

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA
Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.
Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,
Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.

AVALÚO COMERCIAL URBANO
004-2.022



PREDIO	URBANO
DIRECCIÓN	CALLE 8 # 3-43 / 3-51
CIUDAD	CIRCASIA
DEPARTAMENTO	QUINDÍO

01 DE JULIO DE 2.022

ÍNDICE GENERAL

A	INTRODUCCIÓN	4
1.	INFORMACIÓN BÁSICA	8
1.1	DOCUMENTO DE SOLICITUD	
1.2	MARCO LEGAL DE REFERENCIA	
1.3	DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN SUMINISTRADA	
1.4	FECHA DE VISITA	
1.5	FECHA DEL INFORME	
1.6	VIGENCIA DEL AVALÚO	
2.	INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL	9
3.	INFORMACIÓN DEL SECTOR	9
3.1	LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS	
3.2	ACTIVIDAD ECONÓMICA	
3.3	INFRAESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA	
3.4	SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO	
3.5	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN O DESVALORIZACIÓN	
3.6	Comportamiento de la demanda y la oferta	
4.	GENERALIDADES DEL PREDIO	11
4.1	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	
4.1.1	Ubicación y accesibilidad	
4.1.2	Linderos y dimensiones	
4.1.3	Áreas	
4.1.4	Forma Geométrica	
4.1.5	Cercas Perimetrales E Internas	
4.1.6	Servicios Básicos Disponibles	
4.2	CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y ANEXOS	
4.2.1	Especificaciones Técnicas y Constructivas	
4.2.2	Servicios Públicos	
5.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	15
5.1.	INVESTIGACIÓN DE MERCADO	

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA
Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.
Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,
Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.

6. CÁLCULOS	16
6.1 VALOR DE MERCADO	
7. LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO	18
7.1 AVALÚO	
8. REGISTRO FOTOGRÁFICO	20
9. CREDENCIALES PERITO	38
10. Cumplimiento artículo 226 del Código General del Proceso	40

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.

INTRODUCCIÓN.

A. Mi nombre es HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA, identificado con la cédula de ciudadanía #70.040.042 expedida en Medellín, mis profesiones Economista y Topógrafo con tarjetas profesionales 13700 y 01-2105 expedidas por el Consejo Nacional Profesional de Economía y por el Consejo Profesional Nacional de Topografía respectivamente, graduado de las Universidades Gran Colombia de Armenia y Distrital de Bogotá, posesionado en este proceso como Auxiliar de la Justicia como Topógrafo.

Tengo una experiencia de 44 años como topógrafo y de 24 años en procesos de formación, actualización y conservación catastral, deslinde y amojonamiento, declaración de pertenencia, saneamiento de falsa tradición, titulaciones de la posesión de bienes inmuebles, avalúos comerciales de bienes muebles, inmuebles y especiales.

B. Mediante el oficio N° 0475 del 02 de junio de 2.022 donde se decreta como prueba pericial “Establecer el avalúo comercial del inmueble objeto de litigio y se determine el avalúo comercial que el 100% del mismo tenía en el mercado inmobiliario para la fecha de otorgamiento de la escritura 811 del 22 de octubre de 2.007”.

C. PROCEDIMIENTO UTILIZADO

Para dar cumplimiento a la prueba pericial se realizó visita al predio, ya que está perfectamente definido en terreno en cuanto a linderos y medidas, con el fin de contrastar con la información que arrojan el SIG Quindio y el GEOPORTAL del IGAC y así determinar las discrepancias que se puedan presentar entre la información catastral y la información levantada en terreno.

Posteriormente se hace una revisión de títulos para poder

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.

Contrastar la información de escritura, certificado de tradición y el terreno.

Las medidas del predio fueron las siguientes:

Frente 9.00 metros

Fondo 18.66 metros

Área de terreno 168.00 M2

Área construida 168.00 M2

Posteriormente se tomó el registro fotográfico del predio.

Con lo anterior se pudo establecer con certeza la identificación y ubicación exacta del predio por medio de la ficha catastral; como prueba de esto se anexa al presente informe la fotografía aérea donde se ve claramente la forma del inmueble, la aerofotografía es del año 2.017 y fue tomada del SIG-QUINDÍO, VISOR GENERAL (www.sigquindio.gov.co); también se anexa plano de localización del GEOPORTAL DEL IGAC (<https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>).

3.1 Equipo utilizado

Para ejecutar el trabajo se requiere cinta métrica, plomada, GPS Garmin GPSmap76CSx, cámara fotográfica y computador con autocad.

3.2 Personal

El trabajo requiere de un topógrafo y un auxiliar (Cadenero).

3.3 Visita al predio

La visita al predio se hizo el día 22 de junio a las 9.00 de la mañana, se tomaron las medidas de la construcción teniendo en cuenta la distribución de esta, las características de la misma y el estado de conservación. Así mismo se realizó el registro fotográfico externo e interno de la propiedad.

4° CONCLUSIONES

4.1 Revisión de títulos Matrícula Inmobiliaria 280-40522

Según anotación Nro. 012 de 01-11-2007, MEDIANTE Escritura 811 del 22-10-2007 de la Notaría única de Circasia, adquirió mediante COMPRAVENTA EXCLUYENDO DOS LOTES UNO DE 8.00 MTS DE FRENTE POR 9.00 MTS DE FONDO Y OTRO DE 8.00 MTS DE FRENTE POR 6.00 MTS DE FONDO.

DE: AGUIRRE DE SERNA ROSANA.

A: SERNA DE RODRÍGUEZ MARÍA MELVA.

NOTA: Descontando el área de los lotes vendidos, queda un área de 168.00 M2 que es la del predio en litigio.

	Ficha catastral	Extensión
NORTE	01-01-0087-0012-000	18.66 Mts.
ORIENTE	Calle 8	9.00
SUR	01-01-0087-006-000	18.66 Mts.
OCCIDENTE	01-01-0087-0022-000	9.00 Mts.

Al presente dictamen pericial anexo:

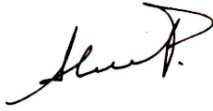
- Credenciales del perito.
- Plano catastral del IGAC tomado del SIG Quindío.
- Plano catastral tomado del GEOPORTAL del IGAC.
- Fotografías del predio.
- Cumplimiento al artículo 226 del Código General del Proceso.

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.



HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Economista-Topógrafo

Perito

c.c. 70.040.042 de Medellín

AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 DOCUMENTO DE SOLICITUD

El presente informe de avalúo comercial se realiza por encargo del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Circasia, MEDIANTE OFICIO N° 0475 del 20 de junio de 2.022 para el proceso de SIMULACIÓN, promovido por GUILLERMO ANTONIO SERNA AGUIRRE contra MARIA MELVA SERNA DE RODRÍGUEZ.

1.2 MARCO LEGAL DE REFERENCIA

El avalúo comercial se realiza en el marco del decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del IGAC y demás normatividad vigente.

1.3 DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN SUMINISTRADA

- Certificado de tradición y libertad de Matricula Inmobiliaria N° 282-40522 de la oficina de Instrumentos Públicos de Armenia, con fecha de impresión de 10 de mayo de 2017.
- Escritura Pública de Compraventa N° 811 del 22 de Octubre de 2007 otorgada por la Notaria Única de Circasia.

1.4 FECHA DE VISITA: Junio 22 de 2022

1.5 FECHA DEL INFORME: Julio 01 de 2022

1.6 VIGENCIA DEL AVALÚO

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

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.

(1) año a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando las características endógenas y exógenas del inmueble se mantengan.

2 INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL

	Según títulos y folio	Según catastro
DEPARTAMENTO:	Quindío	Quindío
MUNICIPIO:	Circasia	Circasia
VEREDA:	Urbano	Urbano
PROPIETARIOS:	Serna de Rodríguez María Melva	Serna de Rodríguez María Melva
MATRICULA INMOBILIARIA:	280-40522 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia	280-40522 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia
NÚMERO CATASTRAL:	63190 01 01 0087 0020 000	63190 01 01 0087 0020 000
TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	ANOTACIÓN Nro. 12 Compraventa de AGUIRRE DE SERNA ROSANA a SERNA DE RODRÍGUEZ MARIA MELVA mediante escritura 811 de la notaría única de Circasia del 22 de Octubre de 2007, anotado el predio en la matrícula inmobiliaria 280-40522.	

NOTA: Este resumen **NO** constituye estudio de títulos, solo se presenta de manera informativa.

3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

3.1 LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS

El predio objeto de estudio se encuentra localizado al sur del municipio de circasia en el Departamento del Quindío, zona urbana, en la Calle 8 #3-43 y 3-51 con coordenadas Magna-Sirgas 4°35'00" N y -75°39'01" W.

ALTURA:	1.700 msnm
TEMPERATURA PROMEDIO:	18 °C
PRECIPITACIÓN:	2449 a 3063 mm (Estudio de Suelos Igac)
CLIMA:	Templado húmedo y muy húmedo
DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS:	Marzo a mayo y octubre a diciembre
ECONOMÍA	Turismo, gastronomía, agricultura y ganadería.
PAISAJE:	Piedemonte
TIPO DE RELIEVE:	Abanico fuertemente disectado
FORMA DE TERRENO	Regular rectangular.

3.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA

El predio presenta cultivos incipientes de plátano, en regular estado de conservación.

Las actividades predominantes en la región son el turismo, la agricultura y la vivienda; en cuanto a la agricultura sobresalen cultivos como pastos, verduras, plátano y frutales propios de la región, como cítricos, guayaba, entre otros; la vivienda en su mayoría es urbana, rural y de turismo.

La comercialización de los productos agrícolas se realiza principalmente en los cascos urbanos de Armenia, Circasia y Pereira entre otros municipios.

3.3 INFRAESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

El sector cuenta con escuelas y colegio públicos.

El transporte público es prestado por buses y camperos desde Pereira, Circasia, Filandia y Armenia.

El resto de la infraestructura en cuanto a servicios comunitarios: comercio en general, salud básica y hospitalaria, colegio, asistencia técnica, centro de mercadeo, comunicaciones, etc. se encuentran en su cabecera municipal y en la capital departamental, que es Armenia, distante del sector aproximadamente unos 5.5 km.

3.4 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO

Se considera zona segura por la cercanía a los cascos urbanos de Armenia, y Filandia. En la fecha de la visita no se detectaron problemas que alteraran el orden público.

3.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN O DESVALORIZACIÓN

Positivas:

Infraestructura vial departamental.

Destino turístico.

Oferta gastronómica.

Sus suelos agroforestales que presentan diversidad agrícola.

Disponibilidad de aguas naturales en el sector, calidad de los suelos.

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.

Suelos alinderados por su costado norte con Filandia y Salento, por el sur con Armenia, por oriente con Salento y Armenia y por el occidente con Filandia y Montenegro Filandia.

Desvalorización:

No tiene

3.6 Comportamiento de la demanda y la oferta

La oferta es mayor que la demanda.

4. GENERALIDADES DEL PREDIO

4.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

4.1.1 Ubicación y Accesibilidad:



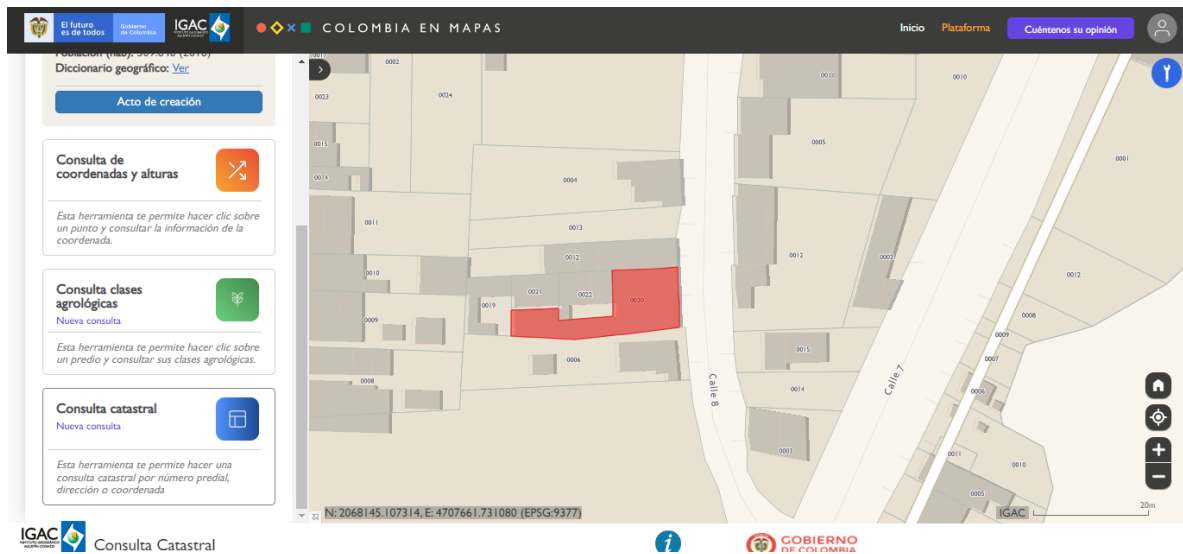
Localización general

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.



Localización general del predio

CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES
CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504
TELEFONO 3206668579
ARMENIA QUINDÍO.

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.

CIUDAD DE REFERENCIA	Circasia
DISTANCIA A LA CABECERA MUNICIPAL	0 Kms.
CABECERA MUNICIPAL	Circasia
DISTANCIA AL PARQUE PRINCIPAL	0.8 kms.
PRINCIPAL CENTRO DE SERVICIOS CON EL QUE SE ARTICULA EL PREDIO	Circasia y Armenia
TIEMPO DE RECORRIDO AL CENTRO DE SERVICIOS	10 minutos al casco urbano de Armenia y 3 minutos al parque de Circasia
VÍA PRINCIPAL	Vía en carretable pavimentado y en buen estado
ESTADO	Bueno

4.1.2 Linderos y dimensiones:

Lote de terreno de 168.00 M2, cuyos linderos se encuentran contenidos en la escritura pública número 811 del 22 de octubre de 2007 otorgada por la notaría única de Circasia.

- **Fuente:** Plano de levantamiento topográfico planimétrico, levantado por el IGAC.

4.1.3 Áreas:

FUENTE	ÁREA EN M ²
Folio de Matricula Inmobiliaria 280-177054	168.00
Escritura pública 121 de la notaría única de Circasia, del 20 de febrero de 2.008	168.00
Información Catastral*	168.00
ÁREA OBJETO DEL AVALÚO	168.00 M²

***Fuente:** Levantamiento realizado por el IGAC.

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.

4.1.4 Forma Geométrica:

El predio presenta forma rectangular regular, lo cual no dificulta su administración y construcción.

4.1.5 Cercas Perimetrales e Internas:

El predio cuenta con cerramiento en adobe a excepción del lindero sur que está en malla y alambre, en buen estado de mantenimiento.

4.1.6 Servicios Básicos Disponibles:

El predio cuenta con servicio de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y gas.

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

En el predio se encontraron las construcciones que se relacionan a continuación:

No	DESCRIPCION	AREA CAPACIDAD	FUENTE
1	Casa	168.00 m ²	Medidas tomadas en campo

4.2.1 Especificaciones Técnicas y Constructivas:

TIPO: Corresponde las mejoras habitacionales que existen en el predio, las cuales están representadas en una vivienda en buen estado de conservación.

A continuación se relacionan las características de las construcciones.

1. Casa. Área: 168.00 m²

ITEM	DESCRIPCIÓN
Estructura	Concreto
Paredes	Muros en ladrillo revocados y pintados
Cubierta	En teja eternit sobre estructura de madera

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.

Cielo raso	En icopor y estructura metálica.
Puertas y Ventanas	Metálicas
Pisos	En cerámica.
Baño	2 Enchapados
Cocina	2 con mesón en granito y mueble en aglomerados
Habitaciones	3
Sala- comedor	1
Sala	1
Comedor	1
Lavadero	1
Forma	Rectangular
Edad y estado de conservación	Vetustez de 20 años, buen estado de mantenimiento.
Patio	Descubierto, piso en mortero.

4.2.2 Servicios Públicos:

El predio cuenta con servicio de acueducto y alcantarillado de Empresas Públicas del Quindío, servicio de energía eléctrica prestado por la Empresa de Energía del Quindío – EDEQ y gas por la empresa Efigas; tiene cobertura de internet y telefonía móvil.

5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:

- Método de comparación o de mercado.

5.1 INVESTIGACIÓN DE MERCADO

El siguiente es el estudio de mercado realizado en jurisdicción de Circasia

Nº	Predio	Área terreno m2	Área construida	Ubicación	Contacto	Precio	Valor m2
1	CASA	355	280	CIRCASIA	Inmobiliaria A y T	\$ 250.000.000	\$ 892.858
2	CASA	450	450	CIRCASIA	316 6486078	\$ 200.000.000	\$ 500.000
3	CASA	250	250	Vía Circasia	316 6486078	\$ 220.000.000	\$ 880.000
4	CASA	210	210	Km 1 Vía Circasia	316 6486078	\$ 170.000.000	\$ 809.523
5	CASA	200	200	Norte de Armenia	316 6486078	\$ 180.000.000	\$ 818.182

6. CÁLCULOS

6.1 VALOR DE MERCADO

ESTADÍSTICO RESOLUCIÓN 620 DEL IGAC.

OFERTAS CASAS URBANAS		
Nº	ÁREA (M²)	PRECIO POR M² (\$)
3	250	880.000
4	210	809.523
5	200	818.182
	PROMEDIO	835.902
	Nº DE DATOS	3
	MODA	#N/D
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	31.382
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3,75%
	COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,633675085

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.

	RAÍZ N	1,73
	t-student	1,996
	LÍMITE SUPERIOR	872.066
	LÍMITE INFERIOR	799.737
VALOR COMERCIAL DE VENTA ADOPTADO		
\$		835.000

PROMEDIO	Es el precio unitario promedio comercial en pesos. Casilla formulada
N° DE DATOS	Es el número de ofertas o transacciones consultadas. Casilla formulada.
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	Es el promedio de lejanía de los valores respecto del valor promedio; es decir, es la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de las ofertas o transacciones con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N, su formato es en número. Casilla formulada.
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100; es decir, cuanto mayor es el coeficiente de variación mayor es la dispersión y menor la representatividad de la media, su formato es en número en % con dos decimales. Casilla formulada.
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	Se define como la diferencia entre de media aritmética y la moda y el resultado dividido por la desviación estándar. Su formato son 2 decimales. Casilla formulada.
RAÍZ N	Es el resultado de sacar la raíz cuadrada del número de datos, su formato es en número con dos decimales, Casilla formulada,
t-student	Es la distribución teórica de probabilidades, su formato es en número con tres decimales. Casilla formulada.
LÍMITE SUPERIOR	Es el extremo superior. Es el resultado de sumar al valor promedio, el producto de multiplicar la t-student por el cociente de la desviación estándar entre la raíz N, su formato es en número sin decimales.

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.

LIMITE INFERIOR	Es el extremo inferior. Es el resultado de restar del valor promedio, el producto de multiplicar la t-student por el cociente de la desviación estándar entre la raíz N, su formato es en número sin decimales.
VALOR COMERCIAL ADOPTADO (\$)	Escriba el valor unitario comercial en pesos que estima. Su formato es en número sin decimales.

OBSERVACIONES: Se toma un valor para el terreno de **\$835.000** como valor definitivo, ya que se encuentra entre el promedio +/- la desviación estándar. La resolución #620 de 2008, permite un coeficiente de desviación máximo de 7,5% y permite adoptar un valor que esté ubicado entre la media aritmética más la desviación estándar y la media aritmética menos la desviación estándar.

7 LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO

7.1 AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	AREA	V/ADOPTADO	V/CONSTRUCCIÓN
Casa	M ²	168.00	\$835.000	\$140.280.000
VALOR CONSTRUCCIONES				\$140.280.000

**TOTAL AVALÚO
COMERCIAL ACTUAL**

\$140.280.000

**SON: CIENTO CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS,
M/CTE.**

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA
Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.
Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,
Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.

NOTA: Este valor se debe llevar a 2.007

AÑO	IPC	AVALÚO - IPC	NUEVO AVALÚO
2.022			140.280.000
2.021	5.62	140.280.000-7.833.736	132.396.264
2.020	1.61	132.396.264-2.131.579	130.264.684
2.019	3.80	130.264.684-4.950.057	125.314.626
2.018	3.18	125.314.626-3.985.005	121.329.620
2.017	4.09	121.329.620-4.962.381	116.367.238
2.016	5.75	116.367.238-6.691.116	109.676.121
2.015	6.77	109.676.121-7.425.073	102.251.047
2.014	3.66	102.251.047-3.742.388	98.508.658
2.013	1.94	98.508.658-1.911.067	96.597.590
2.012	2.44	96.597.590-2.356.981	94.240.608
2.011	3.73	94.240.608-3.515.174	90.725.433
2.010	3.17	90.725.433-2.875.996	87.849.437
2.009	2.00	87.849.437-1.756.988	86.092.448
2.008	7.67	86.092.448-6.603.290	79.489.157
2.007	5.69	79.489.157-4.522.933	74.966.223

TOTAL AVALÚO 2.007 \$74.966.223

SON: SETENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTITRES Y TRES PESOS M/CTE.

Cordialmente,



HUMBERTO DE JESUS MENESES PANIAGUA
C.C. 70.040.042 de Medellín
RAA: AVAL-70040042

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.

8. REGISTRO FOTOGRAFICO



FRENTE

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.



FRENTE

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.



ENTRADA AL APARTAMENTO

2

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.



ENTRADA AL APARTAMENTO

2

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.



LAVADERO

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.



SALA-COMEDOR APARTAMENTO

1

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.



HABITACIÓN 1 APARTAMENTO

1

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.



HABITACIÓN 1 APARTAMENTO

1

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.



*HABITACIÓN 1 Y BAÑO APARTAMENTO
1*

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.



COCINA APARTAMENTO

1

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.



HABITACIÓN 2 APARTAMENTO

1

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.



HABITACIÓN 2 APARTAMENTO

1

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.



LAVADERO

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.



ENTRADA APARTAMENTO

2

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.



SALA APARTAMENTO

2

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.



COMDOR APARTAMENTO

2

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.



COMEDOR APARTAMENTO 2

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,
Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.



*BAÑO APARTAMENTO
2*

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.



HABITACIÓN APARTAMENTO 2

9. CREDENCIALES PERITO

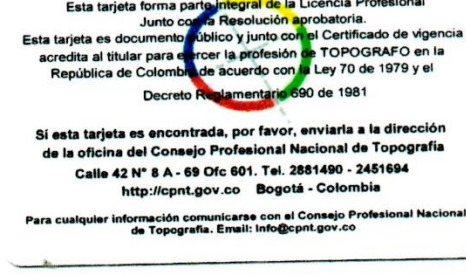
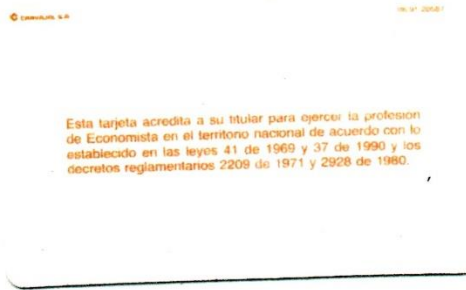
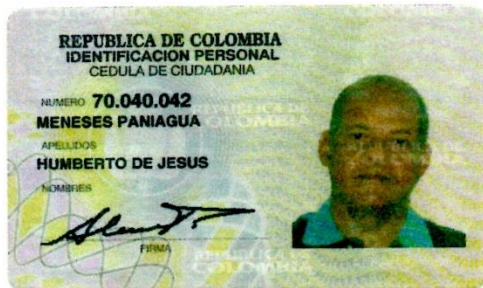
CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES
CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504
TELEFONO 3206668579
ARMENIA QUINDÍO.

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.



HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA
Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.
Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,
Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.

10. Cumplimiento artículo 226 de CGP.

Armenia, 01 de julio de 2022

Doctora

ADRIANA GAVIRIA MARQUEZ

Juzgado Segundo Promiscuo Municipal

CIRCASIA-QUINDIO

REFERENCIA: Proceso de SIMULACIÓN, promovido por GUILLERMO ANTONIO SERNA AGUIRRE contra MARIA MELVA SERNA DE RODRÍGUEZ, radicado al N° 631904079002-2017-00121-00.

Cordial saludo.

Para dar cumplimiento al artículo 226 del Código General del Proceso, me permito responder a cada uno de los numerales así:

Numeral 1: El dictamen lo rindió HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA, identificado con cédula de ciudadanía 70.040.042 de Medellín,

Numeral 2: Residenciado en la calle 4 # 23-79 apartamento 504 del Conjunto Residencial Guayacanes de Armenia. Teléfono 3206668579

Numeral 3: Profesional en Topografía y Economía, Perito evaluador de bienes muebles e inmuebles, con tarjetas profesionales de las profesiones y R.A.A. AVAL-70040042, de los cuales anexo copia.

Numeral 4: No he hecho publicaciones sobre la materia del peritaje.

Numeral 5: Lista de casos en los que sido designado en los que he sido designado como perito:

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.

JUZGADO	PROCESO
<i>Primero Promiscuo Municipal de Circasia</i>	<i>Reivindicatorio 63190-40-89-002-2014-00225 Demandante: Nicolás Loaiza Orozco. Demandada: María del Carmen Durango Loaiza.</i>
<i>Primero Civil Municipal de Armenia</i>	<i>Reivindicatorio 63001-31-00-3003-2012-00187-00</i>
<i>Tercero Civil de Circuito de Armenia</i>	<i>Reivindicatorio 63001-31-00-3003-2012-00187-00</i>
<i>Segundo Promiscuo Municipal de Circasia</i>	<i>Reivindicatorio 63190-40-89-002-2016-00030-00 Demandante: Nelly Moná Demandado: Adonay Centeno y personas indeterminadas</i>
<i>Segundo Promiscuo Municipal de Circasia</i>	<i>Reivindicatorio 63190-40-89-002-2017-00035-00 Demandante: Maria Fabiola Ríos Cardona Demandados: Luz Amanda Calle Grajales y otros</i>
<i>Segundo Promiscuo Municipal de Circasia</i>	<i>Reconvención reivindicatorio 63190-40-89-002-2017-00113-00 Demandante: Milciades Montenegro Cortés Demandados: Over Jesús Sánchez y otros</i>
<i>Juzgado Único Promiscuo Municipal de Génova</i>	<i>Proceso DECLARACIÓN DE PERTENENCIA con número de radicación 633024089001-2018-00014- 00. Demandante: DIDIER OVIEDO y los demandados</i>

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.

	<i>son: LUIS ALBERTO BARRERA CAÑAS, CONSUELO DEL SOCORRO PARRA OSPINA Y PERSONAS INDETERMINADAS.</i>
<i>Segundo Promiscuo Municipal de Circasia</i>	<i>Proceso DIVISORIO DE BIEN COMÚN, radicado al N° 63190 40 89 002 2018 00098 00</i>
<i>Segundo Promiscuo Municipal de Circasia</i>	<i>Proceso REIVINDICATORIO radicado al N° 63190 40 89 002 2017 00036 00 Demandante: OSCAR DUVÁN RAMÍREZ LEON Demandado: JOSÉ MIGUEL LURDUY CALDERÓN</i>
<i>Segundo Promiscuo Municipal de Circasia</i>	<i>Proceso VERBAL PARA SANEAMIENTO DE LA TITULACIÓN en los términos de la ley 1561 de 2.012 radicado al N° 63190 40 89 002 2017 00140 00 (acumulado con 2018-00099) Demandante: Amparo Mosquera Gómez Demandados: Herederos Indeterminados De Soledad Ospina Arango De Flórez y demás Personas Indeterminadas.</i>
<i>Segundo Promiscuo Municipal de Circasia</i>	<i>Proceso VERBAL PARA SANEAMIENTO DE LA TITULACIÓN en los términos de la ley 1561 de 2.012 radicado al N° 63190 40 89 002 2017 00099 00. Demandante: Dora Morales Cardozo Demandados: Herederos Indeterminados De Soledad Ospina Arango de Flórez y demás Personas Indeterminadas.</i>
<i>Segundo Promiscuo Municipal de Circasia</i>	<i>Proceso VERBAL PARA SANEAMIENTO DE LA TITULACIÓN en los términos de la ley 1561 de 2.012 radicado al N° 63190 40 89 002 2018 00005 00. Demandante: Pedro Nel Pardo Villegas Demandados: Rosemberg Moreno Pérez, José Angel Hernández Ríos, Edilberto Naranjo Fernández, José Hoover Vargas Zamora y demás Personas Indterminadas.</i>

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.

<i>Segundo Promiscuo Municipal de Circasia</i>	<i>Proceso VERBAL PARA otorgar títulos de propiedad al poseedor material en los términos de la ley 1561 de 2.012 radicado al N° 63190 40 89 002 2017 00099 00. Demandante: Doralba Morales González Demandados: Herederos Indeterminados De María de los Ángeles Castaño y demás Personas Indeterminadas.</i>
<i>Segundo Promiscuo Municipal de Circasia</i>	<i>Proceso VERBAL DE PERTENENCIA para otorgar títulos de propiedad al poseedor material en los términos de la ley 1561 de 2.012 radicado al N° 63190 40 89 002 2018 00194 00. Demandante: José Armando Cristancho Sánchez. Demandados: Dora Cecilia Coy Patiño y Daniel Antonio Celis Londoño y demás personas indeterminadas.</i>
<i>Segundo Promiscuo Municipal MONTENEGRO- QUINDIO</i>	<i>Proceso VERBAL DE PERTENENCIA radicado al N° 634704089002-2017-00176-00 Demandante: Josè Isidro Ladina. Demandados: Josè Daniel Mena Moncayo, Nelly Vèlez Becerra y personas indeterminadas.</i>

Numeral 6: No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

Numeral 7: No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Numeral 8: Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los utilizados en peritajes rendidos en anteriores procesos.

Numeral 9: Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión. utilizados en peritajes rendidos en anteriores procesos.

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

Candidato a Mg. en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos,

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.

Numeral 10: Se adjuntaron los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

La valoración del inmueble objeto de este proceso la realicé teniendo en cuenta métodos universalmente aceptados, y en especial con sujeción a las normas contempladas en la Resolución 620/2008 del IGAC, Decretos 2150/95, 142/98, Ley 388/97 y previa consulta del banco de datos de la Lonja Inmobiliaria del Quindío, en lo que se relaciona con asuntos comerciales, preferentemente.

En mi profesión de Perito, utilizo por lo general la metodología usada en el presente avalúo.

Para la elaboración del presente dictamen se consultaron páginas WEB de las instituciones y geoportales del IGAC y el Sistema de Información Geográfica del IGAC.

En los términos anteriores dejo rendido el estudio requerido, aclarando que lo puedo ampliar si es necesario por solicitud del juzgado, esperando haber podido contestar e interpretar eficazmente el avalúo comercial invocado, en las condiciones anotadas y a la fecha.

Atentamente,



HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Economista-Topógrafo

Perito

RAA. AVAL 70.040.042

c.c. 70.040.042 de Medellín