

J06-radicado 2021-0422-avaluo

hugo Giraldo Cardona <hugoagira@gmail.com>

Vie 19/05/2023 15:40

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

 1 archivos adjuntos (1 MB)

corbones.pdf;

TABLA DE CONTENIDO

	Pagina
1. INFORMACIÓN BÁSICA	2
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	2
3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	2
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	3
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	4
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	5
6 DESCRIPCION GENERAL CONSTRUCCIONES	6
7 METODOLOGIA DEL AVALÚO	7
9 RESULTADO DEL AVALUO	9
10 ANEXOS	10

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. TIPO DE INMUEBLE:** Unifamiliar.
- 1.2. TIPO DE AVALÚO:** Comercial urbano.
- 1.3. DEPARTAMENTO:** Quindío.
- 1.4. MUNICIPIO:** Armenia.
- 1.5. LOCALIDAD / COMUNA:** Comuna 8 Libertadores.
- 1.6. BARRIO O URBANIZACIÓN:** Corbones.
- 1.7. DIRECCIÓN:** Carrera 24A # 9-09
- 1.8. DESTINACIÓN ACTUAL:** Residencial.
- 1.9. FECHA DE LA VISITA:** 5 de mayo de 2023

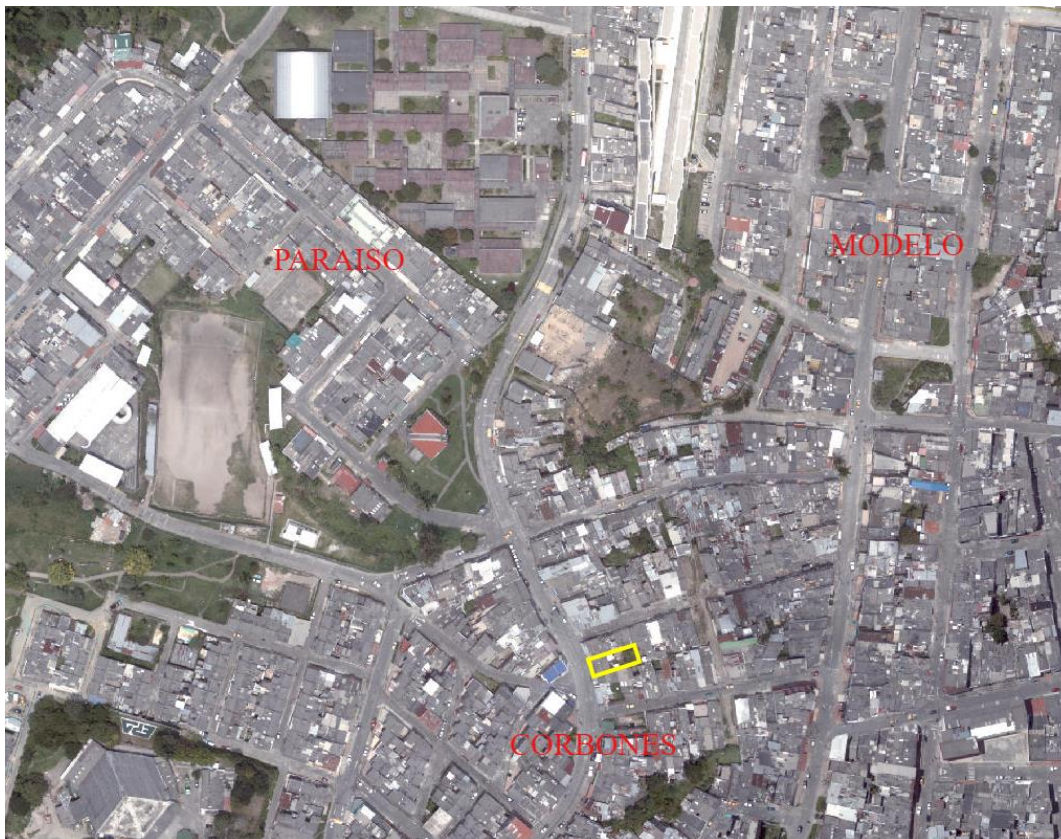
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Certificados de libertad y tradición # 280-110788 de fecha 20/01/2023.

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1 PROPIETARIO:** VIDAL ARROYAVE LUZ MERY
VIDAL ARROYAVE OLGA LUCIA
VIDAL ARROYAVE PATRICIA
VIDAL ARROYAVE ALEJANDRO
VIDAL ARROYAVE LINA MARIA
- 3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Según sentencia SN del 19/07/2016 Juzgado Cuarto Civil Municipal de Armenia.
- 3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:**280-110788

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR



4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El inmueble objeto del presente avalúo comercial urbano, hace parte del barrio denominado Corbones, enmarcado por los siguientes barrios:

POR EL NORTE: Barrios Paraíso y Modelo.

POR EL ESTE: Con el barrio la Arboleda.

POR EL SUR : Con el barrio Modelo.

POR EL OESTE: Con los barrios Libertadores y Jubileo.

4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector donde se ubica el predio objeto de avalúo se complementa el uso residencial de estrato socio-económico dos y tres con el uso comercial de escala local, algunas de las construcciones se han ido adecuando y remodelando con el paso de los años.

4.3 TIPOS DE EDIFICACIÓN: Son construcciones unifamiliares de uno y dos pisos de altura, edificadas por el sistema de mampostería en buen estado de conservación, con acabados sencillos.

4.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: De acuerdo con el decreto 71 de agosto 8 de 2002 y el plano de estratificación socioeconómica de la oficina de Planeación Municipal el predio está clasificado dentro del estrato 1 bajo-bajo.

4.5 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR: Este sector dispone de vía importante de acceso a nivel urbano como es:

La carrera 24A esta vía se encuentra en regular estado de conservación.

4.6 INFRAESTRUCTURA URBANA: El sector cuenta con zonas verdes y parques que permiten el esparcimiento de la ciudadanía, alumbrado público, red de energía eléctrica, red telefónica, recolección de basuras y servicio de acueducto y alcantarillado; es decir, la zona cuenta con la infraestructura en servicios públicos que garantizan el buen desarrollo de los usos antes mencionados. El transporte público es abundante y se realiza por la principal vía del lugar.

4.7 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Se estima que exista una valorización media.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La reglamentación urbanística que rige el municipio está contenida en el Acuerdo municipal N° 019 de enero de 2009. Vigencia 2009-2023. Específicamente el predio se clasifica así: FICHA NORMATIVA 2A consolidación urbanística/residencial cotidiano.

2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO

ZONAS DE USO DE SUELO

EDIFICABILIDAD

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION
USO PRINCIPAL		
VU Vivienda Unifamiliar		
VB Vivienda Bifamiliar		
VM Vivienda Multifamiliar		

USO COMPLEMENTARIO

C2 Hipermercados	En manzanas aisladas;	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	
C3 Centros comerciales			
C6 Superficies comerciales	Sobre vía Vehicular		
C7 Supermercados			
C8 Local especializado	En primer piso de edificaciones Localizados sobre vía arterial		
C9 Pasaje comercial			
C10 Tienda	En primer piso de edificaciones		
S4 Oficina	En primer piso	A. Bancarios C. Servicios profesionales (oficinas) D. Grandes superficies empresariales (varios servicios) E. Servicios personales K. Entretenimiento de bajo impacto	
S5 Local			
S6 Taller			

INDICE DE OCUPACION:

De acuerdo a la licencia original del barrio o conjunto; En caso de existir predios sin edificar, máximo 80% del área neta urbanizable

ALTURA MAXIMA:

De acuerdo a la licencia original para barrios tradicionales y consolidados urbanísticamente. Para lotes sin edificar en barrios que no cuentan con licencia de urbanismo la altura máxima será de 3 pisos

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

AISLAMIENTO LATERAL:

No se exige para nuevas edificaciones en predios aún sin desarrollar.

POSTERIOR O PATIO:

Para V.U. 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

PARQUEADEROS:

- 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 150m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US).
- 1 por cada 200m² 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

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

6.1.1 UBICACIÓN: El predio objeto de avalúo se encuentra localizado en el nor-occidente del municipio de Armenia; terreno medianero, ubicado con frente sobre la vía principal que es la carrera 24A.



6.1.2 AREAS:

Consulta Catastral - ?					
Número predial (30)	Dirección	Tipo	Municipio	Cód. Municipio	Área (m²)
0105000001490019 000000000	K 24A 9 09 BR CORBONES	Urbano	Armenia	001	186.9267748

FUENTE	ÁREA m²
matrícula inmobiliaria terreno	192
Construcción	56

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad solicitante

6.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:

Cuyos linderos están contenidos en la escritura 637 del 16/07/1968 de la notaría Tercera de Armenia.

6.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: Fuertemente inclinada, 12-25%

6.1.5 FORMA GEOMÉTRICA: El terreno es de forma geométrica regular.

6.1.6 FRENTE: 8 metros.

6.1.7 FONDO: 24 metros.

6.1.8 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio posee su principal acceso por la carrera 24A: Vía principal, presenta doble sentido de circulación y se encuentra en regular estado de conservación.

6.1.9 SERVICIOS PÚBLICOS: El predio cuenta con los servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica y gas presentando un buen funcionamiento.

6.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

6.2.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

VIVIENDAS	
ITEM	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	Mamposteria confinada.
FACHADA	Ladrillo limpio.
CUBIERTA	En asbesto cemento y correas metalicas.
MUROS	Revoque y pintura.
PISOS	Ceramica
CARPINTERIA METALICA	Puertas exteriores y ventanas.
CARPINTERÍA MADERA	Puertas interiores.
BAÑOS	cerámica en el piso y muros.
COCINA	mesón en concreto y ceramica.
NÚMERO DE PISOS	uno (1)
VETUSTEZ	40 años.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regulares
USO	Residencial.
AREA Y FUENTE	56 m² medida en el sitio

7. MÉTODO DEL AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Artículo 1°. 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.

Artículo 3°. 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.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN construdata 205	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construccion	40	100	40,00%	3	41,03%	\$ 1.294.000	\$530.955	\$763.045	\$765.000

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

8.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Para el Método de Comparación o de Mercado se encontraron tres ofertas comparables con el inmueble objeto del presente estudio, que nos determinan el valor del terreno urbanizado las cuales se analizan en el siguiente cuadro:

ESTUDIO DE MERCADO VALOR TERRENO									
No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% . NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA TERRENO m²	VALOR TERRENO \$/m²	LOTE URBANIZADO	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	TELÉFONO FUENTE
1	K 24A# 18-07	300.000.000	10%	270.000.000	280	723.214	25%	DOS LOCALES, 3 APARTAMENTOS	3127511234
2	K 24A# 8-34	300.000.000	10%	270.000.000	250	810.000	25%	DOS LOCALES, 3 APARTAMENTOS	3105433840
3	K 24A# 10-34	230.000.000	10%	207.000.000	200	776.250	25%	3 HABITACIONES DOS BAÑOS	3117644609
				PROMEDIO		769.821			
				DESVIACIÓN ESTÁNDAR		43.749			
				COEFICIENTE DE VARIACIÓN		5,68%			
				REDONDEO		\$ 750.000			

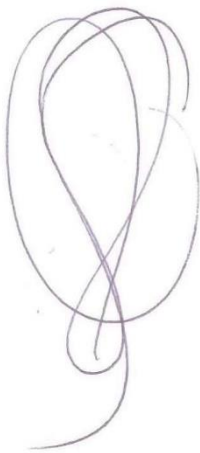
8.2 VALORES ADOPTADOS:

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO	m²	\$ 750.000
CONSTRUCCION	m²	\$ 765.000

9. RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	m ²	192	750.000	144.000.000
CONSTRUCCION	m ²	56	675.000	37.800.000
AVALUO TOTAL				\$ 181.800.000

SON: CIENTO OCHENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE



HUGO A. GIRALDO CARDONA
RAA-AVAL7521090

10. ANEXOS

10.1 FOTOGRÀFICOS:

10.2 DOCUMENTALES

Certificados de libertad y tradición # 280-110788 de fecha 20/01/2023.

