

RV: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DE BANCO DAVIVIENDA S.A. contra JHON GIL MORALES DIAZ, JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA, RADICADO 2016-592-00

Daniel Céspedes Luna <dacelu@hotmail.com>

Mié 30/09/2020 10:21

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (1 MB)

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL.docx; AVALUO APARTAMENTO 303 T1 COCORA (2).pdf;

JUZGADO 4 CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD ARMENIA, RADICADO 2016-592-00

De: jairo arroyave ocampojairo <jairoarroy@gmail.com>

Enviado: miércoles, 30 de septiembre de 2020 9:45 a. m.

Para: dacelu@hotmail.com <dacelu@hotmail.com>

Asunto: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DE BANCO DAVIVIENDA S.A. contra JHON GIL MORALES DIAZ, JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA, RADICADO 2016-592-00

ADJUNTO AVALUO COMERCIAL DEL APARTAMENTO 303 TORRE 5 Y DEL PARQUEADERO 3 NIVEL 1 DEL CONJUNTO COCORA PARQUE RESIDENCIAL PRIMERA ETAPA

Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

Armenia Quindío

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.(LINA MARIA CARVAJAL)

DEMANDADO: JHON GIL MORALES DIAZ

RADICADO: 2016-592-00

ASUNTO: INFORME AVALUO PREDIOS

DANIEL CÉSPEDES LUNA, mayor de edad y vecino de Armenia Quindío, identificado con la cédula N° 89.004.019 y acreditado con la tarjeta profesional N° 115.143 del C.S.J., en mi condición de apoderado especial de la parte demandante (LINA MARIA CARVAJAL) dentro del proceso de la referencia, por este medio me permito allegar al Despacho el avalúo comercial del apartamento 303 torre 5 y el parqueadero 3 nivel 1 ubicado en el Conjunto Cócora Residencial primera etapa, elaborado por la Doctora MARIA TERESA NIETO BETANCOURT, de acuerdo a lo ordenado mediante auto del 28 de septiembre de 2020.

Solicito al Despacho con todo respeto, ordenar el remate de los bienes que se encuentran debidamente embargados y secuestrados que hacen parte del presente proceso y fijar la fecha para la diligencia de remate.

Agradecemos su colaboración, lo anterior para los fines pertinentes.

Atentamente



DANIEL CESPEDES LUNA

C.C. 89.004.019 de Armenia

T.P. 115.143 del C.S.J.

Correo electrónico:dacelu@hotmail.com

AVALÚO COMERCIAL

TIPO DE INMUEBLE:

Apartamento y parqueadero en propiedad horizontal

SOLICITADO POR:

DANIEL CÉSPEDES LUNA C.C. 89.004.019

TP 115143 APODERADO ESPECIAL LINA MARIA CARVAJAR



UBICACIÓN: Calle 10 A Norte # 18-36

Conjunto Cocora Parque Residencial Primera Etapa

Apartamento 303 torre 5 y parqueadero 3 nivel 1

ARMENIA, 7 DE AGOSTO DE 2020

Armenia, 7 de Agosto de 2020

Señor.

DANIEL CÉSPEDES LUNA C.C. 89.004.019

TP 115143 APODERADO ESPECIAL LINA MARIA CARVAJAR

Armenia, Quindío.

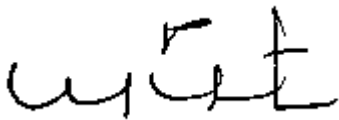
Asunto. Avalúo Comercial.

Estimado Señor,

En atención a su solicitud me permito remitirle el resultado del estudio valuatorio de los inmuebles apartamento 303 Torre 5 y parqueadero #3 del nivel 1 del Conjunto Cocora Parque Residencial primera etapa ubicado en la calle 10 A Norte #18-36 en el área urbana de Armenia, departamento del Quindío.

Agradezco la confianza depositada, así como la oportunidad que me brinda de poderle servir y estaré a sus órdenes para suministrarle la información adicional que considere necesaria.

Cordialmente,



Arq. María Teresa Nieto Betancourt

Gerente MTNIETO Negocios Inmobiliarios

Lonja SCA Quindío

1. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1 IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE

1.1.1 SOLICITANTE DEL AVALÚO: Daniel Céspedes Luna c.c. 89004019

1.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE: Apartamento, parqueadero y depósito en Propiedad Horizontal

1.2.1 PAÍS: Colombia

1.2.2 DEPARTAMENTO: Quindío

1.2.3 MUNICIPIO: Armenia

1.2.4 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE: Calle 10 A Norte #18-36 apto 303 T5 y parqueadero 3 nivel 1 Conjunto Cocora Parque Residencial Primera Etapa

1.3 IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

1.3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN: Avalúo para conocer el valor comercial del inmueble

1.3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: Propietario

1.4 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1.4.1 **Nota 1:** María Teresa Nieto Betancourt, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad evaluada, o el título legal de la misma (escritura).

1.4.2 **Nota 2:** María Teresa Nieto Betancourt, no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.5 FECHAS DEL ESTUDIO

1.5.1 FECHA DE APORTE DE DOCUMENTOS: Agosto 3 de 2020

1.5.2 FECHA DE LA VISITA: Agosto 3 de 2020

1.5.3 FECHA DEL INFORME: Agosto 7 de 2020

1.6 BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

1.6.1 BASES DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo fue realizado en base a la definición del Valor de Mercado, y ha sido elegida porque el sector cuenta con inmuebles comparables (en proceso de venta o que han sido vendidos recientemente), para la determinación del valor del inmueble objeto de valuación.

1.6.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

Valor de Mercado se define como el precio más probable que una propiedad debiera presentar en un mercado abierto y competitivo bajo condiciones requeridas para su venta justa, actuando comprador y vendedor en forma prudente e informada, asumiendo que dicho proceso no se encuentra afectado por algún estímulo indebido.

1.6.3 PERIODO DE MERCADEO

Se estima que el período de mercadeo del predio objeto de avalúo sería seis meses, pues la ubicación y la dinámica de las ventas en el sector, así lo ameritan y le dan la dinámica comercialidad al predio.

2. ASPECTOS JURIDICOS

2.1 TIPO DE PROPIEDAD: Propiedad Real del derecho

2.2 IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO: Jhon Gil Morales Díaz.

2.3 IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

2.3.1 MATRICULA INMOBILIARIA: 280-186254 y 280-185802

2.3.2 COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: Apartamento 0,35% y parqueadero 0,059%

3. CARACTERITICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 GENERALIDADES

Armenia se encuentra localizada al centro occidente del país y es vía obligada de comunicación entre el puerto de Buenaventura y la capital de la República.

3.2 DELIMITACION DEL MUNICIPIO:

POR EL NORTE	:	Municipios de Salento y Circasia
POR EL SUR	:	Municipios de Córdoba y Buenavista.
POR EL ORIENTE	:	Municipio de Calarcá.
POR EL OCCIDENTE	:	Municipio de Montenegro.

3.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES: Comercio, Institucional, Residencial.

3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: El sector se encuentra clasificado estrato 4

3.5 VÍAS DE ACCESO

3.5.1 EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL: El accesos es por la Avenida Bolivar y la Avenida 19

3.5.2 ESTADO DE CONSERVACION: Las vías anteriormente descritas se encuentran pavimentadas y

en buen estado de conservación y mantenimiento.

3.6 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

3.6.1 AMOBLAMIENTO URBANO El sector cuenta con mobiliaria y señalización vial, que presentan buen estado de conservación y mantenimiento.

3.6.2 ANDENES Y SARDINELES En los dos tramos de la vía encontramos andenes y sardineles.

3.6.3 ALUMBRADO PÚBLICO El sector cuenta con buen alumbrado público.

3.7 SERVICIOS PUBLICOS: El sector cuenta con los servicios de acueducto, energía eléctrica, alcantarillado.

3.8 TOPOGRAFIA: El sector presenta una topografía plana.

3.9 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO Por el sector presta el servicio de transporte público varias líneas de buses.

4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

Contenida en el plan de ordenamiento territorial de Armenia, acuerdo municipal 019 de noviembre de 2009, periodo 2009-2023. Sector Normativo 5 Redesarrollo – Residencial Cotidiano.



5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

- 5.1 CARACTERISTICAS DEL TERRENO: Apartamento y parqueadero en propiedad horizontal
- 5.1.2 CABIDA SUPERFICIARIA El apartamento tiene un área de 33,96 m², el parqueadero un área de 11,50 m² y depósito área 2,60 m² según certificados de tradición.
- 5.1.3 FORMA GEOMETRICA: Rectangular.
- 5.1.4 TOPOGRAFIA: Plana en un 100%.
- 5.2 CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN
- 5.2.1 NUMERO DE PISOS: Apartamento en tercer piso y parqueadero nivel 1
- 5.2.2 ÁREA CONSTRUIDA

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²
Área Apartamento	33,96 m ²
Parqueadero	11,50

- 5.2.4 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN: Usado en Buen estado
- 5.2.5 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Buen estado de conservación y mantenimiento.
- 5.2.6 VETUSTEZ: 8 años
- 5.2.7 ESTRUCTURA: En sistema Industrializado Muros vaciados en concreto.
- 5.2.8 FACHADA: Con textura graniplast, ventanería de aluminio y vidrio.
- 5.2.9 CUBIERTA : Teja de fibrocemento.
- 5.2.10 DEPENDENCIAS: sala, comedor, balcón, cocina, 1 habitación, 1 baño,
- 5.2.11 ILUMINACIÓN: Buenas condiciones de iluminación.
- 5.2.12 VENTILACIÓN: Buena ventilación.
- 5.2.13 ACABADOS

PISOS:	Cerámica
CIELO RASOS:	Placa de concreto
PUERTAS:	interiores de madera.
VENTANERÍA:	Aluminio
BAÑOS:	Enchapados en cerámica, batería sanitaria y lavamanos

6. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

- 6.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD Y SUELOS

En visita al predio, se pudo apreciar que no existen problemas de estabilidad de suelos, ni volcamientos y que el suelo es de conformación natural, sin rellenos.

- 6.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: Sector urbano sin ningún impacto ambiental y con condiciones buenas de salubridad.
- 6.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: El inmueble no cuenta con ningún tipo de afectación de carácter vial, ni áreas de cesiones.
- 6.4 SEGURIDAD: El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes o significativos.
- 6.4 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS: El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecten la comercialización del inmueble.

7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- 7.1 Por la localización del predio en un sector urbano caracterizado por tener una media valorización.
- 7.2 Las condiciones de acceso al sector son por vía pavimentada, vía local que comunica el ingreso del centro de la ciudad con el inmueble.
- 7.3 Los buenos servicios públicos, y la seguridad del sector.
- 7.4 De conformidad con el numeral N° 7 del artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.
- 7.5 El análisis de las especificaciones arquitectónicas y constructivas de las construcciones en relación con el área construida, edad, acabados interiores, buena iluminación y ventilación natural.

8. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

8.1 METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA

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

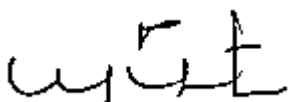
9. AVALÚO COMERCIAL

Apartamento 303 Torre 5, parqueadero #3 del nivel 1 del Conjunto Cocora Parque Residencial
primera etapa Armenia Quindío

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR m ²	VALOR TOTAL
Apartamento 303	33,96	\$2.700.000	\$89.539.200
Parqueadero	11,50	\$1.800.000	\$20.700.000
VALOR COMERCIAL			\$ 110.239.200
SON: CIENTO DIEZ MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS MCTE			

Nota 1: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el Método de Comparación de Mercado. De acuerdo con las leyes Colombianas.

Atentamente,

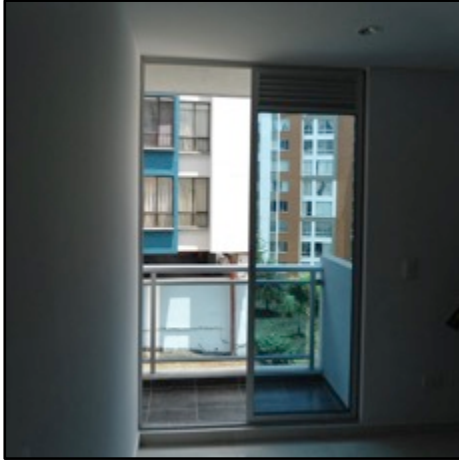


MARIA TERESA NIETO BETANCOURT

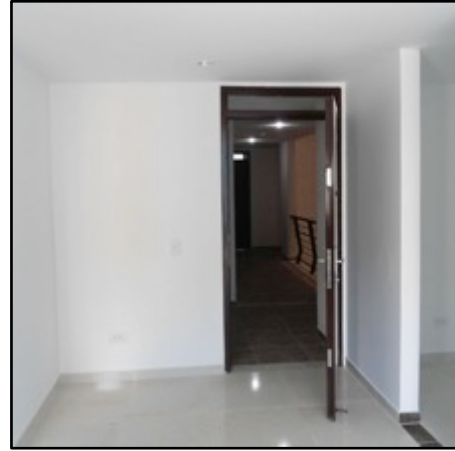
Aval RAA 41922878

REGISTRO FOTOGRAFICO

SALA Y BALCÓN



ACCESO APARTAMENTO



COCINA



BALCÓN



ZONA DE ROPAS



HABITACIÓN





PIN de Validación: afdd0a7e



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



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) MARIA TERESA NIETO BETANCOURT, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41922878, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-41922878.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIA TERESA NIETO BETANCOURT se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
• 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.		29 Jun 2018	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance		Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.		29 Jun 2018	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.		29 Jun 2018	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO
 Dirección: CALLE 23 N #15-21
 Teléfono: (57)3155479289
 Correo Electrónico: mariatnb@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia



PIN de Validación: afdd0a7e



Especialista en Administración de Empresas - Universidad Antonio nariño.
Master en Business Administration (MBA) - Centro de Estudios Financieros.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARIA TERESA NIETO BETANCOURT, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41922878. El(la) señor(a) MARIA TERESA NIETO BETANCOURT se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

afdd0a7e

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 un (01) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal