

AVALÚO COMERCIAL URBANO
No. 006-2023
RADICADO: 63190 40 89002 2018 00111 00



PREDIO:	URBANO
UBICACIÓN:	Carrera 17 # 6-27
DEPARTAMENTO:	QUINDÍO
MUNICIPIO:	CIRCASIA

18 DE SEPTIEMBRE DE 2.023

ÍNDICE GENERAL

1. INFORMACIÓN BÁSICA Y GENERALIDADES

- 1.1 DOCUMENTO DE SOLICITUD
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE
- 1.3 OBJETO DEL AVALÚO
- 1.4 TIPO DE AVALÚO
- 1.5 UBICACIÓN DETALLADA DEL INMUEBLE
- 1.6 FECHA DE VISITA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN
- 1.7 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR
- 1.8 MARCO JURÍDICO QUE SOPORTA EL AVALÚO
- 1.9 DESTINACIÓN ACTUAL DEL PREDIO

2. INFORMACIÓN CATASTRAL, JURÍDICA Y DE TITULACIÓN

- 2.1 SENTENCIA (TÍTULO DE ADQUISICIÓN)
- 2.2 FECHA DE RADICACIÓN
- 2.3 LINDEROS
- 2.4 MATRÍCULA INMOBILIARIA
- 2.5 NUMERO DE IDENTIFICACIÓN CATASTRAL
- 2.6 VIGENCIA DEL AVALÚO

3. DESCRIPCIÓN GENERAL Y DESARROLLO DEL SECTOR

- 3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- 3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL ENTORNO
- 3.3 DESARROLLO ECONÓMICO
- 3.4 COMERCIALIZACIÓN
- 3.5 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS
- 3.6 SERVICIOS COMUNALES
- 3.7 SERVICIOS PÚBLICOS
- 3.8 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO
- 3.9 PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN

4. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO O TERRENO

- 4.1 UBICACIÓN Y FORMA DE ACCESO AL PREDIO
- 4.2 DISTANCIA A LA CABECERA MUNICIPAL
- 4.3 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE (% PENDIENTES, DESCRIPCIÓN DE RELIEVES)
- 4.4 FORMA GEOMÉTRICA DEL PREDIO
- 4.5 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS (ALTURA, TEMPERATURA,

- PRECIPITACIÓN, PISO TÉRMICO, DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS)
- 4.6 NORMAS Y USOS DEL SUELO
 - 4.7 SUELOS
 - 4.8 RECURSO HÍDRICO
 - 4.9 FLORA Y FAUNA IDENTIFICADOS
 - 4.10 VÍAS INTERNAS
 - 4.11 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS
 - 4.12 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA
 - 4.13 REDES DE SERVICIOS
 - 4.14 IRRIGACIÓN
 - 4.15 EXISTENCIAS DE SERVIDUMBRES (SI APLICA)
 - 4.16 UNIDADES FISIOGRAFICAS
 - 4.17 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA
 - 4.18 REPORTE DE INVASIONES
 - 4.19 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN
 - 4.20 ELEMENTOS PERMANENTES
 - 4.21 RECOMENDACIONES

5. GENERALIDADES DEL PREDIO

- 5.1 Características del terreno
 - 5.1.1 Ubicación y accesibilidad
 - 5.1.2 Linderos y dimensiones del predio
 - 5.1.3 Áreas: Terreno y construcción
 - 5.1.4 Forma geométrica
 - 5.1.5 Cercas internas y perimetrales
 - 5.1.6 Servicios básicos disponibles
- 5.2 Características de las construcciones
 - 5.2.1 Especificaciones técnicas y constructivas
 - 5.2.2 Servicios públicos

6. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

- 6.1 Investigación de mercado

7. CÁLCULOS

8. REGISTRO FOTOGRÁFICO

9. CREDENCIALES DEL PERITO

10. CONSTANCIA

11. CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 235 DEL C.G.P

1. INFORMACIÓN BÁSICA Y GENERALIDADES

1.1 DOCUMENTO DE SOLICITUD

El presente informe de avalúo comercial, se realiza por encargo del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Circasia Quindío, por designación hecha mediante oficio 0525 del 04 de septiembre de 2.023

1.2 TIPO DE INMUEBLE

El inmueble objeto de este avalúo es urbano.

1.2.1 DIRECCIÓN: Carrera 17 # 6-27 del municipio de Circasia, Quindío.

1.2.2 PROPIETARIOS: MÉNDEZ CARDONA ARCESIO, MÉNDEZ CARDONA EDELMIRA, MÉNDEZ CARDONA HERMINIA, MÉNDEZ CARDONA MARCO ANTONIO Y MÉNDEZ CARDONA SERGIO.

1.2.3 CLASE DE INMUEBLE: Construcción de un piso, urbano.

1.2.4 LOCALIZACIÓN: Carrera 17 # 6 -27 Circasia.

1.2.5 VÍAS DE ACCESO: El acceso vehicular y peatonal es por la Carrera 17.

1.2.6 TRANSPORTE: Transporte vehicular público y privado muy fluido. El transporte público es prestado por buses y camperos desde Pereira, Circasia, Salento, Montenegro, Filandia y Armenia.

1.2.7 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR: El predio objeto de este estudio está localizado en el área urbana del municipio de Circasia, la infraestructura en cuanto a servicios comunitarios: comercio en general, salud básica y hospitalaria, colegios, asistencia técnica, centro de mercadeo, comunicaciones, etc. se encuentran en su cabecera municipal y en la capital departamental, que es Armenia.

1.2.8 SERVICIOS PÚBLICOS:

ACUEDUCTO:	SI	EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO, EPQ.
ALCANTARILLADO:	SI	EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO, EPQ.
ENERGÍA:	SI	EDEQ
GAS:	SI	EFIGAS
TELEFONÍA:	SI	CLARO, TIGO, MOVISTAR, WOM.
INTERNET:	SI	CLARO, TIGO, MOVISTAR.
TELEVISIÓN:	SI	CLARO, TIGO, MOVISTAR.

1.2.9 VÍAS Y TRANSPORTE:

VÍAS: CONCRETO BUEN ESTADO.
ANDENES: CONCRETO, BUEN ESTADO.
TRANSPORTE: PÚBLICO Y PARTICULAR.

1.3 OBJETO DEL AVALÚO

El presente avalúo se realiza para el proceso verbal de pertenencia radicado al N° 631904089002201800111-00 del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Circasia, Quindío.

1.4 TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial de bien inmueble urbano.

1.5 UBICACIÓN DETALLADA DEL INMUEBLE

El predio objeto de este avalúo comercial, se encuentra localizado en el CENTRO-NORTE de la zona urbana de Circasia.

1.6 FECHA DE VISITA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN: 08 de Septiembre de 2.023

1.7 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: 18 de Septiembre de 2.023

1.8 MARCO JURÍDICO QUE SOPORTA EL AVALÚO

El avalúo comercial se realiza en el marco del decreto 1420 de 1998 y de las resoluciones 620 de 2008 y 0898 de 2.014 del IGAC y de las leyes 9ª de 1989, 388 de 1997, 1437 de 2011 y 1682 de 2013.

1.9 DESTINACIÓN ACTUAL DEL PREDIO

El predio está destinado a vivienda familiar.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL, JURÍDICA Y DE TITULACIÓN

2.1 SENTENCIA: S.N. del 12-11-1968 del Juzgado Civil Municipal de Circasia.

Modo de adquisición: Sucesión.

2.2 FECHA DE RADICACIÓN: 27/12/1968.

2.3 LINDEROS:

NORTE (Que es el frente): Carrera 17 en longitud de 11.00 M.L.

ORIENTE: Predio 010100440004000 en longitud de 11.80 M.L.

Predio 010100440022000 en longitud de 10.70 M.L.

Predio 010100440005000 en longitud de 13.50 M.L.

SUR: Predio 010100440004000 en longitud de 11.80 M.L.

OCCIDENTE: Predio 010100440002000 en longitud de 36.00 M.L.

2.4 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 280-112025

2.5 NUMERO DE IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:
63-190-01-01-00-00-0044-0003-0-00-00-0000

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

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

3. DESCRIPCIÓN GENERAL Y DESARROLLO DEL SECTOR.

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El predio objeto de estudio se encuentra localizado al noroccidente del municipio de Circasia en el Departamento del Quindío, zona urbana.

LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS

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	Irregular

Los suelos de Circasia están alinderados así: 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.

3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL ENTORNO:

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 DESARROLLO ECONÓMICO:

Las actividades comerciales de Circasia tienen sustento principalmente en el comercio, la agricultura, el turismo, la gastronomía y el suministro de bienes y servicios varios.

La capital quindiana opera como centro de acopio de toda la producción agrícola que se da en los campos aledaños. Se destacan alimentos como el café, plátano, frutales y yuca.

Cabe señalar que la comercialización e industrialización del café representa uno de los renglones fundamentales en el desarrollo económico.

3.4 COMERCIALIZACIÓN:

El municipio tiene regular oferta de vivienda por lo tanto la comercialización es baja.

COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA Y LA OFERTA

Mercado equilibrado con tendencia a ser mayor la demanda.

3.5 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:

La principal vía de acceso es al predio es por la Carrera 17, la cual está en muy buenas condiciones, es una vía rápida.

3.6 SERVICIOS COMUNALES:

Cuenta con servicios de la administración pública y defensa, las actividades de organismos que prestan servicios sanitarios, educativos, culturales y otros servicios sociales. El sector cuenta con escuelas y colegios públicos y privados. Tiene la infraestructura en cuanto a servicios comunitarios: comercio en general, salud básica y hospitalaria, colegios, asistencia técnica, centros de mercadeo y comunicaciones.

3.7 SERVICIOS PÚBLICOS:

Los servicios públicos son prestados por la EDEQ y las EPQ, además de servicios de telefonía, internet y televisión que son prestados por empresas privadas.

3.8 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:

Se considera zona segura, en la fecha de la visita no se detectaron problemas que alteraran el orden público.

3.9 PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN:

Son muy positivas, ya que el sector es un polo de desarrollo.
Buena infraestructura vial departamental, destino turístico y oferta gastronómica variada.

Desvalorización: No tiene.

4. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO O TERRENO

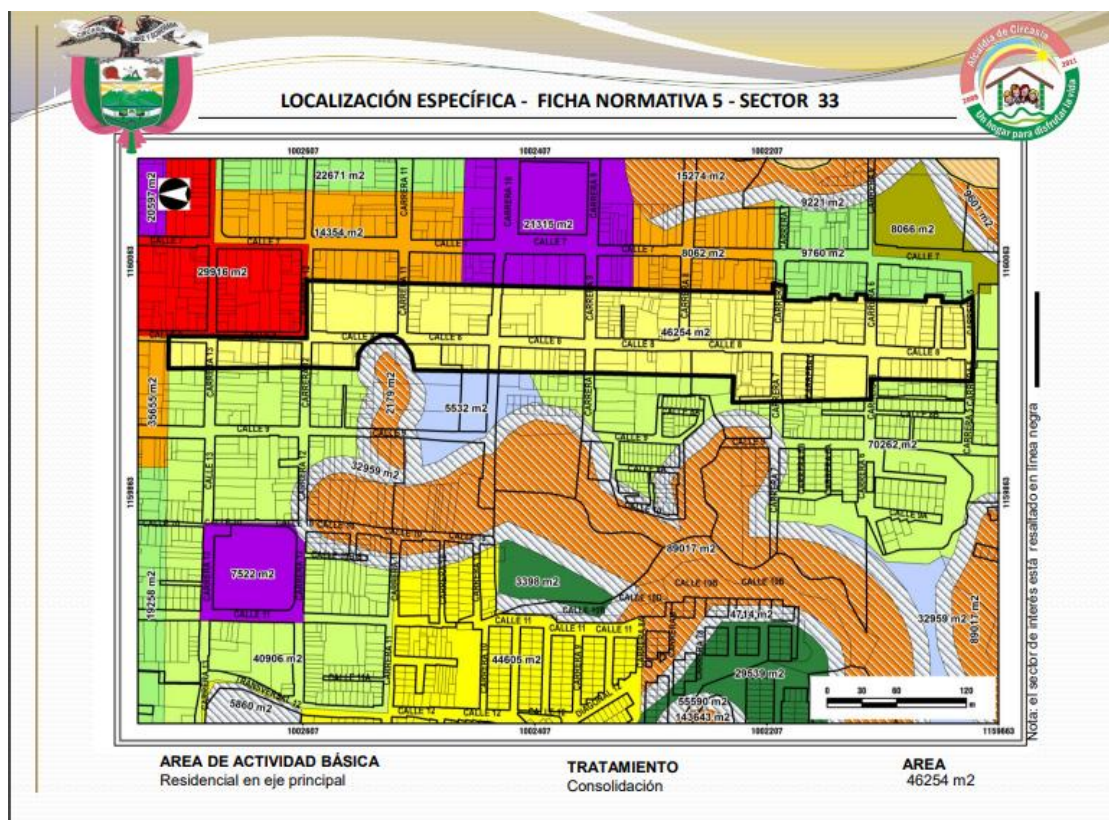
- 4.1** UBICACIÓN Y FORMA DE ACCESO AL PREDIO: Por la Carrera 17.
- 4.2** DISTANCIA A LA CABECERA MUNICIPAL: Ninguna, el predio es urbano.
- 4.3** TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: Plano.
- 4.4** FORMA GEOMÉTRICA DEL PREDIO: Rectangular regular.
- 4.5** CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS (ALTURA, TEMPERATURA, PRECIPITACIÓN, PISO TÉRMICO, DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS):

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	Irregular

- 4.6** **NORMAS Y USOS DEL SUELO:** Esquema de Ordenamiento Territorial vigente para el Municipio de Circasia: "Circasia, Un hogar para disfrutar la vida" 2008-2011.
"FICHAS NORMATIVAS PARA LOS USOS DEL SUELO", Ficha Normativa 5 Sector 33.

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.



MUNICIPIO DE CIRCASIA / ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL / FICHAS NORMATIVAS			5
BARRIO: La pista,		SUPERFICIE: 46254 M2	
Patrimonio		Equipamientos	
Cultural: No	Arquitectónico: No	Públicos	Privados
NORMAS GENERALES			
Area de actividad: Residencial en eje principal		Tratamiento: Consolidación	
EDIFICABILIDAD		USOS	
Altura: Hasta 3 pisos: altura primer piso 2.5 m.		UR RESIDENCIAL: Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar. COMERCIO Grupo 1: Bienes= Tiendas, micromercados, graneros, fruterías, salones de té, panaderías, cafeterías, bizcocherías, dulcerías, heladerías, salsamentarias, artículos farmacéuticos y de tocador, almacenes y de ropa y calzado, artículos de ferretería y construcción en pequeña escala, cacharrerías y miscelánias. Servicios= centros profesionales y de asesorías, Salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, modisterías, sastrerías, estudios fotográficos y artísticos, floristerías, marquerías, encuadernación, fotocopias, remontadoras de calzado, alquiler de películas reparación de electrodomésticos. Alimentos: Estaderos, restaurante, comedores, asaderos, autoservicios, comidas rápidas, pizzerías y similares	
Andenes: Hasta 2m, ajustado a la norma de movilidad sin barreras.		Grupo II Bebidas: Ventanillas, estanquillos, rancho y licores, cigarrerías. Servicios= Personales: Centro de estética academia y Gimnasios Turísticos: hoteles, residencias, hospedajes, pensiones.	
Paramentos: El predominante		Bebidas: café, café-internet, farmacias y droguerías. Parqueaderos: Privados, públicos	
Frente mínimo: 6 m.		Grupo III: Productos agrícolas y veterinarios al por menor. Ferretería y construcción: Montallantas, Talleres de mecánica automotriz y pintura, Casinos, Juegos de suerte y azar.	
Area mínima de construcción: 60 m2		INDUSTRIA Grupo 1: Mano-factura del cuero marroquinerías, tafileterías, tapicerías) Tallas de maderas, molduras, accesorios, etc. Decorados y Grabados. Cerámicas. Artesanías. Marquería y encuadernación. Artículos de cueros. Tapicería, cortinas, etc. Carpintería. Confecciones, acolchados, colchones, etc. Empaques de papel y plástico. Tipografía y fotograbado. Panadería al por mayor. Conservas y salsas de fabricación casera. Fabricación de lencerías, encajes, franjas, tejidos, etc. Carpintería aluminio, hierro y madera de baja escala: Fabricación Artículos domésticos.	
Voladizos: 0.7 m.		DOTACIONAL: Oficinas de servicio profesional y técnicos, Centros profesionales y asesorías.	
Hasta 0.7 m		Nota: aquellos usos que no aparezcan como permitidos se entienden que están prohibidos.	
FACHADAS			
Propuesta moderna y contemporánea			
AMOBILIAMIENTO URBANO			
Bancas: Ubicación según estudio previo de movilidad peatonal.			
Luminarias ornamentales: de mediana altura= max 3.5 m. Papeleras: Al menos una por cuadra cuya dimensión no la convierte en obstáculo para la movilidad			
Jardineras: Fija: para siembra de especia arbustiva con raíz de mediano desarrollo. Movil: En materos levantados del suelo.		Observaciones: en todo caso las licencias de uso de suelo estarán sujetos a las normas estrictas sobre las distancias que se deben conservar y que se hablan en el Acuerdo N° 049 de 2009.	

4.7 SUELOS: No aplica.

CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES
CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504
TELEFONO 3206668579
MAIL: humberto.meneses@hotmail.com
ARMENIA QUINDÍO.

- 4.8 RECURSO HÍDRICO:** No aplica.
- 4.9 FLORA Y FAUNA IDENTIFICADOS:** No aplica.
- 4.10 VÍAS INTERNAS:** No aplica
- 4.11 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS:** No aplica.
- 4.12 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA:** Vivienda
- 4.13 REDES DE SERVICIOS:** EDEQ, EPQ Y EMPRESAS PRIVADAS
- 4.14 IRRIGACIÓN:** No aplica.
- 4.15 EXISTENCIAS DE SERVIDUMBRES:** No aplica.
- 4.16 UNIDADES FISIOGRAFICAS:** No aplica.
- 4.17 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** 1 Bajo-Bajo
- 4.18 REPORTE DE INVASIONES:** No aplica.
- 4.19 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:** No aplica.
- 4.20 ELEMENTOS PERMANENTES:** No aplica.
- 4.21 RECOMENDACIONES**

5. GENERALIDADES DEL PREDIO

5.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.1.1 Ubicación y Accesibilidad:



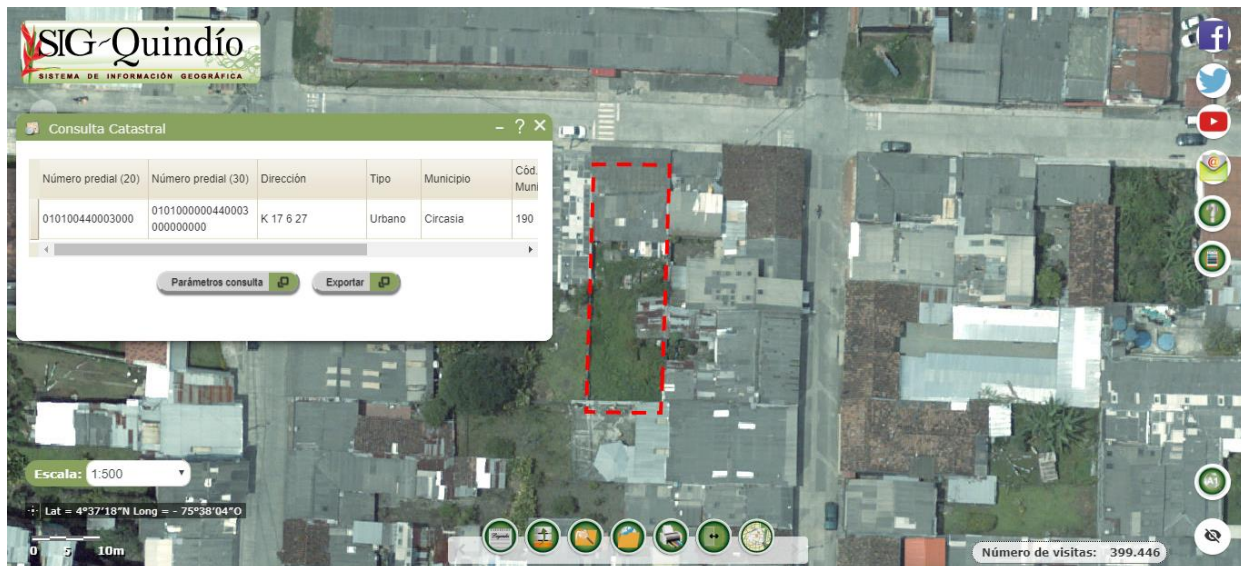
Localización general

HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

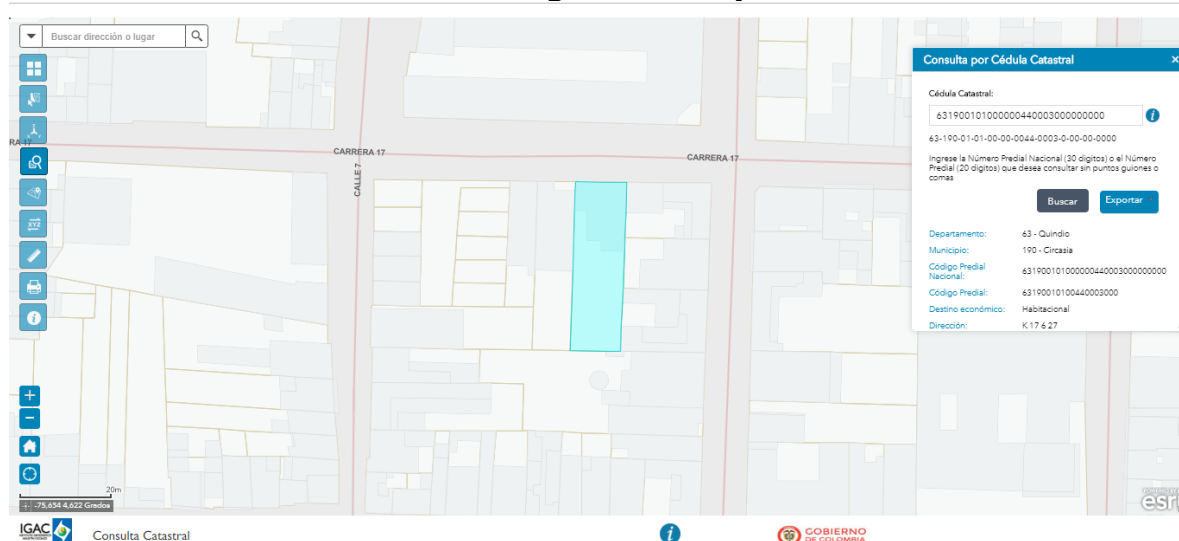
Topógrafo y Economista, Especialista en Gestión y Planificación del Desarrollo Urbano y Regional.

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

Asesorías Catastrales, Propiedad Raíz y Avalúos.



Localización general del predio*



CIUDAD DE REFERENCIA	Circasia
DISTANCIA A LA CABECERA MUNICIPAL	0.0 Kms.
CABECERA MUNICIPAL	Circasia
DISTANCIA AL PARQUE PRINCIPAL	0.2 kms.
PRINCIPAL CENTRO DE	

CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES
CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504
TELEFONO 3206668579
MAIL: humberto.meneses@hotmail.com
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.

SERVICIOS CON EL QUE SE ARTICULA EL PREDIO	Circasia
TIEMPO DE RECORRIDO AL CENTRO DE SERVICIOS	3 minutos al centro de la ciudad Circasia.
VÍA PRINCIPAL	Vía urbana pavimentada y en buen estado que conduce de al centro de la ciudad y se comunica con las principales arterias hacia los barrios de la periferia y hacia los municipios circunvecinos. El acceso vehicular al predio en estudio es la vía una en buen estado de conservación; esta se desprende de la Calla 6, y presenta muy buenas especificaciones técnicas.
ESTADO	Buen estado

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

5.1.2 Linderos y dimensiones del predio:

NORTE	Carrera 17, en longitud de 11.00 M.L.
ORIENTE	Predio 010100440004000 en longitud de 11.80 M.L. Predio 010100440022000 en longitud de 10.70 M.L. Predio 010100440005000 en longitud de 13.50 M.L.
SUR	Predio 010100440004000 en longitud de 11.80 M.L.
OCCIDENTE	Predio 010100440002000 en longitud de 36.00 M.L.

5.1.3 Áreas: TERRENO

FUENTE	ÁREA EN M ²
Folio de Matricula Inmobiliaria 280-46538	396.00 M ²
Escritura pública 5.574 de la notaría segunda de Armenia, del 01 de octubre de 1.993.	396.00 M ²
Información Catastral	396.00 M ²
ÁREA OBJETO DEL AVALÚO	396.00 M²

CONSTRUCCIÓN

FUENTE	ÁREA EN M ²
Medidas tomadas a la construcción VIVIENDA 1 PRIMER PISO	143.22 M ²
Información Catastral	143.22 M ²
ÁREA OBJETO DEL AVALÚO	143.22 M²

5.1.4 Forma Geométrica: El Predio tiene forma rectangular regular.

CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES
CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504
TELEFONO 3206668579
MAIL: humberto.meneses@hotmail.com
ARMENIA QUINDÍO.

5.1.5 Cercas Perimetrales e Internas: No aplica.

5.1.6 Servicios básicos Disponibles: El predio cuenta con los servicios públicos.

5.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES:

Tipología de construcciones: El sector se ha consolidado como una zona residencial tradicional, donde las viviendas son edificadas en forma individual, con alturas entre 1 y 2 pisos, conservando una tipología tradicional.

Números de Pisos de la edificación.

Uno (1).

Distribución actual del inmueble.

El bien inmueble presenta una (1) entrada, así:

Una entrada principal a la vivienda, por la carrera 17.

VIVIENDA, ÀREA CONSTRUIDA 143.22 M² DISTRIBUCIÓN

ITEM	DESCRIPCIÓN
Pasadizo	Ingreso a la vivienda
Sala	Una
Comedor	Uno
Habitaciones	Seis
Cocina	Una
Lavadero	Uno
Baño	Uno con lavamanos
Estado de conservación	Regular

5.2.1 Especificaciones Técnicas y Constructivas:

ITEM	DESCRIPCIÓN
Estructura	Está conformada por vigas y columnas en concreto reforzado un 40%; el resto son vigas y columnas en guadua.
Muros	Bloque de arcilla revocados 40% y pintados, el 60% en bahareque revocado y pintado.
Fachada	Muros en ladrillo revocado y pintado.
Pisos	La construcción tiene pisos en mineral y mortero el 70% y en

	madera el 30%.
Ventanería	Metálica.
Puertas	En madera las interiores y metálicas las exteriores.
Cocina	Mesa en concreto y paredes sin enchape.
Baños	Sin enchape con divisiones en colgadura.
Cubierta	En teja de asbesto cemento, sobre estructura en madera.
Conservación	Regular.

5.2.2 Servicios Públicos:

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

6. 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.**
- **Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Para el valor de la construcción se utilizó el Método de Costo de Reposición, para lo cual se consultó el valor de construcción de viviendas unifamiliares de acabados económicos, en la **revista especializada Construdata**. A este valor se le aplica la depreciación Física y la depreciación por estado de conservación, se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Ross y Hei.

6.1 INVESTIGACIÓN DE MERCADO

El siguiente es el estudio de mercado de oferta de propiedades, realizado en el municipio de Circasia:

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.

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Properati website. The listing is for a house in Circasia, Quindío, with a price of \$142,000,000. The listing is by Dopray & Home. The listing includes a photo of the house, its details (3 bedrooms, 1 bathroom, 66 m²), and a description. The description mentions that the house is located in a beautiful area with parks and a secure residential zone. The listing is posted 2 weeks ago. The browser's address bar shows the URL: properati.com.co/detalle/14032-32-7854-5da4c0b15e8b-8ce01c3f-becd-36e6. The browser's taskbar shows several open applications, including a Word document and a file explorer.

Casa en venta en Circasia **\$ 142.000.000**

Circasia, Circasia, Quindío

3 habitaciones 1 baño 66 m²

Tipo de vivienda: Casa **Estrato:** 2

Tipo de operación: Venta **Año de construcción:** 2021

Área total: 66 m²

Hace 2 semanas, 1 día · Publicado por Dopray & Home

Descripción

¡Diríjase a esta encantadora casa ubicada en Circasia, Quindío para ver lo mejor de la vida colombiana! Esta casa cuenta con un área útil de 66 m2; y 3 alcobas, 1 baño y una puerta garaje.

Dentro de la casa, encontrará características especiales como, cocina totalmente equipada, una doble ventana para brindar claridad y calidez, gas domiciliario, zona de lavandería para poder realizar sus tareas cómodamente.

Las vistas externas son excepcionales, ya que hay parques cercanos, patio para disfrutar de la belleza natural, transporte público cercano, zona residencial segura. Con todas estas características, esta casa se convertirá en el hogar perfecto para su familia.

Ven y descubre esta casa tan especial que solo se encuentra en Circasia, Quindío.

ES UN PRECIO DE OPORTUNIDAD Y LO MEJOR DE TODO NEGOCIABLE.

Dopray & Home

Ver más publicaciones de este vendedor

Escribe un mensaje

Nombre *

Email *

Teléfono

Me gustaría recibir más información sobre la propiedad con referencia 6907531

Enviar

Al enviar este formulario, usted acepta que Properati comparta sus datos con el propietario, agente, desarrollador o portal de propiedad de esta propiedad. Para obtener más información, consulte nuestra [Política de privacidad](#)

WhatsApp

1 notificación nueva

CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES
CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504
TELEFONO 3206668579
MAIL: humberto.meneses@hotmail.com
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.

2.

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Properati website. The listing is for a house in Circasia, Quindío, priced at \$360,000,000. The house has 4 bedrooms, 2 bathrooms, and a total area of 115 m². The listing includes a description, characteristics, and a contact form.

Casa en venta en Circasia **\$ 360.000.000**

Circasia, Quindío

4 habitaciones 2 baños 115 m²

Tipo de vivienda: Casa **Estrato:** 2

Tipo de operación: Venta **Año de construcción:** 2021

Área total: 115 m²

15 mar, 2022 · Publicado por Dopray & Home

Descripción

Se vende casa en Circasia excelente ubicación cerca al parque principal. Consta de sala, comedor, cocina, 4 habitaciones, 2 baños.

No incluye local comercial.

Si desea más información puede ingresar a nuestra página [Contactar](#) nos puede contactar en los siguientes números [Ver teléfono](#) [WhatsApp](#) [WhatsApp](#) [WhatsApp](#).

Características de la propiedad

- Cocina integral

Dopray & Home

Ver más publicaciones de este vendedor

Escribe un mensaje

Nombre *

Email *

Teléfono

Me gustaría recibir más información sobre la propiedad con referencia 3278987

Enviar

Al enviar este formulario, usted acepta que Properati comparta sus datos con el propietario, agente, desarrollador o portal de propiedad de esta propiedad. Para obtener más información, consulte nuestra [Política de privacidad](#)

[Whatsapp](#)

CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES
CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504
TELEFONO 3206668579
MAIL: humberto.meneses@hotmail.com
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.

3.

The screenshot displays a real estate listing on the Propeati website. The listing is for a house in Circasia, Quindío, priced at \$160,000,000. The property features 2 bedrooms, 1 bathroom, and a total area of 51m². The listing is categorized as a 'Casa' (house) and is currently for sale. The description mentions that the house has a closet, a semi-kitchen, a dining room, and a laundry area. The price is negotiable, and the property is currently in the process of being inherited. The listing is published by Dopray & Home. A contact form is visible on the right side of the listing, allowing users to send a message or request more information. The form includes fields for name, email, and phone number, and a button to 'Enviar' (send). Below the form, there is a disclaimer about data sharing and a link to the privacy policy. A WhatsApp button is also present at the bottom of the contact form.

Casa en venta en Circasia \$ 160.000.000

Circasia, Circasia, Quindío

2 habitaciones 1 baño 51 m²

Tipo de vivienda: Casa **Estrato:** 2

Tipo de operación: Venta **Año de construcción:** 2021

Área total: 51 m²

Hace 3 semanas, 8 horas - Publicado por Dopray & Home

Descripción

Se Vende Casa En Circasia, consta de 2 habitaciones con closet, 1 baño, cocina semi integral, sala comedor, patio de ropas.

Precio negociable.

Actualmente esta en tramites de sucesion.

Características de la propiedad

- Cocina amueblada
- Gas natural

Localización

Dopray & Home

Ver más publicaciones de este vendedor

Escribele un mensaje

Nombre *

Email *

Teléfono

Me gustaría recibir más información sobre la propiedad con referencia 6896007

Enviar

Al enviar este formulario, usted acepta que Propeati comparta sus datos con el propietario, agente, desarrollador o portal de propiedad de esta propiedad. Para obtener más información, consulte nuestra [Política de privacidad](#)

Whatsapp

CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES
CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504
TELEFONO 3206668579
MAIL: humberto.meneses@hotmail.com
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.

4.

Casa en venta en Circasia **\$ 650.000.000**

Circasia, Circasia, Quindío

4 habitaciones 1 baño 144 m²

Tipo de vivienda: Casa **Estrato:** 3

Tipo de operación: Venta **Año de construcción:** 1977

Área total: 144 m²

19 ene. 2023 · Publicado por Bungalo Inmobiliaria

Descripción

Construcción antigua ideal como opción de negocio ya que cuenta con buena ubicación y buenos cimientos proyectados para construcción de 5 pisos

Cuenta con 8.40 x 22.40 mts

¿Qué esperas para hacer tu sueño realidad? Contáctanos bungalo Inmobiliaria – Tel: [Ver teléfono](#) [Whatsapp](#)

Características de la propiedad

- Parqueadero
- Cocina integral
- Bodega

Bungalo Inmobiliaria

Ver más publicaciones de este vendedor

Escribele un mensaje

Nombre *

Email *

Teléfono

Me gustaría recibir más información sobre la propiedad con referencia 5462012

Enviar

Al enviar este formulario, usted acepta que Properati comparta sus datos con el propietario, agente, intermediario o portal de intermediación designado por usted.

CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES
CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504
TELEFONO 320668579
MAIL: humberto.meneses@hotmail.com
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.

5.

Venta de casa al centro de circasia
Centro, Circasia, Departamento de Quindío

\$650M
Doomos Hace +30 días

🏠 3 Hab. 🚿 1 Baños 📏 157 m²

Descripción
Linda Casa para laventa super bien ubicada a cuadra y media del parque principal de Circasia Quindio cuenta con un area de 157 Mts distribuidos ; Sala , Comedor , Cocina Equipada , Baño , 3 Alcobas

Características generales

Tipo de anuncio	Venta	Baños	1
Tipo de propiedad	Casa	Superficie	157m²
Habitaciones	3		

Avisos similares

- Se vende casa campestre... Centro, Armenia, Depart... \$650M
3 Habitaciones 2 Baños
- Casa Lote para Construi... Circasia, Departamento ... \$650M
4 Habitaciones 1 Baños
- Se vende casa campestre... Circasia, Departamento ... \$700M
3 Habitaciones 3 Baños

Recibir ofertas
Al crear esta alerta de email, aceptas nuestro [aviso legal](#) y la [política de privacidad](#). Podrás cancelar tu suscripción en cualquier momento.

CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES
CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504
TELEFONO 3206668579
MAIL: humberto.meneses@hotmail.com
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.

6.

The image shows a screenshot of a web browser displaying a real estate listing on the Trovit website. The listing is for a house for sale in Centro, Circasia, Departamento de Quindío. The price is \$393M. The property features 3 bedrooms, 3 bathrooms, and 48 m² of area. The listing includes a description, general characteristics, and a 'Recibir ofertas' (Receive offers) button. The browser's address bar shows the URL: casas.trovit.com.co/listing/venta-casa-circasia-cerca-al-hospital.1L1JDG1t111N. The browser's taskbar shows several open applications, including a Word document and a file explorer.

trovit Venta casa circasia cerca al hospital

Centro, Circasia, Departamento de Quindío

\$393M

Doomos Hace +30 días

3 Hab. 3 Baños 48 m²

Descripción

LINDA CASA, HERMOSA COMUNIDAD DE 300 VIVIENDAS, CON VIAS INTERNAS AMPLIAS, PAVIMENTADAS Y CON SUFIENTE ZONAS DE PARQUEADERO, CUENTA CON MALL COMERCIAL, LAGO Y FUTURA ZONA DE SOCIAL CON PISCINA...

Características generales

Características generales	
Tipo de anuncio	Venta
Tipo de propiedad	Casa
Habitaciones	3
Baños	3
Superficie	48m²
Año de construcción	2023
Parqueadero	Sí

Recibir ofertas

Al crear esta alerta de email, aceptas nuestro [aviso legal](#) y la [política de privacidad](#). Podrás cancelar tu suscripción en cualquier momento.

CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES
CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504
TELEFONO 3206668579
MAIL: humberto.meneses@hotmail.com
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.

7.

Se vende casa en circasia
Centro, Circasia, Departamento de Quindío

\$270M
Doomos Hace +30 días

5 Hab. 2 Baños 104 m²

Descripción
SE VENDE CASA EN CRCASIA CERCA AL CENTRO VALOR: \$270 MILLONES
NEGOCIABLES AREA: 104 METROS CUADRADOS DISTRIBUCIÓN 5
HABITACIONES 2 BAÑOS COCINA SENCILLASALA-COMEDOR PATIO AL AIRE
LIBRE CERCA A TRANSPORTE...

Características generales

Tipo de anuncio	Venta	Baños	2
Tipo de propiedad	Casa	Superficie	104m²
Habitaciones	5		

Avisos similares

- Se vende hermosa casa...
Circasia, Departamento ...
\$260M
6 Habitaciones 2 Baños
- Se vende o se permuta ...
Quindío, Armenia, Depar...
\$250M
4 Habitaciones 2 Baños
- Se vende casa en condo...
Circasia, Departamento ...
\$315M
3 Habitaciones 2 Baños

Avisar de avisos similares
Además, te recomendamos estos otros criterios de búsqueda:

☒ centro circasia
☐ apartamento centro circasia

Email:

Recibir ofertas
Al crear esta alerta de email, aceptas nuestro aviso legal y la política de privacidad. Podrás cancelar tu suscripción en cualquier momento.

VER PROPIEDAD

CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES
CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504
TELEFONO 3206668579
MAIL: humberto.meneses@hotmail.com
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.

8.

Se vende casa con renta en el barrio san jose en circasia
Centro, Circasia, Departamento de Quindío

\$650M
Doomos Hace +30 días

🏠 3 Hab. 🚿 1 Baños 📏 158 m²

Descripción
SE VENDE CASA CERCA AL CENTRO DE CIRCASIA BARRIO SAN JOSE AREA: 157.5 METROS CUADRADOS VALOR: \$650.000.000 DISTRIBUCION 3 HABITACIONES 1 BAÑO COCINA SENCILLA SALA-COMEDOR PATIO TIENE 1 APARTAMENTO-ESTUDIO (BA...)

Características generales

Tipo de anuncio	Venta	Baños	1
Tipo de propiedad	Casa	Superficie	158m²
Habitaciones	3		

Avisos similares

- Se vende casa campestre... Centro, Armenia, Depart... \$650M 3 Habitaciones 2 Baños
- Casa Lote para Construir... Circasia, Departamento ... \$650M 4 Habitaciones 1 Baño
- Se vende casa campestre... Circasia, Departamento ... \$700M 3 Habitaciones 3 Baños

Avisar de avisos similares
Además, te recomendamos estos otros criterios de búsqueda:

- ☒ centro circasia
- ☐ apartamento centro circasia

Email:

Recibir ofertas
Al crear esta alerta de email, aceptas nuestro aviso legal y la política de privacidad. Podrás cancelar tu suscripción en cualquier momento.

CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES
CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504
TELÉFONO 320668579
MAIL: humberto.meneses@hotmail.com
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.

9.

Casas en Venta en Circasia | Mercado Libre

Buscar productos, marcas y más...

mercado libre

Ingresar ubicación

Categorías · Ofertas · Historial · Supermercado · Moda · Vender · Ayuda / PQR

Crea tu cuenta · Ingresar · Mis compras

Volver al listado | Inmuebles > Casas > Venta > Propiedades Individuales > Quindío > Circasia

Compartir

Casa en Venta

Casa En Venta En El Municipio De Circasia - Precio Negociable.

Publicado hace 25 días

\$ 190.000.000

87.5 m² totales
3 habitaciones
2 baños

[Contactar](#) [WhatsApp](#)

¿Tuviste un problema con la publicación? [Avisanos.](#)

Linda vivienda ubicada en el Barrio Francisco Londoño del municipio de Circasia.

Cuenta con:

- 3 habitaciones.
- 2 baños.
- 1 closet.
- Sala comedor.
- Cocina integral.
- Gas domiciliario.
- 2 plantas.
- 7.5 mtr de frente por 9 mtr de fondo, aproximadamente (primera planta).
- 3.5 mtr de frente por 8 mtr de fondo (segunda planta).

* A un kilómetro de distancia de la Plaza de Bolívar de Circasia.
* A tres minutos de camino al supermercado MIO.
* A cuarenta metros de la Institución Educativa Francisco Londoño.
* Cerca a hogares infantiles, cafeterías, papelerías y droguerías.

No se acepta PERMUTA.

Información de la zona

Consejos de seguridad

- Desde Mercado Libre, nunca te pediremos contraseñas, PIN o códigos de verificación a través de WhatsApp, teléfono, SMS o email.
- Verifica que el inmueble exista y desconfa si te dicen que necesitan vender o arrendar con urgencia.
- Revisa el remitente de los e-mails para asegurarte que los envía Mercado Libre.
- Solicita la mayor cantidad posible de información sobre el inmueble, así como fotos y/o videos para comprobar su veracidad.
- Sospecha si el precio te parece demasiado barato como para ser cierto.
- No uses servicios de pago anónimos para pagar, reservar o adelantar dinero sin haber visto el inmueble.

CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES
CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504
TELEFONO 3206668579
MAIL: humberto.meneses@hotmail.com
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.

10.

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on Mercado Libre. The listing is for a lot in Circasia, Quindío, with a total area of 1008 m². The price is \$400,000,000. The listing is published 25 days ago and is from a verified real estate agent, Finkasyfinkas. The listing includes a photo of the lot and a description. The browser's address bar shows the URL: lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1329621683-se-vende-lote-urbano-en-circasia-JM#position=42&search_layout=grid&type=item&tracking_id=aa9292a... The browser's taskbar shows several open applications, including a Word document and a spreadsheet.

Se vende Lote Urbano En Circasia

Publicado hace 25 días
Inmobiliaria con **identidad verificada**

\$ 400.000.000

1008 m² totales

[Contactar](#) [WhatsApp](#)

¿Tuviste un problema con la publicación? [Avisanos.](#)

Información de la inmobiliaria

Finkasyfinkas

[Ver teléfono](#)

Características del inmueble

Área total	1008 m ²
Acceso	Ripio
Administración	0 COP

Descripción

Se vende lote de 1008 m2 urbano ubicado a 3 cuadras de la plaza principal de circasia, Quindío.
\$ 400.000.000
Para Mayor Información Por Favor Comunicarse A:
(606)732 6884 ---- 315 808 2568 ---- 311 244 9977
www.finkasyfinkas.com

Consejos de seguridad

- Desde Mercado Libre, nunca te pediremos contraseñas, PIN o códigos de verificación a través de WhatsApp, teléfono, SMS o email.
- Verifica que el inmueble exista y desconfía si te dicen que necesitan vender o arrendar con urgencia.
- Revisa el remitente de los e-mails para asegurarte que los envía Mercado Libre.
- Solicita la mayor cantidad posible de información sobre el inmueble, así como fotos y/o videos para comprobar su veracidad.
- Sospecha si el precio te parece demasiado barato como para ser cierto.
- No uses servicios de pago anónimos para pagar, reservar o adelantar dinero sin haber visto el inmueble.

CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES
CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504
TELEFONO 3206668579
MAIL: humberto.meneses@hotmail.com
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.

11.

Volver al listado | Inmuebles > Terrenos y Lotes > Venta > Propiedades Individuales > Quindío > Circasia

Lote y casalote en Venta

Lote En Venta En Circasia

Publicado hace 3 meses

Inmobiliaria con **Identidad verificada**

\$1.600.000.000

6400 m² totales

[Contactar](#) [WhatsApp](#)

¿Tuviste un problema con la publicación? [Avisanos.](#)

Información de la inmobiliaria

Inmobiliariosov202301201...

[Ver teléfono](#)

Área total	6400 m ²
Acceso	Ripio
Administración	0 COP
Estrato social	3

Descripción

Se vendelote en el municipio deCircasia, mide 6,400 metros cuadrados, lote urbano, apto para desarrollar un proyecto de viviendas de interés social, con excelente vías de acceso, a 20 minutos de Armenia, a 30 minutos de Montenegro y a 45 minutos de Pereira, el metro cuadrado se vende a \$250.000, estrato 3, el lote está bien situado sobre vía principal y el metro adicional tiene vista, el predio está ubicado en la zona de expansión del municipio de circasia

Contacta a la inmobiliaria

Nombre _____ Apellido _____

Consejos de seguridad

- Desde Mercado Libre, nunca te pediremos contraseñas, PIN o códigos de verificación a través de WhatsApp, teléfono, SMS o email.
- Verifica que el inmueble exista y desconfía si te dicen que necesitan vender o arrendar con urgencia.
- Revisa el remitente de los e-mails para asegurarte que los envía Mercado Libre.
- Solicita la mayor cantidad posible de información sobre el inmueble, así como fotos y/o videos para comprobar su veracidad.
- Sospecha si el precio te parece demasiado barato como para ser cierto.
- No uses servicios de pago anónimos para pagar, reservar o adelantar dinero sin haber visto el inmueble.

CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES
CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504
TELEFONO 320668579
MAIL: humberto.meneses@hotmail.com
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.

12.

The screenshot displays a real estate listing on the Mercado Libre website. The main image shows a modern living room with a brown sofa, two yellow armchairs, and a coffee table. The listing title is 'Se Vende Casa Cerca A La Casa Museo En Circasia Quindío'. The price is listed as \$270,000,000. The property details include 97 m² totales, 3 habitaciones, and 2 baños. The listing is published by a verified identity. Below the main image, there is a section for 'Características destacadas' which lists: Cantidad de pisos: 1, Jardín: Si, Estacionamientos: 1, and Antigüedad: 0 años. The 'Descripción' section states: 'Se Vende Casa Cerca a la Casa Museo en Circasia Quindío en Circasia Quindío - Circasia - Quindío'. The 'Información de la zona' section mentions: 'Son los puntos más cercanos al inmueble en un rango de 2km.' On the right side, there are 'Servicios Relacionados' including CREDITOP and 'Consejos de seguridad' with several bullet points.

CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES
CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504
TELEFONO 320668579
MAIL: humberto.meneses@hotmail.com
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.

OFERTAS DE CASAS EN EL SECTOR, TOMADAS.		
ID	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	PRECIO POR m ² (\$)
1	66	2.151.515
9	87,5	2.171.428
	PROMEDIO	2.161.472
	Nº DE DATOS	2
	MODA	#N/D
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	9.957
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	0,46%
	COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	#¡DIV/0!
	RAÍZ N	1,41
	t-student	2,403
	LÍMITE SUPERIOR	2.178.389
	LÍMITE INFERIOR	2.144.554
	VALOR COMERCIAL DE VENTA ADOPTADO \$	2.150.000

PROMEDIO	Es el precio unitario promedio comercial en pesos. Casilla formulada
Nº 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.

CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES
CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504
TELEFONO 3206668579
MAIL: humberto.meneses@hotmail.com
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.

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.
LÍMITE 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.

MÉTODO DE COSTOS DE REPOSICIÓN A NUEVO DE ACUERDO CON LA RESOLUCIÓN 620 DEL IGAC

La fuente consultada es CONSTRUDDATA N° 205 del último trimestre en Colombia.

VALOR CONSTRUCCIÓN METRO CUADRADO PARA VIVIENDA UNIDAD FAMILIAR MEDIO DE UNO Y DOS PISOS: **\$ 1.734.940**

TOTAL DE RESPOSICIÓN A OBRA NUEVA:

Àrea construida: 143.220 M²

Àrea en material: 143.22 M² x 40%= 57.28 M²

57.28 M² x \$ 1.734.940/ M²= **\$99.377.363**

AVALUO DE LA CONSTRUCCION EXISTENTE EN EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 17 # 6-27 DEL MUNICIPIO DE CIRCASIA.

Método Ross-Heidecke: Construcción Tradicional.

CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES

CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504

TELEFONO 3206668579

MAIL: humberto.meneses@hotmail.com

ARMENIA QUINDÍO.

Primera fila, determina el estado del bien según el siguiente orden:

- 1.0 EXCELENTE
- 1.5 MUY BUENA
- 2.0 BUENA
- 2.5 NORMAL
- 3.0 REGULAR
- 3.5 MALO
- 4.0 MUY MALO
- 4.5 DEMOLICION
- 5.0 IRRECUPERABLE

DESCRIPCION	
Vida útil	100 años
Vida técnica 2.023 – 2.001	22 años
Vida remanente	78 años
Vida edad en porcentaje de vida	22 años
Estado del inmueble	3.5
Depreciación acumulada	42.16

**TABLA DE FITTO Y
CORVINI
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU
VALOR ANUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE
CONSERVACIÓN**

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
22	13.42	13.44	15.60	20.42	29.09	42.16	58.96	78.53	100.00

Clase 1: El inmueble está en regular estado de conservación y necesita reparaciones en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservaciones basadas en la Tabla de Fitto y Corvinni.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 3 y 4, como:
Estado 3.5.

Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

La fórmula que se aplicará para la depreciación física será:

$$Va = VR - (VR - Vr) K$$

siendo:

Va: Valor actual

VR: Valor de reposición o costo de reposición bruto.

Vr: Valor residual

K: Coeficiente según porcentaje de vida transcurrida y estado.
Tabla de Ross-Heidecke.

METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

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

Para el valor de la construcción se utilizó el Método de Costo de Reposición, para lo cual se consultó el valor de construcción de viviendas unifamiliares de acabados económicos, en la **revista especializada Construdata**. A este valor se le aplica la depreciación Física y la depreciación por estado de conservación, se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Ross - Heidecke.

NOTA: Es de aclarar que solo se tuvo en cuenta la construcción en material (40% del total), para calcular el avalúo comercial; la construcción en bahareque está totalmente depreciada.

7. CÁLCULOS

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO METODO REPOSICION A NUEVO DE LAS CONSTRUCCIONES (Resolución 620 de 2008 IGAC)
AREA CONSTRUIDA M2: 57.28
Dirección: CARRERA 17 #6-57
Fuente de consulta CONSTRUDATA N° 205 último trimestre Colombia

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.

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 cos tos directos e indirectos, no s e incluye valor del lote, ni costos financieros.			
ESPECIFICA CIONES	Descripción para cada prototipo, especialmente cimentación, ascensor, acabados, etc.			
Mampostería estructural. Cimentación superficial hasta 100 m2. Tres (3) alcobas. Cocina. Zona de ropas. Hasta tres baños. Patio. Sala y comedor. Obra blanca.	Costo directo	Valor m2		
	Costo indirecto	\$1.508.643		
		\$226.296		
	A.I.U	15%		
	VALOR M2 CONSTRUIDO		\$1.734.940	
Total reposición del área construida OBRA NUEVA	100%			
DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION TABLA DE FITO Y CORVINNI				
Vida útil o técnica		100		
Edad aproximada de la construcción	Años	22		
Vida remanente de la construcción	Años	78		
Porcentaje de edad a depreciar		40%		
Estado de conservación de la construcción	De 1 a 5	3,5		
Depreciación acumulada en el tiempo	42.16%			
CALCULO DE VALOR DE LA CONSTRUCCION VALOR ACTUAL O PRESENTE				
Valor de reposición área construida a nuevo		\$99.377.363		

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.

Menos (-) depreciación acumulada según Ross-Heidecke	\$41.897.496
VALOR COMERCIAL CON DEPRECIACION	\$57.479.867
Valor m2 depreciado	\$1.003.489
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION ACTUALIZADO O PRESENTE	\$57.479.867

VALOR COMERCIAL ADOPTADO DE TERRENO: \$ 415.060 M²
(\$2.150.000 - \$1.734.940 = \$ 415.060)

\$415.160/ M² x 396.00 M² = \$164.363.760

Método comparativo de inmuebles del sector, (Resolución 620 Igac)				
VALOR DE LA CONSTRUCCION, REPOSICION Y DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO				
Método de reposición a nuevo de construcciones, Mza B casa N° 9 (Resolución 620 Igac) y Construdata.	AREA m2	Valor m2	\$57.479.867	
	57.2800 1702	\$1.003.489		
VALOR COMERCIAL DEL LOTE DE TERRENO	AREA m2	Valor m2	VALOR COMERCIAL LOTE	
	396.00	\$415.160	\$164.363.760	
TOTAL AVALUO COMERCIAL GLOBALIZADO COMPARATIVO DEL MERCADO.	AREA m ²	Valor m2	\$221.843.627	
	57.2800 01702	\$1.003.489		

AVALÚO COMERCIAL: \$221.843.627

DOSCIENTOS VEINTIUN MILLONES, OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRESMIL, SEISCIENTOS VEINTISIETE PESOS, M/CTE.

AVALÚO CATASTRAL: \$ 14.194.000

CONCLUSIÓN:

La Diferencia entre el avalúo comercial y el catastral es de \$ 207.649.627

En la actualidad se está presentando el usufructo, (de la propiedad avaluada), por la demandante, ya que la está usando sin ser propietaria.

Puntos a considerar:

Avalúo catastral: \$ 14.194.000

Avalúo comercial: \$ 221.843.627

Diferencia entre avalúo comercial y avalúo catastral: \$ 207.649.627

Rendimiento del dinero en un C.D.T : 14.37% promedio anual: $\$221.843.627 \times 14.37\% = \$31.878.929$

Rendimiento anual por concepto de arrendamiento $\$1.200.000/\text{Mes} \times 12 \text{ Meses} = \$14.400.000$.

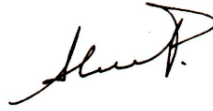
El beneficio por el usufructo de la propiedad, es el del valor del arrendamiento que ha dejado de pagar durante el tiempo que la ha habitado.

La persona que habita la propiedad ha pagado los servicios públicos para vivir en ella.

El mantenimiento de la propiedad es malo.

Cordialmente,

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 JESUS MENESES PANIAGUA
C.C. 70.040.042 de Medellín
R.A.A.: AVAL-70040042

8. REGISTRO FOTOGRAFICO

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 VIVENDA

**CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504
CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES
TELEFONO 3206668579
CORREO: humberto.meneses@hotmail.com
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.



*VISTA
AÈREA*



VISTA AÈREA

CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504
CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES
TELEFONO 3206668579
CORREO: humberto.meneses@hotmail.com
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.

1



VISTA
AÉREA

CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504
CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES
TELÉFONO 3206668579
CORREO: humberto.meneses@hotmail.com
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.



*PASADIZO DE
INGRESO*

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 Y
COMEDOR*

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.



ALCOBA

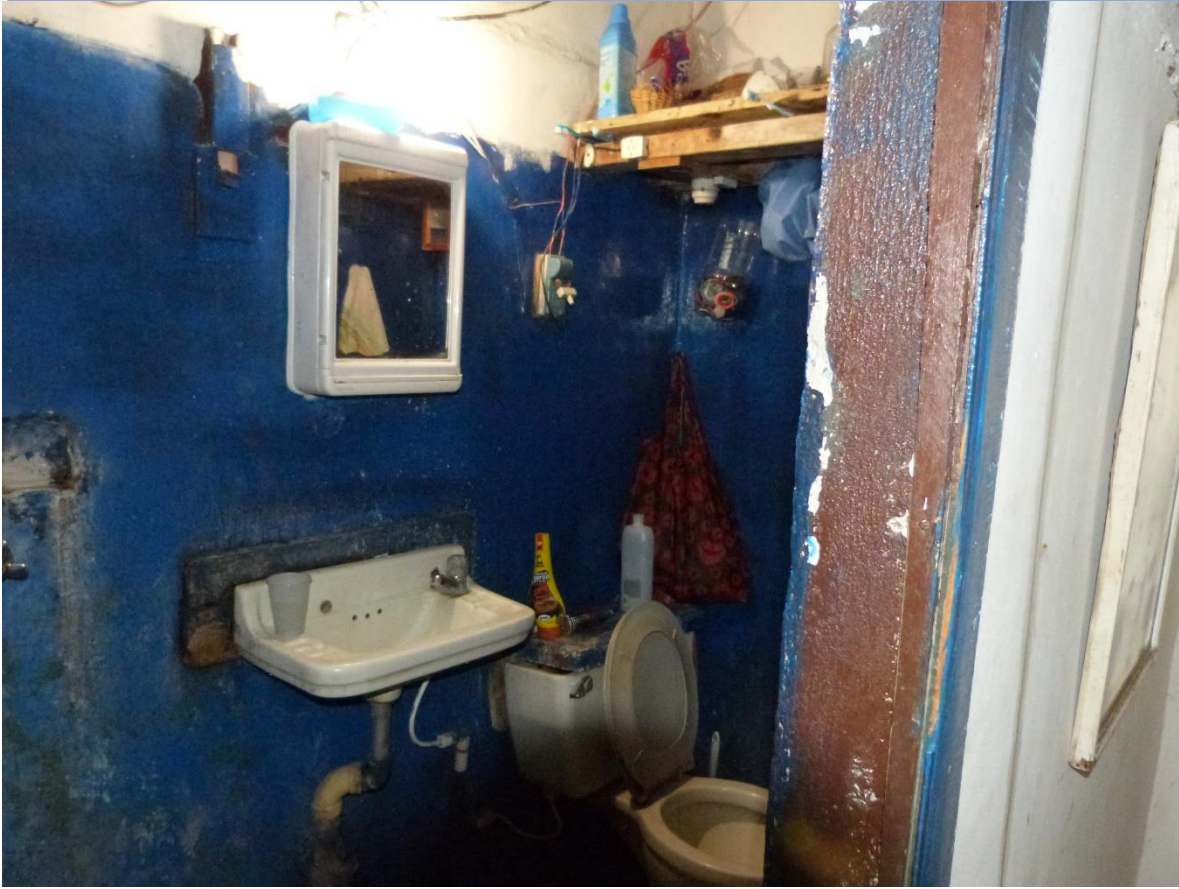
1

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.



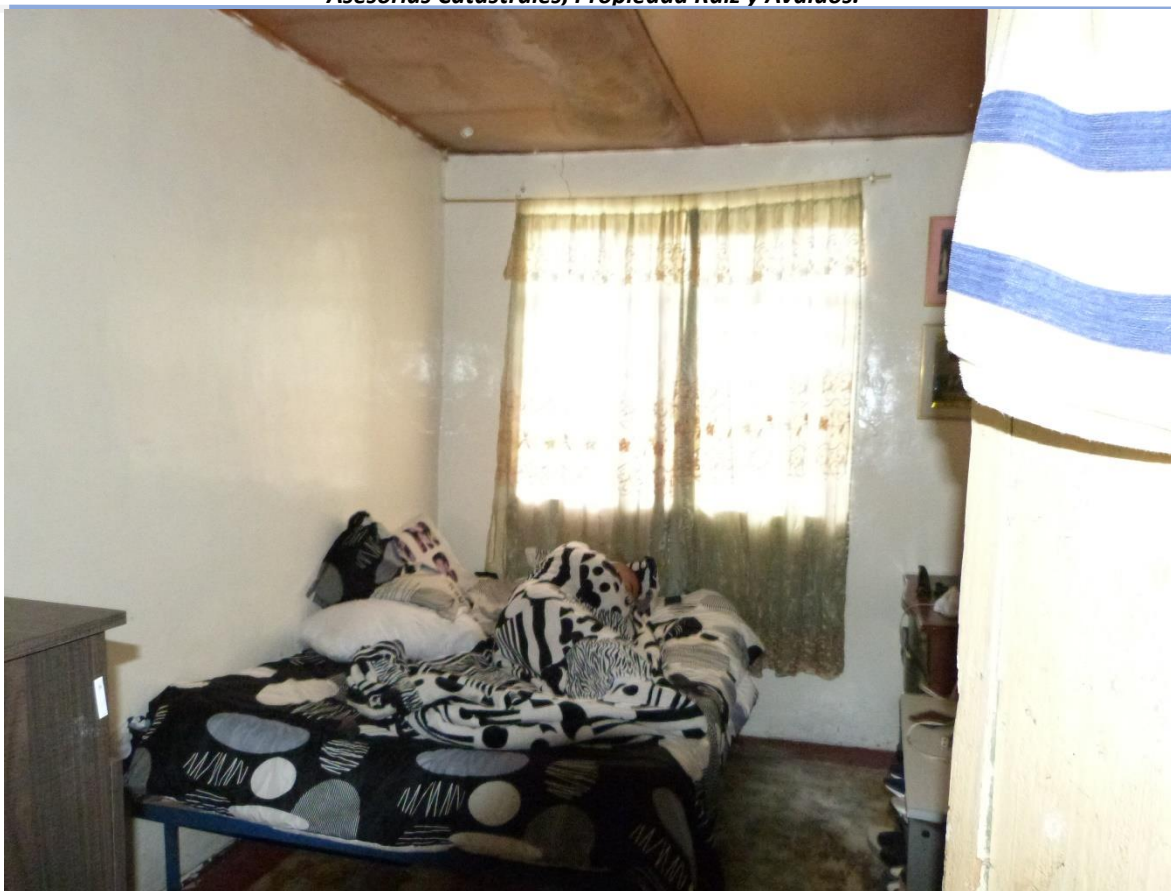
BAÑO

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.



ALCOBA

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.



ALCOBA

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.



ALCOBA

3

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.



ALCOBA

4

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.



ALCOBA

5

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

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

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

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.



BAÑO

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.



SOLAR

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.



SOLAR

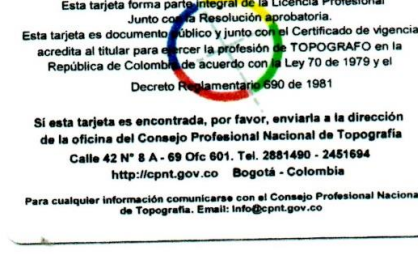
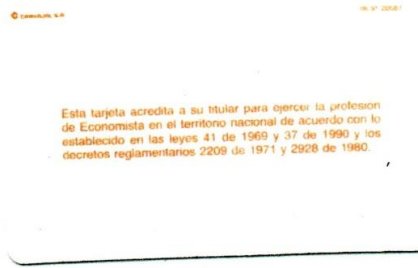
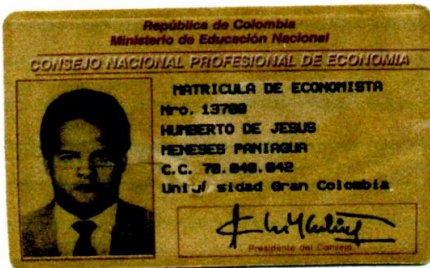
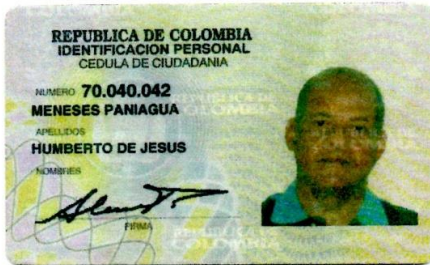
HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

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.

9. CREDENCIALES PERITO



CALLE 4 # 23-79 APARTAMENTO 504
CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES
TELEFONO 3206668579
CORREO: humberto.meneses@hotmail.com
ARMENIA QUINDÍO.

10. CONSTANCIA

El suscrito perito evaluador deja constancia que NO tiene interés actual o contemplado en el solicitante de este avalúo, ni en el inmueble avaluado. En los anteriores términos se deja rendido el estudio solicitado, aclarando que se puede ampliar si es necesario por solicitud de la entidad que los solicita, esperando con ello haber podido contestar e interpretar eficazmente el avalúo comercial invocado, en las condiciones anotadas y a la fecha.

El presente avalúo se ajusta a la normatividad vigente del Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC.

Atentamente,



HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA
Perito evaluador
c.c. 70.040.042 de Medellín
R.A.A AVAL-70.040.042

11. CUMPLIMIENTO DE ARTÍCULO 235 DEL C.G.P.

Armenia, 18 de septiembre de 2023

Doctora
ADRIANA GAVIRIA MÁRQUEZ
Jueza Segunda Promiscua Municipal
CIRCASIA-QUINDIO

REFERENCIA: Avalúo comercial 006-2023, Predio ubicado en la Carrera 17 # 6-27 del municipio de Circasia, Quindío.

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 las respectivas tarjetas profesionales.

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

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

JUZGADO	PROCESO
Primero Promiscuo Municipal de Circasia	Reivindicatorio 63190-40-89-002-2014-00225

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.

	Demandante: Nicolás Loaiza Orozco. Demandada: María del Carmen Durango Loaiza.
Primero Civil Municipal de Armenia	Reivindicatorio 63001-31-00-3003-2012-00187-00
Tercero Civil de Circuito de Armenia	Reivindicatorio 63001-31-00-3003-2012-00187-00
Segundo Promiscuo Municipal de Circasia	Reivindicatorio 63190-40-89-002-2016-00030-00 Demandante: Nelly Moná Demandado: Adonay Centeno y personas indeterminadas
Segundo Promiscuo Municipal de Circasia	Reivindicatorio 63190-40-89-002-2017-00035-00 Demandante: Maria Fabiola Ríos Cardona Demandados: Luz Amanda Calle Grajales y otros
Segundo Promiscuo Municipal de Circasia	Reconvención reivindicatorio 63190-40-89-002-2017-00113-00 Demandante: Milciades Montenegro Cortés Demandados: Over Jesús Sánchez y otros
Juzgado Único Promiscuo Municipal de Génova	Proceso DECLARACIÓN DE PERTENENCIA con número de radicación 633024089001-2018-00014-00. Demandante: DIDIER OVIEDO y los demandados son: LUIS ALBERTO BARRERA CAÑAS, CONSUELO DEL SOCORRO PARRA OSPINA Y PERSONAS INDETERMINADAS.

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.

Segundo Promiscuo Municipal de Circasia	Proceso DIVISORIO DE BIEN COMÚN, radicado al N° 63190 40 89 002 2018 00098 00
Segundo Promiscuo Municipal de Circasia	Proceso REIVINDICATORIO radicado al N° 63190 40 89 002 2017 00036 00 Demandante: OSCAR DUVÁN RAMÍREZ LEON Demandado: JOSÉ MIGUEL LURDUY CALDERÓN
Segundo Promiscuo Municipal de Circasia	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.
Segundo Promiscuo Municipal de Circasia	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.
Segundo Promiscuo Municipal de Circasia	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.
Segundo Promiscuo	Proceso VERBAL PARA otorgar títulos de propiedad al poseedod matrial en los términos de la

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.

Municipal de Circasia	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.
Segundo Promiscuo Municipal de Circasia	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.
Segundo Promiscuo Municipal de Montenegro	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° 634704089002-2017-00176-00 DEMANDANTE: JOSÈ ISIDRO LADINA DEMANDADOS: JOSÈ DANIEL MENA MONCAYO, NELLY VÈLEZ DE BECERRA y personas indeterminadas.
Segundo Promiscuo Municipal de Circasia	PROCESO PARA DESLINDE Y AMOJONAMIENTO RADICADO AL N° 63190 40 89 002 2019 00127 00 Demandante: NABOR GÁLVEZ PIMIENTO Demandado: JAIRO RAMÍREZ RÍOS
Segundo Promiscuo Municipal de Circasia	PROCESO PARA DESLINDE Y AMOJONAMIENTO RADICADO AL N° 63190 40 89 002 2018 00245 00 Demandantes: LUIS FERNANDO RAMÍREZ ASTUDILLO y CLARENA ROCÍO ZAMORA BONILLA Demandados: JULIO GUILLERMO HERNÁNDEZ SALAZAR, EDGAR AUGUSTO RODRÍGUEZ ROBAYO y LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO LA ARBOLEDA
Segundo Promiscuo Municipal de Circasia	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 00111 00.

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.

	Demandante: Maria Milady Mendez de Mora. Demandados: Herederos indeterminados de HERMINIA MENDEZ CARDONA, EDELMIRA MENDEZ CARDONA, MARCO ANTONIO MENDEZ CARDONA, LUZ ADRIANA MENDEZ MARIN, CARLOS ARCESIO MENDEZ MARIN, MARIA HELENA MENDEZ MARIN en calidad de herederos determinados de ARCESIO MENDEZ CARDONA y herederos indeterminados de este; y herederos indeterminados de SERGIO MENDEZ CARDONA Y demás personas indeterminadas.
Promiscuo Municipal de Génova	Proceso de declaración de pertenencia para otorgar títulos de propiedad al poseedor material en los términos de la ley 1561 de 2.012 RADICADO AL N° 633024089001-2021-00023-00 Demandante: Martha Cecilia Castañeda Osorio Demandados: Herederos indeterminados del señor José Domingo Valencia Aguirre
Segundo Promiscuo Municipal de Montenegro	Proceso verbal de pertenencia radicado al n° 634704089002-2021-00015-00 Demandante: OFELIA AGUIRRE DE BARRERO Demandados: NOEL CARDONA RESTREPO y demás personas indeterminadas.
Segundo Promiscuo Municipal de Montenegro	Proceso declarativo (pertenencia) radicado al N° 634704089002-2022-00007-00 Demandante: Zoila Rosa Bueno Lengua Demandados: Herederos indeterminados de María Rosario Otálvaro de Henao, Miguel Ángel Henao y Juan de Dios Henao y personas indeterminadas.
Promiscuo Municipal de Génova	Proceso de declaración de pertenencia radicado al N° 633024089001-2017-00028-00 Demandante: Luis Fernando Montilla Rendón Demandado: Jaime Perez Mayorga
Primero Promiscuo Municipal de Circasia	Proceso verbal especial saneamiento de la titulación radicado al N° 631904089000-2019-00045-00 Demandante: Salomón Martínez Aguirre Demandado: María Orfilia González Hernández Y Otros.

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.

Segundo Promiscuo Municipal de Montenegro	Proceso verbal especial para el otorgamiento de propiedad al poseedor material (por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio) radicado al N° 634704089002-2022-00027-00 Demandantes: Guillermo Lòpez Palacios y Paula Andrea Zarta Peña Demandados: Luis Alfonso Gòmez Correa y demás personas indeterminadas.
Segundo Promiscuo Municipal de Circasia	Proceso de la perturbación a la posesión radicado al N° 63190 40 89002 2021 00059 00 Demandante: Luz Stella Alzate Cifuentes Demandado: Juan Carlos Lòpez Marín
Promiscuo Municipal De Génova	Proceso de declaración de pertenencia radicado al n° 633024089001-2018-00060-00 Demandante: Jorge Alonso Castaño Ocampo. Demandados: Evangelina Grajales De Lòpez, Luz Andra Lòpez Grajales Y Personas Indeterminadas.
Promiscuo Municipal De Génova	Informe pericial para el proceso de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio radicado al n° 633024089001-2021-00037-00 Demandantes: Gloria Inès Amaya Gutiérrez Y Otras Demandado: Josè Fidel Gutiérrez

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.

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 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.

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

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

Atentamente,



HUMBERTO DE JESÚS MENESES PANIAGUA

Economista-Topógrafo

Perito

c.c. 70.040.042 de Medellín

R.A.A. AVAL-70040042