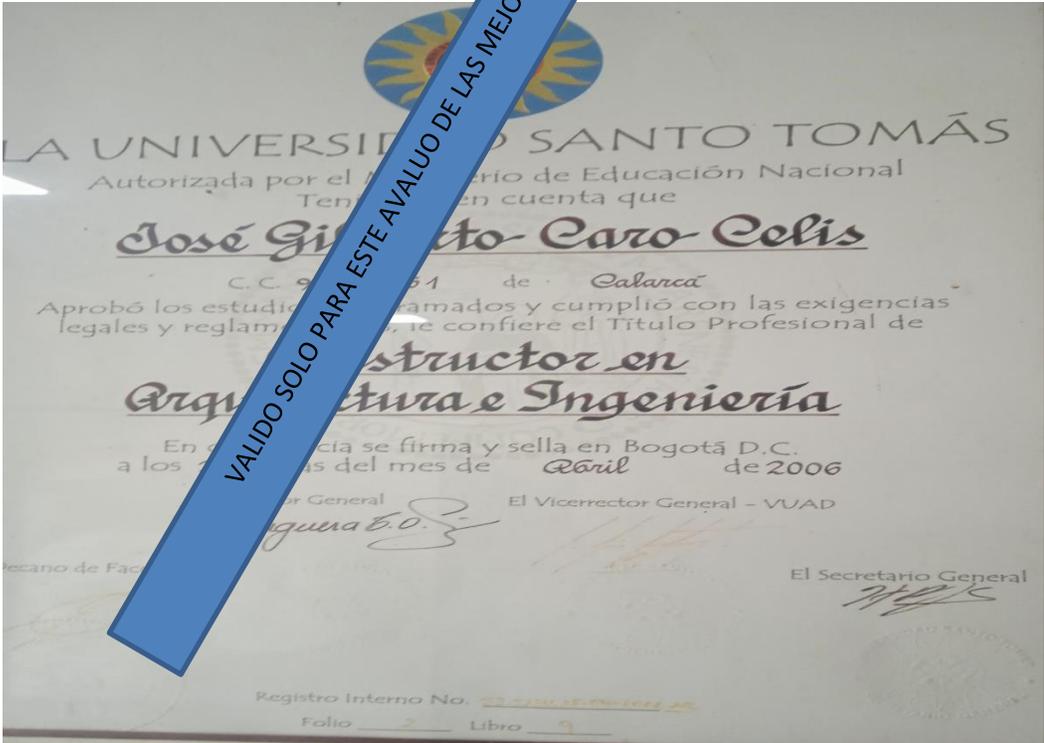
Acta 44
Folio 113

Expedida en Armenia, Quindío a los 18 días del mes de agosto de 2019

VALIDO SOLO PARA ESTE AVALUO DE LAS MEJORAS DEL SR. FANDER MIGUEL
BETANCOURT PICOQUINTO EN CIRCASI QUINDIO

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

33



VALIDO SOLO PARA ESTE AVALUO DE LAS MEJORAS DEL SR. FANDER MIGUEL BETANCOURT PICOQUIN EN CIRCASI QUINDIO

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com



JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com



PIN de Validación: b0a50ad6



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 264 de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio de Abril de 2018 de la

El señor(a) JOSE GILBERTO CARO CELIS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9779461, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Noviembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-9779461.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE GILBERTO CARO CELIS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuaciones, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
07 Nov 2019

Regimen
Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
02 Nov 2019

Regimen
Régimen de Transición

Página 1 de 5

VALIDO SOLO PARA ESTE AVALUO DE LAS MEJORAS DEL SR. FANDER MIGUEL BETANCOURT PIOQUINTO EN CIRCASI QUINDIO

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Puertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
07 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción
02 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Vehículos Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Aviones, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com



PIN de Validación: b0a50ad6



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
07 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otras clases.

Fecha de inscripción
07 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
02 Dic 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
02 Dic 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 13 Desechos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
02 Dic 2020

Regimen
Régimen de Transición

VALIDO SOLO PARA ESTE AVALUO DE LAS MEJORAS DEL SR. FANDER MIGUEL BETANCOURT PIOQUINTO EN CIRCASI QUINDIO

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com



PIN de Validación: b0a50ad6



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALARCÁ, QUINDÍO
Dirección: MANZANA A ,NUMERO 5, URBANIZACION ECA
Teléfono: 3147183217
Correo Electrónico: gilepo82011@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Profesional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Techn-Incas
Técnico laboral por competencias en Técnicas de Avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE GILBERTO CARO CELIS, registrado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9779461.

El(la) señor(a) JOSE GILBERTO CARO CELIS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de afiliación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b0a50ad6

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 quince (15) días del mes de Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro

Página 4 de 5

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

15.- CERTIFICACIÓN DEL AVALUO, artículo 226 C.G.P.

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.

- José Gilberto Caro Celis, CC N° 9.779.461.

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

- Dirección: Calle 41 N.º 25 - 32 Calarcá Quindío
- Teléfono 3147183217.
- Cedula: 9779461
- Correo: gilepo82011@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.

Profesión (1): Ingeniero civil

Profesión (2): Topógrafo

Profesión (3): Constructor en Arquitectura e Ingeniería

Profesión (4): Tecnólogo en Obras Civiles

Profesión (5): TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALUOS, lo cual se acredita con el 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 dentro del proceso de la referencia con desino al proceso que se va desarrollar, 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, además de los valores resultantes de la revista construdata para este periodo (revista N° 201).

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

PROCESOS

N°	Demandante(s)	Demandado(s)	Proceso	Apoderado Dte	Apoderado Ddo	Juzgado
1	Querellante: María Waldina Gallego Berrio	Querellados: Oswaldo Baldemar Gallego Berrio y Didier Gallego Berrio	Querrela Civil De La Policía Por Perturbación a La Posesión.	Dr. Luz Argenis Vega Villa	John Jairo Garcia Muñoz	Inspección Suburbana De Pantanillo
2	Martha Ofelia Henao De Vasco	La Previsora S.A. Compañía De Seguros	Solicitud De Reconsideración	Dr. Jair Andrés Riveros M.	Dr. Jorge Augusto Franco Giraldo	Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
3	Matilde Lozano Bernal	María Teresa Lozano Bernal, Martha Lucia Lozano De Otalora, Silvia Bernal De Castro, Climaco Lozano Bernal, Adriana Milena Maldonado y Carolina Maldonado Lozano	Ordinario Agrario - Declaración De Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio	Dr. Martha Lucia Garcia Uribe	Dr. Gerardo Antonio Henao Carmona	Juzgado 3ro Civil Del Circuito Armenia
4	Querellante: Nohemi Ocampo De Botero	Querellado: Jair Ocampo Jaramillo	Querrela Por Perturbación a La Posesión.	Dr. Lelio Fabio Garay Monar	Dr. Andrés Matías Ocampo Arévalo	Inspección 3ra Municipal De Policía Armenia
5	Rafael Antonio Patiño Valencia	Luz Adriana Toro Vera	Divisorio - Venta De Bien Común	Gerardo Antonio Henao Carmona	Dr. Ruth Ciro Vera	Juzgado 2do Civil Del Circuito Armenia
6	Marina Calderón De Garzón	La Nación - Ministerio De Transporte e Instituto Nacional de Vías (Inviás)	Divisorio - Acción: Reparación Directa	Rodrigo Henao Herrera	Alejandra Osorio Arias	Juzgado 4to Administrativo de Descongestión Del Circuito Armenia
7	Jenny Johana Trujillo Salazar	Jose Vicente Zuluaga Herrera	Reivindicatorio Agrario	Claudia Lorena Lopez Rave	Raul Uriel Solorza Clavijo	Juzgado Promiscuo Municipal Salento
8	Rubén Darío Ramos Marcelo	Carlos Alberto Páez Diez y demás personas indeterminadas	Ordinario Verbal - Declaración De Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio	Luis Alfonso Cohecha Salazar	José Luis Giraldo Pelaez	Juzgado Civil Del Circuito Calarcá
9	Yantol S.C.A.	Lajul S.C.A.	Divisorio De Mayor Cuantía	Dr. Oscar Augusto Garay Saleg	Dr. Julian David Rojas Ospina	Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
10	El Ocaso Limitada (Sociedad Agropecuaria)	Carlos Ignacio Piedrahita Mejía, Marcelo Piedrahita Mejía (herederos determinados de María Estefanía Mejía Vallejo y otros)	Declaración De Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio	Arturo Vallejo Gutierrez	Raúl Villamil Londoño	Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
11	Mercedes Salazar Gomez y Otros	Hugo Henao Salazar (Fallecido) y Otros	Ordinario De Acción Reivindicatoria	Dr. Victor Hugo Roncancio Sierra	Raúl Villamil Londoño	Juzgado 3ro Civil Del Circuito Armenia
12	German Salazar Bolivar	Jorge Victor Gerardo Flórez García y Otros	Verbal De Declaración De Pertenencia	Yensin Orozco Gonzalez	Ricardo Hurtado Navarrete	Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
13	Carlos Alberto Hernández Hernández	Carmen Rosa Maya Toro y personas indeterminadas	Declaración De Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio	Dr. Luis Alfonso Ramirez Hincapie	Dr. Constantino Botero	Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
14	Gustavo Velásquez López	William De Jesús Colorado Arcila y demás personas indeterminadas	Declaración De Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio	Dr. Fabiola Echeverry Palacio	Dr. Luis Carlos Gil Marín	Juzgado Civil Del Circuito Calarcá
15	Sandra Milena Cardona Cubillos	Beatriz Eugenia Rios Vélez	Deslinde y Amojonamiento	Jairo Velásquez Corredor	Walter Aquiles Hoyos Alarcón	Juzgado Promiscuo Municipal Córdoba
16	Querellante: Rodrigo Varón Barragán	Querellado: La Nación, Ministerio De Transporte, Autopistas Del Café S.A., Agencia Nacional De Infraestructura (ANI)	Querrela Por Perturbación a La Posesión.			Inspección De Policía Salento
17	Blanca Maria Zarate Martinez	Uriel De Jesus Gutierrez Gutierrez y demás personas indeterminadas	Verbal - Declaración De Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio	Dr. Oscar Augusto Garay Saleg		Juzgado Promiscuo Municipal Pijao
18	Jose Antonio Díaz	Personas Indeterminadas	Verbal - Declaración De Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De			Juzgado 1ro Promiscuo Municipal Montenegro

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

41

17	Blanca Maria Zarate Martinez	Uriel De Jesus Gutierrez Gutierrez y demás personas indeterminadas	Verbal - Declaración De Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio	Dr. Oscar Augusto Garay Saleg		Juzgado Promiscuo Municipal Pijao
18	Jose Antonio Díaz	Personas Indeterminadas	Verbal - Declaración De Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio			Juzgado 1ro Promiscuo Municipal Montenegro
19	Lina Maria Guinand Burbano	Lucrecia Arroyave Yda De Arboleda y demás personas indeterminadas	Verbal - Declaración De Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio	Campo Elias Perez Mendieta		Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
20	Luz Mery Marin Cifuentes	Fundesquin y Otro	Ordinario Verbal - Declaración De Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio			Juzgado Civil Del Circuito Calarcá
21	Omar De Jesús Valencia Cano y Luz Marina Espinosa Morales	Guillermo Casas Loaiza y Elena Parra Martinez	Deslinde y Amojonamiento	Raúl Villamil Londoño		Juzgado 3ro Civil Del Circuito Armenia
22	Juan Gregorio Londoño Hoyos y María Asenelia Hoyos Londoño	Personas Indeterminadas	Ordinario Agrario Verbal - Especial De Saneamiento De La Pequeña Propiedad Rural			Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
23	Alfonso Jose Gomez Arias	Helmer Palacio Cardona	Ordinario Agrario Declaracion De Pertenencia Por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria De Dominio	Dr. Jorge Enrique Restrepo De La Fuente		Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
24	Claudia Milena Cortes Arenas	Mayde Arenas De Cortes y Liliana Cortes Arenas	Divisorio De Venta De Bien Común	Dr. Uriel Cepedes Rojas		Juzgado 2do Promiscuo Municipal Circasia
25	Querellante: Armando Guzman Penilla	Querellado: Vianey Aguirre Giraldo	Querrela Civil Por Perturbación a La Posesión.			Inspección Municipal De Policía Filandia Quindío
26	Tecnovias Limitada En Liquidación	Dora Edilma Torres Trujillo, Jose Jesus Marin Correa, Leon Jairo Londoño Correa y demás personas indeterminadas	Ordinario - Agrario	Cesar Augusto Lopez Velandia		Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
27	Jose Alduvar Chalarca Ramirez	Herederos Indeterminados de la Señora Ana Tulia Cifuentes	Ordinario - Declaración De Pertenencia	Jairo Alexander Castañeda Barrios		Juzgado 3ro Civil Del Circuito Armenia
28	Alicia Pineda De Patiño y demás personas indeterminadas	Fanny Pineda Oviedo y demás personas indeterminadas	Divisorio			Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
29	Nelly Nieves Salas	Blanca Olga Montoya Gil	Verbal - Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria De Dominio	Dra. Laura Lizeth Rios Diaz		Juzgado 1ro Promiscuo Municipal Montenegro
30	Ligia Garcia De Arias, Aura Lilia Garcia De Giraldo y Oscar Ivan Zapata Garcia	Alfredo Torres Pulido, Maria Cristina Zapata, Islena Martinez Garcia y demás personas indeterminadas	Ordinario Verbal - Declaración De Pertenencia Por Prescripción Adquisitiva	Fabian Stevan Jaramillo Vasquez		Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
31	Lenin Hoyos González	Luz Elida Díaz González y María Del Rosario Hoyos De Londoño	Verbal De Mayor Cuantía	Cesar Augusto Lopez Varela		Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
32	José Argemiro Jaramillo Bustamante	Maximo Arbeláez y Carlos Alberto Velásquez	Ordinario Reivindicatorio			Juzgado 1ro Civil Municipal De Oralidad Armenia
33	Carlos Enrique Villada Méndez	Yolanda Villada Andrade y demás personas indeterminadas	Ordinario Verbal - Declaración De Pertenencia Por Prescripción Adquisitiva De Dominio De Vivienda De Interés Social	Julián García Buitrago		Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
34	Leonarda Vargas Pineda	Bernarda Rojas	titulacion-posesion sobre bienes rurales de pequeña entidad economica	Dr. Rafael Fernando Gil Sierra	Dra. Olga Patricia Londoño Vergara	Juzgado Unico Promiscuo Municipal de Genova-Quindío
35	Jorge Ariel Vega Ramos	Isaura arbelaez viuda de gallo	Division y/o venta de bien comun	Beatriz Elena Carrasquilla Bohorquez	Libardo Campuzano Padilla	Juez Civil Del Circuito Calarca-Quindío
36	Gabriela Patiño de Gonzalez	Herederos Indeterminados	Deslinde y Amojonamiento	Collins Armando Gomez Rios	Jose Vicente Roa Rodriguez	Juzgado 1ro Civil Del Circuito Armenia
37	María Susana Giraldo Escobar		Ordinario de Declaracion de Pertenencia	Sandra Paola Loaiza Ceballos		Juzgado Primero Civil Del Circuito Armenia

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

NO he sido designados como perito en otro proceso anterior donde ha estado el mismo apoderado judicial del solicitante, ni el mismo solicitante.

JOSE GILBERTO CARO CELIS
Ingeniero Civil
Celular 314 – 7183217
Correo: gilepo82011@hotmail.com

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

Manifiesto que no me encuentro 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 se utiliza 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 relacionamos:

- a) Matricula inmobiliaria: 280-191187
- b) copia escritura pública 46 - 17 Enero 2013 notaria quinta Quindío
- c) Información Igac

documentación Anexa



CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL QUINDÍO
PROCESO: DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO
ACTIVIDAD: GESTIÓN DE CALIDAD
DOCUMENTO: FORMATO ACTA DE VISITA

Nº 42918

Versión: 03

Fecha: Marzo 03 de 2016

Código: FO-D-GC-09

Página 1 de 2

PROCESO:

SACA

FECHA:

10-11-2020

ACTIVIDAD:

Regulación Forestal

DATOS GENERALES

Predio o Dirección:

Finca La Cauchera lote 1

Vereda:

Membrilla

Municipio:

Circasia

Propietario ó Representante Legal:

C.C o Nit.:

Teléfono:

(MOTIVACIÓN) ORIGEN DE LA VISITA

Trámite Ambiental

Cuál:

Nº:

Asistencia Técnica

Denuncia

Nº:

10815-20

Otro

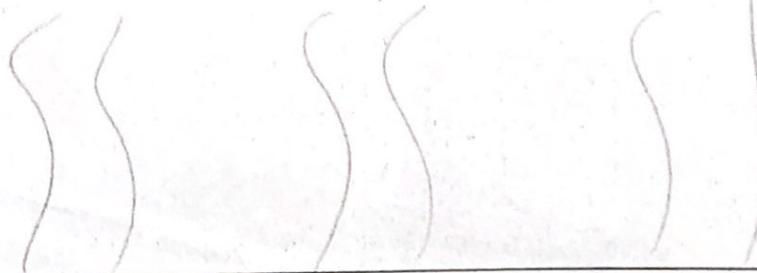
Cuál:

DESCRIPCIÓN DE LOS ASPECTOS ENCONTRADOS EN LA VISITA

Se realiza la visita al predio en compañía de la señora Paola Andrea Incedev en calidad de Gestora Ambiental del municipio de circasia. La visita fue atendida por el señor Fander Miguel Belancourt.

Durante la visita técnica se realizó un recorrido por el predio realizando un registro fotográfico, se tomaron coordenadas geográficas, se evidencio que en el predio se adelantan labores agrícolas tales como el cultivo de maíz, tomate y ajacacate, de igual manera se evidencio una vía interna que conecta con la vía veredal, se observó la construcción de una vivienda en madera, el predio se encuentra cercado y los individuos de Eucalipto que comprendían la cerca fueron aprovechados. El señor Fander puso en conocimiento la existencia de una escritura en la cual se detallan los límites del predio La Cauchera, la cual fue entregado a un grupo de 83 Madres por parte de la entidad Incedev.

Al momento de la visita se evidencio que el señor Fander a realizado la limpieza de individuos forestales nativos a orillas del Río Creces. De igual manera, se evidencio que la vivienda esta en construcción y no ha sido habitada.



R&M ABOGADOS

Carrera 13 N° 18-31 Edificio Sociedad de Ingenieros oficina 304, Armenia, Quindío
Carrera 27 N° 27-27 - Segundo piso - Oficina 201
Tuluá - Valle.

DOCTORA

JENNIFFER GONZÁLEZ BOTACHE

JUEZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE CIRCASIA (QUINDÍO)
E.S.D



FANDER MIGUEL BETANCURT PIOQUINTO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 14.190.407 de Planadas (T), con domicilio en la ciudad Circasia - Quindío, de manera atenta y comedida manifiesto a Usted: que por medio del presente escrito confiero poder especial amplio y suficiente al Doctor **JUAN MANUEL REYES MARMOLEJO**, mayor de edad, vecino de Armenia (Q), identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.094.917.414 de Armenia - Quindío, portador de la Tarjeta profesional No. 261.468 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación conteste y lleve hasta su terminación el **PROCESO REIVINDICATORIO DE MINIMA CUANTIA**, que adelanta ante su despacho la señora **MICHELE ADELIA GENTRY** identificada con cédula de extranjería No. 129.776 y el señor **ADONIRAN CORREAL BARRIOS** identificado con cédula de ciudadanía No. 130.091 de Bogotá.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para contestar la demanda, conciliar, recibir, transigir, desistir, sustituir, reasumir, renunciar y en general para interponer todos los recursos que sean necesarios en defensa de mis legítimos derechos e intereses.

Sírvase, Señora Jueza reconocerle personería a mi apoderado judicial y atender sus peticiones.

Atentamente,

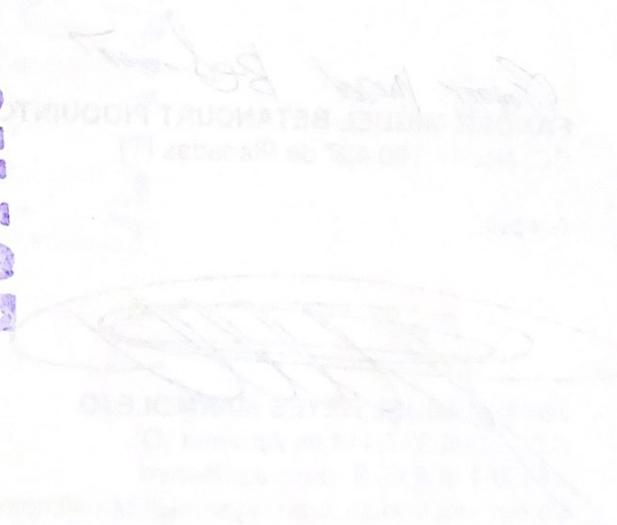
FANDER MIGUEL BETANCURT PIOQUINTO
CC. No. 14.190.407 de Planadas (T)

Acepto,

JUAN MANUEL REYES MARMOLEJO
C.C. 1.094.917.414 de Armenia (Q)
T.P. 261.468 C. S. de la Judicatura
Correo electrónico: juan.reyesm@hotmail.com



ESPACIO EN BLANCO



Faint, illegible text visible through the paper, appearing as bleed-through from the reverse side. Some words like 'ESPACIO EN BLANCO' and 'ESPACIO EN BLANCO' are partially visible.

NOTARIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



13805093

Armenia, Departamento de Quindío, República de Colombia, el primero (1) de noviembre de dos mil veintidós (2022), en la Notaría Tercera (3) del Círculo de Armenia, compareció: FANDER MIGUEL BETANCURT, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 14190407 y declaró que la firma que aparece en el documento es suya y el contenido es cierto.

Fander Miguel Betancurt
----- Firma autógrafa -----



3wl408vdqym6
01/11/2022 - 10:15:31



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de PODER signado por el compareciente.

Juan Carlos Ramirez Gomez

JUAN CARLOS RAMIREZ GOMEZ

Notario Tercero (3) del Círculo de Armenia, Departamento de Quindío

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 3wl408vdqym6



ESPACIO EN BLANCO

NOTA: ESTE ESPACIO EN BLANCO ES PARA EL CLIENTE.

ALMACEN GENERAL DE COLOMBIA

EL PRECIO DE LOS PRODUCTOS SE
INDICARÁ EN ESTE ESPACIO EN BLANCO.

