

## JO6 RAD. 2018-0932 informe pericial

hugo Giraldo Cardona <hugoagira@gmail.com>

Jue 26/01/2023 9:55

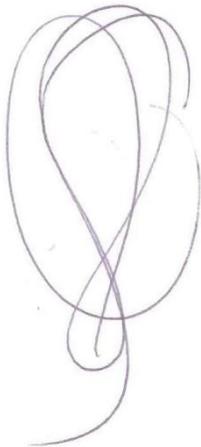
Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Armenia, 25 de enero de 2023

SEÑORES  
**JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL**  
ARMENIA

Por medio del presente estoy presentando el informe del PROCESO VERBAL  
DECLARACION DE PERTENENCIA según proceso radicación 2018-0932

Cordialmente,

A handwritten signature in purple ink, consisting of several overlapping loops and a long tail extending downwards.

**HUGO A. GIRALDO CARDONA**  
RAA-7521090

## DICTAMEN PERICIAL

Deberá presentar el respectivo dictamen pericial que permita identificar en debida forma el inmueble por sus linderos y cabidas, para lo cual se apoyará en los informes a que se refiere el inciso final del artículo 12, o en planos georeferenciados, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo antes referido, o en los documentos técnicos pertinentes para el efecto.

Matrícula Inmobiliaria: 280-58556

Cedula Catastral: 63001010200600008000

### Dimensión

NORTE: En longitud de 9.60 metros.

ORIENTE: En longitud de 31.2 metros

SUR: En longitud de 9.4 metros

OCCIDENTE: En longitud de 31.7 metros.

### Cabida

TERRENO  
CONSTRUIDA

299 m<sup>2</sup>  
169 m<sup>2</sup>

### Linderos

Norte: con la carrera 19A

Oriente: con predio 01-02-0060-0009-000

Sur: con predio 01-02-0060-0033-000

Occidente: con predio 01-02-0060-0007-000

### Ubicación

Carrera 19A # 35-07/11 Barrio Miraflores Armenia Quindío.

### Medidas

Son 9.50 metros de frente por 31.45 metros de fondo.

### Nomenclatura



El inmueble presenta la siguiente mejora o construcción (casa) de las siguientes características.

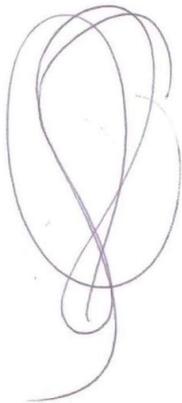
ITEM	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	Muros de carga.
FACHADA	revoque mas pintura y ceramica parte inferior
CUBIERTA	Placa de concreto (terrazza).
MUROS	revoque y pintura.
PISOS	Tablon de arcilla y gravilla.
CARPINTERÍA METALICA	Puerta exterior y ventanas.
BAÑOS	Ceramica en pisos.
COCINA	Meson en manposteria y ceramica superior.
DISTRIBUCION INTERIOR	Sala, bodega, 5 alcobas, baño, cocina y comedor
ESTADO DE CONSERVACION	Regulares
USO	Vivienda.

**Antigüedad:** Son 60 años aproximados.

Medición del terreno

299 m<sup>2</sup>

Con fundamento a los anteriores puntos a que se refiere este informe **DICTAMINO** bajo la gravedad del juramento: que el predio inspeccionado tiene las características, linderos y cabidas descritos en el competente certificado de tradición 280-58556 y la escritura pública # 271 del 22/04/1959 notaria primera de Armenia PROCESO VERBAL DECLARACION DE PERTENENCIA todo lo cual correspondiente al predio ubicado Carrera 19A # 35-07/11Barrio Miraflores de la ciudad de Armenia Q.



HUGO A. GIRALDO CARDONA  
Perito

## RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008

**Artículo 7º.- Identificación física del predio.** Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. **Localización, dirección clara y suficiente del bien.**

Carrera 19A # 35-07/11 Barrio Miraflores Armenia Quindío.

2. **Los linderos y colindancias del predio.**

Norte: con la carrera 19A

Oriente: con predio 01-02-0060-0009-000

Sur: con predio 01-02-0060-0033-000

Occidente: con predio 01-02-0060-0007-000

3. **Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos.**

### ACOMETIDA DE SERVICIOS PUBLICOS

ENERGIA ELECTRICA



ACUEDUCTO



GAS



4. **Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.**

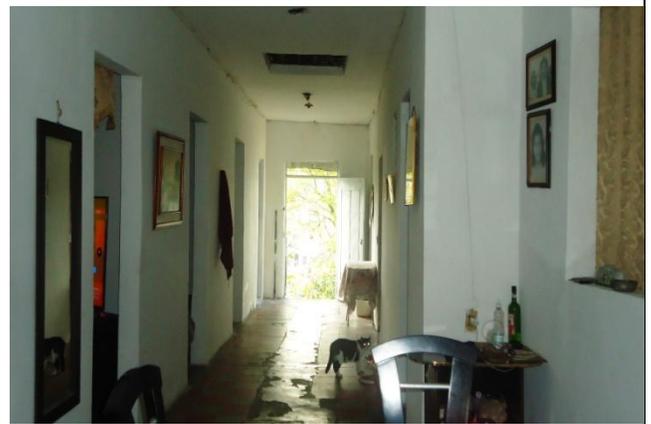
La vía principal continuación de la calle 19 A en pavimento rígido doble sentido de circulación, cuatro carriles, separador central y en regular estado de conservación.

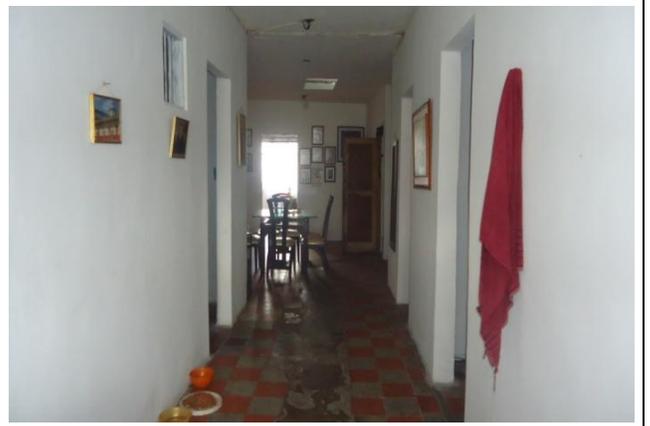
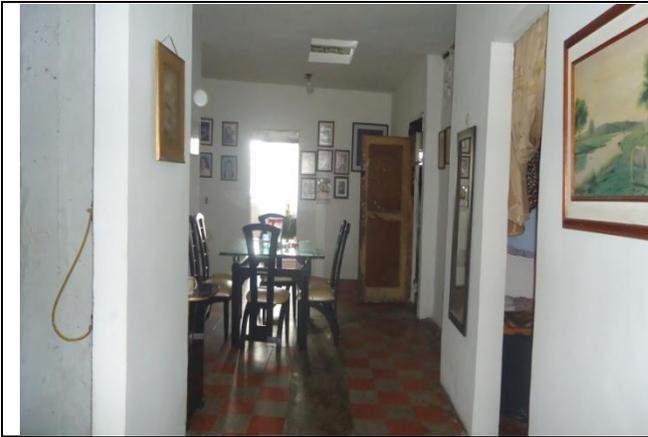


Para una mejor identificación física de los predios, se consulta la Zonas homogéneas físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada la pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda.

Datos catastrales-63001010200600008000						
Norma Uso Reglamentada	Topografía %	Vías	Servicios	Uso suelo	Tipificación	Área Terreno m2
F3 tratamiento Redesarrollo- corredor empresarial	5-7	pavimentadas	basicos y complementarios	unifamiliar bifamiliar multifamiliar	E1-bajo-bajo	299,00

Carrera 19A # 35-07/11 Barrio Miraflores





## Prueba Pericial

### Artículo 226.

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

HUGO ALEJANDRO GIRALDO CARDONA CC # 7521090

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

Carrera 12 # 4N-04 Barrio Alcázar Armenia.

Celular 3117665182 Cedula de ciudadanía # 7521090

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.

Ingeniero Civil Mat. 38755QND

Valuador Profesional RAA-AVAL-7521090

## PREPARACION ACADEMICA





PIN de Validación: b65f0a87



**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) HUGO ALEJANDRO GIRALDO CARDONA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7521090, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-7521090.

## EXPERIENCIA PROFESIONAL

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.

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.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCA- TEMA-determinación física predial radicación 2017-105 Verbal declaración de pertenencia POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO AGRARIO Demandante: José Griseldino Chacón Apoderado: Luz Elaine Martínez S Demandado: Ana Inés Cárdenas y otros

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL ARMENIA TEMA-determinación física predial ARMENIA VERBAL – REINVINDICATORIO Radicado: 630014003004-2016-00653-00 Demandante: OLGA VELASQUEZ SALGADO Identificada: C.C. 24.472.167 Apoderada: Marcela Ballén Demandada: ARGIRIO DE JESÚS PELAEZ LÓPEZ

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL ARMENIA TEMA-determinación física predial VERBAL DECLARACIÓN DE PERTENENCIA Radicado: 630014003004-2017-00576-00 Demandante: OSCAR ALEJANDRO VÉLEZ ORTIZ Identificada: C.C. 71.786.212 Apoderado: ARMANDO MARTIN ACOSTA LOPEZ Demandada: LUIS CARLOS BOLÍVAR BOLÍVAR, JUAN MANUEL BOLÍVAR MORENO Y PAULA ANDREA BOLÍVAR MORENO

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL ARMENIA TEMA-determinación física predial VERBAL DECLARACIÓN DE PERTENENCIA Radicado: -2018-00564-00

Demandante: FIDEL HUMBERTO RODRIGUEZ ZAPATA Apoderado: ANTONIO MARIA PATIÑO ARBELAEZ Demandada: GUSTAVO CARDOZO Y OTROS.

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL ARMENIA DECLARATIVO – TEMA-determinación física predial PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO Radicado: 630014003004-2020-00320-00 Demandante: Almacenes Éxito S.A. Demandados: Carlos Duque L. Gonzalo Giraldo G Apoderado: ALEJANDRO AYORA TORO

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL ARMENIA LIQUIDACION – TEMA-determinación física predial Sucesión Radicado: -2018- 00815-00 Demandante: MARIA NIDIA DE LA PAVA FALLA Y OTROS . Demandados: José Norbey de la Pava Falla Apoderado: DIEGO LEON VALENCIA

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL ARMENIA TEMA-determinación física predial VERBAL DECLARACIÓN DE PERTENENCIA Radicado: 630014003004-2019-00646-00 Demandante: ANA CONSUELO LONDOÑO URIBE Identificada: C.C. 21.968.770 Demandada: AMANDA VALENCIA SERNA, CLIMACO VALENCIA Y HEREDEROS INDETERMINADOS DE CLIMACO VALENCIA Y PERSONAS INDETERMINADAS Apoderado: GERARDO ANTONIO HENAO CARMONA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCA TEMA-determinación física predial VERBAL DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMIIO Radicado: - 2018-00308-00 Demandante: HERNAN JARAMILLO HERANDEZ Y OTRO Demandada: BANCO DE COLOMBIA Apoderado: RAFAEL FERNANDO GIL SIERRA.

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL CALARCA- TEMA: avalúos VERBAL DECLARACIÓN DE PERTENENCIA Radicado: -2019-00672-00 Demandante: OMAR RODRIGUEZ Demandada: LUZ MARY GUAPACHA CASTAÑO Y OTRO Apoderado: JOSE GUILLERMO RIVEROS GONZALEZ.

JUZGADO DE FAMILIA DE CALARCA TEMA: avalúos PROCESO: LESION ENORME PARTICION Y ADJUDICACION EN SOCIEDAD CONYUGAL Radicado: -2019-00672-00 Demandante: LORENA VELASQUEZ BUITRAGO Demandada: DOLLY SANCHEZ TRIVIÑO Apoderado: JUAN MANUEL GOMEZ TOBON.

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL ARMENIA TEMA-determinación física predial ESPECIALES DIVISORIO Radicado: -2020- 00235-00 Demandado: JOSE RAMON MUÑOZ MAYORGA DEMANDANTE: LORENA MARIN CALDERON Apoderado: GLORIA MARCELA BALLEEN CERON

**Nota: En los casos donde no aparece una de las partes es por cuanto en los expedientes aportados por el despacho no los referencian.**

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 en procesos anteriores por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

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

No me encuentro incurso en alguna de las causales de exclusión previstas en este artículo.

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.

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.

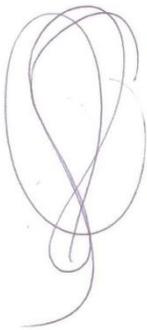
9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio

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

Matrícula Inmobiliaria: 280-58556

Escritura pública # 1678 del 22/9/1967

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long tail, positioned to the left of the name and identification number.

HUGO A. GIRALDO CARDONA  
CC # 7521090

## RADICADO 2021-601 JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL

Jorge Iván Franco Cárdenas <jorifranc@gmail.com>

Lun 30/01/2023 15:15

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

Cordial Saludo

Con todo respeto me dirijo al despacho con el fin de solicitarle enviar memorial anexo al Juzgado Sexto Civil Municipal de esta ciudad, para los fines pertinentes del Juzgado.

Atentamente

JORGE IVAN FRANCO CARDENAS  
C. C. 18.597.321 de Santa Rosa de C.  
T. P. 266.028 del C. S. de la J.

# JORGE IVÁN FRANCO CÁRDENAS



**Abogado**

*Especializado en Derecho Laboral y Seguridad Social*

Señores:

**JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL**

Armenia Quindío

E. S. D.

Asunto	Proceso Ejecutivo de Menor Cuantía
Radicado	63001400300620210060100
Demandante	<b>JHON JAIRO FLOREZ MEDINA</b>
Demandado	<b>FABIAN ANDRES CEPEDA HURTADO</b>
Asunto	Presentación de avalúo del bien inmueble objeto de este litigio

Atento Saludo

**JORGE IVAN FRANCO CARDENAS**, identificado con la Cédula de Ciudadanía numero 18.597.321 expedida en Santa Rosa de Cabal y Tarjeta Profesional de abogado número 266.028 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y representación de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, con poder debidamente reconocido.

Muy respetuosamente me dirijo a su despacho, de conformidad con el numeral 4 del artículo 444 del C. G. P., para poner a su consideración, avalúo comercial del bien inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria número 280-123048 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Armenia Quindío, en virtud a que el avalúo Catastrar presentado por la Oficina de Catastro de esta ciudad, no es idóneo para establecer el precio real del predio.

Anexos:

1. Certificado del avalúo catastrar otorgado por la Oficina de Catastro de Armenia Quindío.
2. Experticia de avalúo comercial realizado por la Ingeniera Civil **CLAUDIA LUCERO PALACIO VELASQUEZ**.
3. Recibo de cancelación del trabajo del avalúo del predio antes referenciado.

Del señor Juez,

Con todo respeto.

**JORGE IVAN FRANCO CARDENAS**

C.C. 18.597.321 de Santa Rosa de C.

T. P. 266.028 del C. S. de la J.

*Carrera 24, No. 12-16 Armenia Quindío,*

*Celular 320 628 7366*

*Correo electrónico jorifranc@gmail.com*

Radicación: 2022 6370

LA PRESENTE INFORMACIÓN ES LA CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS A LA FECHA Y HORA EN QUE SE GENERA

Este certificado tiene validez de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ley 527 de 1999 y en la Ley 962 de 2005 (antitrámites) o a las disposiciones que la modifiquen y/o sustituyan.

El presente certificado se expide dando cumplimiento al artículo 69 (Derecho constitucional de hábeas data o a la autodeterminación informática) de la resolución 1149 de 2021 expedida por el IGAC o las disposiciones que la modifiquen y/o sustituyan.

Expedida el: 25 de noviembre de 2022 a las 09:21:26

Departamento:  
QUINDIO

Municipio:  
ARMENIA

Identificadores Prediales

Número Predial Nacional	Dirección	Nupre
630010101000010320003000000000	MZ 12 CS 10 ET II UR LA FACHADA	BSK0001MBRF

Aspecto Jurídico

Matrícula Inmobiliaria
280-123048

Aspecto Físico y Económico

Área Terreno M2	Área Construida M2	Avalúo Catastral
42.00	89.00	22,475,000.00

Información obtenida del folio de matrícula inmobiliaria de la Superintendencia de Notariado y Registro, entidad guarda de la fé pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario

Propietario/Poseedor

No.	Nombres y Apellidos	Documento	Número
1	MARLLY PATRICIA CEPEDA HURTADO	Cedula_Ciudadania	66851845
2	FABIAN ANDRES CEPEDA HURTADO	Cedula_Ciudadania	1094924199

De conformidad con el Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020 y la Resolución 1149 de 2021 o las disposiciones que la modifiquen y/o sustituyan la inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de la propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

Kelly Jhoana Muñoz González  
Jefe de Oficina de Conservación

Atención a la ciudadanía:  
Lunes a Viernes de 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 6:00 p.m.



Dirección:  
Carrera 18 # 15-28 Centro Administrativo Municipal - CAM  
Armenia Quindío Colombia



Teléfonos:  
PBX (036) 741 7100  
Línea Gratuita: 01 8000 199 264



Correo electrónico:  
serviciocivildes@armenia.gov.co  
Notificaciones Judiciales: notificacionesjudiciales@armenia.gov.co



## Transferencia exitosa

Comprobante No. 53090  
25 Ene 2023 - 09:13 p. m.

### Datos de la transferencia

Valor de la transferencia  
**\$ 450.000,00**

Costo de la transferencia  
**\$ 0,00**

Observaciones

### Producto destino

Ahorros - Bancolombia  
**756 - 202210 - 58**

### Producto origen

Ahorros - Bancolombia  
**865 - 000005 - 18**

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

### I. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1 TIPO DE PROPIEDAD: CASA DE DOS (3) PISOS RESIDENCIAL
- 1.2 DIRECCIÓN: MANZANA 12 CASA 10 – URBANIZACIÓN LA FACHADA
- 1.3 PROPIETARIO(S): FABIAN ANDRES CEPEDA HURTADO  
MARLLY PATRICIA CEPEDA HURTADO



1.4 **SOLICITANTE(S) DEL AVALÚO:**

JHON JAIRO FLOREZ MEDINA.

1.5 **DESTINO DEL AVALÚO:**

El avalúo tiene como destinatario el Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia Q., para conocer el valor comercial de la propiedad.

II. **INFORMACIÓN GENERAL**

2.1 **OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:**

Calcular el valor comercial de la propiedad descrita en el presente avalúo.

2.2 **BASE DE LA VALORACIÓN:**

Esta valuación se hace sobre la base del Valor de Mercado de los bienes en un mercado abierto.

Valor de mercado: Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

2.3 **FECHA DE INSPECCIÓN DEL PREDIO:**

Enero 12 de 2023.

Practicada por el Perito Avaluador:

- CLAUDIA LUCERO PALACIO VELÁSQUEZ. Con Registro Abierto de Avaluadores AVAL-41925928.

2.4 **FECHA DE REALIZACION DEL PRESENTE INFORME:**

Enero 18 de 2023. Realizado por el Perito Avaluador:  
CLAUDIA LUCERO PALACIO VELÁSQUEZ. Con Registro Abierto de Avaluadores.

Ver anexo Credenciales Perito.

2.5 **RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:**

El Avaluador 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).

El Avaluador 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 esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

2.6 **DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):**

El evaluador declara que:

No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

El evaluador confirma que:

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

## 2.7 **CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:**

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

## 2.8 **VIGENCIA DEL AVALÚO:**

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998.

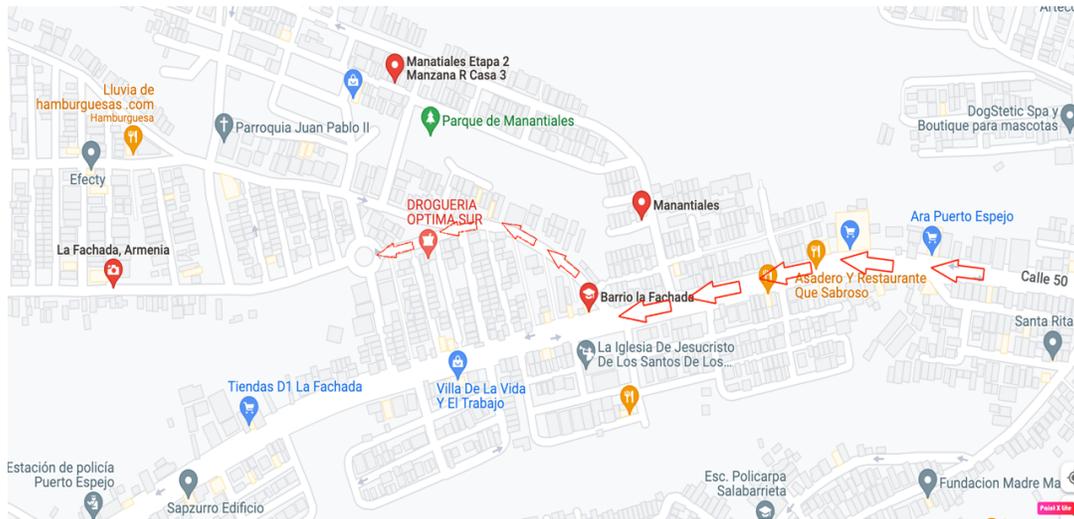
## 2.9 **LOCALIZACIÓN:**

PAÍS: Colombia  
DEPARTAMENTO: Quindío  
CIUDAD: Armenia  
UBICACIÓN: Sector Sur de la ciudad  
BARRIO: Urbanización La Fachada

## 2.10 **PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:**

- Calle 50.

### 2.10.1 PLANO DE LAS PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:



Fuente: <https://www.google.com.co/maps/place/>

### 2.11 TRANSPORTE:

- Por medio de Transporte urbano denominado TINTO (Transporte Integrado Operador de Armenia)
- Por medio del servicio público de taxis

### III. ASPECTOS JURÍDICOS

No son materia del Avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos.

### IV. TITULACIÓN Y TRADICIÓN

4.1 **DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS:**

- Escritura(s) u otros documento(s) de adquisición: No.
- Certificado(s) de Tradición y Libertad: Si. Fecha: 12/04/2022.
- Recibo(s) del Impuesto Predial: No.
- Certificación Catastral: Sí. Radicación: 2022 6370

4.2 **DOCUMENTO(S) DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública No. 1097 del 27/04/2018. Notaría 5ta. de Armenia.

4.3 **MATRÍCULA INMOBILIARIA:**

Nº 280-123048 de la oficina de instrumentos públicos de Armenia.

4.4 **CÉDULA CATASTRAL:**

Nº 63001-0101-1032-0003-000

V. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL O DISTRITAL VIGENTE AL  
MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO EN RELACIÓN CON LA ZONA Y EL  
INMUEBLE



Fuente: POT de Armenia

- 5.1 De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT Acuerdo 019 de 2009) vigente para el municipio de Armenia, al sector le corresponde la Ficha Normativa N° 2A “FICHA CONSOLIDACION URBANISTICAS / RESIDENCIAL COTIDIANO”.

**RESIDENCIAL COTIDIANO:** Corresponde a las zonas de la ciudad en las que se presentan usos predominantemente residenciales y actividades complementarias cotidianas, que complementan a la vivienda sin generar ningún tipo de impacto. Estas áreas están al interior de los polígonos conformados por la malla vial arterial de la ciudad y en ellas puede existir la vivienda de uso mixto.



Se anexa ficha con los usos principales y complementarios en esta zona:

2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO			EDIFICABILIDAD	
ZONAS DE USO DE SUELO				
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	INDICE DE OCUPACION:	De acuerdo a la licencia original del barrio o conjunto; En caso de existir predios sin edificar, máximo 50% del área neta urbanizable
<b>USO PRINCIPAL</b>				
VU	Vivienda Unifamiliar		ALTURA MAXIMA:	De acuerdo a la licencia original para barrios tradicionales y consolidados urbanísticamente. Para lotes sin edificar en barrios que no cuenten con licencia de urbanismo la altura máxima será de 3 pisos
VB	Vivienda Bifamiliar		AISLAMIENTO FRONTAL:	Para lotes sin desarrollar, dentro del área consolidada, será el mismo de empuje con las edificaciones colindantes o el que determine el Plan de Movilidad y los perfiles Viales del Sistema Estructurante de Conectividad y Redes
VM	Vivienda Multifamiliar		AISLAMIENTO LATERAL:	No se exige para nuevas edificaciones en predios aún sin desarrollar.
<b>USO COMPLEMENTARIO</b>			POSTERIOR O PATIO:	
C2	Hipermercados	En manzanas aisladas,	Para V.I.S. es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificación de 1 y 2 pisos es de 2 Metros, para edificaciones 3 pisos 3 metros	
C3	Centros comerciales			
C6	Superficies comerciales			
C7	Supermercados	Sobre vía Vehicular		
C8	Local especializado	En primer piso de edificaciones Localizados sobre vía arteria	E. Alimentos y bebidas (sin consumo en el sitio) G. Electrodomésticos, artículos para el hogar y equipos de uso profesional I. Artículos de uso personal	
C9	Pasaje comercial			
C10	Tienda	En primer piso de edificaciones		
S4	Oficina		A. Bancarios C. Servicios profesionales (oficinas) D. Grandes superficies empresariales (varios servicios) E. Servicios personales K. Entrenamiento de bajo impacto	
S5	Local	En primer piso		
S6	Taller	En primer Piso		
			<b>PARQUEADEROS:</b> *Residentes 1 por vivienda; y para visitantes 1 por cada 4 viviendas. *En Vivienda de Interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 Viviendas para Visitantes *Para Vivienda de Interés Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas. *1 por local, y 1 por cada 150m <sup>2</sup> de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US). * 1 por cada 200m <sup>2</sup> de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial. * 1 por cada 150 m de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales	

2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO			EDIFICABILIDAD	
ZONAS DE USO DE SUELO				
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	ESPACIOS COMUNITALES	
<b>USO COMPLEMENTARIO</b>			Vivienda agrupada con más de 5 unidades, 10% del área neta de vivienda Comercio (UC), Industria (UI), servicios (US) en locales agrupados con área mayor a 1000m <sup>2</sup> ; 7% de área neta del uso. El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40%, como mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto y 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Los remanentes pueden ser usados como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.	
DE1	Recreación y deportes	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planificación.		
DE2	Educación			
DE3	Salud			
DE4	Cultura			
DE5	Bienestar y protección social			
D56	Administración y gobierno	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planificación.		
D58	Carga, transporte y servicios públicos			
D59	Seguridad y defensa ciudadana			
I3	Local industrial o de almacenamiento	Con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planificación.	E. Imprenta y papelería F. Textiles, artículos personales, profesionales o manufacturados G. Muebles y accesorios	
I4	Taller de trabajo Liviano	En primer piso		

Fuente: POT de Armenia – fichas normativas

Como uso del suelo principal del suelo se encuentran:

VU - Vivienda Unifamiliar

VB - Vivienda Bifamiliar

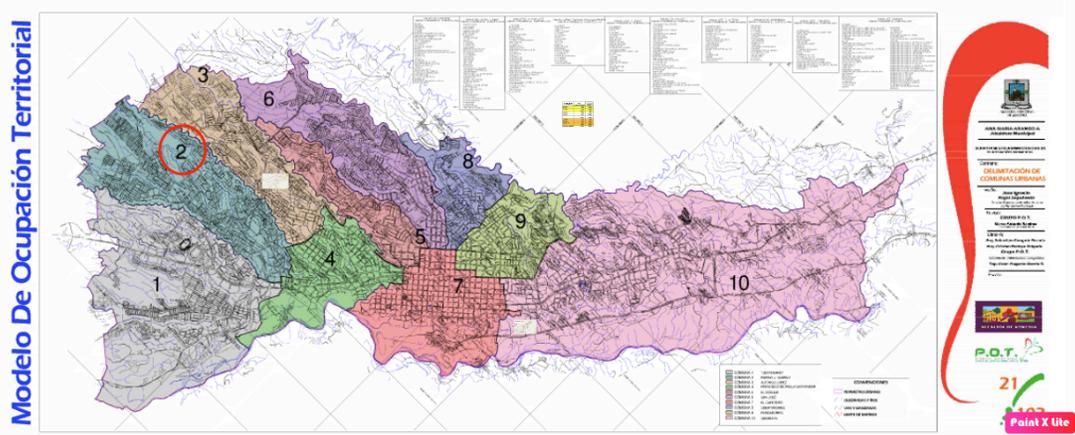
VM - Vivienda Multifamiliar

## VI. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

### 6.1 URBANIZACIÓN LA FACHADA:

La Urbanización La Fachada está ubicado en la comuna Nº 2 “RUFINO JOSE CUERVO SUR” según el componente urbano del POT de Armenia; en la zona Sur de la ciudad de Armenia.

En la parte interna del barrio se desarrolla actividad de tipo residencial y comercio vecinal.



Fuente: POT de Armenia

#### 6.1.1 TIPO DE EDIFICACIONES, ALTURA Y USOS PREDOMINANTES:

- Predominan las viviendas de uno y dos pisos de altura y su uso predominante es residencial.

#### 6.1.2 **EDIFICACIONES Y SITIOS IMPORTANTES:**

- Supermercados, Tienda D1
- Estación de Policía
- Parroquia Juan Pablo Segundo
- Instituciones Educativas

#### 6.1.3 **SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:**

##### REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS:

Sí. Buen estado.

- Acueducto
- Alcantarillado
- Energía Eléctrica

##### REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS:

Sí. Buen estado.

- Alumbrado Público
- Gas Natural
- Teléfono
- Recolección de basuras

#### 6.1.4 **ESTRATO SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR:**

A la Urbanización La Fachada se le asignaron los siguientes estratos socioeconómico:

- Estrato 2 y 3

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

#### 6.1.5 BARRIOS COLINDANTES

- Manantiales
- Puerto Espejo
- Lindaraja

#### 6.1.6 AMOBLIAMIENTO URBANO Y SU ESTADO:

VÍAS: Las vías principales y secundarias se encuentran en aceptable estado de conservación, se encuentran pavimentadas.

ANDENES:	Si. Buen estado
SARDINELES:	Si. Buen estado
SEÑALIZACIÓN URBANA:	Si.
DEMARCACIÓN VIAL:	Si.
SISTEMA DE SEMAFORIZACIÓN:	No.
ZONAS VERDES:	Si. Buen estado
ASPECTO GENERAL DEL SECTOR:	Bueno

#### VII. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

##### 7.1 CARÁCTERÍSTICAS:

TIPO DE INMUEBLE:

Casa.

##### 7.2 USO DEL INMUEBLE:

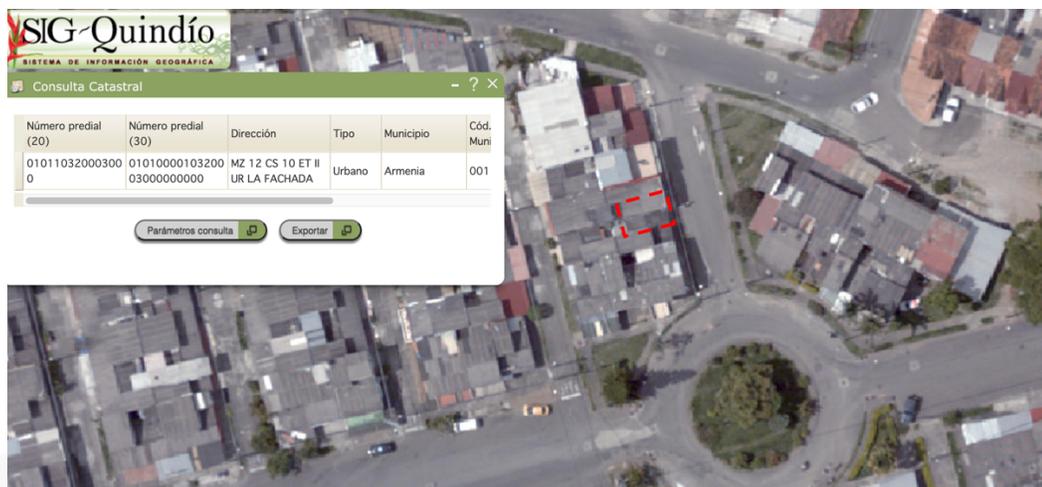
Residencial.

#### VIII. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

El terreno de la propiedad cuenta con las siguientes características:

### 8.1 **UBICACIÓN EN LA MANZANA:**

El predio cuenta con una ubicación medianera en la manzana, tiene frente vía vehicular pavimentada.



Fuente: SIG Quindío. <http://190.255.42.26/visor/>

### 8.2 **TOPOGRAFÍA:**

El terreno del predio cuenta con una topografía plana.

### 8.3 **CERRAMIENTOS:**

La tipología constructiva es continua con los predios vecinos.

### 8.4 **FORMA:**

El terreno del predio cuenta con forma regular.

### 8.5 **LINDEROS DEL TERRENO:**

Contenidos en la Escritura Pública 1097 del 27/04/2018. Notaría 5ta. de Armenia.

## 8.6 ÁREA DEL TERRENO:

<u>FUENTE</u>	<u>ÁREA m<sup>2</sup></u>
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	42,00
CERTIFICACIÓN CATASTRAL	42,00
MEDIDO EN CAMPO:	42,00
SIG QUINDÍO:	41,88
<b>ÀREA DE TERRENO OBJETO DEL AVALÚO:</b>	<b>42,00 m<sup>2</sup></b>

NOTA: EL ÁREA DEL LOTE OBJETO DEL AVALÚO ES DE **42,00 m<sup>2</sup>**, ya que es la que figura en la titularidad y en la certificación catastral y es comprobada en campo.

## IX. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

La construcción cuenta con las siguientes características:

### 9.1 ÁREA DE LA EDIFICACIÓN:

Según documentos:

<u>FUENTE</u>	<u>ÁREA m<sup>2</sup></u>
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	SIN INFORMACIÓN
CERTIFICACIÓN CATASTRAL	89,00
SIG QUINDÍO:	SIN INFORMACIÓN
MEDIDA REALIZADA EN CAMPO:	133,35
<b>ÀREA CONSTRUIDA OBJETO DEL AVALÚO:</b>	<b>133,35 m<sup>2</sup></b>

NOTA: EL ÁREA DE LA CONSTRUCCIÓN OBJETO DEL AVALÚO ES DE **133,35 m<sup>2</sup>**, que fue la tomada en campo, medidas que deben considerarse aproximadas ya que no se efectúa un levantamiento arquitectónico formal.

9.2 **NÚMERO DE NIVELES O PISOS:**

La construcción cuenta con tres (3) piso de altura.

9.3 **VETUSTEZ O EDAD:**

Por información del certificado de tradición la casa fue construida en 1998, por tanto la edad tomada es de veinticinco (25) años.

9.4 **ESTADO DE CONSERVACIÓN:**

La construcción se encuentra en buen estado de conservación y es habitable.

9.5 **ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD**

ITEM	DESCRIPCIÓN
Estructura	Ferro-concreto.
Muros	Ladrillo, revocados y pintados.
Cubierta	En zinc.
Distribución	Primer piso: sala, comedor, cocina, una habitación y un baño Segundo piso: tres habitaciones y un baño. Tercer piso: terraza, zona de ropas y un baño.
Pisos	En los tres pisos en cerámica. Escaleras: en primer piso en cerámica, en segundo piso en estructura metálica y alfajor.
Cielo raso	Primer y segundo piso en placa en concreto pintada, y tercer piso sin cielo raso.
Puertas	Interiores en madera, exterior en lámina.
Ventanas	Primer y segundo piso en lámina con reja, y tercer piso en aluminio.
Cocina	Muebles en aluminio y acrílico, lavaplatos en acero inoxidable y mesón enchapado.
Baños	Enchapados con división en aluminio y acrílico.
Patio de Ropas	Con lavadero prefabricado.
Closet	Tres, en madera.



Fachada	En graniplast y tableta.
Iluminación	Buena.
Ventilación	Buena.
Estado de conservación	Inmueble en buen estado.

**NOTA:** El tercer piso cuenta con piso en cerámica, sin embargo sus muros están contruidos a media altura y sin ningún tipo de acabado.

#### X. SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO

Servicios públicos que están conectados al bien inmueble objeto de avalúo.

AGUA:	Si
LUZ:	Si
GAS NATURAL:	Si
ALCANTARILLADO:	Si

Al momento de la visita cuenta con sus respectivos contadores instalados.

#### 10.1 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL PREDIO:

Al predio tiene asignado el estrato Tres (3) – Medio Bajo.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

#### XI. INVESTIGACIÓN DEL MERCADO

Se buscaron ofertas o transacciones de predios en el sector y sectores aledaños, con características similares tanto físicas como económicas al predio que se está avaluando; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio.

Se encontraron y se eligieron ofertas en venta ubicadas en el mismo barrio del inmueble objeto de este avalúo.

#### XII. MÉTODO(S) VALUATORIO(S) UTILIZADOS

### **12.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:**

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”, averiguando negocios recientes y consultando en nuestro Banco de datos avalúos de predios semejantes en sus características.

Justificación del método: Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. Ver anexo ofertas.

### **12.2 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICION**

Se utiliza para la construcción 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.). Se emplea el método de FITTO Y CORVINNI.

En esta investigación se analizaron ofertas de predios con condiciones similares al inmueble objeto de avalúo con características similares que nos permiten llegar a determinar un valor comercial, con la utilización de estas metodologías.

## **XIII. MEMORIA DE CÁLCULO**

Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

### 13.1 DESARROLLO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

ANÁLISIS DE LAS OFERTAS DE CASAS EN VENTA DE USOS RESIDENCIAL URBANIZACION LOS KIOSKOS - ARMENIA QUINDIO													
ID	FUENTE DE INFORMACIÓN	BARRIO	UBICACIÓN EN LA MANZANA	TIPO DE PROPIEDAD	PRECIO INICIAL EN VENTA (\$)	PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN %	PRECIO EN VENTA AJUSTADO \$	PROMEDIO INTEGRAL POR m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL TERRENO (\$)	ÁREA DEL TERRENO (m <sup>2</sup> )	PROMEDIO POR m <sup>2</sup> TERRENO (\$)	CONTACTO	
1	VERACRUZ.COM.CO	U. LA FCHADA	MEDIANERA	CASA	135.000.000	1,9%	132.500.000	1.635.802	15.860.000	40	396.500	302 257 6516	
2	FINKAS Y FINKAS	U. LA FCHADA	MEDIANERA	CASA	140.000.000	2,1%	137.000.000	1.611.765	16.300.000	40	407.500	315808 2568	
3	FINKAS Y FINKAS	U. LA FCHADA	MEDIANERA	CASA	120.000.000	1,7%	118.000.000	1.685.714	13.700.000	35	391.429	315 808 2568	
4	AREAS INMOBILIARIA	U. LA FCHADA	MEDIANERA	CASA	170.000.000	9,4%	154.000.000	1.833.333	16.240.000	40	406.000	321 830 4478	
								PROMEDIO POR m <sup>2</sup> DE LOTE (\$):		400.357			
								PROMEDIO POR m <sup>2</sup> DE LOTE ADOPTADO (\$):		400.000			
								# DE DATOS:		4			
<p><b>NOTAS:</b> 1. Estas casas son ofrecidas para uso residencial.</p>													
										DESVIACIÓN ESTÁNDAR	6.661		
										COEFICIENTE DE VARIACIÓN	1,66%		



Procesamiento estadístico de las ofertas para determinar el valor comercial del lote:

OFERTAS		
ID	ÁREA LOTE (m <sup>2</sup> )	PRECIO POR m <sup>2</sup> (\$)
1	40	396.500
2	40	407.500
3	35	391.429
4	40	406.000
	<b>PROMEDIO</b>	<b>400.357</b>
	<b>N° DE DATOS</b>	<b>4</b>
	<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>	<b>6.661</b>
	<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>	<b>1,66%</b>
	<b>RAÍZ N</b>	<b>2,00</b>
	<b>t-student</b>	<b>1,858</b>
	<b>LÍMITE SUPERIOR</b>	<b>406.545</b>
	<b>LÍMITE INFERIOR</b>	<b>394.169</b>
	<b>VALOR COMERCIAL DE LOTE POR m<sup>2</sup> ADOPTADO \$:</b>	<b>400.000</b>

El valor comercial de venta adoptado por m<sup>2</sup> de lote es el promedio redondeado de las ofertas encontradas **\$400.000,00** por m<sup>2</sup>. Este valor está acorde con los valores que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.



### 13.2 DESARROLLO DEL METODO DE COSTO DE RESPOSICIÓN:

**NOTA:** Para el tercer piso, donde sus muros se encuentran construidos a media altura, sin acabados y no cuenta con cielo raso el valor de m<sup>2</sup> adoptado será el 50% del valor obtenido por el presente método

ATRIBUTO	ALCANCE
TIPO-INM	VIVIENDA UNIFAMILIAR
AREA-CONSTRUCCION PISO 1 Y 2(m <sup>2</sup> )	87,67
AREA-CONSTRUCCION 3 (m <sup>2</sup> )	45,67
FECHA-CONSTRUCCIÓN	1998
EDAD	25
ESTADO DE CONSERVACION (TABLA DE HEIDECHE)	2,5
SISTEMA CONSTRUCTIVO	ESTRUCTURAL
VIDA UTIL	100
% EDAD	25,00%
% DEPRECIACIÓN (TABLA DE FITTO Y CORVINI)	22,45%
VALOR m <sup>2</sup> CONSTRUCCION O REPOSICION	2.100.000,00
VALOR m <sup>2</sup> GASTADO	471.450,00
VALOR m <sup>2</sup> REMANENTE	1.628.550,00
VALOR m <sup>2</sup> ADOPTADO	1.630.000,00
VALOR CONSTRUCCIÓN PISO 1 Y 2	<b>142.902.100,00</b>
VALOR CONSTRUCCIÓN PISO 3	<b>37.221.050,00</b>

### RESUMEN DEL VALOR COMERCIAL DE TODA LA PROPIEDAD

TERRENO				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
Terreno	m <sup>2</sup>	42,00	\$400.000,00	\$16.800.000
<b>VALOR TERRENO</b>				<b>\$16.800.000</b>

CONSTRUCCION				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
Construcción vivienda uifamiliar Piso 1 y 2	m <sup>2</sup>	87,67	\$1.630.000,00	\$142.902.100
Construcción vivienda uifamiliar Piso 3	m <sup>2</sup>	45,67	\$815.000,00	\$37.221.050
<b>VALOR CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$180.123.150</b>

<b>TOTAL AVALUO</b>	<b>\$196.923.150</b>
---------------------	----------------------

XIV. **CONSIDERACIONES ESPECIALES**

Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.

Nuestro Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.

14.1 **CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE:**

La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.

El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.

XV. **EL AVALÚO NO PUEDE ANALIZARSE INDIVIDUALMENTE; DEBE CONSIDERARSE COMO UN TODO.**

XVI. **OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS**

A continuación, resumo las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:

- **PARA EL TERRENO:** Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, Informes de Lonja y de Catastro, etc.
- **PARA LA EDIFICACIÓN:** Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias, etc.
- **PARA TODA LA PROPIEDAD:** Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, AVALÚOS practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, posible rentabilidad, facilidad de negociación, etc.

#### XVII. **DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".
- Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".

Se declara que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

- El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador adopta la suposición de que la edificación están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el evaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.
- El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.

XVIII. AVALÚO COMERCIAL

<b>TIPO DE PROPIEDAD:</b>	CASA DE DOS (3) PISOS RESIDENCIAL
---------------------------	-----------------------------------

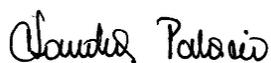
<b>DIRECCIÓN:</b>	MANZANA 12 CASA 10 – URBANIZACIÓN LA FACHADA
-------------------	--

<b>VALOR COMERCIAL DEL LOTE:</b>		
<b>A R E A m<sup>2</sup>:</b>	<b>VALOR m<sup>2</sup> \$:</b>	<b>VALOR TOTAL \$:</b>
42,00	400.000,00	16.800.000,00
TOTAL LOTE:		<u>16.800.000,00</u>

<b>VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:</b>			
<b>DEPENDENCIA:</b>	<b>ÁREA m<sup>2</sup>:</b>	<b>V/ m<sup>2</sup> \$:</b>	<b>V/ TOTAL \$:</b>
CONSTRUCCIÓN (PISO 1 y 2)	87,67	1.630.000,00	142.902.100,00
CONSTRUCCIÓN (PISO 3)	45,67	815.000,00	37.221.050
TOTAL CONSTRUCCIÓN:			<u>180.123.150,00</u>
<b>TOTAL AVALÚO (LOTE + CONSTRUCCIÓN):</b>			<b>196.923.150,00</b>

**SON: CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS VENTI TRES MIL CIENTO CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE.**

Armenia, Enero 18 de 2023



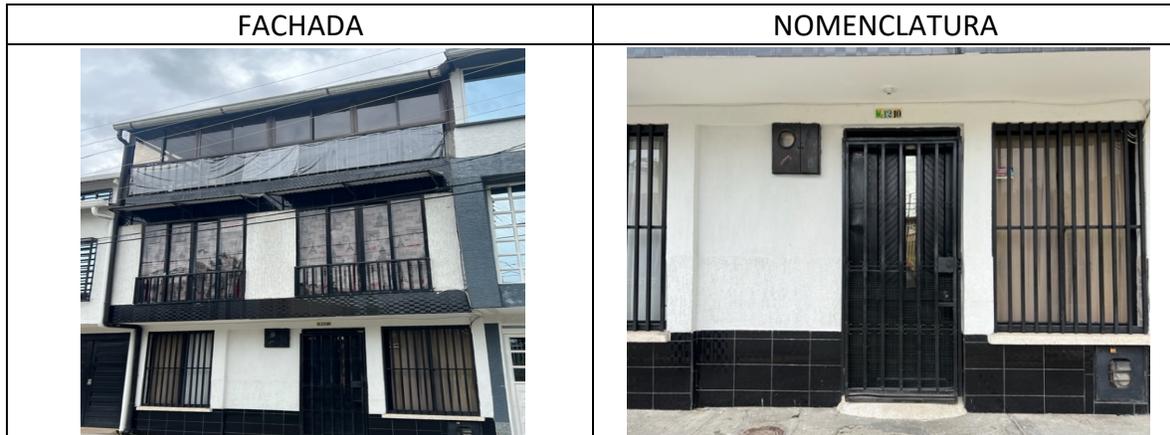
Ing. CLAUDIA L. PALACIO V.  
RAA: AVAL-41925948

XIX. **ANEXOS**

- 19.1 REGISTRO FOTOGRAFICO
- 19.2 INVESTIGACIÓN DE MERCADO, OFERTAS
- 19.3 CREDENCIAL DEL PERITO



19.1 REGISTRO FOTOGRAFICO





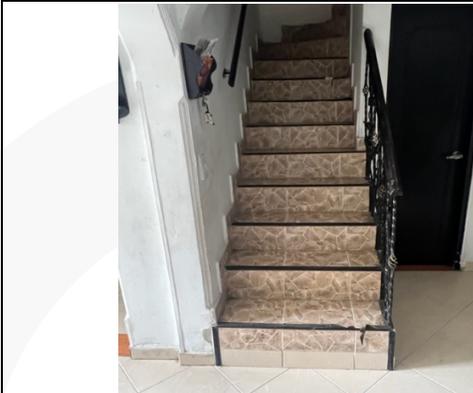
COCINA



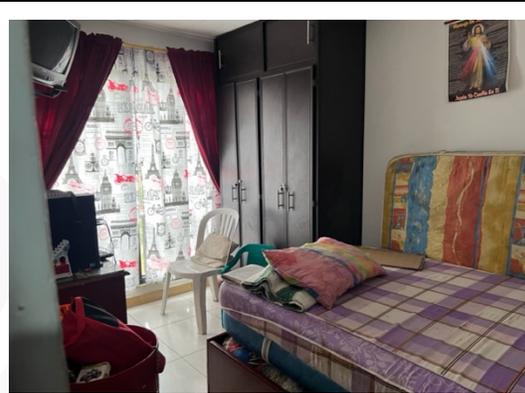
BAÑO PISO 1



ESCALAS A PISO 2



HAABITACIÓN PISO 2



HABITACIÓN PISO 2

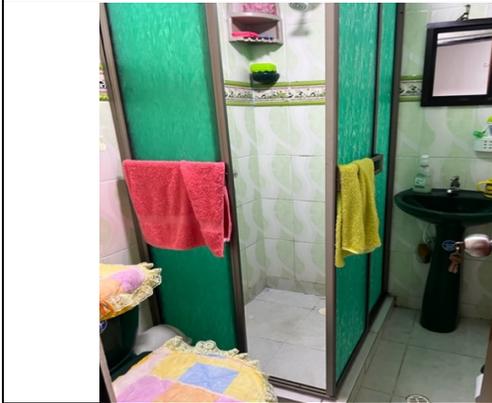


HABITACIÓN PISO 2

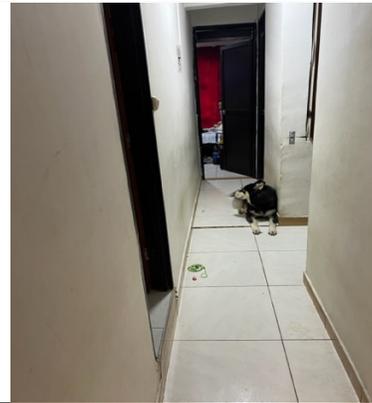




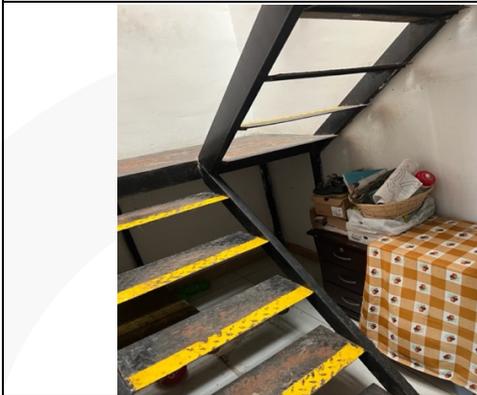
BAÑO PISO 2



CORREDOR



ESCALAS A PISO 3



BAÑO PISO 3



TERRAZA



CONTADORES



## 19.2 INVESTIGACIÓN DE MERCADO

1. Casa, Urbanización La Fachada  
Veracruz.com.co, tel. 305 257 6516

VENTA DE CASA SECTOR CALLE 50  
SUR DE ARMENIA \$ 135.000.000  
Departamento del Quindío - Armenia - Jardín De La Fachada

Detalle De La Propiedad    Ubicación Mapa



Características

- Valor: \$ 135.000.000
- Region: Departamento del Quindío
- Localidad: Armenia
- Zona: Jardín De La Fachada
- 2 Habitaciones
- 2 Baños
- 81 m²

2. Casa, Urbanización La Fachada  
Finkas y Finkas – Cel 315 808 2568

Se vende Casa S. La Fachada Armenia Quindio



Contáctanos

  
Finkas y Finkas  
315 808 2568  
[claudia@finkasyfinkas.com](mailto:claudia@finkasyfinkas.com)

¿Preferes que te contactemos?

Tu nombre \*

Correo electrónico \*

Número de teléfono \*

Precio de venta  
**\$140.000.000**  
Pesos Colombianos

Descargar información | Recomendar inmueble por correo electrónico | Compartir

**Detalles del inmueble**

- País: Colombia
- Departamento: Quindío
- Ciudad: Armenia
- Código: 5332650
- Estado: Usado
- Tipo de inmueble: Casa
- Tipo de negocio: Venta

**Descripción Adicional**

Se vende Casa Doble Renta con un área de 85 M2 Ubicado en Sector La Fachada de Armenia Quindío, consta de Primer piso ( Apto de 3 habitaciones, sala comedor, cocina, baño), Segundo Piso ( Apto de 2 habitaciones, sala comedor, cocina, baño).

\$ 140.000.000

Para mayor información por favor comunicarse a:  
(606) 732 6884 ---- 315 808 2568 ---- 311 244 9977

### 3. Casa, Urbanización La Fachada Finkas y Finkas – Cel 315 808 2568

Se vende Casa Doble Renta S. La Fachada Armenia



Contáctanos



finkasyfinkas  
3158082568  
finkasyfinkas@hotmail.com

¿Preferes que te contactemos?

Tu nombre \*

Correo electrónico \*

Número de teléfono \*

Precio de venta  
**\$120.000.000**  
Pesos Colombianos

Descargar información | Recomendar inmueble por correo electrónico | Compartir

**Detalles del inmueble**

- País: Colombia
- Departamento: Quindío
- Ciudad: Armenia
- Código: 6071104
- Estado: Usado
- Área Construída: 70 m<sup>2</sup>
- Área Terreno: 35 m<sup>2</sup>
- Alcobas: 4
- Baños: 2
- Garaje: 1
- Estrato: 2
- Tipo de inmueble: Casa
- Tipo de negocio: Venta

**Descripción Adicional**

Se vende Casa Doble Renta Sector La Fachada, Armenia Quindío (calle vehicular), consta de un área construida de 70 M2, Cada piso consta de 2 habitaciones, sala comedor, cocina, baño.

Con posibilidad de garaje.

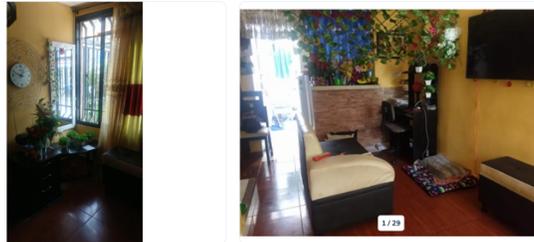
\$ 120.000.000

Para mayor información por favor comunicarse a:  
(606) 732 6884 ---- 315 808 2568 ---- 311 244 9977

#### 4. Casa, Urbanización La Fachada Áreas Inmobiliaria – Cel 312 757 8520

##### Casa en venta

LA FACHADA - Armenia - Quindío  
Inmobiliaria



##### Descripción general

Linda casa de dos plantas al sur de la ciudad, consta de 3 habitaciones, 1 baño con división, sala comedor, cocina semi-integral con gas natural, patio y ante jardín enrejado, bodega, en los primeros manzana, en sector tranquilo, cerca de tiendas, panaderías y buen servicio de transporte. Para mayor información se puede dirigir a nuestra Sede Principal: Calle 11 A No. 22 - 1B Detrás del CAI del Granada o en nuestros teléfonos:

Habitaciones 3	Baños 1	Área construida 84 m <sup>2</sup>
Área privada 84 m <sup>2</sup>	Entrada 2	Estado Buena
Antigüedad 18 a 30 años	Administración No definida	Precio m <sup>2</sup> \$ 1.488.095,24/m <sup>2</sup>

Precio total (COP)  
**\$ 125.000.000**

¿Te interesó este inmueble?

[Ver teléfono](#)

[Contactar por WhatsApp](#)

[Quiero que me contacten](#)

### 19.3 CREDENCIALES DEL PERITO



PIN de Validación: bb570b4b



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) CLAUDIA LUCERO PALACIO VELÁSQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41925948, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-41925948.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CLAUDIA LUCERO PALACIO VELÁSQUEZ 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  
22 Ene 2019

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  
22 Ene 2019

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  
22 Ene 2019

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: bb570b4b



#### 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  
22 Ene 2019

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  
22 Ene 2019

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  
22 Ene 2019

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  
22 Ene 2019

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b6ea0ad8



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



Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
22 Ene 2019

Regimen  
Régimen Académico

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO  
Dirección: CRA 6 # 50N - 01 LA PRADERA - CASA 25  
Teléfono: 3138701827  
Correo Electrónico: clapa64@hotmail.com

**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) CLAUDIA LUCERO PALACIO VELÁSQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41925948.**

**El(la) señor(a) CLAUDIA LUCERO PALACIO VELÁSQUEZ 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**

**b6ea0ad8**

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 veintitres (23) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 3 de 4



PIN de Validación: b6ea0ad8



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



Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal