

SEÑORES
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAJARMARCA (TOLIMA)
E.S.D.

REFERENCIA: APORTE DE DICTAMEN PERICIAL Y AVALÚO TÉCNICO
COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE
PROCESO: EJECUTIVOS SINGULAR DE MENOR CUANTIA
DEMANDANTE: SONIA DANIELA AMAYA
DEMANDADA: MARYORY CUELLAR
RADICADO: 2017-129

SEBASTIÁN BOHÓRQUEZ ARBELAEZ, identificado con cedula de ciudadanía No.1.097.398.054 de Calarcá, Quindío y con Tarjeta profesional No. 287.931 del C. S. de la J, actuando en calidad de apoderado judicial de la señora **SONIA DANIELA AMAYA**, de manera respetuosa me dirijo ante su despacho con el fin de presentar oportunamente el informe del avalúo comercial del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 354-976; propiedad de la parte demandada.

El presente informe se presenta cumpliendo con las disposiciones legales del art. 444 del Código General del Proceso.

Anexo: Avalúo realizado por Perito evaluador (Formato PDF)

Atentamente,



SEBASTIAN BOHORQUEZ ARBELAEZ
C.C. No. 1.097.398.054 de Calarcá (Quindío).
T.P. 287.931 del CSJ.

DICTAMEN PERICIAL

Dictamen pericial Art. 226 del C.G.P.,

La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito

AVALUO COMERCIAL

Los avalúos son una estimación monetaria que acerca el valor **comercial** real, producto de un dictamen hecho por un profesional, el cual tomará en cuenta las características físicas del **inmueble** tales como: dónde está ubicado, aspectos jurídicos, físicos y metodológicos.

Wg. avalúos

Cajamarca Tolima, octubre 06 de 2021.

Doctor:
SEBASTIAN BOHÓRQUEZ ARBELAEZ
CC N° 1.097.398.054
TP. 287931
Solicitantes del avalúo
La ciudad.



Destinatario:
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CAJAMARCA
Proceso: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL.
Referencia: Dictamen pericial y Avalúo técnico comercial Urbano.

De acuerdo Al artículo 226 del Código General del Proceso y subsiguientes, y de acuerdo a su solicitud verbal, rindo el presente dictamen pericial y avalúo técnico comercial, correspondiente a un inmueble urbano, ubicado en la "Calle 5 N° 8-41", jurisdicción del Municipio de Cajamarca Tolima.

Además de lo anterior se han tenido en cuenta las disposiciones reglamentarias en materia de avalúos comerciales en Colombia; el presente avalúo se efectúa en concordancia a la **Resolución 620 de 2008 del Igac**, "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

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

Atentamente,



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. 5-000000-017-0000000-0

WILSON GARCÍA PACHÓN

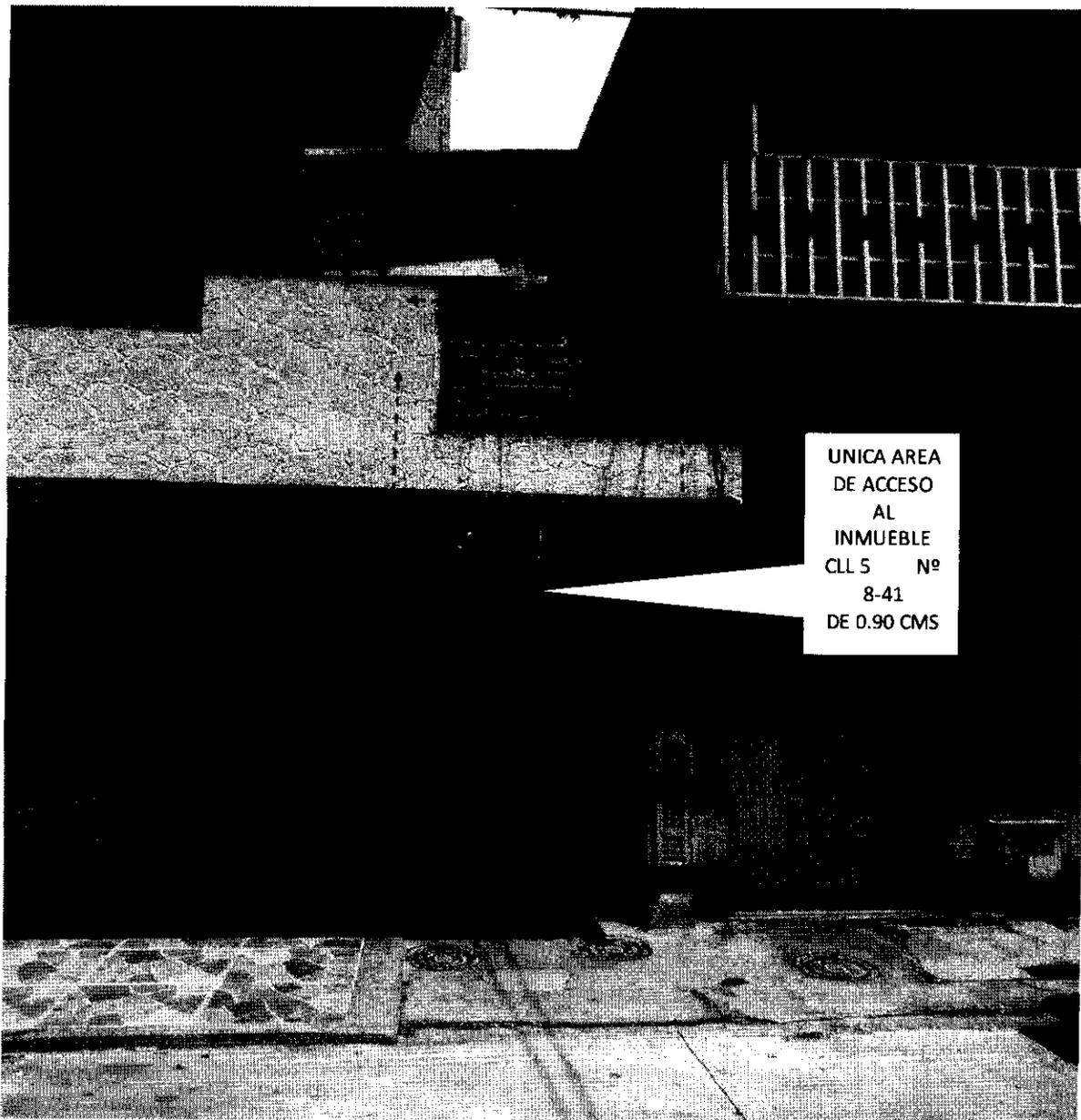
CC N° 9.778.895

Técnico profesional en competencias por avalúos
Registro Abierto de Avaluador **R.A.A - AVAL/9778895**
Certificado en competencias laborales ONAC

Nota: Se anexa dictamen pericial y avalúo.

DICTAMEN PERICIAL Y AVALÚO COMERCIAL

“Calle 5 N° 8-41”
SECTOR CENTRO
Municipio de Cajamarca Tolima



CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
2. INFORMACION JURIDICA
- 3.- FECHA DE LA VISITA
4. DESCRIPCION DEL SECTOR
5. AREAS
6. GEOREFERENCIACION Y UBICACION DEL BIEN INMUEBLE
7. NORMATIVIDAD
8. METODOLOGIA VALUATORIA
9. CALCULO DEL VALOR COMERCIAL.
- 10.- CLAUSULA DE PROHIBICION DE LA PUBLICACION DEL INFORME
- 11.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.
12. CERTIFICACIÓN DEL AVALUO, ARTICULO 226 C.G.P
13. VIGENCIA DEL AVALUO
14. REGISTRO FOTOGRAFICO
15. ALGUNOS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACION
16. DOCUMENTACION DEL PERITO AVALUADOR
17. ANEXOS

El predio materia de este peritaje y avalúo comercial, lo constituye un lote de terreno con construcciones, con uso de inmueble de habitación, ubicado en la "Calle 5 N° 8 - 41", jurisdicción del Municipio de Cajamarca Tolima, sector centro, ubicado al interior de la vivienda construida en la parte frontal con ficha catastral 731240100000000240024000000000, matricula inmobiliaria 354-976.

El predio en estudio valuatorio tiene forma geométrica rectangular, ubicación medianera, posee frente sobre vía interna vehicular municipal de la calle 5, inmueble **NO SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**. (según el certificado de tradición y escritura).

1.1 Propósito y / u Objeto:

El objeto del presente informe es el de estimar el valor real comercial del inmueble en estudio valuatorio, al igual que las mejoras constructivas existentes, y que se implementaron en el inmueble ya descrito.

Se ha tenido en cuenta en el avalúo comercial de las mejoras constructivas el análisis de los factores físicos, económicos, edad, estado, precios unitarios, costos directos e indirectos, método del costo de reposición de la construcción, comportamiento de la oferta y demanda, valorización; y de las normas urbanísticas contempladas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (EOT) (ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL del municipio de Cajamarca), y que inciden en el valor comercial del predio en estudio.

1.2 UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:

Sector centro del Municipio de Cajamarca Tolima.

ANOTACIÓN: Nro: 18, Fecha 14/4/2016, Radicación 2016-354-6-142
NOTARIA UNICA DE CAJAMARCA, ESCRITURA 099, DEL: 31/03/2016

MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA-MODO DE ADQUISICION

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

DE: LEAL SAENZ LUZ ELENA, CC N° 28946600

A: CUELLAR MARYORY, CC N° 1105610829

A: VELANDIA CAÑIZARES NEMESIO. CC N° 74020554



F.J. SANCHEZ XLT 1980001-9

PERU VALUADOR PROFESIONAL 115

ANOTACIÓN No: 19, Fecha 22/8/2016

DOC ESCRITURA 297 DEL 18/8/2016, Radicación 2016-354-6-343
ESPECIFICACION 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA N° 099 FECHA 31/03/2016
NOTARIA UNICA CAJAMARCA, SE INCLUYE LA CLAUSULA SEPTIMA

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

DE LEAL SAENZ LUZ ELENA, CC # 28946600
A: CUELLAR MARYORY, CC # 1105610829
A: AVELANDIA CANIZARES NEMESIO, CC # 74020554

MEDIDA CAUTELAR:

ANOTACIÓN No: 23, Fecha 14/09/2017, Radicación 2017-354-6-351
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CAJAMARCA
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, 1-Titular de dominio incompleto).

DE: AMAYA SONIA DANIELA, CC# 24497904
A: CUELLAR MARYORY, CC # 1105610829, X
A: AVELANDIA CANIZARES NEMESIO, CC # 74020554, X

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

Fecha de visita: día 01 de octubre de 2021.

Fecha del Informe: día 06 de octubre de 2021.

3.1 Clase de Inmueble: urbano.

Se trata de un lote de terreno mejorado con casa de habitación de una (1) planta, en área urbana del municipio de Cajamarca Tolima, con una superficie o cabida de doscientos veintidós con cincuenta metros cuadrados (222,50 M2), según consta en la información suministrada en el Certificado de tradición de fecha 14/09/2017, y de acuerdo a la escritura pública 099 de fecha 31/03/2016, notaria única de Cajamarca. (anexados).

3.2 Información general:

3.2.1. Propósito del avalúo.

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

3.2.2. Avalúo Urbano.

Un Avalúo Urbano es aquel que se realiza sobre un predio urbano (Lote y/o construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado dentro del perímetro de servicios de la ciudad. En el avalúo quedarán comprendidos el valor de los terrenos, el valor de las edificaciones y el potencial de desarrollo.

3.2.3. Marco jurídico

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

3.3 Ubicación:

El predio en estudio se encuentra ubicado en el sector centro del municipio de Cajamarca en el departamento del Tolima, con uso residencial.

Departamento	Tolima
Municipio	Cajamarca
Dirección	Calle 5 No. 8-41

3.4 USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El predio motivo del avalúo se encuentra con una destinación y uso de vivienda familiar.

3.5. Información Catastral.

Sector	Centro municipal
Área de actividad	Residencial, comercial y servicios
Matrícula inmobiliaria	354-976
Ficha catastral	731240100000000240023000000000

4.1. Tipos de edificaciones del sector.

Edificaciones institucionales, Alcaldía Municipal, locales comerciales, viviendas multifamiliares y unifamiliares, estación de Policía Cajamarca, hospital, supermercados de cadena, estación de servicio de gasolina, iglesia principal, bares, bancos, plaza de mercado, restaurantes, comercio en general.

4.2. Vías de acceso al sector.

En sentido sur norte y viceversa vía nacional que comunica al departamento del Tolima con el Quindío, de dos carriles uno subiendo y otro bajando, y frente a la vivienda la calle 5, que intercomunica con vías sectoriales que permiten llegar sin ningún inconveniente al predio.

4.3. Estado de la Infraestructura Urbanística.

Andenes.	En buen estado				
Sardineles.	En buen estado				
Alumbrado público.	Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.				
Redes de servicios públicos.	Agua	Alcantarillado	Luz	Teléfono	Gas Domiciliario
	Si	Si	Si	Si	Si

El inmueble de poseer instalados los servicios públicos, con un contador independiente para cada uno.

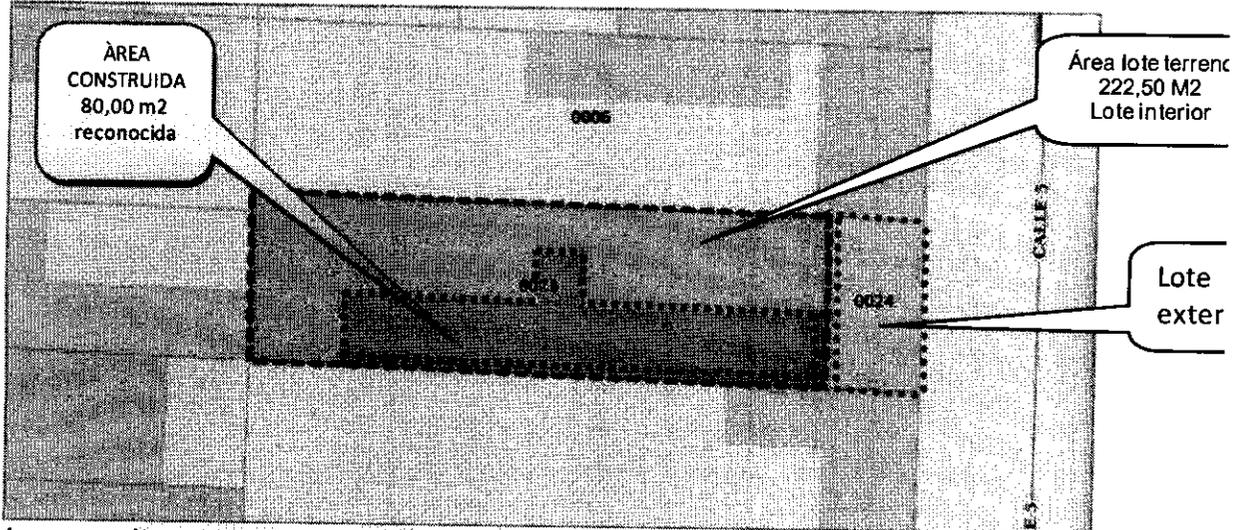
Equipamiento Urbano

Supermercados	Si.
Parques y jardines	Si.
Instituciones Educativas	Si.
Estaciones de Servicio	Si.
Centros deportivos	Si.
Señalización vial	Si.

4.5. Transporte Público.

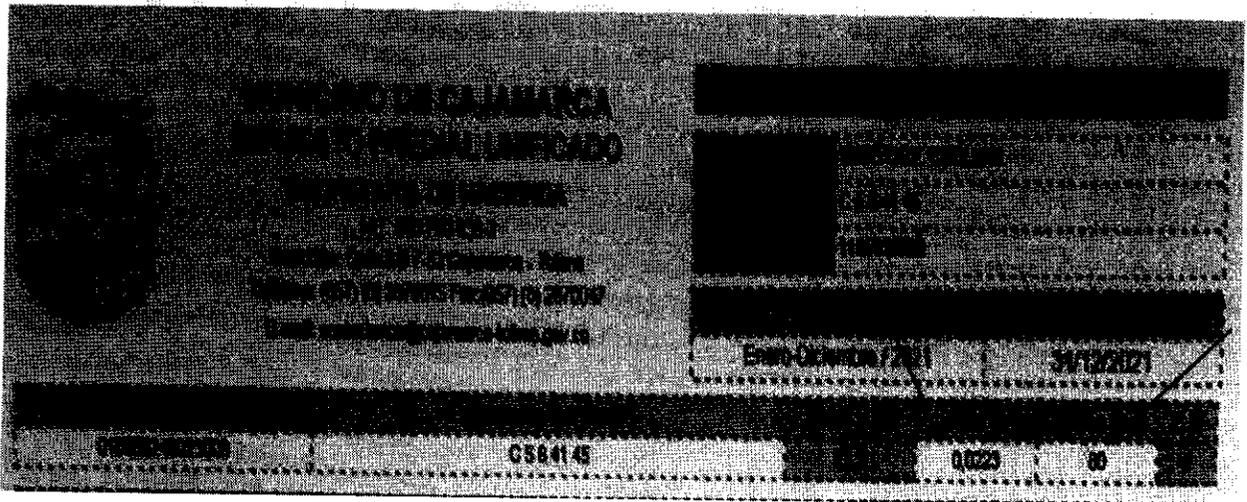
El sector cuenta con un sistema masivo de transporte de pasajeros, también existen sobre las vías de acceso numerosas rutas de buses, busetas y colectivos, que permiten llegar sin ningún problema al predio.

5.1 ÁREA DEL LOTE DE TERRENO, y construcciones debidamente reconocidas en documentos: se dibujó utilizando la información que se registra en el plano catastral, fuente de consulta página **IGAC**. ficha catastral 7312401000000024002300000000



En la consulta catastral de la pagina electronica del **IGAC** se registran **223,00 m2** para el lote, y area de construcciones **80,00 m2** legalizadas.

5.2 INFORMACION CATASTRAL DE LA OFICINA DE LA SECRETARIA DE HACIENDA, FACTURA N° 223952, CAJAMARCA TOLIMA, inmueble en estudio valuatorio con matricula 354-976.

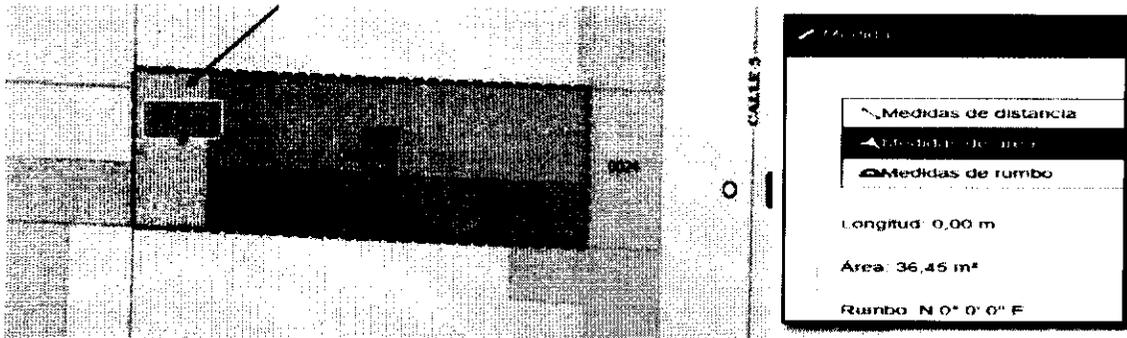


En la consulta catastral de la **OFICINA DE LA SECRETARIA DE HACIENDA,** segun recibo predial, se registra un área del lote de terreno de **223,00 m2,** y **80,00 m2** de construcciones.

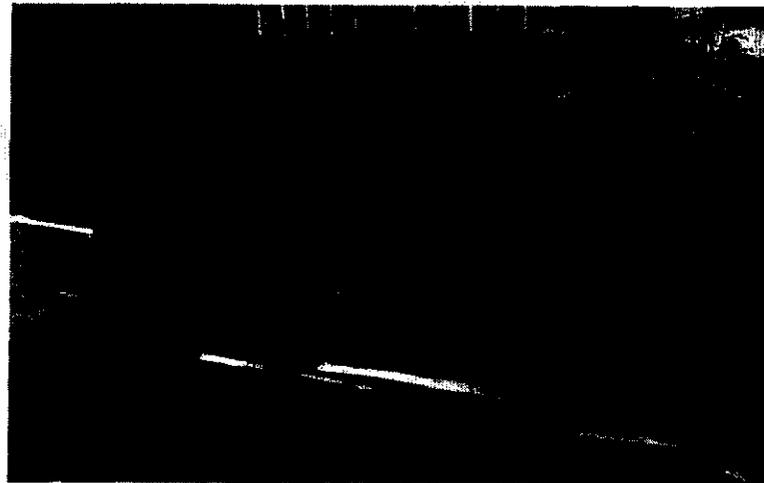
5.3 MEJORA NO LEGALIZADA, Y NO RECONOCIDA EN TÍTULOS:

En la visita de inspección ocular se visualiza una construcción relacionada con una mejora reciente de dos (2) plantas, ubicada al fondo del lote de terreno, sin reconocimiento legal ante la oficina de Planeación, y de la oficina de Hacienda municipal de Cajamarca; y en el IGAC, como se observa en los documentos aportados.

No se aportaron planos arquitectónicos, y civiles de las construcciones, y de las mejoras para el estudio valuatorio.



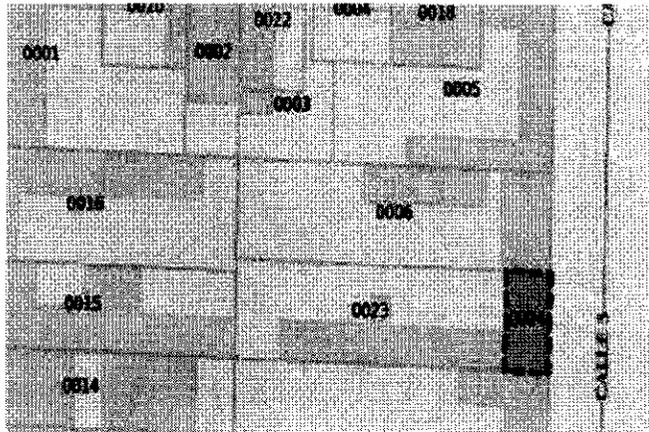
Área de la construcción mejora: área lote **36,45 m2**, conformada por dos (2) plantas; total área construida de **72,90 m2**, escaleras de acceso en concreto, con distribución interna de dos cuartos y un (1) baño social.



NOTA ESPECIAL: En la diligencia de visita de inspección ocular se conto con el acompañamiento de la señora: **YINETH ADRIANA GARCIA RUIZ**, CC N° 1105613152, teléfono 3213881250, residente en la edificación del frente del lote 5, quien dialogo con la esposa de la persona residente del inmueble **8-41**, y logro que se permitiera el ingreso con el consentimiento de la esposa del residente, en la visita se observaron todas las medidas de bioseguridad, no se presentaron objeciones al respecto, y todo transcurrió en forma normal.

5.4 SOLO PARA INFORMACION:

DATOS DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA PARTE FRONTAL SOBRE LA VIA DE LA CALLE 5, al interior el inmueble en estudio.



Consulta Catastral	
Resultado	<input type="button" value="Consultar"/> <input type="text" value="Shape: file:ip1"/>
Departamento:	73 - TOLIMA
Municipio:	124 - CAJAMARCA
Código Predial Nacional:	7312401000000024002400000000
Código Predial:	73124010000240024000
Destino económico:	A - HABITACIONAL
Dirección:	K 5 8 41
Área de terreno:	34 m2
Área construida:	34 m2

De propiedad de la señora: Alicia Ruiz Rodriguez, con ficha catastral 731240100000000240024000000000.

NOTA: PARA EFECTOS DEL PRESENTE DICTAMEN VALUATORIO, SE TENDRÁN EN CUENTA LAS ÁREAS ESTIPULADAS EN LOS TÍTULOS; POR ENCONTRASEN DEBIDAMENTE RECONOCIDAS EN LOS MISMOS.

5.5. Linderos:

Se encuentran descritos en la Certificado de tradición de fecha 14/09/2017. Aportado.

DIEZ VARAS (10 VRS) DE FRENTE HACIA LA CALLE PUBLICA POR CUARENTA VARAS (40 VRS) DE FONDO SOBRE LAS PARALELAS DE SUS COSTADOS, ALINDERADO ASI POR EL FRENTE U ORIENTE. EN EXTENSION DE DIEZ (10) VARAS CON LA LE PUBLICA O PLAZA DONDE ESTA SITUADO EL PABELLON DE CARNES, POR EL NORTE, CON LA OTRA MITAD DE LA CASA Y GLAR NUMERO 135 DE LA MANZANA NUMERO 21, POR EL OCCIDENTE EN EXTENSION DE DIEZ (10) VARAS CON EL SOLAR NUMERO DE LA MISMA MANZANA DE PROPIEDAD DE ROSENDO MATIZ Y POR EL SUR CON SOLAR NUMERO 134 DE LA PRECITADA ANZANA NUMERO 21 DE PROPIEDAD DE DOMINGO CAMACHO-ACLARACION DE LINDEROS LOS LINDEROS ACLARADOS DESPUES DE ECHO EL DESPRENDIMIENTO DE QUE TRATA LA ANOTACION NUMERO 07. TIENE UNA CABIDA SUPERFICIARIA DE DOSCIENTOS ENTIDOS METROS CUADRADOS CON CINCUENTA CENTIMETROS CUADRADOS (222,50 M2) Y SE ALINDERA CON SE ENCUENTREN INSERTOS EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1.161 DE FECHA 22 DE JULIO DE 1.996, OTORGADA EN LA NOTARIA QUINTA DE BAGUE

5.6. Distribución arquitectónica actual de la construcción implantada en el lote de terreno con matrícula inmobiliaria 354-976, reconocidas de 80,00 m2, construcción antigua.

Cinco (5) cuartos	Baños uno (1)
Hall de acceso (1)	

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN DE 80.00 M2 reconocida y legalizada. Construcción tradicional	
ITEM	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	ciclópeo tradicional
ESTRUCTURA	Columnas y vigas en concreto
CUBIERTA	Estructura en cuarteronera, y cubierta en teja de zinc en regular estado.
FACHADA	Ladrillo pañetado y pintado con puerta portón de ingreso metálico, con chapa de seguridad, regular estado.
MORTERO	Concreto.
MAMPOSTERÍA	Muros estructurales en ladrillo
VENTANERÍA	En lamina, y vidrio.
PUERTAS.	En madera pintadas, y metálicas, en regular estado.
PISOS	Cerámica en regular estado de conservación, y cemento sin terminados.
BAÑOS	Enchape cerámica paredes y pisos, en regular estado.
CARPINTERÍA.	Metálica y madera
CIELOS RASOS	Aglomerado, en regular estado.
INSTALACIONES ELECTRICAS	En funcionamiento, regular estado
PINTURA.	Estuco y vinilo, en mal estado.
ACABADOS	Buenos
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Mal estado generalizado para toda la vivienda. (ver registro fotográfico)
DOTACIÓN COMUNAL:	No aplica
VETUSTEZ	40 años aproximadamente.

5.7 Construcción de dos plantas, posterior del lote de terreno:

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN DE 72.90 M2 NO LEGALIZADA. CONSTRUCCION TRADICIONAL	
ITEM	DESCRIPCION
CIMENTACIÓN	Aporticada. Sistema tradicional.
ESTRUCTURA	Columnas y vigas en concreto reforzado.
FACHADA	Ladrillo , en bue estado.
CUBIERTA y/o CIELO RASO	Placa de concreto, contrapiso superior, en concreto rustico marmolizado pintado, en buen estado.
MUROS	En ladrillo, con estuco y pintura, en regular estado.
PISOS	En cerámica nacional formato 25 x25 en regular estado..
CARPINTERIA METALICA	puertas
ILUMINACION	Bombilleria sencilla, incrustadas en la placa
BAÑOS	Cuenta con un (1) batería de baños con enchapes en cerámica para pisos y paredes, en regular estado.
COCINA	Una (1) en regular estado.
VETUSTEZ	15 años aproximadamente.
ESTADO DE CONSERVACION	Regular estado
USO ACTUAL	Vivienda familiar

5.8. Destinación actual:

Actualmente el inmueble se encuentra en uso residencial, con un área de un (1) piso; y otra área con dos (2) pisos, en la fecha de la visita se encuentra deshabitada la primera planta, y en la construcción de dos plantas reside una persona joven allí, de quien no se obtuvo información.

5.9. Características generales del terreno.

Tipo de inmueble.	Urbano.
Forma.	Regular.
Topografía.	Plana
Disposición del inmueble.	Medianero

5.10 Problemas de estabilidad del suelo:

Según la calidad de suelos, y acorde a la inspección ocular se evidencia el lote de terreno en buen estado, la parte estructural de la edificación se visualizan con humedades, en mal estado de conservación, y desactualizado en sus acabados.

No obstante, toda licencia de urbanismo, construcción están sujetas a estudios de suelos y autorizaciones por entidades pertinentes, para el estudio no se aportó el certificado de usos del suelo, pero se consultó el plano de la zona de alto riesgo.

5.11 Impacto ambiental y condiciones de salubridad:

En el sector, y frente al inmueble en estudio sobre la calle quinta (5ª) no se visualizan impactos de esta condición.

5.12 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales:

El inmueble no se ve afectado por estos aspectos, y no se registran en el certificado de tradición del predio.

5.13 problemáticas socioeconómicas:

No se visualizan.

5.14 aspectos valorizantes:

- ↓ Ubicación del inmueble en el sector centro
- ↓ Vías de acceso en buen estado
- ↓ Cerca de supermercados de cadena, Plaza de mercado, droguerías, parque principal, bancos, alcaldía municipal, restaurantes, entre otros
- ↓ Sector residencial.
- ↓ Sector comercial.
- ↓ Terreno plano.

5.15 Aspectos desvalorizantes:

- ✓ Relación del frente de la vivienda,
- ✓ ingreso reducido, a través de una puerta portón de 0,90 cms.
- ✓ Estado actual de las construcciones.
- ✓ La falta de legalización de las mejoras ya desarrolladas.

ALCALDÍA DE CAJAMARCA

Esquema de Ordenamiento Territorial Cajamarca Tolima 2000: **EOT Cajamarca Tolima 2000.**

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE CAJAMARCA En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 313 numerales 1, 2, 7, 9 y 10 de la Constitución Política. los artículos 41 y siguientes de la Ley 152 de 1.994, los artículos 32 y siguientes de la Ley 136 de 1.994, el artículo 25 de la Ley 388/97 y su decreto reglamentario 879/98 y de conformidad con el Plan de Desarrollo Municipal

Artículo 12. Clasificación del suelo municipal. Por definición legal, el territorio municipal de Cajamarca está clasificado en suelo urbano y rural y en las subcategorías de expansión urbana, suburbano y de protección.

Artículo 36. Aptitud para usos del suelo urbano consolidado. La aptitud de un suelo está determinada por la mayor o menor capacidad para soportar el uso o actividad que se desarrolla en la construcción o predio y el tipo de impacto que genera sobre el entorno aledaño a la construcción.

Resolución 620 de 2008 Igac.

8.1 DE MERCADO INMOBILIARIO, Y COMPARATIVO DEL SECTOR.

PARA EL LOTE DE TERRENO:

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

INMUEBLES CONFRONTADOS EN EL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE Y SECTORES ALEDAÑOS.

se ha tenido en cuenta que se trata de un lote de terreno mejorado con casa de habitación o inmueble residencial, con construcciones con vetustez ya determinadas.



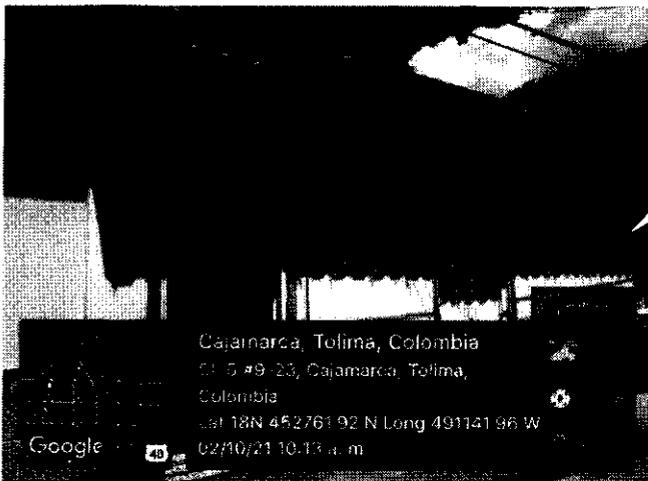
Casa lote: Carrera 9 N° 5-42.

Propietario: Juvenal de Jesús Marín Henao.
Teléfono: 3136491606.

Área lote: 300 m²

Frente: 6,50 m - fondo: 47,00 m

Valor pedido: **\$270.000.000**



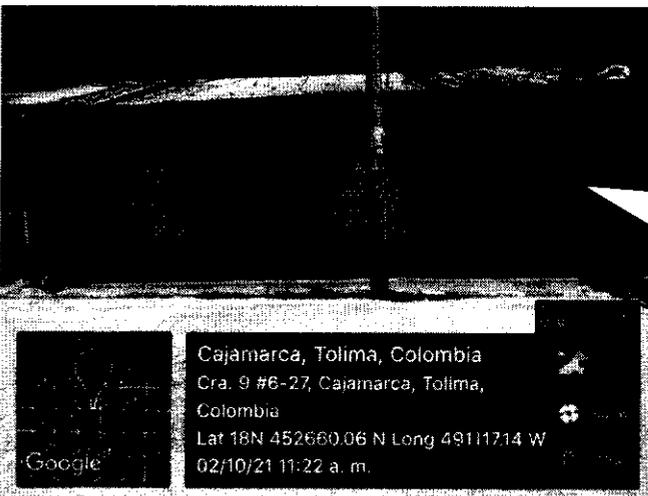
Casa lote: calle 5 N° 9-23.

Propietario: Humberto Sánchez Torres.
Teléfono: 3125898633.

Área lote: 280,50 m²

Frente: 8,50 m - fondo: 32,00 m

Valor pedido: **\$400.000.000**



Casa lote: carrera 9 N° 6-27.

Código predial:

7312401000000036003400000000

propietario: No suministrado.

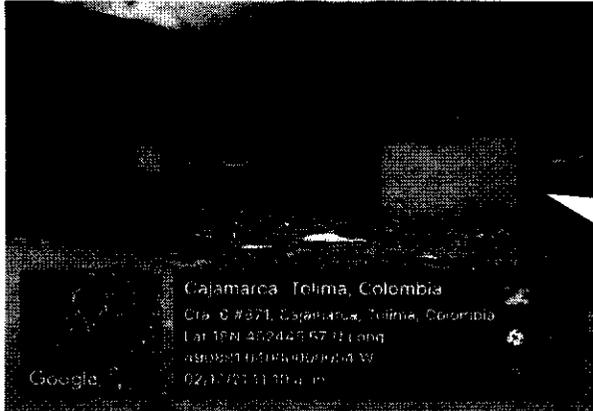
Teléfono: No aporte.

Área lote: 250 m²

Frente: 8,50 m - fondo: 30,00 m

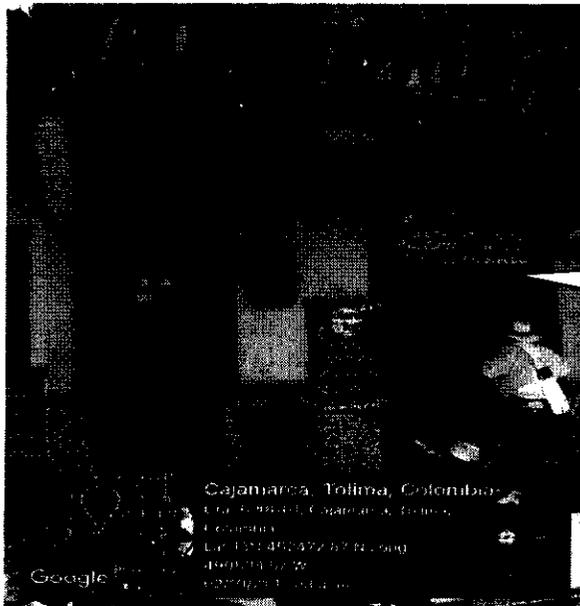
Valor pedido: **\$250.000.000**

Escucha oferta



Casa lote: carrera 6 N° 8-71.

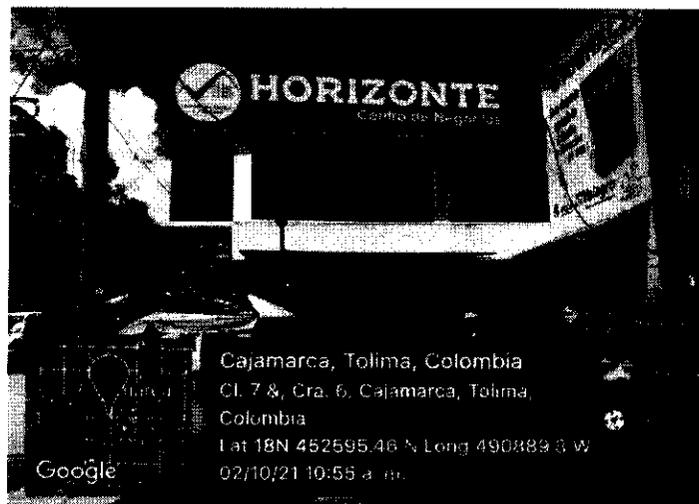
Código predial:
731240100000000420025000000000
Informes: Roció Castiblanco.
Teléfono: 3138826999.
Área lote: 160 m2
Valor pedido: **\$180.000.000**
vendido



Casa lote: carrera 6 N° 8-61.
Propietaria: Roció Castiblanco
Teléfono: 3138826999
Área lote: 96 m2
Frente: 6,00 m **fondo:** 16,00 m
Valor pedido: **\$130.000.000**
Escucha oferta

URBANIZACION

Se visito el centro inmobiliario **HORIZONTE** del municipio de Cajamarca en busca de otras ofertas.



Cajamarca, Tolima, Colombia
Cl. 7 & Cra. 6, Cajamarca, Tolima,
Colombia
Lat 18N 452595.46 N Long 490889.3 W
02/10/21 10:55 a.m.

Oficina: Calarcá Quindío Colombia, Urbanización Las Chambranas Mna 3 casa # 5
Teléfono WhatsApp: 3162969379 – 3052372959. Correo: wgalu@hotmai.com

8.2 PARA LAS CONSTRUCCIONES:

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 ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien

Se auscultó la situación de oferta y demanda de inmuebles de similares características tanto intrínsecas como extrínsecas en el área de ubicación, del Municipio de Cajamarca Tolima, en cuanto a ubicación, tamaño, diseño arquitectónico, teniendo como fuente de información los inmuebles que actualmente se encuentran en venta, y otros de los otros barrios y urbanizaciones vecinas, hecha la correlación de este método, me permite concluir que el valor estimado del predio materia de este avalúo, es el siguiente:

8.3 METODOLOGIA TRADICIONAL FACTORES DE CONFIGURACION.

- Factor de fondo (f)
- Factor de frente (F)
- Varios frentes y/o
- Topografía (T)
- Proporción (P)
- Tamaño (t)



P.J. SANCHEZ XLT 000000000

PERITO AVALUADOR PROFESIONAL 130

8.4 Aplicación del método mediante programa de Excel.

ANÁLISIS DE MERCADO DE PROGRAMAS - MÉTODO COMPARATIVO - SECTOR CENTRO CAJAMARCA TOLIMA									
Solicitante: SEBASTIAN BOHÓRQUEZ ARBELAEZ					Direccion: Calle 5 N° 8 - 41				
CAJAMARCA TOLIMA					222,50				
SE AVAILA ÁREA PRIVADA (RES. 430 DE 2006 - IGAC)									
TIPO	DESCRIPCIÓN	VALOR	ÁREA	VR. M2	VALOR	DESCRIPCIÓN	VR. M2	VALOR	VR. M2
VENTA	Carrera 9 N° 5-42	\$270.000.000	3	\$90.000.000	300,00	\$973.000	Se vende casa lote sector centro de cajamarca, Propietario: Juvenal de Jesús Marín Henao. Teléfono: 3136491606. Área lote: 300 m2. Frente: 6,50 m - fondo: 47,00 m. Valor pedido: \$270.000.000	\$973.000	327,3
VENTA	calle 5 N° 9-23	\$400.000.000	15	\$26.666.667	280,50	\$1.212.121	Propietario: Humberto Sánchez Torres. Teléfono: 3125898633. Área lote: 280,50 m2. Frente: 8,50 m - fondo: 32,00 m. Valor pedido: \$400.000.000	\$1.212.121	327,3
VENTA	carrera 9 N° 6-27.	\$250.000.000	3	\$83.333.333	250,00	\$870.000	Código predial: 731240100000000360034000000000, propietario: No suministrado. Teléfono: No aporte. Área lote: 250 m2	\$870.000	307,0
VENTA	carrera 6 N° 6-71	\$180.000.000	3	\$60.000.000	160,00	\$1.391.280	Código predial: 731240100000000420025000000000, brindo la informacion la señora ROCIO CASTIBLANCO, telefono 3138826999 en Cajamarca tolima	\$1.391.280	313,0
VENTA	carrera 6 N° 6-61	\$130.000.000	3	\$43.333.333	96,00	\$1.313.542	Propietaria: Roció Castiblanco, telefono 3138826999 en Cajamarca tolima, sector centro de cajamarca. venta directa, escucha oferta	\$1.313.542	313,0
ARRIENDA	(AVALÚO DE RENTA)								
IGAC MAX. 7,5% coeficiente de variación.									
								177732,51	
								\$873.000	
								\$1.313.542	

ITEM	ÁREA	VR. M2	AVALÚO
COMPARATIVO GLOBALIZADO DEL MERCADO	222,50	\$1.091.983	\$242.966.123
TOTAL, AVALÚO			

Son: DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO VEINTITRES PESOS M/TE.

Oficina: Calarcá Quindío Colombia, Urbanización Las Chambranas Mna 3 casa # 5
Teléfono WhatsApp: 3162969379 - 3052372959. Correo: wgaavaluos@hotmail.com



8.5 METODO DE REPOSICION A NUEVO PARA LA CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

RESOLUCION 620 DE 2008 - IGAC.

TABLA DE DEPRECIACION DE FITO Y CORVINI, POR EDAD Y ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE CALLE 5 N° 8 - 41 CAJAMARCA.

Para efectos de la obtención del valor comercial de las construcciones existentes, se ha tenido en cuenta **El A.P.U (Análisis de Precios Unitarios)**, el cual consiste en un modelo matemático que adelanta el resultado, expresado en moneda, de una situación relacionada con una actividad sometida a estudio. También es una unidad dentro del concepto "Costo de Obra", ya que una Obra nueva puede contener varios Presupuestos, **A.P.U** que la determina la **REVISTA CONSTRUDATA** mediante el software utilizado para la obtención de valores unitarios de la construcción, Usualmente se compone de una valoración de los materiales, la mano de obra, equipos y herramientas, entre otros.

Construdata hace un análisis de los presupuestos como documentos estructurados a través de Capítulos de obra; que contienen todas las especificaciones de un proyecto y sus cantidades. En el presupuesto de obra pueden verse los precios unitarios detallados y los costos totales por cada una de las actividades, cada capítulo y cada etapa del proyecto hasta hacer la sumatoria de los costos totales

Archivos históricos de precios. Contiene información de precios sobre los materiales, equipos, mano de obra, transportes y tarifas aplicables a la industria de la construcción, organizados por ciudades.



ESTRUCTURA EN CONCRETO		VALOR m²
• Estructura en concreto, vigas, columnas, placas aligeradas, aplicable a Multinivel Medio.		
DIRECTO	\$ 443.898	
TOTAL	\$ 510.482	



En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación y los resultados del análisis que se llevaron a una opinión sobre el valor.

- Las descripciones de los hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y los resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- La firma avaluador a través de personal autorizado ha realizado una visita personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionada asistencia profesional en la preparación del informe.

El avalúo practicado por WILSON GARCÍA, corresponde al "VALOR COMERCIAL" del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de adquisición de dominio, Contratos de tenencias, Demandas pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de bienes inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

- WILSON GARCIA PACHON. C.C. N° 9778895 expedida en Calarcá Quindío

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

- residente en Calarcá Quindio Urbanización Las Chambranas Mna 3 casa N° 5, R.A.A – AVAL 9778895 / Celular: 3162969379, correo: wgavaluos@hotmail.com

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

La profesión del suscrito perito es: técnico laboral por competencias en avalúos, perito evaluador profesional, lo cual se acredita con fotocopia del correspondiente título profesional expedido por Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A).

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

Me permito informar que no he realizado publicaciones en relación con el material objeto de este peritaje durante los últimos diez (10 años).

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

Anexo al presente el listado de los procesos en donde he sido designado como perito durante los últimos cuatro años y he rendido la correspondiente experticia

Manifiesto que fui designado como perito por la parte solicitante, y cuyo objeto de la pericia consistió en establecer el valor comercial del inmueble, teniendo en cuenta la Diligencia de Inspecciono ocular desarrollada en el predio, y verificación del mercado inmobiliario del sector.

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

No he sido designado como perito en otro proceso anteriores donde hubieran estado la persona solicitante, pero si he participado con el apoderado en otro proceso.

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

Manifiesto que no me encuentro incurso en ninguna de las causales previstas en el artículo 50 del C. General del Proceso.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

En términos generales en los dictámenes periciales que he rendido en relación con bienes inmuebles se utiliza siempre el sistema de estudio de títulos y documentos que brinde información sobre los predios, en primer orden; apoyado Resolución 620 de 2008. **Descripción:** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Este documento es de tipo Resoluciones y pertenece a Normatividad del Marco Legal de la Entidad.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados, no son diferentes respecto de aquellos que utilizo normalmente en el ejercicio regular de mi profesión, especialmente si se trata de establecer el valor comercial de un inmueble o de mejoras, entre otros.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Los documentos e información utilizados para la elaboración del presente dictamen son los que a continuación relaciono:

a). fotocopia del Certificado de tradición fecha 21/03/2019 predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 353-976, y ficha catastral No. 731240100000000240023000000000 b) recibo de predial año 2021.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

De esta manera, dejo rendido el Dictamen Pericial y el concepto valuatorio invocado, el cual coloco a consideración del solicitante: Dr. **Doctor: SEBASTIAN BOHÓRQUEZ ARBELAEZ, CC N° 1.097.398.054, TP. 287931, del JUZGADO PROMNISCO MUNICIPAL DE CAJAMARCA TOLIMA, y de las partes interesadas en el mismo.**

Este informe de Dictamen pericial; y avalúo técnico comercial, está debidamente certificado por el **R.A.A (Registro Abierto de valuadores)**, de conformidad a lo estipulado en el Código General del proceso artículo 226, para avalúos urbanos.

esperando haber podido contestar e interpretar ecuánimemente el dictamen pericial y de avalúo comercial solicitado

Cordialmente,



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.F. 5-000000-017 9000000-0

WILSON GARCÍA PACHÓN

CC # 9.778.895

Técnico laboral por competencias en avalúos

Perito Avaluador profesional

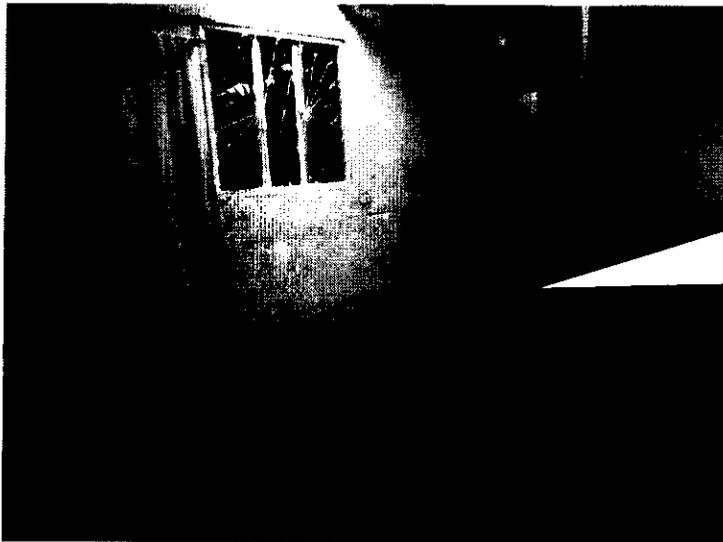
R.A.A / AVAL-9778895

Certificado en competencias laborales **ONAC.**

construcción relacionada en los títulos, y reconocida en los mismos con área de 80 m2.

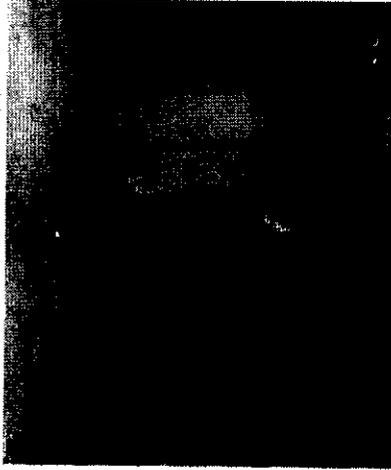
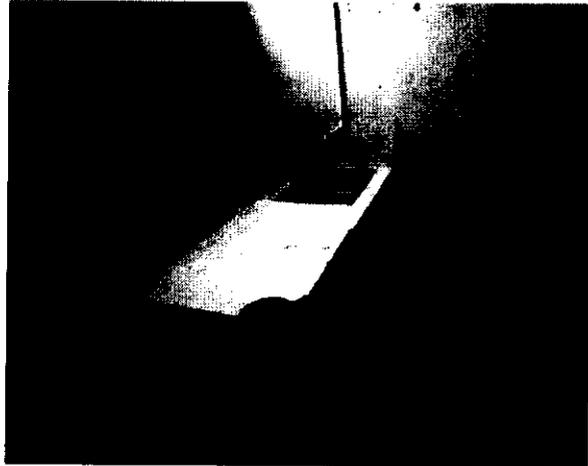
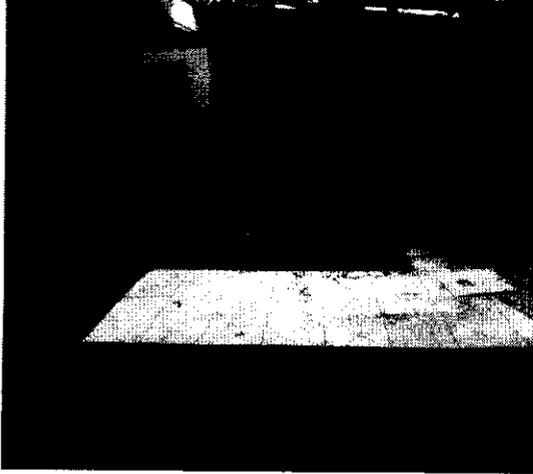


En esta fotografía se visualiza el hall de la entrada principal al interior del bien inmueble, notese el tamaño del área, entrada frontal por la vía calle 5, portal N° 8 - 41

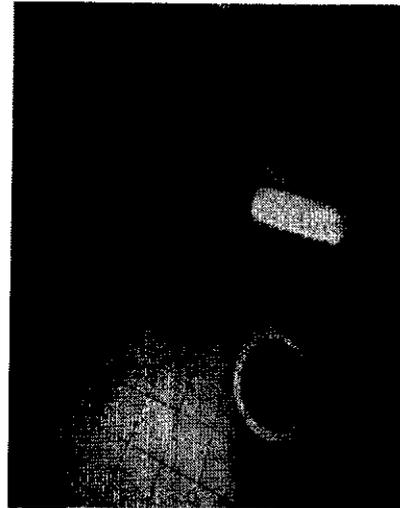


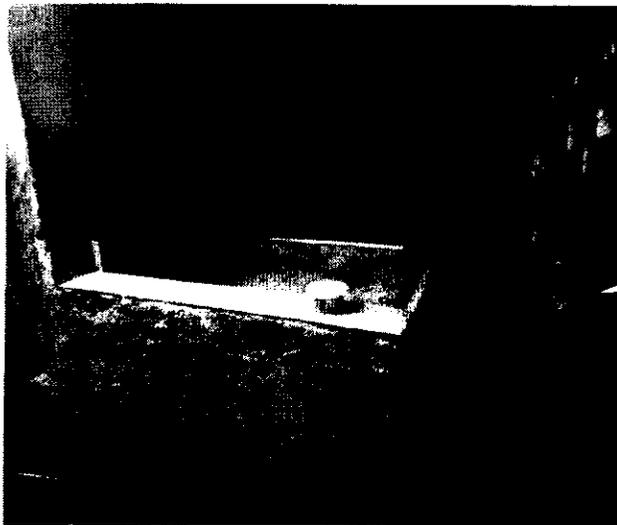
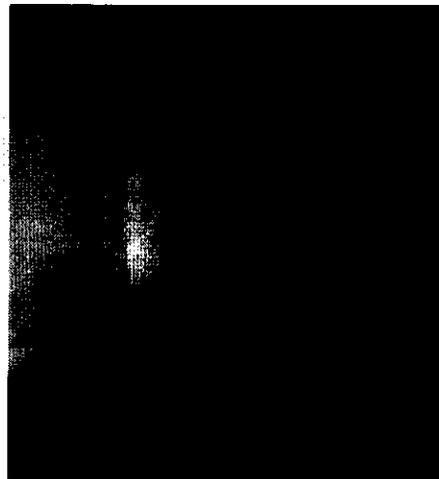
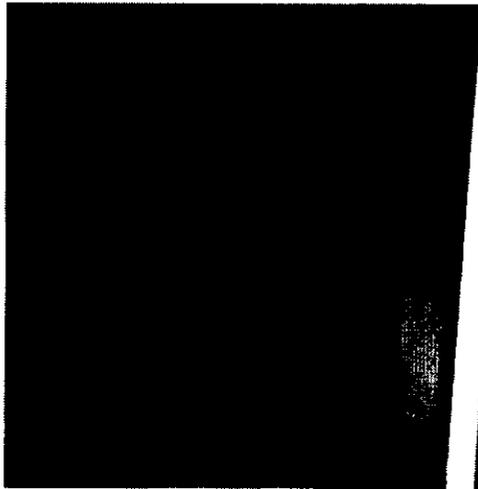
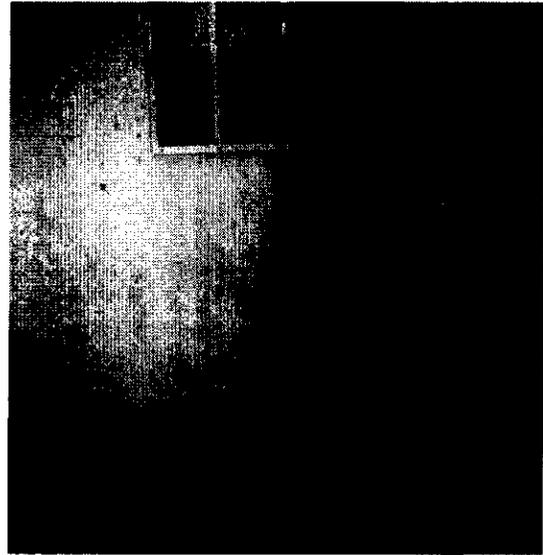
Sala principal, y los cuartos adyacentes a esta área, pisos en cerámica, estado actual de las paredes, y sus cabados.

Cocinas existentes, al parecer su alquiler se ha basado en el inquilinato, según informaciones obtenidas, estado actual, y acabados.



BAÑOS. ESTADO ACTUAL, pisos y paredes en cerámica.





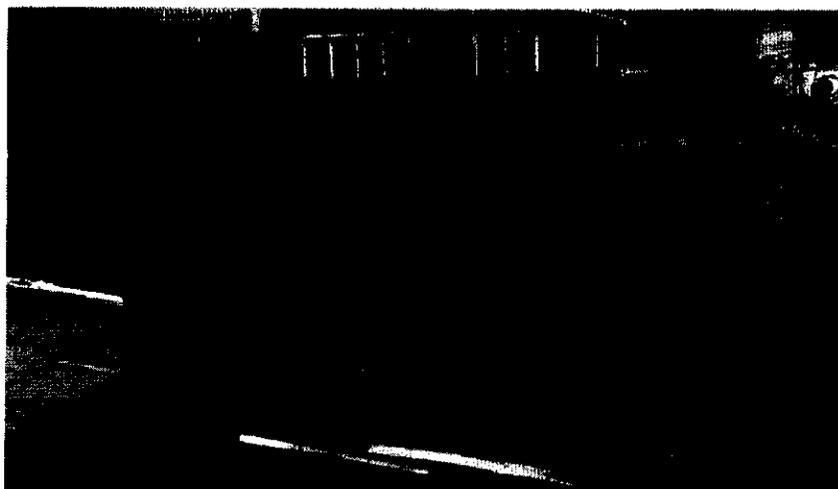
PATIO DE ROPAS:
Cubierto, con tange de
agua y lavadero, en mal
estado.

CUBIERTA: en teja de zinc, entramado de la cubierta en cuarteronera, en mal estado general.



CONSTRUCCION (MEJORA) DE DOS PLANTAS: ubicada en la parte posterior del lote de terreno, no legalizada, ni reconocidas en títulos, area de 72,90 m2.

Para la determinación del Valor económico de las mejoras en acabados de construcción y adicionales, obrados en parte del inmueble ubicado en la Calle 5, N° 8-41; se visitó detalladamente el inmueble con el propósito de realizar el correspondiente análisis de las mejoras adelantadas en el lote de terreno, su estado, distribución, tipo de construcción, ampliaciones normativas, remodelaciones recientes, daños recientes, vetustez de la construcción y deterioro normal, estado de los acabados instalados en el inmueble, y para globalizar este proceso se cuantificaron los siguientes aspectos.





P. J. SANCHEZ XLT WAG 010

PERITO AVALUADOR PROFESIONAL 144

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCA QUINDIO

DEMANDADO: BRAYAN DAVID CHAGUENDO
DEMANDANTE: LEONEL LOPEZ LÓPEZ
OBJETO DEL AVALÚO: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL MEJORAS
PROCESO: REINVICATORIO
RADICADO: 00113-17
APODERADO JUDICIAL: Dr. JOSE ALBEIRO CASTILLO TURRIAGO
PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON. R.A.A./AVAL 9778895

JUZGADO: SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCÁ QUINDIO

PROCESO: EJECUTIVO MIXTO
DEMANDANTE: ZORAIDA GIRALDO CARDONA
DEMANDADO: MARÍA BLANCA MARULANDA DE GONZALEZ
RADICACIÓN: 00222 - 2012
APODERADO JUDICIAL DTE: DR. JOSÉ DAVID VALENCIA C
PERITO VALUADOR: WILSON GARCÍA PACHÓN

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SALENTO QUINDIO

DEMANDANTE: GIOVANNY ULISES GALINDO TIJARO
DAMANDADO: SEBASTIAN CASTAÑEDA VALENCIA
REFERENCIA: EJECUTIVO HIPOTECARIO
RADICADO: 2015-00022-00
APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. LUIS EDUARDO MORA BOTERO
APODERADO JUDICIAL DDO: Dr. JHON FABIO GONZALEZARREDONDO
PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON- R.A.A./AVAL 9778895

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD CALARCA

DEMANDANTE: BEVERLY YULIETH SALAZAR GUTIÉRREZ
DEMANDADO: HEREDEROS INDETERMINADOS DE JESÚS SALCEDO
REFERENCIA: PROCESO DIVISORIO
RADICADO: 631304003001-2015-00501-00
APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. RAFAEL FERNANDO GIL SIERRA
APODERADO JUDICIAL: DR. MARIO ALBERTO GARCÍA OSPINA
PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A./AVAL 9778895

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCÁ

DEMANDANTE: INES ARIAS MORALES
DEMANDADO: MIGUEL LEMUS ARIAS
PROCESO: DIVISORIO - VENTA DE COSA COMUN
RADICADO: 2017-0068
APODERADO JUDICIAL DTE: Dra. MARIA LIBIA RAMIREZ
APODERADO JUDICIAL DDO: Dr. FRANCISCO JAVIER GONZLAEZ SANCHEZ
PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A./AVAL 9778895

JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA ARMENIA

DEMANDANTE: SANDRO VELEZ PEÑUELA
DEMANDADO: MARIA CRISTINA CAMACHO VARON
PROCESO: DILIGENCIA DE INVENTARIOS, AVALUOS, Y DEUDAS DE LA SOCIEDAD CONYUGAL.
RADICACION: 2014-00621
APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. JOSE ALBEIRO CASTILLO TURRIAGO.
PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON. R.A.A./AVAL 9778895



F.J. SANCHEZ N. 17 MAR 2014

PERITO AVALUADOR PROFESIONAL 145

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCA

DEMANDANTE: JOSE DEIVER MORALES
DEMANDADO: PEDRONEL ANTONIO OSORIO VALENCIA
PROCESO: EJECUTIVO
RADICADO: 2016-00269
APODERADO JUDICIAL: EN CAUSA PROPIA (JOSE DEIVER MORALES)
PERTITO AVALUADOR: WILSON GARCIA PACHON R.A./AVAL 9778895.

JUZGADO CUARTO DE FAMILIA ARMENIA

DEMANDADO: ALBERTO ALFONSO OBANDO HERRERA
DEMANDANTE: PAOLA ANDREA SARRIA SIERRA
RADICADO: 201700295
PROCESO: LIQUIDACION DE BIENES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL
APODERADO JUDICIAL: Dra. GLORIA MARCELA BALLEEN CERON
PERTITO AVALUADOR: WILSON GARCIA PACHON R.A./AVAL9778895

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO ORALIDAD ARMENIA

DEMANDANTE: TAYRON POER HOLGUIN LONDOÑO
DEMANDADOS: JULIAN BUENDIA VASQUEZ Y CARLOS ALBERTO GOMEZ BUEN DIA
PROCESO: PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
RADICACION: 63-001-31-03-002-2017-00008-00
APODERADO JUDICIAL DDO: Dra. GLORIA MARCELA BALLEEN CERON
APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. TODORO ADOLFO BENAVIDEZ VANEGAS

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA

DEMANDANTE: JORGE IVÁN CASTAÑO JIMÉNEZ
DEMANDADOS: HERNÁN ALBERTO CASTAÑO GALLEGO, BLANCA SONIA CASTAÑO GALLEGO, MARTHA CECILIA CASTAÑO GALLEGO, ORIANA DEL MAR CASTAÑO PARRA.
PROCESO: SUCESIÓN INTESTADA
RADICADO: 63001.31.03.001.2018.00182.00
APODERADO JUDICIAL DDOS: Dr. JHON JAIRO CIRO CASTAÑO Y Dra. FABIOLA ECHEVERRY PALACIOS
PERTITO AVALUADOR: WILSON GARCIA PACHON R.A./AVAL 9778895

JUZGADO SEGUNDO EN ORALIDAD CALARCÁ

DEMANDADO: JORGE HERNAN QUINTANA
DEMANDANTE: MARIA ADALFIA QUINTANA DE RODRIGUEZ
PROCESO: DIVISORIO VENTA DE LA COSA COMUN
RADICADO: 2018-00045
APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. ALONSO GÓMEZ NOREÑA

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA

DEMANDANTES: LUIS ELIECER CIRO OSORIO – GUILLERMO DE JESUS OSORIO PATIÑO Y CARLOS ALBERTO CIRO CASTAÑO.
DEMANDADOS: YUBAL YORDANY GARZON CHACON
PROCESO: REALIZACIÓN ESPECIAL DE LA GARANTÍA. (EJECUTIVO HIPOTECARIO)
RADICADO: 630013103003-2019-00035-00
APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. JHON JAIRO CIRO CASTAÑO.
PERTITO AVALUADOR: WILSON GARCIA PACHON R.A./AVAL 9778895



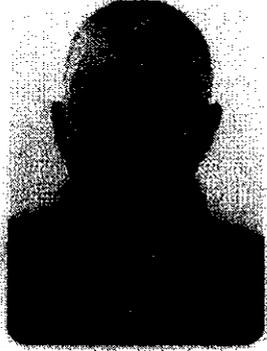
CERTIFICADO DE COMPETENCIAS LABORALES



PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS



ISO/IEC 17024:2012
16-OCP-001



Wilson García Pachón
C.C. 9.778.895

Certificado de Competencias laborales
Esquema-CE-E-02 bajo las normas:
TCL 110302002
NCL 210302001
NCL 210302002

PA-000184-17



EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS
SABER LONJA CERTIFICACIONES
Otorga certificado en competencias laborales a:



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

Wilson García Pachón

C.C. 9.778.895

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de la conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-01 bajo las normas:
TCL 110302002 - NCL 210302001 - NCL 210302002

PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS

Fecha de Aprobación: 4 de Octubre de 2017
Fecha Último Mantenimiento: 3 de Octubre de 2020
Fecha de Vencimiento: 3 de Octubre de 2021



Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal
Saber Lonja Certificaciones

CE-F-026



P.J. SANCHEZ N.E.T. REGISTRAR S.A.

PERITO AVALUADOR PROFESIONAL 147



PIN de Validación: b5290abf



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) WILSON GARCÍA PACHÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9778895, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-9778895.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILSON GARCÍA PACHÓN se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

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 14 Feb 2018	Regimen Régimen de Transición
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 22 Abr 2021	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 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
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 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico

Página 1 de 4



República de Colombia



En su nombre

La Corporación Tecnológica Empresarial

Debidamente autorizada por la Secretaría de Educación de Bogotá,
Según Licencia de Funcionamiento N° 11-0418 de Diciembre de 2016

Teniendo en cuenta que

Wilson García Pachón

D.I. N° 9.778.895

Cumplió con los requisitos académicos exigidos por la Ley y la Institución
de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano según
Resolución de Programa N° 110507 de 2019
le otorga el Certificado de Aptitud Ocupacional como

**Técnico Laboral por Competencias en
Avalúos**

Martha Pinchoy Niño
C.C. 37630753
Representante Legal

Bogotá, 27 de marzo de 2021

Libro de Certificaciones N° 16 Acta N° 050 Folio N° 032

El presente Diploma no requiere autenticación de firmas ni Registro de Secretaría de Educación,
según Decretos 021 del 6 de Mayo de 1994 y 2150 del 5 de Diciembre de 1995 de la Presidencia de la República.

**CORPORACIÓN TECNOLÓGICA EMPRESARIAL**

Institución de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano

CERTIFICACIÓN 032

En la ciudad de Bogotá, a los veintisiete (27) días del mes de marzo de 2021, se formalizó la Certificación a los Estudiantes de los diferentes Programas Técnicos Laborales. El suscrito Representante Legal de la **Corporación Tecnológica Empresarial**, Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano, aprobada y autorizada por la Secretaría de Educación del Distrito, según Licencia de Funcionamiento N° 11-0418 de Diciembre de 2016.

Comprobada la situación legal y académica de cada uno de los estudiantes que cursaron y aprobaron los estudios correspondientes a los diferentes programas Técnicos Laborales, se procedió a otorgar el Certificado de Aptitud Ocupacional, al estudiante cuyos nombres, apellidos y número de documento de identidad se relaciona a continuación:

Wilson García Pachón

Documento de Identidad N° 9.778.895

**Técnico Laboral por Competencias en
Avalúos**

Aprobado según Resolución N° 110507 de 2019 S.E.D. con una intensidad de 768 horas

Es fiel copia tomada de Libro General de Certificaciones N° 16, Acta N° 050 de marzo de 2021.

Martha Sánchez Niño

C.C. 37830733

Representante alegal

Bogotá, 27 de marzo de 2021

No se requiere registro de Secretaría de Educación según decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 y 2150 del 5 de Diciembre de 1995, de la Presidencia de la República.

W.G

P.J.S. - ARCA 3.1.1.7. 1990/1991-9

PERITO AVALUADOR PROFESIONAL 151

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

A SUSCRITA JEFE DE LA OFICINA JUDICIAL**CERTIFICA:**

Que el señor WILSON GARCIA PACHON, identificado con la Cédula de Ciudadanía Nro. 9.778.895, hizo parte de la lista de Auxiliares de la Justicia para este Distrito Judicial de Armenia, en la modalidad de: PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES, BIENES MUEBLES, SEGUROS, MAQUINARIA PESADA, AUTOMOTORES, DE DAÑOS Y PERJUICIOS Y DE INTANGIBLES, inscrito desde el primero (01) de octubre de dos mil seis (2.006) y la cual tuvo vigencia hasta el 31 de marzo de 2017.

Para constancia se firma en Armenia, Quindío, a los veintiséis (26) días del mes de abril de 2019.

MARIA ERNESTINA ORTIZ VÁSQUEZ
 Jefe Oficina Judicial.

Meov.

Palacio de Justicia Oficina # 108- Teléfono # 741 20 43
Armenia - Quindío





LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE



FUNDACIÓN NUEVO MILENIO

PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0021267
EN CONVENIO CON

LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0038590

Lonja de Colombia

Certifican a

Wilson García Pachón

C.C. 9.778.895

COMO

Perito Avaluador Profesional

SEGÚN EXÁMEN Y CALIFICACIÓN DE COMPETENCIAS EN

Vehículos Terrestres

Maquinaria y Equipos

Topografía de Terrenos y Cartografía

Plan de Ordenamiento Territorial

Avalúos Urbanos y Rurales

Propiedad Horizontal

Reforma Urbana

Derecho Inmobiliario

Matemáticas Catastrales

Administración Inmobiliaria

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

R.N.A.

1005-5583



MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL
NUEVO MILENIO

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
LONJA DE COLOMBIA

6 DE SEPTIEMBRE DE 2012
BOGOTÁ COLOMBIA





**LONJA DE PROPIEDAD
RAÍZ DEL QUINDÍO**

CERTIFICA QUE

Wilson garcia

Asistió a el curso virtual

VALORACIÓN DE INMUEBLES, INCORPORANDO INCERTIDUMBRE DE MERCADO

Realizado del 14 al 23 de julio de 2020 con una intensidad de 10 horas

ELKIN RUIZ

Capacitador

SANTIAGO PALACIO

Capacitador



REPÚBLICA DE COLOMBIA

El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En Cumplimiento de la Ley 119 de 1994

Hace constar que

WILSON GARCÍA PACHÓN

Con CEDULA DE CIUDADANIA No. 9778895

Cursó y aprobó la sección de Formación

COSTOS Y PRESUPUESTOS PARA EDIFICACIONES MODULO I: GENERALIDADES

Con una duración de 40 Horas

En testimonio de lo anterior se firma en Armenia a los Diecinueve (19) días del mes de Noviembre de Dos Mil Diez (2010)

OLGA LUCIA QUINTERO OCAMPO
SUBDIRECTOR CENTRO PARA EL DESARROLLO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN
REGIONAL QUINDÍO



SGCV20102852421 10/11/2010
No. Y FECHA DE REGISTRO

Para verificar la validez de este Certificado consulte la página <http://sistema.senavirtual.edu.co>

Resolución 000484 del 06 de Marzo de 2008



P.J. SANCHEZ N.L.T. 1990010

PERITO AVALUADOR PROFESIONAL 155



Lonja de Colombia

Asociación Empresarial

P.J. N° REGISTRO N.T. 900.404.901-0

Bogotá, 4 de Diciembre de 2015

A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2001, con Personería Jurídica No. S0038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio N° 900.404.901-0

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de AVALUOS Y PERTAJE PROFESIONAL con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

CERTIFICACIÓN

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar que el señor, WILSON GARCIA PACHON, identificado con Cédula de Ciudadanía # 9.778.895 como PERITO AVALUADOR PROFESIONAL, según examen en formación y calificación actualizada a la fecha en topografía de terrenos y cartografía, plan de ordenamiento territorial, inmuebles urbanos y rurales, titularización de inmuebles, normas especializadas, propiedad horizontal ley 675, reforma urbana ley 1673 y ley 388, con REGISTRO DE AVALUADOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO # 1005-5583, actuando como representante de la LONJA DE COLOMBIA, como profesional independiente.

Además es afiliado VITALICIO por derecho propio a nuestra lonja, dando muestras de IDONEIDAD Y CUMPLIMIENTO, en el desarrollo de su profesión.

Dada a solicitud de su entidad,

Cordialmente,

MARIO ROPERO MUNÉVAR
PRESIDENTE NACIONAL
3204255208 3115914805

SEDE PRINCIPAL CRA 15 # 75-39 OF 501 BOGOTÁ COLOMBIA
TELÉFONOS: 8321286 6361733 2961727 3115914805 3204255208
WWW.LONJADECOLOMBIA.ES.TL

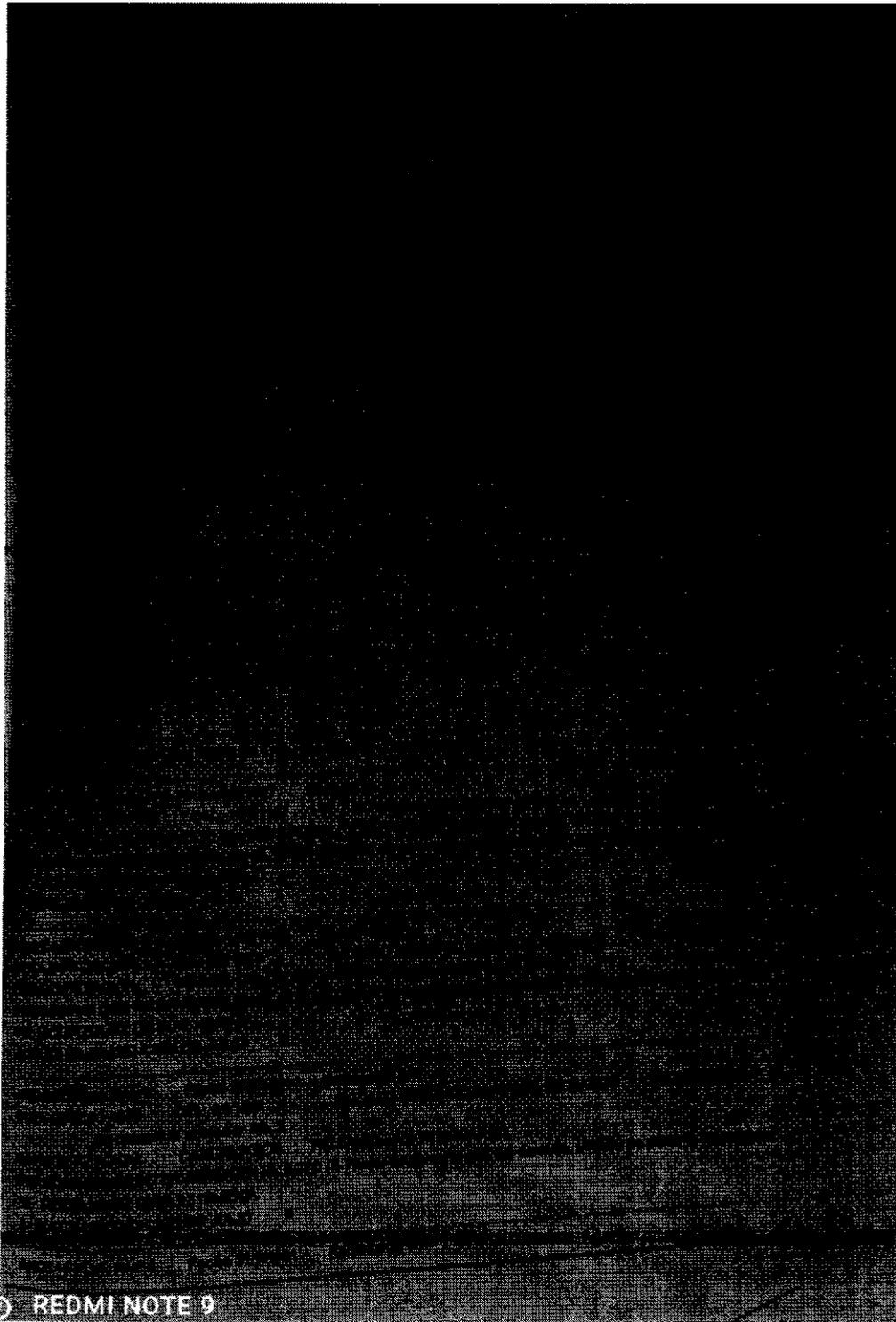




P.J. S. 000029 N.I.T. 9000-091-9

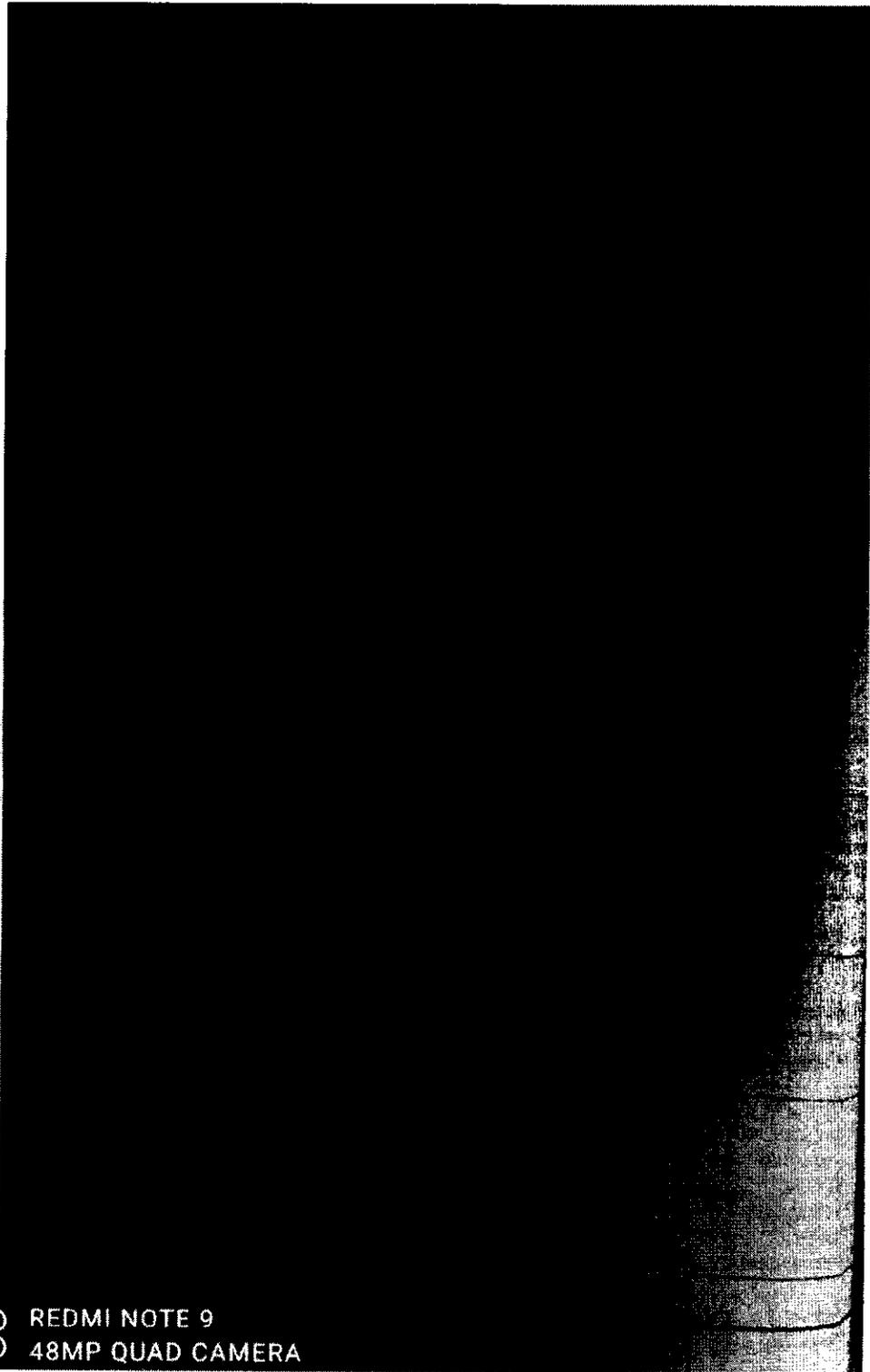
PERITAJE VALUADOR PROFESIONAL 156

17 AÑOS

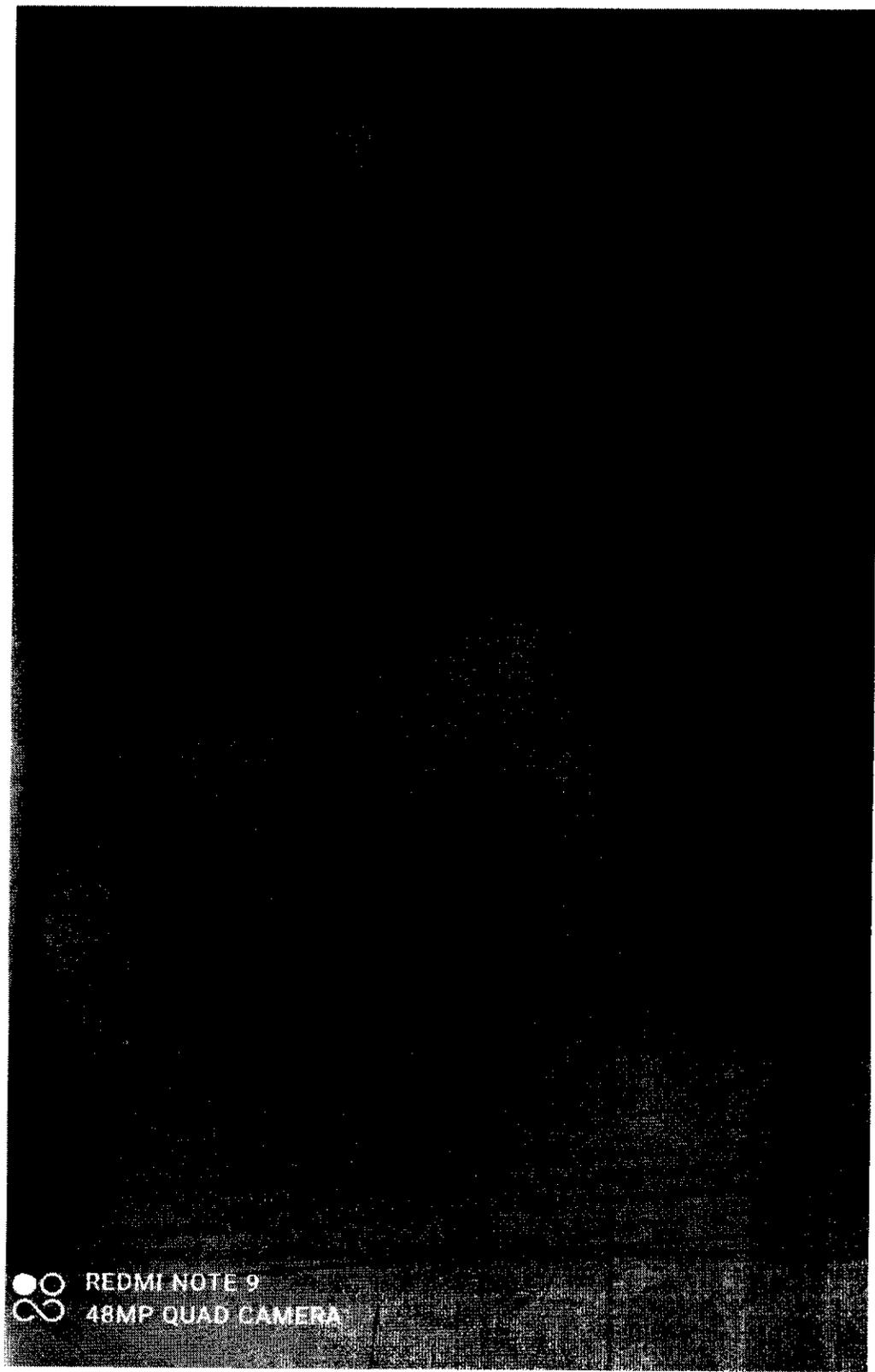


REDMI NOTE 9





REDMI NOTE 9
48MP QUAD CAMERA

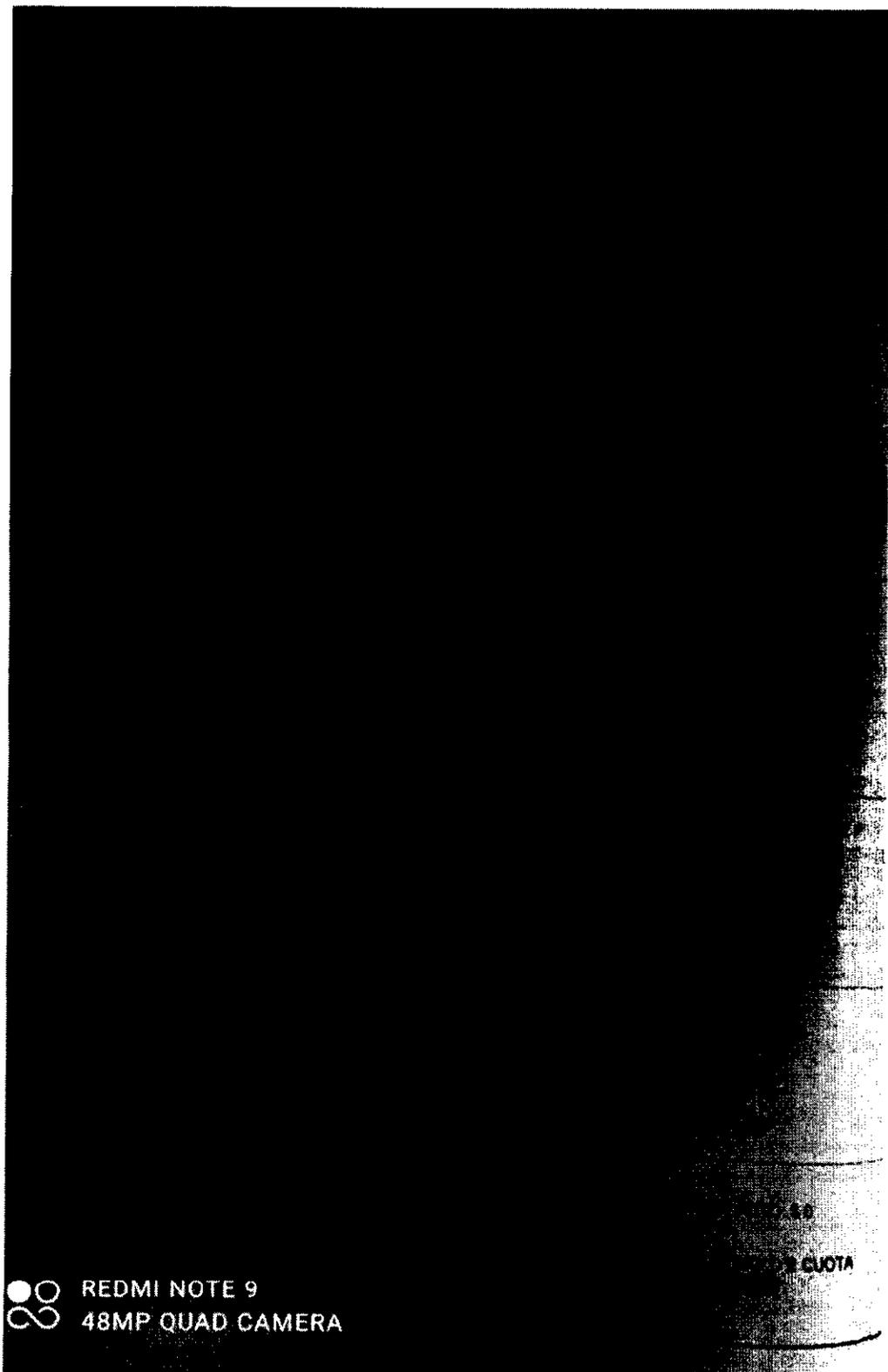


● ○ REDMI NOTE 9
∞ 48MP QUAD CAMERA



F.J. SANCHEZ S.T. 1000000-9

PERITO VALUADOR PROFESIONAL 159



REDMI NOTE 9
48MP QUAD CAMERA

CUOTA

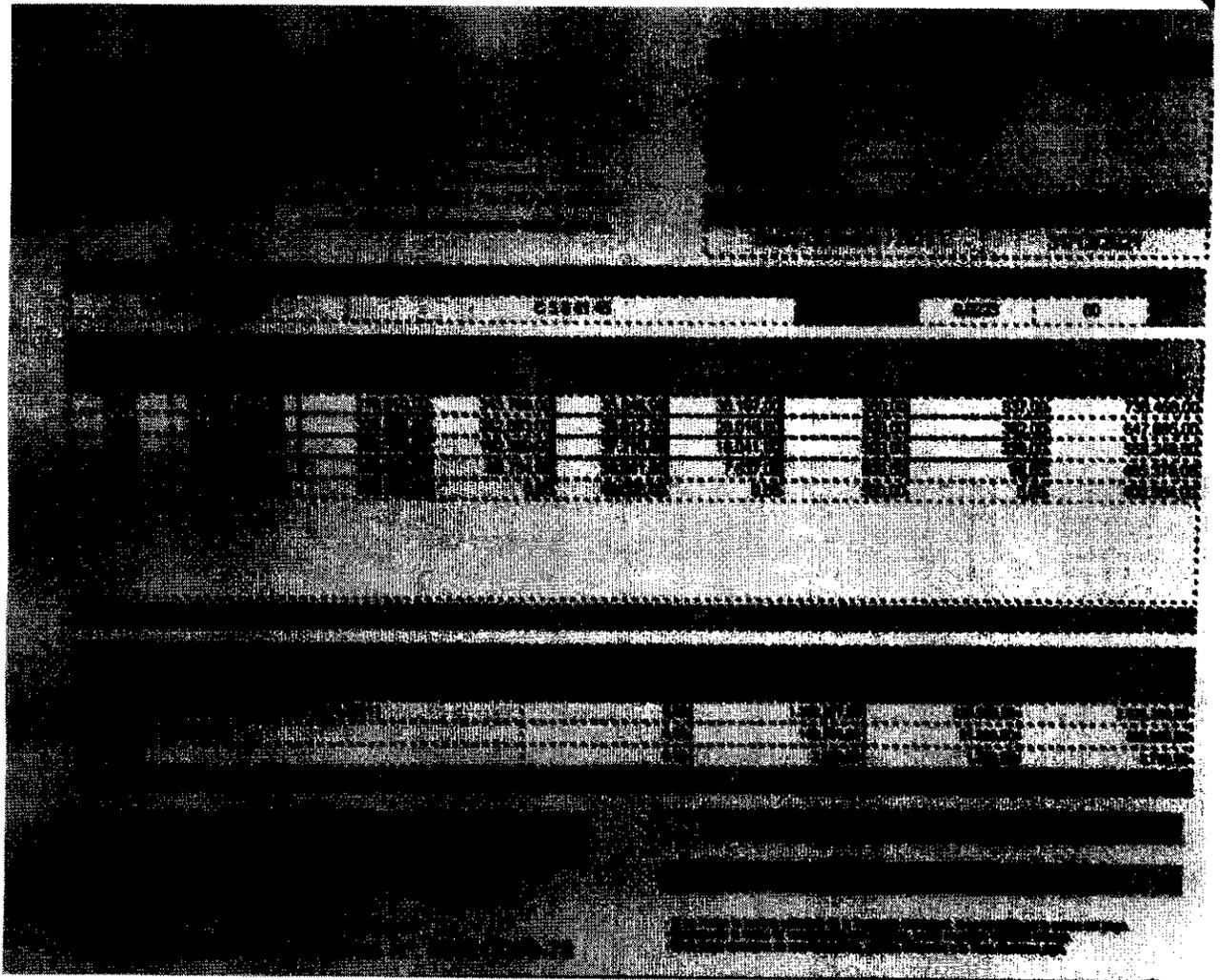
Oficina: Calarcá Quindío Colombia, Urbanización Las Chambranas Mna 3 casa # 5
Teléfono WhatsApp: 3162969379 - 3052372959. Correo: wgavaluos@hotmail.com





F.A.S. - INSTITUCIÓN DE FOMENTO

PERITAJE DE VALUADOR PROFESIONAL 161



Oficina: Calarcá Quindío Colombia, Urbanización Las Chambranas Mna 3 casa # 5
Teléfono WhatsApp: 3162969379 - 3052372959. Correo: wgavaluos@hotmail.com

