

Observaciones a avalùo y aporte de nuevo dictamen.

Alfonso Cardona <alfonso.cardona@gmail.com>

Mar 6/09/2022 14:47

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Quindio - Pijao <jprmpalpijao@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Armenia, Septiembre 6 de 2022

Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE PIJAO (QUUINDÌO)

E.S.D.

Actuando en mi propio nombre como demandado dentro del proceso ejecutivo hipotecario radicado bajo el número 2007-0040 donde obra como demandante el señor Tulio Efrèn Sànchez Ramìrez , me permito respetuosamente presentar observaciones al avalùo elaborado por el perito Cèsar Càrdenas Jaramillo y allegado a la proceso por la parte demandante, del cual se me corriò traslado por estado del pasado 23 de agosto, estando dentro de la oportunidad debida, y aportar un nuevo avalùo actualizado del mismo predio cuyo autor es el perito Jorge Alfonso Vanegas Quintìn, con sus respectivos anexos consistentes en la certificaciòn que lo avala como perito evaluador de reconocimiento nacional, y los documentos que lo acreditan como tal y su experiencia.

En consecuencia. se adjuntan con este correo tanto el escrito de observaciones, como el avalùo ejecutado por el Ingenieiro Vanegas con sus anexos del aval, para el ejercicio de su rol de evaluador y los documentos que acreditan su calidad y la experiencia en el ramo.

Señor Juez,

ALFONSO CARDONA CASTAÑO

C. de C. No. 4'522.723 de Pijao-

Tarjeta Profesional No. 25.458 del C. S. J..

Armenia, Septiembre 6 de 2022

Señor

JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE PIJAO (QUINDIÒ)

E.S.D.

Ref.: Proceso ejecutivo hipotecario.

Radicación: No. 2017-0040.

Demandante: Tulio Efrén Sánchez Ramírez.

Demandado: Alfonso Cardona Castaño.

**Asunto: Formulación de observaciones a nuevo avalúo
presentado y aporte de avalúo diferente.**

ALFONSO CARDONA CASTAÑO, identificado con la cédula de ciudadanía número 4'522.723 de Pijao (Quindío), Abogado inscrito, con Tarjeta Profesional número 25.458 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como demandado en nombre propio dentro del proceso de la referencia, *a Usted respetuosamente me permito presentar observaciones al nuevo avalúo del predio debidamente aprisionado en el proceso presentado por la parte demandante en ejercicio de expresa facultad legal y adjuntar avalúo diferente*, dentro del término de diez (10) días hábiles conferidos en el traslado surtido mediante auto notificado por estado del 23 de agosto último (días hábiles 24, 25, 26, 29, 30 y 31 de agosto y 1, 2, 5 y 6 de septiembre) y en cumplimiento de las expresas facultades que me otorga el inciso 2º del artículo 457 del Código General del Proceso, en concordancia con lo previsto en el ordinal 2º del artículo 444 de la misma Obra, en los siguientes términos:

PRIMERA.- Con la asesoría profesional especializada se pudieron encontrar varias inconsistencias en el avalúo del cual se me hace traslado cuyo autor es el perito CÈSAR CÀRDENAS JARAMILLO, entre las cuales sobresale un error de tipo matemático monumental en virtud del cual aplica el 70% del total del predio materia del mismo a las áreas de cesión y dejando para las áreas urbanizables un 30%, cuando es exactamente lo contrario: *un 30% para las áreas de cesión y un 70% para las áreas urbanizables*, como bien lo expresa en el texto del mismo avalúo presentado.

SEGUNDA.- Otro error son las áreas de las construcciones existentes (siempre son menores a las reales), lo mismo la edad de las construcciones.

En una primera observación se corrige el área urbanizable y las áreas reales de las construcciones.

TERCERA.- Luego se hace una observación sobre el área de cada lote (el señor Cárdenas manifiesta que son 70 m2 de acuerdo con las construcciones vecinas que fueron construidas antes del año 2000.

En Pijao las ultimas urbanizaciones han disminuido el tamaño del lote: La Ladrillera (Sueño real) actualmente en construcción el lote es de 45 m2 (4.5*10), El barrio Jordán Los lotes son de 5*10 (50,00 m2), el Nuevo Amanecer (6*9) (54,00 m2).

CUARTA.- Se hace una segunda corrección con área de lote de 60 m2 (6*10), tal como lo hace el perito Ingeniero Jorge Vanegas, en su informe de avalúo (que se anexa)

Entre el avalúo del señor Cárdenas corregido con las observaciones realizadas (\$**1,962,023,054.55**) y del ingeniero Vanegas (\$ 2.038.659.750 existe una diferencia de \$76.636.695).

ERRORES PRESENTADOS EN EL AVALÚO DE CESAR CARDENAS JARAMILLO

| AREAS (M2) | PORCENTAJE | VALOR | | | | |
|---------------------------------------|------------|-------------------|--|--|--|--|
| TERRENO | | 36,087.00 | | | | |
| MENOS RONDA RIO | | 3,416.00 | | | | |
| TOTAL BRUTO | | 32,671.00 | | | | |
| AREA DE DOTACION COMUNAL, VIAS RETIRO | | 20,071.00 | ERROR AQUÍ ES EL 30% (12600) | | | |
| TOTAL URBANIZABLE | | 12,600.00 | ERROR AQUÍ ES EL 70% (20071) | | | |
| | | | | | | |
| VALOR UNIDAD | | 70,000,000.00 | | | | |
| LOTES DE 70 M2 | | 180.00 | 40 M2 CONSTRUIDOS | | | |
| | | | | | | |
| TOTAL VENTAS | | 12,600,000,000.00 | | | | |
| COSTOS DIRECTOS DE CONSTR | 55.00% | 6,930,000,000.00 | | | | |
| COSTOS INDIRECTOS | 15.00% | 1,890,000,000.00 | | | | |
| COSTOS FINANCIEROS | 10.00% | 1,260,000,000.00 | | | | |
| COSTOS URBANISMO | 3.20% | 403,200,000.00 | | | | |
| TOTAL COSTOS DRECTS | | 10,483,200,000.00 | | | | |
| UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR | 12.00% | 1,512,000,000.00 | ERROR (UTILIDAD SOBRE COSTOS DIRECTOS) | | | |
| | | | | | | |

| RESIDUAL | | | | | | | |
|------------------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------|-------------|----------------|
| VALOR DEL LOTE | | 604,800,000.00 | | | | | |
| VALOR M2 SOBRE AREA BRUTA | | 18,511.83 | | | | | |
| VALOR M2 ADOPTADO AREA BRUTO | | 18,500.00 | | | | | |
| | | | | | | | |
| CONSTRUCCIONES (VALOR M2) | | | | | | | |
| | DURACION CONSTRUCCION | 70.00 | AÑOS | | | | |
| DESCRIPCION | EDAD APROXIMADA (AÑOS) | ESTADO DE CONSERVACION | DEPRECIACION | VALOR RESPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
| CASA DE ADMONS | 35.00 | 3.00 | 48.41% | 460,000.00 | 222,686.00 | 237,314.00 | 235,000.00 |
| BENEFICIADERO | 15.00 | 3.00 | 25.16% | 420,000.00 | 105,672.00 | 314,328.00 | 315,000.00 |
| BAR Y MIRADOR | 15.00 | 3.00 | 25.16% | 420,000.00 | 105,672.00 | 314,328.00 | 315,000.00 |
| | ERROR EN EDADES BENEFICIADERO 10 AÑOS | | | | | | |
| | ERROR EDADES BAR Y MIRADOR 8 AÑOS | | | | | | |
| AVALUO COMERCIAL | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| DESCRIPCION | AREA (M2) | VALOR UNITARIO (\$) | VALOR TOTAL | | | | |
| LOTE DE TERRENO 1 | 32,671.00 | 18,500.00 | 604,413,500.00 | | | | |
| LOTE DE TERRNO 2 | 3,416.00 | 5,000.00 | 17,080,000.00 | | | | |
| CASA DE ADMINISTRADOR | 115.00 | 235,000.00 | 27,025,000.00 | ERROR EN AREA SON 216 M2 | | | |
| BENEFICIADERO | 75.00 | 315,000.00 | 23,625,000.00 | | | | |
| BAR MIRADOR | 50.00 | 315,000.00 | 15,750,000.00 | ERROR EN REA SON 147 M2 | | | |
| CASA ADICIONAL DETERIORO | 110.00 | | 3,000,000.00 | ERROR EN REA 284 M2 | | | |
| | | | | | | | |
| TOTAL | | | 690,893,500.00 | | | | |

PRIMERA CORRECCIÒN DEL AVALUÒ REALIZADO POR CÈSAR CÀRDENAS JARAMILLO

Se corrige el àrea urbanizable, las àreas construidas y el % de utilidad del constructor que se aplica siempre sobre los costos directos de la obra.

| AREAS (M2) | PORCENTAJE | VALOR | | | | |
|--|------------|-------------------|--|--|--|--|
| TERRENO | | 36,087.00 | | | | |
| MENOS RONDA RIO | 9.47% | 3,416.00 | | | | |
| TOTAL BRUTO | 90.53% | 32,671.00 | | | | |
| AREA DE DOTACION COMUNAL, VIAS RETIRO (30%) | | 9,801.30 | | | | |
| TOTAL URBANIZABLE (70%) | | 22,869.70 | | | | |
| | | | | | | |
| VALOR UNIDAD | | 70,000,000.00 | | | | |
| LOTES DE 70 M2 | | 327.00 | | | | |
| | | | | | | |
| TOTAL VENTAS | | 22,890,000,000.00 | | | | |
| COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÒN | 55.00% | 12,589,500,000.00 | | | | |
| COSTOS INDIRECTOS | 15.00% | 3,433,500,000.00 | | | | |
| COSTOS FINANCIEROS | 10.00% | 2,289,000,000.00 | | | | |
| COSTOS URBANISMO | 3.20% | 732,480,000.00 | | | | |
| TOTAL COSTOS DIRECTOS | | 19,044,480,000.00 | | | | |
| UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR SE HACE SOBRE LOS COSTOS DIRECTOS | 12.00% | 2,285,337,600.00 | | | | |
| | | | | | | |
| RESIDUAL | | | | | | |
| VALOR DEL LOTE | | 1,560,182,400.00 | | | | |
| VALOR M2 SOBRE AREA BRUTA | | 47,754.35 | | | | |
| VALOR M2 ADOPTADO AREA BRUTO | | 47,700.00 | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| CONSTRUCCIONES (VALOR M2) | | | | | | |
| | | | | | | |

| DESCRIPCION | EDAD APROXIMADA | ESTADO DE CONSERVACION | DEPRECIACION | VALOR RESPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
|----------------|-----------------|------------------------|--------------|-------------------|------------------|-------------|----------------|
| CASA DE ADMONS | 35.00 | 3.00 | 48.41% | 460,000.00 | 222,686.00 | 237,314.00 | 235,000.00 |
| BENEFICIADERO | 15.00 | 3.00 | 25.16% | 420,000.00 | 105,672.00 | 314,328.00 | 315,000.00 |
| BAR Y MIRADOR | 15.00 | 3.00 | 25.16% | 420,000.00 | 105,672.00 | 314,328.00 | 315,000.00 |
| | | | | | | | |

NO CONTEMPLA LOS CORRALES, NI LOS LAGOS (563 M2), NI BODEGAS, NI ESTABLOS (OTROS SON 110 M2)

AVALUO COMERCIAL CORREGIDO

| DESCRIPCION | AREA (M2) | VALOR UNITARIO (\$) | VALOR TOTAL (\$) |
|-------------------------------------|-----------|---------------------|-------------------------|
| LOTE DE TERRENO 1 | 32,671.00 | 47,700.00 | 1,558,406,700.00 |
| LOTE DE TERRNO 2 | 3,416.00 | 5,000.00 | 17,080,000.00 |
| CASA DE ADMINISTRADOR | 216.00 | 235,000.00 | 50,760,000.00 |
| BENEFICIADERO | 75.00 | 315,000.00 | 23,625,000.00 |
| BAR MIRADOR (COONSTRUCCIONES LAGOS) | 147.00 | 315,000.00 | 46,305,000.00 |
| CASA ADICIONAL DETERIORO TOTAL | 284.00 | | 7,745,454.55 |
| | | | |
| TOTAL | | | 1,703,922,154.55 |

SEGUNDA CORRECCIÓN DEL AVALUO REALIZADO POR CESAR CARDENAS JARAMILLO

Ajuste del área del lote: Lote de construcción de 60 m2 y no de 70 m2.

| AREAS (M2) | PORCENTAJE | VALOR |
|---|------------|---------------|
| TERRENO | | 36,087.00 |
| MENOS RONDA RIO | 9.47% | 3,416.00 |
| TOTAL BRUTO | 90.53% | 32,671.00 |
| AREA DE DOTACION COMUNAL, VIAS RETIRO (30%) | | 9,801.30 |
| TOTAL URBANIZABLE (70%) | | 22,869.70 |
| | | |
| VALOR UNIDAD | | 70,000,000.00 |
| LOTES DE 70 M2 (SE CORRIGE A 60 | | 381.00 |

| M2) | | | | | | | | |
|--|-----------------|------------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------|----------------|--|
| TOTAL VENTAS | | 26,670,000,000.00 | | | | | | |
| COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN | 55.00% | 14,668,500,000.00 | | | | | | |
| COSTOS INDIRECTOS | 15.00% | 4,000,500,000.00 | | | | | | |
| COSTOS FINANCIEROS | 10.00% | 2,667,000,000.00 | | | | | | |
| COSTOS URBANISMO | 3.20% | 853,440,000.00 | | | | | | |
| TOTAL COSTOS DIRECTOS | | 22,189,440,000.00 | | | | | | |
| UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR SE HACE SOBRE LOS COSTOS DIRECTOS | 12.00% | 2,662,732,800.00 | | | | | | |
| RESIDUAL | | | | | | | | |
| VALOR DEL LOTE | | 1,817,827,200.00 | | | | | | |
| VALOR M2 SOBRE AREA BRUTA | | 55,640.39 | | | | | | |
| VALOR M2 ADOPTADO AREA BRUTO | | 55,600.00 | | | | | | |
| CONSTRUCCIONES (VALOR M2) | | | | | | | | |
| DESCRIPCION | EDAD APROXIMADA | ESTADO DE CONSERVACION | DEPRECIACION | VALOR RESPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO | |
| CASA DE ADMONS | 35.00 | 3.00 | 48.41% | 460,000.00 | 222,686.00 | 237,314.00 | 235,000.00 | |
| BENEFICIADERO | 15.00 | 3.00 | 25.16% | 420,000.00 | 105,672.00 | 314,328.00 | 315,000.00 | |
| BAR Y MIRADOR | 15.00 | 3.00 | 25.16% | 420,000.00 | 105,672.00 | 314,328.00 | 315,000.00 | |
| NO CONTEMPLA LOS CORRALES, NI LOS LAGOS (563 M2), NI BODEGAS, NI ESTABLOS (OTROS SON 110 M2) | | | | | | | | |
| AVALUO COMERCIAL CORREGIDO | | | | | | | | |
| DESCRIPCION | AREA (M2) | VALOR UNITARIO (\$) | VALOR TOTAL (\$) | | | | | |
| LOTE DE TERRENO 1 | 32,671.00 | 55,600.00 | 1,816,507,600.00 | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|----------|------------|------------------|--|--|--|--|
| LOTE DE TERRNO 2 | 3,416.00 | 5,000.00 | 17,080,000.00 | | | | |
| CASA DE ADMINISTRADOR | 216.00 | 235,000.00 | 50,760,000.00 | | | | |
| BENEFICIADERO | 75.00 | 315,000.00 | 23,625,000.00 | | | | |
| BAR MIRADOR (COONSTRUCCIONES LAGOS) | 147.00 | 315,000.00 | 46,305,000.00 | | | | |
| CASA ADICIONAL DETERIORO TOTAL | 284.00 | | 7,745,454.55 | | | | |
| | | | | | | | |
| TOTAL | | | 1,962,023,054.55 | | | | |

QUINTA.- Una vez corregidos los errores detectados en el AVALÚO DEL PERITO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL QUINDIO cuyo traslado se descurre, se determina que el valor comercial del predio materia de del mismo es de \$1.962'023,054.55, atendiendo las premisas en que se fundamenta. Ello significa que la diferencia con respecto al avalúo que elaboró el Ingeniero Jorge Alfonso Vanegas Quintín por valor de \$2.038'659.750, utilizando la misma metodología, es de \$76'636.695.

PETICIÓN

Sírvase, señor Juez, IMPARTIR APROBACIÓN al avalúo presentado por la parte demandada mediante este escrito elaborado por el Ingeniero Jorge Alfonso Vanegas Quintín, por un valor total de \$2038'659.750, por satisfacer todos los requerimientos exigidos para este tipo de experticias.

ANEXO

Anexo al presente escrito de observaciones el avalúo realizado por el ingeniero JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN POR UN VALOR \$2.038.659.750 para su consideración, EN TRES (3) ARCHIVOS denominados AVALUO, AVAL y CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

Señor Juez,

ALFONSO CARDONA CASTAÑO

Anexo.- Lo anunciado.

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

AVALÚO COMERCIAL

TIPO DE INMUEBLE:
PREDIO URBANO

SOLICITADO POR:
ALFONSO CARDONA CASTAÑO

PREDIO:
LOTE EL PARAISO
PIJAO-QUINDIO

AGOSTO DE 2022

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

AVALÚO COMERCIAL

PREDIO URBANO Y RURAL



LOTE EL PARAISO

C O N T E N I D O

1. Información general
2. Memoria Descriptiva
3. Características del sector
4. Titulación alinderamiento
5. Características del terreno
6. Características de la construcción
7. Metodología del avalúo
8. Notas especiales
9. Bibliografía
10. Avalúo comercial
11. Registro fotográfico
12. Anexos



1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITUD DE AVALÚO. -

Avalúo Comercial solicitado por Alfonso Cardona Castaño.

1.2 IDENTIFICACIÓN INMUEBLE

| | |
|--------------------|-------------------------|
| 1.2.1 Departamento | : Quindío |
| 1.2.2 Municipio | : Pijao |
| 1.2.3 Lote | : El Paraíso |
| 1.2.3 Dirección | : Carrera 2 A, Calle 9A |

1.3 FECHA INFORME. -

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| 1.3.1 Fecha de visita | : Agosto 20 de 2022 |
| 1.3.2 Fecha presentación informe | : Agosto 31 de 2022 |

1.4 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS. -

Certificado de tradición Matricula. No. 282 – 26857 Del 26-08-2022 de Calarcá
Plano topográfico elaborado por Javier Alonso Grisales mat. 00-2283 C.N.P.T.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 PROPIETARIO. -

Alfonso Cardona Castaño
Fuente: Certificado de matrícula Inmobiliaria No. 282 – 26857

2.2 TIPO PREDIO. -

Se trata de un lote de terreno mejorado con casas habitación ubicada en el casco urbano del municipio de Pijao, con una superficie de 36,087.00 m, donde se localiza el inmueble del presente estudio, según consta en el certificado de matrícula inmobiliaria 282-26857. Se observa un predio con infraestructura habitacional.

El predio materia de estudio se encuentra en una zona con suelos de buena calidad, con aptitud para la construcción de edificaciones en altura.



2.3 CLASE PREDIO. –

Predio Urbano.

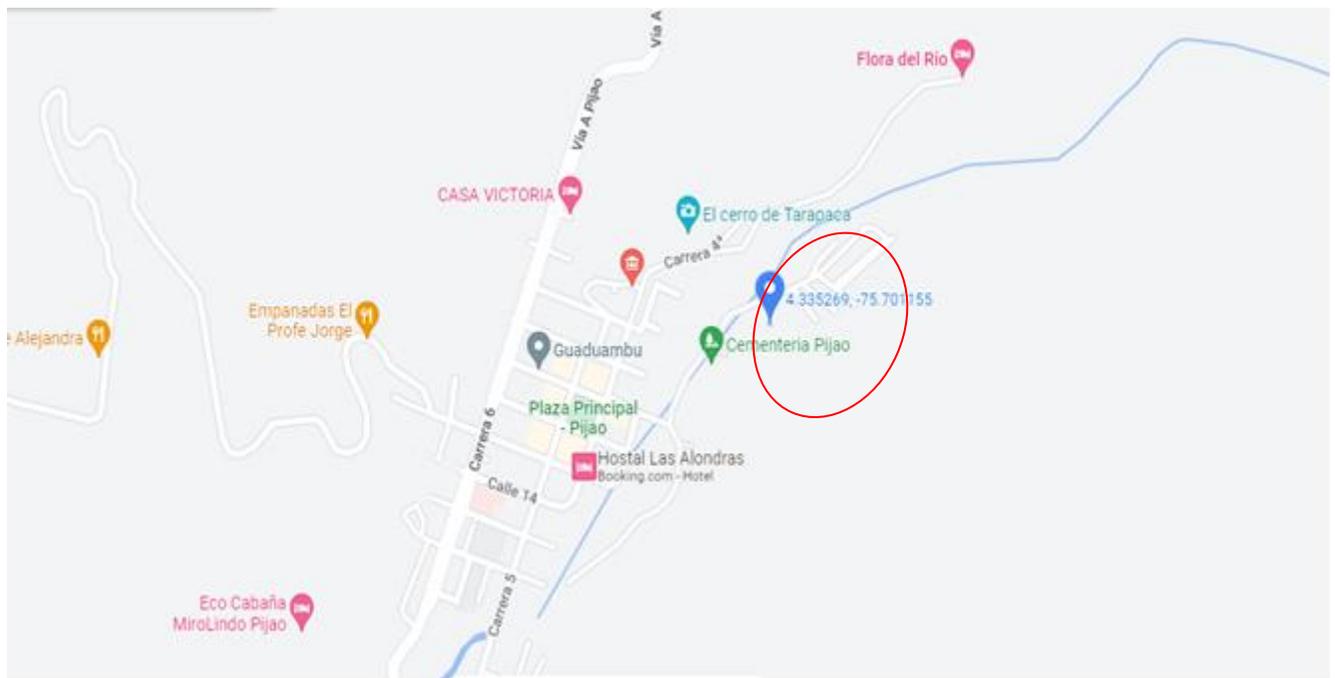
2.4 LOCALIZACIÓN GENERAL. –

Pijao es un municipio del departamento del Quindío, dista 32 km de la capital del departamento. se encuentra ubicado dentro de la región fisiográfica denominada Región Andina, en la subregión de la Cordillera Central, contando con tres tipos de paisaje: montaña, piedemonte y valle.

El paisaje de Montaña se encuentra al oriente del municipio, sector del eje de la cordillera. El paisaje de Piedemonte se encuentra en la parte occidental del municipio. El paisaje de Valle se presenta en el sector de Barragán, Los Balsos y Río Lejos, conformado por aluviones recientes de relieve relativamente plano.

Único pueblo en Latinoamérica certificado por Citta Slow proyectado como centro de turismo internacional para los miembros de este movimiento nacido en Europa. Debido a este reconocimiento se fortalece el turismo para el municipio, por lo que, se hace fundamental la construcción de cabañas campestres en los sitios aledaños a la parte urbana y de fácil acceso de acuerdo a su topografía.

2.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO. -





El inmueble se localiza en el casco urbano del municipio de Pijao en la parte urbana que nos conduce al cementerio en la margen derecha de dicha vía. El predio en su parte de ladera es considerado un mirador natural y de fácil acceso vehicular con algunas zonas que se pueden adecuar para el turismo.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 ACTIVIDAD DEL SECTOR. -

Habitacional.

3.2 TIPO DE EDIFICACIONES. -

El sector en estudio presenta construcciones de uno a dos pisos.

3.3 SERVICIOS PÚBLICOS. -

El sector cuenta con servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, gas domiciliario y red telefónica.

3.4 VIAS PRINCIPALES. -

El acceso vehicular al predio es la vía que nos conduce al cementerio municipal (CRA 2 A) del municipio de Pijao en el enseguida se localiza la urbanización El Cacique, la vía está en concreto hidráulico con buenas especificaciones y en buen estado.

3.5 TRANSPORTE PÚBLICO. -

Tanto el tránsito vehicular público como particular se desplaza a través de la vía antes mencionada en forma constante. En cuanto al servicio público, consta de camperos.

3.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA. –

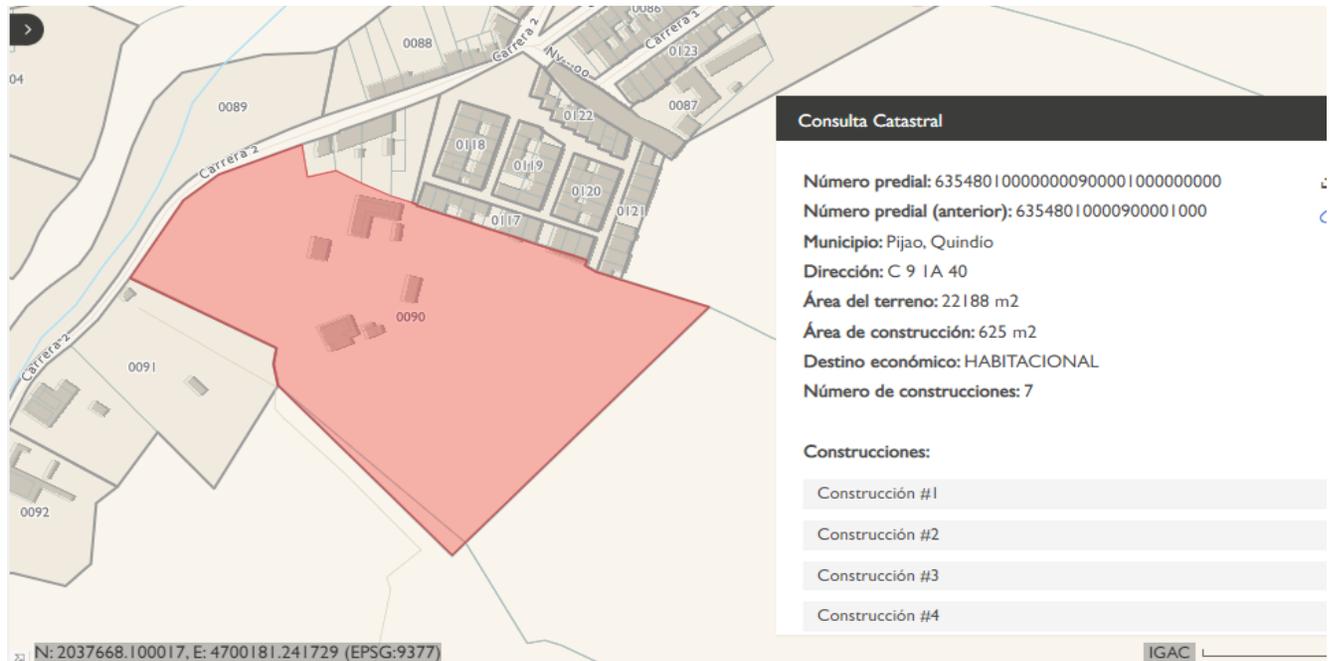
Estrato: 2

4. TITULACIÓN ALINDERAMIENTO



4.1 INFORMACIÓN CATASTRAL

Código Catastral : 63548010000000090001000000000
Destino económico: habitacional
Área del terreno: 22,188.00m² (según IGAC)



4.2 MATRICULA INMOBILIARIA. -

282-26857 de la oficina de Instrumentos Públicos de Calarcá.

4.3 LINDEROS. -

Partiendo de la carretera hacia el barrio El Cacique, en la esquina con el cementerio católico, se sigue en sentido oriente lindando con el cementerio, hasta la terminación de este, en extensión aproximada de 100,00 metros, de aquí, voltea hacia el sur, lindando con el indicado cementerio en aproximadamente 60,00 metros, de aquí, voltea hacia el occidente, lindando siempre con el cementerio católico en aproximadamente 20,00 metros, de aquí, voltea hacia el sur, lindando con el terreno del indicado cementerio hasta el predio del señor Juan de Dios Llano y otra, por el continua lindando hasta un zanjón a encontrar el predio del señor Alfonso Villa, de aquí, forma un ángulo, volteando hacia arriba en sentido oriente, lindando por un alambrado con el



mismo predio del señor Villa, el que continua hasta encontrar un zanjón, donde comienza el predio rural del cual se desprende (Finca El Paraíso), aquí, voltea hacia el norte, y es su lado oriental y continua lindando con la finca El Paraíso, hasta encontrar predio del señor Arnulfo Cardona, aquí, voltea hacia el occidente, lindando con el mismo Cardona, hasta llegar al barrio el Cacique, con el que continua lindando hasta el predio del señor Luis Fernández, por el que continua hasta el predio de Hildebrando Rodríguez, lindando con este de travesía a la carretera que conduce al barrio el Cacique hasta el predio que pertenece a sucesores del señor José García, continuando por el cual hasta llegar al rio Lejos, de aquí, siguiendo el rio se voltea hacia el sur, hasta un tanque de cemento abandonado, de aquí, en forma oblicua continua atravesando la mencionada carretera hasta la esquina del cementerio católico, punto de partida.

4.4 ESCRITURACIÓN. –

Auto SN del 05-11-2008 Juzgado Promiscuo Municipal de Pijao
Fuente: Certificado de Matrícula Inmobiliaria No. 282 – 26857

5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.1 UBICACIÓN. -

Predio ubicado en la urbanización El Paraíso, Carrera 2A, Calle 9A en el municipio de Pijao, Quindío.

5.2 TOPOGRAFÍA. –

| | |
|------------------|---------------------------------|
| Forma geométrica | : Irregular |
| Relieve | : inclinado |
| Fuente | : Observados en visita pericial |

5.3 ÁREAS DE TERRENO

Área de terreno: 36,087 m² Urbano (Según M.I. 282-26857)
36,087 m² Área Bruta (Según plano Topográfico Elaborado por Javier Alonso Grisales Peláez matrícula 00-2283C.N.P.T.)



5.4 DESTINACIÓN ECONÓMICA. -

Según información IGAC su destinación es agropecuario, pero de acuerdo a la ficha normativa el sector tiene destinación habitacional y agrícola con cultivos de café, aguacate jazz, plátano y una zona de bosque.

5.5 NORMATIVIDAD MUNICIPAL. –

De acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) vigente para el municipio de Pijao y con el Decreto 23 de marzo de 2001 se adopta siguientes usos de suelo:

CLASIFICACION DEL SUELO

ARTÍCULO 26° : DEFINICIÓN

La clasificación del suelo en el Municipio de Pijao atiende a la visión estructural del en la que se reconoce su vocación rural y la necesidad de complementar la estructura productiva, asociada al área rural, con núcleos urbanos de servicios al campo, que sirvan como motor a las cadenas productivas que se identifiquen dentro del municipio en el contexto de los Municipios

Cordilleranos del Quindío y los municipios vecinos del Valle del Cauca y el Tolima.

Por lo anterior, establézcase para Pijao, de acuerdo con las clases y categorías establecidas en la Ley 388, la siguiente clasificación: Suelo rural, suelo suburbano, suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo de protección.

Se adoptan al presente artículo y forman parte integral del presente Acuerdo los Planos N° 22 y 23 del Documentos Técnico de Soporte

ARTÍCULO 27°: SUELO RURAL

Caracterizado en Pijao por la alta concentración de ventajas comparativas para la producción en el sector primario, la presencia de población, casi en equilibrio con la urbana, y con niveles de interacción altos con los núcleos urbanos adyacentes (Área urbana de Pijao, Barragán y Calcedonia).

Determínese para esta categoría acciones generales de uso como áreas productivas, de recuperación y construcción de infraestructura y de consolidación y mejoramiento integral para los asentamientos humanos del área (Centros, poblados y rural disperso)

El suelo rural ocupa un área aproximada de 24,200 hectáreas, que constituyen el 99% del territorio. Limitado únicamente por el Área suburbana del sector de Barragán y el casco urbano ubicado en el sector de confluencia de la quebrada El Inglés y el río Lejos.



ARTÍCULO 28°: SUELO SUBURBANO

Defínase el suelo suburbano como el ubicado dentro del suelo rural, donde se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

Las áreas donde se integra el uso del suelo urbano con el rural, pueden ser objeto de desarrollo (residencial, industrial y de servicios).

- Para Pijao se determina como suelo suburbano el Corredor vial Río Verde Barragán. El suelo suburbano para Pijao se ubica en la vereda Barragán, Limitado al norte, en la vía rio Verde Barragán, por el puente sobre la quebrada Los Juanes, al sur por el puente sobre el rio Barragán, al occidente, el eje de la vía lo limita con el municipio de Calarcá, al oriente las veredas Moravita y Cañaveral.

ARTÍCULO 29°: SUELO URBANO

Defínase el suelo urbano como el suelo donde existe una mayor concentración de población y actividades productivas del sector terciario, con alta interacción con las actividades y población asentadas en el suelo rural y posibilidades de articulación con la red urbana regional del Eje Cafetero.

Se clasifican igualmente en esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, es decir, con falencia de uno de los anteriores componentes; en ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el perímetro de servicios públicos o sanitarios. Puesto que la dotación con estas infraestructuras, al igual que las viales es un requisito fundamental para la incorporación en esta clase de suelo.

El suelo urbano ocupa un área aproximada de 5.8, hectáreas, limitado al norte por el cerro Tarapacá, al sur por las fincas El Billar y Miramar, al oriente fincas La Italia y el Paraíso y al occidente por el Cerro Morrosecó.

ARTÍCULO 30°: SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Defínase el suelo de expansión urbana como la zona constituida por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano, bajo condiciones de alta seguridad durante la vigencia del Esquema de ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución. La determinación de este suelo se ajusta a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial y de transporte, servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Usos Urbanos, industriales y de infraestructura.

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

Para la definición de zonas de expansión en el Municipio de Pijao se toma como sustento técnico los estudios realizados por INGEOMINAS para la recuperación de Pijao obteniendo el siguiente análisis:

Las zonas de Barragán perteneciente a nuestra jurisdicción y El sector de la finca el Billar, es importante considerarla como área de expansión urbana, ya que en el momento se cuenta con 300 viviendas en alto riesgo representado principalmente por deslizamientos, avalanchas, e inundaciones, por lo cual se hace necesario reubicarlas de forma inmediata, pero se cuenta con muy pocas áreas que reúnan las condiciones técnicas para ser urbanizadas dentro del proceso de reconstrucción, por lo tanto estas áreas representan muy buenas posibilidades para dar solución a la presente problemática, dado su potencial urbanístico para garantizar la permanencia de los habitantes dentro de nuestra jurisdicción, con el menor riesgo para sus vidas; sin embargo el que se construya vivienda en este sector, depende de la previa presentación y aprobación del respectivo Plan Parcial a las entidades competentes.

6. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

6.1 CONSTRUCCIONES Y MEJORAS. -

Los predios en estudio se encuentran unas construcciones de tipo habitacional de uno y dos pisos; La Vivienda Antigua con muros en bahareque en mal estado pero cubierta en estructura de madera y teja de barro, pisos en baldosa de cemento, concreto y madera; Vivienda del casero pisos en concreto y baldosa de cemento, muros en bahareque y en ladrillo, revocados, estucados y pintados, vigas en madera al igual que las columnas, puerta y ventanas en madera, tiene un apto recién remodelado con pisos en madera, baños y cocina con pisos y muros en cerámica, poyo en grano pulido y cajones altos y bajos en madera en buen estado; Restaurante con estructura en madera en buen estado y teja de zinc, pisos en madera en segundo piso y en el primero en concreto, barandas en madera y macana, escalas en madera, ventanas en madera y vidrio, muros en primer piso en ladrillo; La Administración de la pesca con estructura en madera, teja de zinc, baños enchapados en muros y piso, muros en ladrillo estucados, revocados y pintados, puerta en baños metálicas, pisos en mayólica, escalas en mayólica y grano lavado, barandas en cuartón y macana; Bodegas y establo con cubierta en teja de barro y estructura en madera, columnas en concreto, pero la solicitud del contratante del presente estudio es realizar el avalúo del predio. El área construida se toma la consignada en el plano topográfico.



7. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

- 7.1 La valoración del inmueble objeto de este estudio se realizó 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, 1420/98, Ley 388/97 y previa consulta de nuestro Banco de Datos, en lo que se relaciona con asuntos comerciales, preferentemente.
- 7.2 Se utiliza para el terreno el método de comparación o de mercado, que de acuerdo al artículo 1 de la resolución 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, dice "es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo".
- Apoyados en datos de las ofertas que se encuentran en el estudio de mercado realizado, se ha considerado un valor para el terreno de \$ 77.500 por metro cuadrado para la parte urbana, ver memoria de mercado.
- 7.3 Se utiliza para las construcciones el método de Costo de Reposición, que de conformidad con el artículo 3 de la resolución número 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, dice "es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada", teniendo en cuenta el estado de conservación, vetustez, obsolescencia (física, funcional, de mercado, etc.). Para el presente estudio no se utiliza esta metodología.

8. NOTAS ESPECIALES

- 8.1 El presente avalúo no tiene en cuenta para determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- 8.2 Se entiende que el valor dado en este informe es el precio más razonable, del terreno y de sus intangibles, por el cual se tranzaría en un mercado donde eventuales interesados en su adquisición actuarían con pleno conocimiento de las condiciones físicas y del entorno del bien a negociar.
- 8.3 El presente avalúo tiene una vigencia de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor, se conservan, de acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico.

- 8.4 Es importante hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en la negociación interfieren factores subjetivos y circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés vigente, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, todos los cuales sumados pueden distorsionar positiva o negativamente el valor dado al inmueble.
- 8.5 El perito evaluador deja constancia que NO tiene interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.

9. BIBLIOGRAFÍA

Archivo Asolonjas, POT y páginas web del IGAC y municipio de Pereira.

10. AVALÚO COMERCIAL

Para el presente informe se utiliza la información del certificado de tradición en lo referente al área del predio, la cual es de 36.087 m² (Ver anexos).

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

| AVALUO COMERCIAL | | | | | |
|--|----------------------|------------------------|------|------------|-------------------------|
| TERRENO | | M2 a \$ | c/u | \$ | |
| TERRENO TOTAL | 36.087,00 | | | | |
| TERRENO URBANIZABLE | 21.844,90 | | | 77.500,00 | 1.692.979.750,00 |
| TERRENO CESION | 10.826,10 | | | - | - |
| TERRENO RONDA RIO | 3.416,00 | M2 a \$ | c/u | 10.000,00 | 34.160.000,00 |
| | | Valor Terreno: | | | 1.727.139.750,00 |
| CONSTRUCCION | | | | | |
| VIVIENDA ANTIGUA | 284,00 | M2 a \$ | c/u | 50.000,00 | 14.200.000,00 |
| VIVIENDA CASERO Y APTO | 216,00 | | | 600.000,00 | 129.600.000,00 |
| RESTAURANTE | 74,00 | | | 400.000,00 | 29.600.000,00 |
| ADMON PESCA | 563,00 | | | 200.000,00 | 112.600.000,00 |
| LAGOS | 147,00 | | | 25.000,00 | 3.675.000,00 |
| BODEGAS, ESTABLO Y OTR | 257,00 | | | 85.000,00 | 21.845.000,00 |
| | | M2 a \$ | c/u | | - |
| | | Valor (Construcciones) | | | 311.520.000,00 |
| ANEXOS | | | | | |
| Descripción | | M2 a \$ | | | - |
| | | M2 a \$ | | | - |
| | | Valor Anexos | | | - |
| | | | Suma | \$ | 2.038.659.750 |
| Avalúo Comercial | 2.038.659.750 | | | | |
| SON: DOS MIL TREINTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. | | | | | 2.038.659.750 |

Armenia, Agosto 31 de 2022

Atentamente,

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
Investigador Mercado Inmobiliario
R.A.A. 7.523.103

Anexos: Memoria de método residual



| ANEXO | | | | | | | |
|---|---|--------|------|------------|-----------|--------------------------|---------------|
| POTENCIAL DE DESARROLLO - METODO RESIDUAL | | | | | | | |
| Estrato Medio Bajo | | | | | | | |
| LOCALIZACIÓN | CARRERA 2A CALLE 9A PIJAO DESARROLLO UNIFAMILIAR | | | | | | |
| AREAS | M2 | | | | | | |
| AREA LOTE SEGÚN PLANO | 36.087 | | | | | | |
| AREA RONDA RIO | 3.416 | | | | | | |
| AREAS DE CESION 30% | 10.826 | | | | | | |
| AREA UTIL URBANIZABLE | 21.845 | | | | | | |
| AREA POR VIVIENDA | 60,00 | | | | | | |
| AREA CONSTR./VIVIENDA | 42,00 | | | | | | |
| | UND | | | | | | |
| VIVIENDAS EN EL LOTE | 364 | | | | | | |
| POTENCIAL DE DESARROLLO | | | | | | | |
| AREA UTIL LOTE | | | | | 21.845 | m ² | |
| AREA VENDIBLE VIVIENDA | | | | | 21.840 | m ² | |
| TOTAL VIVIENDAS | | | | | 364 | | |
| AREA TOTAL DE CONSTRUCCION | | | | | 15.288 | m ² | |
| ANALISIS DE COSTOS | | | | | | | |
| VENTAS | | | | | | | |
| VALOR VENTA CADA M ² VENDIBLE VIVIENDA | | | | | \$ | 1.000.000,00 | |
| VALOR TOTAL VENTA VIVIENDA | | | | | \$ | 15.288.000.000,00 | |
| TOTAL VENTAS | | | | | \$ | 15.288.000.000,00 | 100,00% |
| COSTOS DIRECTOS | | | | | | | |
| VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION VIVIENDA | | | | | \$ | 550.000,00 | |
| TOTAL COSTOS DIRECTOS | | | | | \$ | 8.408.400.000,00 | 55,00% |
| TOTAL COSTOS INDIRECTOS | | | | | \$ | 2.893.941.960,00 | 18,93% |
| TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION | | | | | \$ | 11.302.341.960,00 | 73,93% |
| UTILIDAD Y LOTE | | | | | \$ | 3.985.658.040,00 | 26,07% |
| UTILIDAD | | | | | \$ | 2.293.200.000,00 | 15,00% |
| LOTE | | | | | \$ | 1.692.458.040,00 | 11,07% |
| VALOR METRO CUADRADO LOTE URBANIZABLE | | | | | \$ | 77.475,76 | |
| TOMESE | \$77.500/M2 | | | | | | |
| INDIRECTOS GENERALES | | | | | | | |
| LICENCIA | | 1,50% | C.D | C\$ | | 126.126.000 | |
| SEGUROS | | 0,15% | C.D | C\$ | | 12.612.600 | |
| IMPUESTOS | | 0,10% | C.D | C\$ | | 8.408.400 | |
| SERVICIOS | | 0,50% | C.D | C\$ | | 42.042.000 | |
| HONORARIOS | | | | | | | |
| TOPOGRAFIA | | 0,04% | C.D | C\$ | | 3.363.360 | |
| ESTUDIO DE SUELOS | | 0,15% | C.D | C\$ | | 12.612.600 | |
| DISEÑO | | 2,00% | C.D | C\$ | | 168.168.000 | |
| DISEÑO ESTRUCTURAS | | 0,45% | C.D | C\$ | | 37.837.800 | |
| DISEÑO HIDROSANITARIO | | 0,25% | C.D | C\$ | | 21.021.000 | |
| DISEÑO ELECTRICO | | 0,25% | C.D | C\$ | | 21.021.000 | |
| PRESUPUESTO PROGRAMACION | | 0,30% | C.D | C\$ | | 25.225.200 | |
| HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA | | 8,00% | C.D | C\$ | | 672.672.000 | |
| GERENCIA DE OBRA | | 2,50% | VTAS | C\$ | | 382.200.000 | |
| COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD | | 4,00% | VTAS | C\$ | | 611.520.000 | |
| NOTARIALES | | 0,50% | VTAS | C\$ | | 76.440.000 | |
| FINANCIEROS | | 8,00% | C.D. | C\$ | | 672.672.000 | |
| TOTAL INDIRECTOS | | 34,42% | C.D. | C\$ | | 2.893.941.960 | 18,93% |
| TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION | | | | C\$ | | 11.302.341.960 | 73,93% |
| UTILIDAD Y LOTE | | | | C\$ | | 3.985.658.040 | 26,07% |
| UTILIDAD | | | | C\$ | | 2.293.200.000 | 15,00% |
| LOTE | | | | C\$ | | 1.692.458.040 | 11,07% |

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO



JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

| COSTO DE REPOSICION CONSTRUCCION RESTAURANTE | | | | | |
|--|---------------|------------------|------------------------------------|--|-----------|
| PRESUPUESTO ACTUALIZADO | | | | | |
| CAPITULO | PARTICIPACION | VALOR CAPITULO | | | |
| RELIMINARES | 3,25 | 130,00 | AREA CONSTRUIDA TOTAL | | |
| IMENTACION | 7,04 | 2.112,00 | AREA CONSTRUIDA VENDIBLE | | 284,00 |
| DESAGUES | 2,3 | 138,00 | VALOR M2 CONSTRUIDO | | 84.789,66 |
| ST. SUBTERR. | 1,45 | 145,00 | VALOR DE REPOSICION M2 | | |
| STRUCTURA | 41,5 | 13.424,01 | VALOR DE REPOSICION M2 PRESUPUESTO | | |
| AMPOSTERIA | 16,6 | 3.320,00 | ESTANDARIZADO | | |
| CUBIERTA | 4,16 | 35.458,18 | FUENTE | | |
| PISOS | 4,7 | 2.350,00 | FECHA | | |
| ENCHAPES | 2,1 | 1.260,00 | FACTOR DE AJUSTE | | |
| T ELECTRICAS | 1,47 | 147,00 | FUENTE FACTOR DE AJUSTE | | |
| F HIDRAULICAS | 0,01 | 20,00 | FECHA FACTOR DE AJUSTE | | |
| ARP MADERA | 3,4 | 2.720,00 | VALOR DE REPOSICION M2 | | |
| RP METALICA | 4,3 | 552,55 | | | |
| PINTURA | 4,85 | 1.455,00 | CALIFICACION ESTADO CONSERVACION | | 3 |
| ATOS SANITARIOS | 1,12 | 4.480,00 | VIDA UTIL | | 100 |
| FERRAJERIA | 1,5 | 105,00 | VETUSTEZ | | 40 |
| VIDRIOS | 0,2 | - | VIDAD REMANENTE (%) | | 60 |
| OS ESPECIALES | 0,05 | 15,00 | FACTOR DEPRECIACION SEGÚN TABLA | | 0,4103 |
| SUBTOTAL | 100 | 67.831,73 | FITTO Y CORVINI | | 0,5897 |
| TO FINANCIERO | 0,05 | 3.391,59 | VALOR DE REPOSICION M2 DEPRECIADO | | 50.000 |
| A.I.U | 0,2 | 13.566,35 | | | |
| TOTAL PRESUPUESTO | | 84.789,66 | | | |
| OBSERVACIONES | | | | | |

| COSTO DE REPOSICION CONSTRUCCION VIVIENDA CASERO | | | | | |
|--|---------------|-------------------|------------------------------------|--|------------|
| PRESUPUESTO ACTUALIZADO | | | | | |
| CAPITULO | PARTICIPACION | VALOR CAPITULO | | | |
| RELIMINARES | 3,25 | 7.150,00 | AREA CONSTRUIDA TOTAL | | |
| IMENTACION | 7,04 | 21.120,00 | AREA CONSTRUIDA VENDIBLE | | 216,00 |
| DESAGUES | 2,3 | 6.900,00 | VALOR M2 CONSTRUIDO | | 906.617,72 |
| ST. SUBTERR. | 1,45 | 1.450,00 | VALOR DE REPOSICION M2 | | |
| STRUCTURA | 41,5 | 324.922,18 | VALOR DE REPOSICION M2 PRESUPUESTO | | |
| AMPOSTERIA | 16,6 | 49.800,00 | ESTANDARIZADO | | |
| CUBIERTA | 4,16 | 37.232,00 | FUENTE | | |
| PISOS | 4,7 | 79.900,00 | FECHA | | |
| ENCHAPES | 2,1 | 8.400,00 | FACTOR DE AJUSTE | | |
| T ELECTRICAS | 1,47 | 19.110,00 | FUENTE FACTOR DE AJUSTE | | |
| F HIDRAULICAS | 0,01 | 200,00 | FECHA FACTOR DE AJUSTE | | |
| ARP MADERA | 3,4 | 27.200,00 | VALOR DE REPOSICION M2 | | |
| RP METALICA | 4,3 | 43.000,00 | | | |
| PINTURA | 4,85 | 87.300,00 | CALIFICACION ESTADO CONSERVACION | | 2,5 |
| ATOS SANITARIOS | 1,12 | 8.960,00 | VIDA UTIL | | 100 |
| FERRAJERIA | 1,5 | 1.050,00 | VETUSTEZ | | 40 |
| VIDRIOS | 0,2 | 1.600,00 | VIDAD REMANENTE (%) | | 60 |
| OS ESPECIALES | 0,05 | - | FACTOR DEPRECIACION SEGÚN TABLA | | 0,3382 |
| SUBTOTAL | 100 | 725.294,18 | FITTO Y CORVINI | | 0,6618 |
| TO FINANCIERO | 0,05 | 36.264,71 | VALOR DE REPOSICION M2 DEPRECIADO | | 600.000 |
| A.I.U | 0,2 | 145.058,84 | | | |
| TOTAL PRESUPUESTO | | 906.617,72 | | | |
| OBSERVACIONES | | | | | |

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

| COSTO DE REPOSICION CONSTRUCCION RESTAURANTE | | | | | |
|--|---------------|-------------------|------------------------------------|--|------------|
| PRESUPUESTO ACTUALIZADO | | | | | |
| CAPITULO | PARTICIPACION | VALOR CAPITULO | | | |
| RELIMINARES | 3,25 | 7.150,00 | AREA CONSTRUIDA TOTAL | | |
| IMENTACION | 7,04 | 21.120,00 | AREA CONSTRUIDA VENDIBLE | | 74,00 |
| DESAGUES | 2,3 | 6.900,00 | VALOR M2 CONSTRUIDO | | 678.311,32 |
| ST. SUBTERR. | 1,45 | 10.150,00 | VALOR DE REPOSICION M2 | | |
| STRUCTURA | 41,5 | 159.699,06 | VALOR DE REPOSICION M2 PRESUPUESTO | | |
| AMPOSTERIA | 16,6 | 136.120,00 | ESTANDARIZADO | | |
| CUBIERTA | 4,16 | 33.280,00 | FUENTE | | |
| PISOS | 4,7 | 32.900,00 | FECHA | | |
| ENCHAPES | 2,1 | 10.500,00 | FACTOR DE AJUSTE | | |
| T ELECTRICAS | 1,47 | 10.290,00 | FUENTE FACTOR DE AJUSTE | | |
| T HIDRAULICAS | 0,01 | 170,00 | FECHA FACTOR DE AJUSTE | | |
| ARP MADERA | 3,4 | 23.800,00 | VALOR DE REPOSICION M2 | | |
| RP METALICA | 4,3 | 43.000,00 | CALIFICACION ESTADO CONSERVACION | | 3 |
| PINTURA | 4,85 | 38.800,00 | VIDA UTIL | | 100 |
| OTOS SANITARIOS | 1,12 | 6.720,00 | VETUSTEZ | | 40 |
| FERRAJERIA | 1,5 | 750,00 | VIDAD REMANENTE (%) | | 60 |
| VIDRIOS | 0,2 | 1.200,00 | FACTOR DEPRECIACION SEGÚN TABLA | | 0,4103 |
| OS ESPECIALES | 0,05 | 100,00 | FITTO Y CORVINI | | 0,5897 |
| SUBTOTAL | 100 | 542.649,06 | VALOR DE REPOSICION M2 DEPRECIDADO | | 400.000 |
| TO FINANCIERO | 0,05 | 27.132,45 | | | |
| A.I.U | 0,2 | 108.529,81 | | | |
| TOTAL PRESUPUESTO | | 678.311,32 | | | |
| OBSERVACIONES | | | | | |

| COSTO DE REPOSICION CONSTRUCCION ADMINISTRACION PESCA | | | | | |
|---|---------------|-------------------|------------------------------------|--|------------|
| PRESUPUESTO ACTUALIZADO | | | | | |
| CAPITULO | PARTICIPACION | VALOR CAPITULO | | | |
| RELIMINARES | 3,25 | 4.875,00 | AREA CONSTRUIDA TOTAL | | |
| IMENTACION | 7,04 | 28.160,00 | AREA CONSTRUIDA VENDIBLE | | 563,00 |
| DESAGUES | 2,3 | 13.800,00 | VALOR M2 CONSTRUIDO | | 339.154,84 |
| ST. SUBTERR. | 1,45 | 14.500,00 | VALOR DE REPOSICION M2 | | |
| STRUCTURA | 41,5 | 32.858,87 | VALOR DE REPOSICION M2 PRESUPUESTO | | |
| AMPOSTERIA | 16,6 | 24.900,00 | ESTANDARIZADO | | |
| CUBIERTA | 4,16 | 74.880,00 | FUENTE | | |
| PISOS | 4,7 | 32.900,00 | FECHA | | |
| ENCHAPES | 2,1 | 2.100,00 | FACTOR DE AJUSTE | | |
| T ELECTRICAS | 1,47 | 4.410,00 | FUENTE FACTOR DE AJUSTE | | |
| T HIDRAULICAS | 0,01 | 130,00 | FECHA FACTOR DE AJUSTE | | |
| ARP MADERA | 3,4 | 13.600,00 | VALOR DE REPOSICION M2 | | |
| RP METALICA | 4,3 | - | CALIFICACION ESTADO CONSERVACION | | 3 |
| PINTURA | 4,85 | 19.400,00 | VIDA UTIL | | 100 |
| OTOS SANITARIOS | 1,12 | 3.360,00 | VETUSTEZ | | 40 |
| FERRAJERIA | 1,5 | 450,00 | VIDAD REMANENTE (%) | | 60 |
| VIDRIOS | 0,2 | 1.000,00 | FACTOR DEPRECIACION SEGÚN TABLA | | 0,4103 |
| OS ESPECIALES | 0,05 | - | FITTO Y CORVINI | | 0,5897 |
| SUBTOTAL | 100 | 271.323,87 | VALOR DE REPOSICION M2 DEPRECIDADO | | 200.000 |
| TO FINANCIERO | 0,05 | 13.566,19 | | | |
| A.I.U | 0,2 | 54.264,77 | | | |
| TOTAL PRESUPUESTO | | 339.154,84 | | | |
| OBSERVACIONES | | | | | |

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

| COSTO DE REPOSICION CONSTRUCCION LAGOS | | | | | |
|--|---------------|------------------|------------------------------------|--|-----------|
| PRESUPUESTO ACTUALIZADO | | | | | |
| CAPITULO | PARTICIPACION | VALOR CAPITULO | | | |
| RELIMINARES | 3,25 | 26.950,92 | AREA CONSTRUIDA TOTAL | | |
| IMENTACION | 7,04 | - | AREA CONSTRUIDA VENDIBLE | | 147,00 |
| DESAGUES | 2,3 | 414,00 | VALOR M2 CONSTRUIDO | | 34.688,02 |
| ST. SUBTERR. | 1,45 | 145,00 | VALOR DE REPOSICION M2 | | |
| STRUCTURA | 41,5 | - | VALOR DE REPOSICION M2 PRESUPUESTO | | |
| AMPOSTERIA | 16,6 | - | ESTANDARIZADO | | |
| CUBIERTA | 4,16 | - | FUENTE | | |
| PISOS | 4,7 | - | FECHA | | |
| ENCHAPES | 2,1 | - | FACTOR DE AJUSTE | | |
| T ELECTRICAS | 1,47 | 220,50 | FUENTE FACTOR DE AJUSTE | | |
| T HIDRAULICAS | 0,01 | 20,00 | FECHA FACTOR DE AJUSTE | | |
| ARP MADERA | 3,4 | - | VALOR DE REPOSICION M2 | | |
| RP METALICA | 4,3 | - | | | |
| PINTURA | 4,85 | - | CALIFICACION ESTADO CONSERVACION | | 3 |
| OTOS SANITARIOS | 1,12 | - | VIDA UTIL | | 100 |
| FERRAJERIA | 1,5 | - | VETUSTEZ | | 20 |
| VIDRIOS | 0,2 | - | VIDAD REMANENTE (%) | | 80 |
| OS ESPECIALES | 0,05 | - | FACTOR DEPRECIACION SEGÚN TABLA | | 0,2793 |
| SUBTOTAL | 100 | 27.750,42 | FITTO Y CORVINI | | 0,7207 |
| TO FINANCIERO | 0,05 | 1.387,52 | VALOR DE REPOSICION M2 DEPRECIDADO | | 25.000 |
| A.I.U | 0,2 | 5.550,08 | | | |
| PRESUPUESTO | | 34.688,02 | | | |
| OBSERVACIONES | | | | | |

| COSTO DE REPOSICION CONSTRUCCION ESTABLO, BODEGAS | | | | | |
|---|---------------|-------------------|------------------------------------|--|------------|
| PRESUPUESTO ACTUALIZADO | | | | | |
| CAPITULO | PARTICIPACION | VALOR CAPITULO | | | |
| RELIMINARES | 3,25 | 3.900,00 | AREA CONSTRUIDA TOTAL | | |
| IMENTACION | 7,04 | 28.160,00 | AREA CONSTRUIDA VENDIBLE | | 85,00 |
| DESAGUES | 2,3 | - | VALOR M2 CONSTRUIDO | | 176.714,95 |
| ST. SUBTERR. | 1,45 | - | VALOR DE REPOSICION M2 | | |
| STRUCTURA | 41,5 | 41.500,00 | VALOR DE REPOSICION M2 PRESUPUESTO | | |
| AMPOSTERIA | 16,6 | 8.300,00 | ESTANDARIZADO | | |
| CUBIERTA | 4,16 | 45.316,96 | FUENTE | | |
| PISOS | 4,7 | 9.400,00 | FECHA | | |
| ENCHAPES | 2,1 | - | FACTOR DE AJUSTE | | |
| T ELECTRICAS | 1,47 | 1.470,00 | FUENTE FACTOR DE AJUSTE | | |
| T HIDRAULICAS | 0,01 | 120,00 | FECHA FACTOR DE AJUSTE | | |
| ARP MADERA | 3,4 | 2.720,00 | VALOR DE REPOSICION M2 | | |
| RP METALICA | 4,3 | - | | | |
| PINTURA | 4,85 | 485,00 | CALIFICACION ESTADO CONSERVACION | | 3,5 |
| OTOS SANITARIOS | 1,12 | - | VIDA UTIL | | 100 |
| FERRAJERIA | 1,5 | - | VETUSTEZ | | 40 |
| VIDRIOS | 0,2 | - | VIDAD REMANENTE (%) | | 60 |
| OS ESPECIALES | 0,05 | - | FACTOR DEPRECIACION SEGÚN TABLA | | 0,519 |
| SUBTOTAL | 100 | 141.371,96 | FITTO Y CORVINI | | 0,481 |
| TO FINANCIERO | 0,05 | 7.068,60 | VALOR DE REPOSICION M2 DEPRECIDADO | | 85.000 |
| A.I.U | 0,2 | 28.274,39 | | | |
| PRESUPUESTO | | 176.714,95 | | | |
| OBSERVACIONES | | | | | |



PIN de Validación: b0af0aab



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7523103, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-7523103.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0af0aab



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
20 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
30 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0af0aab



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
20 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b0af0aab



Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO
Dirección: CALLE 5 NO 13-33 EDF LAS JOTAS APTO 203
Teléfono: 3127765849
Correo Electrónico: joralvanq@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles UrbanosRurales y Especiales - Tecni-Incas.
Técnico en Avalúos - Incatec

TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|--|--|----------------|
| Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV | 13 Mayo 2019 |

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7523103.

EI(la) señor(a) JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b0af0aab

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los siete (07) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b0af0aab



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



En el inciso 4 del artículo 226 del código general del proceso se contienen las siguientes declaraciones e informaciones

El perito ingeniero civil Jorge Alfonso Vanegas Quintín manifiesta bajo juramento que el dictamen es independiente y corresponde a la real convicción profesional de los hechos y basados en el P.O.T., el geoportal del I.G.A.C, y la experiencia de ingeniero de más de 30 años en el sector de la construcción de todo tipo de obras públicas.

Dictamen realizado por Jorge Alfonso Vanegas Quintín con C.C. 7.523.103
Dirección Cra. 13 No. 18-31 oficina 203 Armenia, celular 3127765849
Ingeniero civil (matricula profesional 63202-21627 Quindío) y perito evaluador afiliado a la lonja inmobiliaria del Quindío y a nivel nacional a Asolonjas R.A.A. AVAL 7523103.

EXPERIENCIA JUDICIAL

Parte de la experiencia realizada en los estrados judiciales es la siguiente como perito evaluador e ingeniero civil inscrito como auxiliar de la justicia:

Juzgado: Primero civil del circuito-Armenia

Referencia: Proceso abreviado imposición de servidumbre

Demandantes: Javier Arias, Martha Lucia Acevedo, Bertha Lucia Castro Caicedo

Apoderado: Abogado Carlos Arturo Patiño

Demandado: Helio Fabio Rendón Mejia

Apoderado: Abogado Luis Alberto Restrepo Gómez

Radicado: 2012-149

Juzgado: Primero civil del circuito-Armenia

Referencia: proceso verbal-declarativo de pertenencia-prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria

Demandante: Leonor Jamioy Ordoñez y Nicolás Martínez Escorcía

Demandado: Luz Maryori Díaz Callejas

Radicado: 2013-596

Juzgado: Primero civil del circuito-Armenia

Referencia: proceso divisorio agrario

Demandante: Mónica Alexandra Castaño

Demandado: Flover Nieto García

Radicado: 2013-00026



Juzgado: Primero civil del circuito-Armenia

Referencia: proceso verbal-declarativo de pertenencia-prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria

Demandante: José Mario Gómez Aristizabal

Demandado: Francisco Orozco Vidal-herederos indeterminados de Hermencia Rueda

Radicado: 2015-185

Juzgado: Primero civil del circuito-Armenia

Referencia: proceso ordinario de nulidad (tramite verbal)

Demandante: Luis Alberto López Franco, Luz Mery López Franco y Jairo López Franco.

Demandado: Teresa López Guzmán

Radicado: 2013-374

Juzgado: Primero civil del circuito-Armenia

Referencia: proceso ejecutivo con título hipotecario

Demandante: Banco Davivienda S.A.

Demandado: Edison Hoover Largo Ladino y otro

Radicado: 2013-373

Juzgado: Tercero civil del circuito-Manizales

Referencia: proceso expropiación (perito IGAC)

Realización, control de calidad y entrega de avalúos solicitados por organismos de control y autoridades judiciales

Radicado: 2014-244

Juzgado: Único promiscuo municipal de Marsella-Risaralda

Referencia: Imposición servidumbre

Demandante: Cenit transporte y logística de hidrocarburos S.A.S.

Demandado: Cielo Zapata Grisales, Emma Grisales de Zapata, Juliana Jaramillo Ospina, Federico Jaramillo Duque, Jaime Jaramillo Duque y sucesión ilíquida de Alberto Zapata.

Radicado: 2016-112

Juzgado: Segundo civil municipal-Dosquebradas, Risaralda

Referencia: proceso especial de servidumbre

Demandante: José Fernando Giraldo Giraldo

Demandado: María Trinidad García Santa

Radicado: 2015-001

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

Juzgado: Primero civil del Circuito-Armenia, Quindío

Referencia: proceso imposición de servidumbre

Demandante: Javier Arias y otros

Demandado: Helio Fabio Rendón Mejía

Radicado: 2012-149

Juzgado: Primero civil del Circuito-Armenia, Quindío

Referencia: proceso ordinario de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Demandante: Lina María Guinand Burbano

Demandado: Herederos indeterminados de Enrique Arboleda Arroyave.

Radicado: 2015-310

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 en lo pertinente.

Los métodos utilizados para el dictamen son los mismos que en peritajes y avalúos anteriores como son el levantamiento planímetro, con las medidas encontradas en el geoportal del I.G.A.C.

En los métodos de mis profesiones u oficios son los mismos que los utilizados para el avalúo.

El P.O.T. del municipio, el geoportal del I.G.A.C., correspondiente al sector donde se encuentra el predio.

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.

Investigador Mercado Inmobiliario
Perito – Avaluator Auxiliar de la Justicia
R.A.A. AVAL 7.523.103

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS INMOBILIARIAS



ASOLONJAS

Inscrita en la Cámara de Comercio No. 0006530 del Libro 1º de las Entidades sin Anímo de Lucro y en la Superintendencia de Industria y Comercio, constituida dentro de los principios de libertad y asociación que contempla la Constitución Colombiana en sus Artículos 26 y 38.

CERTIFICA QUE:

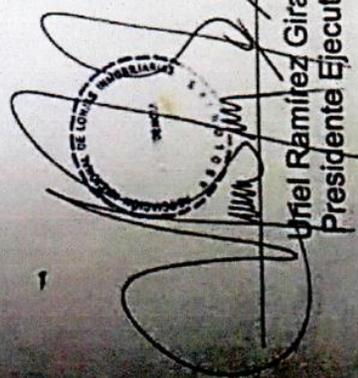
Jorge A. Vanegas C.C. 7.523.103

Ha cumplido con los requisitos establecidos en los Estatutos de la Corporación conforme a las normas legales vigentes y según los decretos 2150 de 1995 y 1420 de 1998; las Leyes 388 de 1997, 546 y 550 de 1999, se ha ordenado su inscripción como:

AFILIADO

A

**ASOLONJAS
Y LONJA INMOBILIARIA
DEL QUINDÍO**


Ariel Ramirez Giraldo
Presidente Ejecutivo



Luis Fernando Acosta Ossio
Presidente Junta Directiva

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

CORPORACIÓN REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
R.N.A. - MI 0599



ASOLONJAS

Inscrita en la Cámara de Comercio No. 0006530 del Libro 1º de las Entidades sin Animo de Lucro y en la Superintendencia de Industria y Comercio, Número 2019660 constituida dentro de los principios de libertad y asociación que contempla la Constitución Colombiana en sus Artículos 26 y 38.

TENIENDO EN CUENTA QUE:

Jorge A. Vanegas

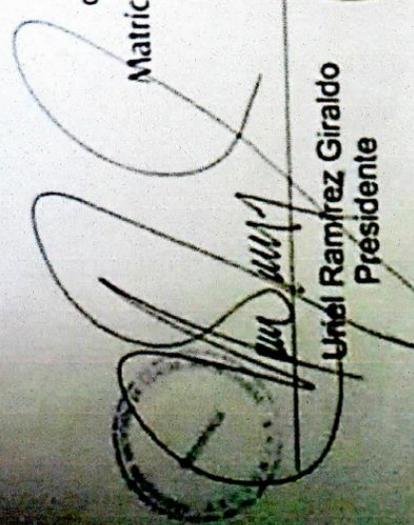
Identificado con Cédula de Ciudadanía No. 7.523.103 y/o Cédula de Extranjería No.

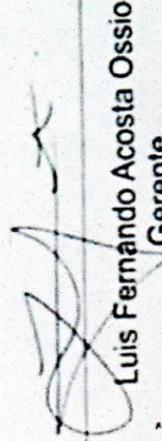
ha cumplido con los requisitos establecidos en los Estatutos de la Corporación conforme a las normas legales vigentes y según los decretos 2150 de 1995 y 1420 de 1998; las Leyes 388 de 1997, 546 y 550 de 1999, se ha ordenado su inscripción como:

PERITO AVALUADOR

de Bienes Muebles e Inmuebles

Matricula Profesional R.N.A. - MI Colombia


Uziel Ramírez Giraldo
Presidente


Luis Fernando Acosta Ossio
Gerente

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



República de Colombia
Secretaría de Educación Municipal de Armenia

Instituto Tecnológico – Incas

Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano

Con licencia de funcionamiento No. 1375 de Diciembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia
Según Resolución No. 2237 de fecha del 14 de julio de 2013

Otorga a:

VANEGAS QUINTIN JORGE ALFONSO

Identificado (a) con C.C. 7.523.103 de Armenia
El Certificado de Aptitud Ocupacional de
Técnico Laboral por Competencias en:

**AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES
URBANOS RURALES Y ESPECIALES**

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

Acta 34
Folio 84

Elipidiada en Armenia, Quindío a los 29 días del mes de abril de 2018

Liliana Yure Ruiz Salas
LILIANA YURE RUIZ SALAS
Secretaria General

Alberto Sácedo Pizarro
ALBERTO SÁCEDO PIZARRO
Director General

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

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

Otorga a:
Jorge Alfonso Vanegas Quintín
Documento de Identidad No. 7.523.103 de Armenia (Quindío) 1300 horas

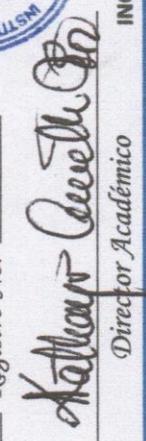
Por haber terminado satisfactoriamente sus estudios teórico-prácticos con una duración de 1300 horas

El Presente Certificado de Aptitud Ocupacional como Técnico Laboral por Competencias en:
Técnico En Avalúos

Registro de Programa según Resolución 00453 del 11 de diciembre de 2019 Expedida por la Secretaría de Educación Malambo (StL)
Dado en Malambo a los 30 días del mes de Octubre de 20 20

Anotado en el Folio No. 0102C del Libro No. 01 Registro No. 01


Director General


Director Académico

INCATEC DIRECTOR ACADÉMICO
INC-2020A-D048



JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

REPUBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
SALA ADMINISTRATIVA
OFICINA JUDICIAL
ARMENIA QUINDIO

LICENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

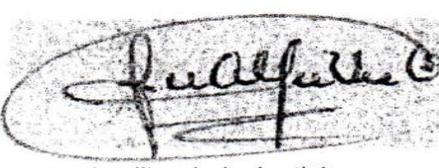


NOMBRE: Jorge Alfonso Vanegas Quintín
C.C. N°: 7.523.103

Vigencia hasta: 9 de febrero de 2020
Ciudad y fecha de expedición
Armenia 10 de febrero de 2015
Válido únicamente para posesión

CARGOS

Ingeniero civil y Perito evaluador bienes inmuebles



Jefe de Oficina Judicial
Auxiliar de la Justicia

En caso de pérdida favor devolver al Despacho u Oficina Judicial más cercana
Calle 20 Cra. 11 Esquina * Palacio de Justicia * Oficina 108 * Tel. 7412043
Armenia Quindío

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL



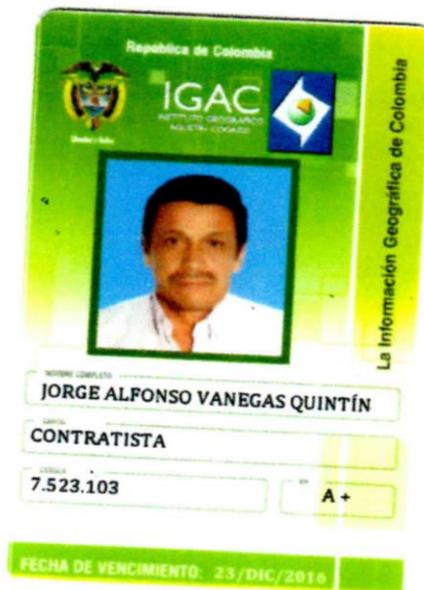
Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío





LONJA INMOBILIARIA DEL QUINDIO
Miembros de la Asociación Nacional de Lonjas y Colegios Inmobiliarios
"ASOLONJAS"

Corporación legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por el Decreto 2150 de 1995, e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el No. 0001051, Libro I.

CERTIFICA:

Que **JORGE ALFONSO VANEGAS Q.**, identificado con la cédula de ciudadanía número **7.523.103** de Armenia y Matrícula **R.N.A – MI 0599**, es miembro activo de esta Asociación desde diciembre de 2007, y ha participado entre otros en los avalúos corporativos y/ colegiados para las siguientes instituciones:

- **Contratante:**
ARCE ROJAS CONSULTORES & CIA. S.A.
Objeto: Contrato de prestación de servicios de avalúos comerciales de los predios afectados por el trazado de la vía Campoalegre-el Tigre (Putumayo), para la empresa Vetra Exploración y Producción S.A.S.
Plazo: Desde el 27 de mayo de 2013 hasta el 23 de septiembre de 2013.
- **Contratante**
AMBLES E.I.C.E
Objeto: Contrato de prestación de servicios N° 002 de 2014; cuyo objeto es "PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS A INTERVENIR EN LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO SISTEMA ESTRATÉGICO DE TRANSPORTE PÚBLICO".
Plazo: Desde marzo 12 de 2014 hasta diciembre 31 de 2014.
- **Contratante**
AMBLES E.I.C.E
Objeto: Contrato de prestación de servicios N° 001 de 2015; cuyo objeto es "PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS A INTERVENIR EN LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO SISTEMA ESTRATÉGICO DE TRANSPORTE PÚBLICO".
Plazo: Desde febrero 12 de 2015 hasta diciembre 31 de 2015.
- **Contratante:**
ARCE ROJAS CONSULTORES & CIA. S.A.
Objeto: Contrato de prestación de servicios de avalúos comerciales de los predios afectados por el trazado de la ampliación del jarillón del Canal del Dique en los departamentos de Bolívar y Atlántico, para el FONDO ADAPTACIÓN.
Plazo: Desde el 1 de febrero de 2016 hasta la fecha.
- **Contratante:**
• AMABLES E.I.C.E

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

- **Objeto:** Contrato de prestación de servicios N° 001 de 2017; cuyo objeto es "PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS A INTERVENIR EN LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO SISTEMA ESTRATÉGICO DE TRANSPORTE PÚBLICO".
- **Plazo:** Desde febrero 21 de 2017 hasta diciembre 31 de 2017.

Para constancia se firma en Armenia a los dieciocho (18) días del mes de enero de 2018.

Atentamente,


AURELIO JARAMILLO M
Presidente

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



6018/

Pereira, 15 de junio de 2017

EL DIRECTOR DE LA TERRITORIAL RISARALDA
INSTITUTO GEOGRAFICO "AGUSTIN CODAZZI"

HACE CONSTAR

Que JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN, identificado con la cédula 7.523.103, ejecutó contrato de prestación de servicios en esta Entidad, objeto APOYAR Y REALIZAR LOS TRABAJOS RELACIONADOS CON SOLICITUDES Y REQUERIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y JUDICIALES DEL PROCESO DE POLITICA DE TIERRAS DE LA TERRITORIAL RISARALDA, término de ejecución del 23-05-2016 al 22-12-2016 fecha de liquidación definitiva,

Teniendo en cuenta la figura del contrato, las actividades realizadas no originan ningún tipo de vínculo laboral entre las partes.

La presente constancia se expide con destino al INTERESADO.

DIEGO MAURICIO LONDONO CARDONA

Elaboró: Ana Liria V.

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



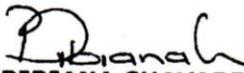
Colanta[®]
Sabe Más

Medellín, 23 de abril de 2016

LA JEFA DEL DPTO. DE CONTABILIDAD

CERTIFICA QUE:

El señor **JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTÍN**, identificado con cédula de ciudadanía 7.523.103, presta servicios de perito evaluador a La Cooperativa COLANTA desde diciembre 05 de 2012.


C.P.T. BIBIANA CHAVARRÍA A.

Jaime R.

VIGILADA

Sede Principal, Calle 74 No. 64A-51, Medellín, Colombia.
Tel: (57-4) 445 5555 • www.colanta.com.co



JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



CONSTANCIA

En mi calidad de **COORDINADORA DEL EJE CAFETERO**, hago constar que el ingeniero **JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN**, identificado con cedula de ciudadanía numero 7.523.103 de Armenia, ha realizado avaluos comerciales para nuestra Entidad que esta dedicada al credito para vivienda tanto usada como nueva. Trabajos hechos con calidad, honestidad y precision.

Para constancia se firma en Armenia Quindio a los veinte dias del mes de Abril de dos mil doce.



NIDIA CHAPARRO HERRERA
C.C 41.885.628
3108926899

Calle 18 No. 7-49 Bogotá
Conmutador: 3810150 fax: 2860778
Centro de Atención Telefónica: 3077070
Línea Gratuita fuera de Bogotá: 01 8000 527070
www.fna.gov.co
Nit: 899.999.284-4



GTO-FO-187 v.5

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



BAVARIA, S.A.
NIT. 869.095.234-6

83 13 - 0761 **Nº 0 1 5 3 2**

Armenia, 02 SET. 1991

Doctor
JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
Calle 22 No. 15 - 53
Oficina 507
Armenia

De acuerdo con lo convenido le solicitamos efectuar el avalúo del inmueble para lo cual adjuntamos fotocopia de la Escritura Pública que agradecemos devolver con su concepto.

El inmueble ubicado en la Calle 12 No. 23A - 22 del barrio Granada, desea adquirirlo nuestro trabajador JULIAN PENAGOS MARTINEZ.

Favor enviar cuenta de cobro por doce mil pesos moneda corriente, (\$12.000.00) en original y dos copias.

Cordialmente,

B A V A R I A S. A.
Cervecería de Armenia


JOSE JAIRO FRANCO MORENO
Gerente

COLOMBIA

Bogotá Armenia Bucaramanga Cali Cúcuta Duitama Girardot Honda Manizales Pasto Neiva Pereira Santa Marta Villavicencio
A. Aéreo 3539 771 546 30 492 1021 327 520 73 215 116 23 502 2031

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



BAVARIA, S.A.
NIT. 860.095.224-6

83 13 - 0823 № 0 1 6 7 7

Armenia, 02 OCT. 1991

Doctor
JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
Calle 22 No. 15 - 53
Oficina 507
Armenia

De acuerdo con lo convenido le solicitamos efectuar el avalúo del inmueble para lo cual adjuntamos fotocopia de la Escritura Pública que agradecemos devolver con su concepto.

El inmueble ubicado en la Calle 33 No. 26 - 54, barrio la Clarita, desea adquirirlo nuestro trabajador JAIRO RESTREPO ACEVEDO.

Favor enviar cuenta de cobro por doce mil pesos moneda corriente.

Atentamente,

B A V A R I A S. A.
Cervecería de Armenia


JOSE JAIRO FRANCO MORENO
Gerente

COLOMBIA

| | | | | | | | | | | | | | |
|---------------|---------|-------------|------|--------|---------|----------|-------|-----------|-------|-------|---------|-------------|---------------|
| Bogotá | Armenia | Bucaramanga | Cali | Cúcuta | Duitama | Girardot | Honda | Manizales | Pasto | Neiva | Pereira | Santa Marta | Villavicencio |
| A. Aéreo 3539 | 771 | 546 | 30 | 492 | 1021 | 327 | 520 | 73 | 215 | 116 | 23 | 502 | 2031 |

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



BAVARIA, S.A.
NIT. 860.005.224-6

33 13 - 0422 No 0 1 1 8 5

Armenia, 27 JUL 1992

Doctor
JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
Calle 22 No. 15-53
Oficina 507
Armenia, Quindío

Ref.: Solicitud de Avalúo

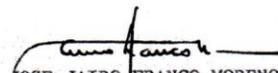
De acuerdo con lo convenido le solicitamos efectuar el avalúo de los inmuebles para lo cual adjuntamos fotocopias de las escrituras públicas, que agradecemos devolver con su concepto así:

El inmueble ubicado en la calle 10 Norte No. 18-76 apartamento 401 bloque (1) del Parque Residencial Las Veraneras en Armenia, desea adquirirlo el doctor JORGE ORLANDO BERNAL G.

El inmueble ubicado en la carrera 29A No. 21-28 en Villa Jardín, desea adquirirlo SIGIFREDO HURTADO MORALES.

Atentamente,

B A V A R I A, S. A.
Carvecería de Armenia


JOSE JAIRO FRANCO MORENO
Gerente

COLOMBIA

| | | | | | | | | | | | | | |
|---------------|---------|-------------|------|--------|---------|----------|-------|-----------|-------|-------|---------|-------------|---------------|
| Bogotá | Armenia | Bucaramanga | Cali | Cúcuta | Duitama | Girardot | Honda | Manizales | Pasto | Neiva | Pereira | Santa Marta | Villavicencio |
| A. Aéreo 3539 | 771 | 546 | 30 | 492 | 1021 | 327 | 520 | 73 | 215 | 116 | 23 | 502 | 2031 |

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



001005

Armenia, mayo 24 de 1995

8313-

Señores
CONSTRUYA S.A.
Ingeniero **JORGE ALFONSO VANEGAS Q.**
Gerente
Armenia, Quindío

Referencia: Avalúo inmueble

Adjunto enviamos copia de la Escritura número 2608 del 15 de agosto de 1991, con el fin de solicitarles hacer el avalúo del inmueble ubicado en la Urbanización La Castilla carrera 13 No. 53-69 de propiedad de nuestro trabajador el señor JAVIER SANCHEZ SALGADO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 7.521.744 de la ciudad de Armenia.

Les agradecemos enviar cuenta de cobro en original y copia a nombre de Bavaria S.A.

Cordialmente,

BAVARIA S.A.
Cervecería de Armenia


LUIS ENRIQUE RODRIGUEZ ESPARZA
Gerente

LXA

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



Armenia, 26 de noviembre de 1996

8313-
002106

Doctor
JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTÍN
Gerente
CONSTRUYA LTDA.
Armenia

Asunto: Avalúo Inmueble

Adjunto, enviamos fotocopia de la Escritura Pública número 6981 del 29 de diciembre de 1996 y del Certificado de Tradición número 280-92674 del 05 de noviembre de 1996, para solicitarle se sirva hacer el avalúo del inmueble que desea adquirir nuestro trabajador JOSÉ ARNULFO LEÓN, ubicado en la carrera 20 #2-12 barrio Las Palmas de Armenia.

Agradecemos enviar cuenta de cobro en original y copia a nombre de BAVARIA S.A.

Cordialmente,

BAVARIA S.A.
Cervecería de Armenia


LUIS ENRIQUE RODRÍGUEZ ESPARZA
Gerente

Ar

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



Armenia, septiembre 23 de 1998

8313-1236

Recor vivienda

Doctor
JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
Gerente, Construya Ltda.
Armenia, Quindío

Respetado doctor Vanegas:

Adjunto a la presente le estamos enviando la escritura 2526 de la Notaria Tercera y el certificado de tradición 280-81184 de la casa de propiedad de CÉSAR EDUARDO BERRÍO DURÁN, ubicada en Bosques de Pinares Primera Etapa manzana 4 casa 101 de esta ciudad, con el fin de solicitarle el avalúo comercial.

La cuenta de cobro la puede hacer llegar a la caja de la Cervecería para su pago correspondiente.

Atentamente,

BAVARIA S.A.
CERVECERÍA DE ARMENIA

Gloria González de Cáceres
GLORIA GONZÁLEZ DE CÁCERES
Jefe Departamento de Personal

Diana O.

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío



Armenia, septiembre 10 de 1998

8313-1177

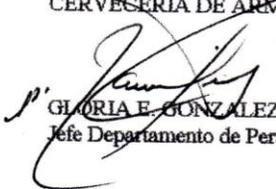
Doctor
JORGE ALFONSO VANEGAS Q
Gerente, CONSTRUYA LTDA.
Ciudad

Adjunto a la presente le estamos enviando la escritura No. 158 de la Notaria Segunda y el certificado de tradición No. 280-43695 del apartamento que desea adquirir el trabajador JHON JAIRO GOMEZ MARTINEZ, ubicado en el Conjunto Residencial Villa Jardín Bl 3 Apto. 301 de esta ciudad, con el fin de solicitarle elaborar el avalúo comercial.

La cuenta de cobro la puede hacer llegar a la caja de la Cervecería para su pago correspondiente

Atentamente,

BAVARIA S.A.
CERVECERIA DE ARMENIA


GLORIA E. GONZALEZ DE CACERES
Jefe Departamento de Personal

orr

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL



Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

Armenia, 30 de noviembre de 2007

Señor
JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
La Ciudad

Cordial saludo,

Comendidamente me permito informarle que la Junta Directiva en sesión celebrada el 20 de noviembre del presente año, decidió **APROBAR** su solicitud de ingreso como **SOCIO ADHERENTE** de la **LONJA INMOBILIARIA DEL QUINDÍO**, según consta en el Acta N° LIQ 004-07.

Además queremos recordarle que con el fin de terminar el proceso de vinculación debe realizar el siguiente trámite:

1. Haber diligenciado debidamente la Solicitud de Vinculación
2. Adjuntar fotocopia legible de la cédula de ciudadanía y
3. Cancelar los derechos de inscripción fijados por la Lonja

Es importante aclarar que de acuerdo con el ofrecimiento efectuado por la **LONJA INMOBILIARIA DEL QUINDÍO**, el haber participado en el Diplomado "Finca Raíz y Avalúos" programado por la Sociedad de Ingenieros del Quindío, lo exime de los derechos de inscripción los cuales serán asumidos por la **LONJA**; por lo tanto el numeral 3 no aplica para este caso.

Es un placer contar con Usted como socio de la **LONJA** y aprovechamos para manifestarle de antemano nuestra **BIENVENIDA**.

Atentamente;


AURELIO JARAMILLO MEJÍA
Presidente (e)


JAVIER SANÍN TRUJILLO
Secretario (e)