

J06-RADICADO 2018-0654

hugo Giraldo Cardona <hugoagira@gmail.com>

Mié 27/09/2023 11:12

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

 1 archivos adjuntos (2 MB)

avaluo-302 guayacan.pdf;

TABLA DE CONTENIDO

	Página
1 INFORMACIÓN BÁSICA	2
2 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	2
3 INFORMACION JURIDICA	3
4 DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR	3
5 REGLAMENTACION URBANISTICA	4
6 DESCRIPCION DEL INMUEBLE	5
7 METODO DE AVALUO	6
8 INVESTIGACION ECONOMICA	7
9 RESULTADO DEL AVALUO	8
10 ANEXOS	9

1. – INFORMACION BASICA

1.1.- TIPO DE INMUEBLE: Apartamento en PH.

1.2.- CLASE DE AVALUO: Comercial

1.3. MUNICIPIO: Armenia.

1.4. DEPARTAMENTO: Quindío.

1.5. LOCALIDAD Y/O COMUNA: Cuatro (4) Santander.

1.6. URBANIZACION: Sector Santander.

1.7. DIRECCION DEL INMUEBLE: Calle 35 # 19-57 apartamento 302 Edificio Guayacán.

1.8 NÚMERO PREDIAL: 01-02-0185-0035-0901

1.9. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Apartamento en Propiedad Horizontal.

1.10. FECHA DE LA VISITA:

25 de septiembre de 2023

2.- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Certificado de libertad y tradición # 280-64468

3.- TITULACION E INFORMACION JURIDICA:

3.1. PROPIETARIO DEL INMUEBLE: GRAJALES RAMIREZ JORGE IVAN
GRAJALES RAMIREZ MIRYAM

3.2. TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura # 1886 del 25/05/2012 Notaria Primera de Armenia.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 280-64468

3.4. CEDULA CATASTRAL: 01-02-0185-0035-0901

4.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACION DEL SECTOR:

NORTE: Sector Barrio Cincuentenario y Gaitán.
ORIENTE: Sector Barrio Santa Fe y Obrero.
SUR: Barrio Villa Juliana y Brasilia.
OCCIDENTE: Barrios Santander y el Prado.

4.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DE LA ZONA:

Sector residencial y comercial a lo largo de la carrera 19 se vienen construyendo locales comerciales que prestan servicio en diferentes modalidades como restaurantes, metalurgia, talleres y edificios Multifamiliares de pórticos de concreto reforzado.

4.3. CONSTRUCCIONES IMPORTANTES ALEDAÑAS O PROXIMAS:

El predio se encuentra localizado con frente sobre el terminal de transportes de Armenia.

4.4. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

De acuerdo con mapa de estratificación socioeconómico a escala 1: 7500 de la oficina de planeación Municipal el predio pertenece al estrato 1 denominado Bajo-Bajo.
Fuente: Mapa estratificación Planeación Municipal.

Por todo el frente del Edificio Guayacanes pasa la Calle 35, vía de dos carriles, un solo sentido de circulación. En pavimento rígido y en buen estado de conservación.

Servicios Públicos: Por su frente pasa toda la infraestructura de Servicios públicos en buen estado, así:

Alcantarillado: Se encuentra atendido por las Empresas Publicas de Armenia –EPA-
Energía Eléctrica: Se encuentra atendido por la Empresa de Energía del Quindío –
EDEQ-

5.-REGLAMENTACION URBANÍSTICA

Ficha normativa # 3 TRATAMIENTO DE REDESARROLLO/CORREDOR EMPRESARIAL.

FICHA TRATAMIENTO DE REDESARROLLO/ CORREDOR EMPRESARIAL			EDIFICABILIDAD
ZONAS DE USO DE SUELO			
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	
USO PRINCIPAL			
VU	Vivienda unifamiliar		ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Máximo 00% del área neta urbanizable.
VB	Vivienda bifamiliar		ALTURA MÁXIMA: Máximo 15 Pisos
VNB	Vivienda multifamiliar		
C2	Hipermercados		AJUSTAMIENTO VERTICAL: De acuerdo con la licencia que le dio origen o el que determine el Plan de Movilidad o los perfiles establecidos en Sistema Estructurante de Conectividad y Redes
C6	Centros comerciales	Sobre vía arterial, con Plan de Insularización y Regulación aprobados por Planificación Municipal.	
C8	Superficies comerciales		AJUSTAMIENTO LATERAL: No se exige en VE ni en edificaciones de 5 o menos pisos. Para edificación mayores a 5 pisos, 3.50m, a partir del nivel de planta base de la edificación colindante. En el caso que la edificación colindante tenga adyacencia lateral la nueva edificación tendrá que conservar un adyacamiento lateral en cegajo no inferior a 3.5 m
C9	Supermercados	Sobre vía arterial	
C8	Local especializado		
C9	Panque Comercial		
C10	Tienda	En primer piso de edificaciones	
S4	Oficina		
L6	Local		
S6		En primer piso de edificaciones	
Taller			
L8	Local industrial o de almacenamiento	Adquiere Plan de Insularización y Regulación aprobado por Planificación.	
I4	Taller de trabajo Liviano	En primer piso de edificaciones	

6.-DESCRIPCION DEL INMUEBLE

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PREDIO

6.1 UBICACIÓN: El predio objeto de avalúo se encuentra localizado en zona sur del casco urbano del municipio de Armenia, Edificio medianero de cinco pisos, con frente sobre la Calle 35 y la carrera 19.

6.2. AREAS

FUENTE	AREA
Certificado de tradición 280-64468	56.85 m ²

Fuente: Certificado de tradición 280-64468.

6.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Se encuentran contenidos en la escritura # 1848 del 28/10/1967 Notaria primera de Armenia.

6.4. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:

El sector cuenta con andenes, sardineles, aledaño a la Carrera 19.

6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

El predio cuenta con los servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y red Telefónica, presentando un buen funcionamiento.

CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

6.6 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

APARTEMENTO 302	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	Porticos de concreto reforzado y placa aligerada.
FACHADA	Pintura.

APARTEMENTO 302	DESCRIPCIÓN
CUBIERTA	Asbesto cemento.
CIELO RASO	Icopor
MUROS	Revocados y pintados.
PISOS	Ceramica.
CARPINTERIA METALICA	Puerta interior y ventaneria.
BAÑO	Ceramica en piso y muros.
COCINA	Meson en concreto y ceramica.
VETUSTEZ	36 años.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regulares.

Nota: Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

6.7 DISTRIBUCION INTERNA: dos alcobas, baño, sala-comedor, zona de ropas y patio.

7. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO

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. Ver anexo de mercado inmobiliario del sector.

8. INVESTIGACIONE ECONOMICA

Investigación directa por mercado, de inmuebles ofertados por el sector sur de la ciudad de venta de apartamentos.

MERCADO INMOBILIARIO DE VENTA APARTAMENTOS SECTOR SUR DE ARMENIA							
UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	AREA	HOMOG VETUSTEZ	\$/m2	ENLACE
Sur Armenia	130.000.000	5%	123.500.000	56	10%	2.095.089	https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-1f54-e376c407a6c5-10bc2450-a3f2-120e
Sur Armenia	130.000.000	5%	123.500.000	57	10%	1.841.667	https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-a0c0-3b2f2ba0540f-57f5c980-b8c6-3617
Sur Armenia	130.000.000	5%	123.500.000	59	10%	1.925.763	https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-390d-d87d460a3175-a17f7d7d-a0e3-385b
Sur Armenia	138.000.000	5%	131.100.000	64	10%	1.884.563	https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-2e14-b781e8b901f5-ea760405-bf46-3ff4
PROMEDIO						1.936.770	
DESV STÁNDAR						110.990	
COEF CORRELACION						5,7%	
REDONDEO						1.940.000	

Nota: Mercado inmobiliario que se anexa.

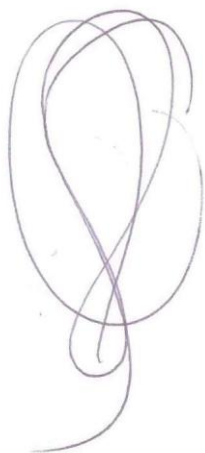
VALORES ADOPTADOS:

DESCRIPCION	VALOR UNITARIO
APARTAMENTO	\$ 1.940.000 m ²

9. RESULTADO DEL AVALUO

ÍTEM	UNIDAD	AREA	VALOR M2	VALOR
APARTAMENTO 302				
CONSTRUCCION	m ²	56,85	1.940.000	110.289.000
TOTAL				\$ 110.289.000

**SON: CIENTO DIEZ MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS
M/CTE**



HUGO A. GIRALDO CARDONA
RAA-7521090

10 ANEXOS

1.1 FOTOGRAFICOS:

Se anexan registro fotográfico.

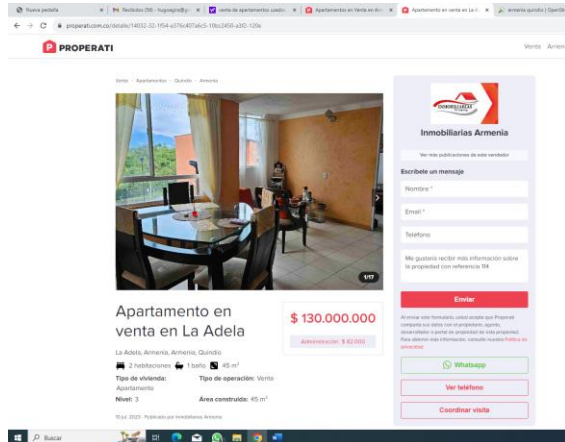
1.2 DOCUMENTALES

Certificado de libertad y tradición # 280-64468





MERCADO INMOBILIARIO APARTAMENTOS SUR DE ARMENIA



Apartamento en venta en La Adela

La Adela, Armenia, Armenia, Quindío

2 habitaciones 1 baño 45 m²

Tipo de vivienda: Apartamento

Tipo de operación: Venta

Nivel: 3

Área construida: 45 m²

10 jul. 2023 - Publicado por Inmobiliarias Armenia

\$ 130.000.000

Administración:

\$ 82.000

Descripción

El apartamento queda en el piso 3, no tiene ascensor, consta de dos habitaciones, salacomedor con vista hacia la cordillera, cocina integral, lavadero, baño con división en vidrio templado, algunas paredes pintadas con Veneciano, parqueadero común. el conjunto cuenta con parque infantil, gimnasio al aire libre, cancha de baloncesto, áreas verdes y salón social

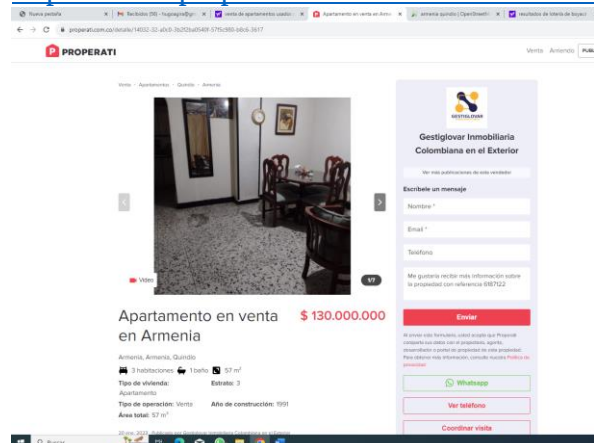
Características de la propiedad

- Parqueadero Vista panorámica Agua Cocina integral Gas natural Permite animales domésticos

Localización

Parques de Bolívar Etapa 3, Armenia, Quindío, Colombia

<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-1f54-e376c407a6c5-10bc2450-a3f2-120e>



Apartamento en venta en Armenia

Armenia, Armenia, Quindío

3 habitaciones 1 baño 57 m²

Tipo de vivienda: Apartamento

Estrato: 3

Tipo de operación: Venta

Año de construcción: 1991

Área total: 57 m²

20 ene. 2023 - Publicado por Gestiglovar Inmobiliaria Colombiana en el Exterior

\$ 130.000.000

Descripción

Apartamento en torre privada en San José, Armenia – Quindío con una excelente ubicación en el occidente de la ciudad, a pocos metros del Instituto Educativo Rufino José Cuervo Centro, del parque el Bosque, de la Plaza Minorista de mercado y del Estadio San José. La propiedad se encuentra en el segundo piso, cuenta con 57.47 Mts² distribuidos de la siguiente manera: 2 habitaciones con closet Baño Cocina Integral Sala Comedor Zona de labores Balcón ¿Esta es la vivienda que estabas buscando? ¡No la dejes perder!

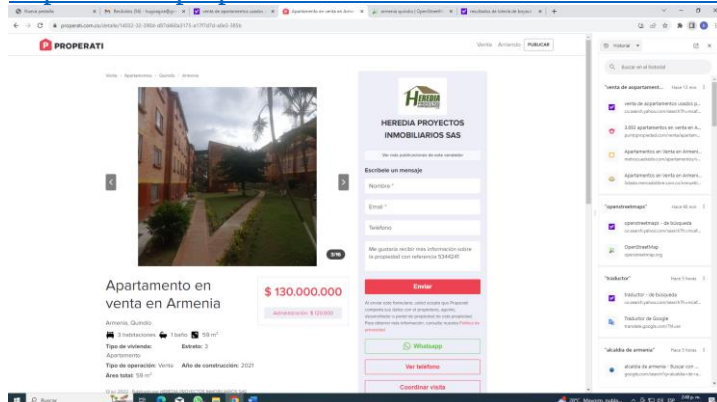
Características de la propiedad

Balcón Vista panorámica Cocina integral Closet

Localización

Quindío, Armenia, Armenia

<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-a0c0-3b2f2ba0540f-57f5c980-b8c6-3617>



Apartamento en venta en Armenia

Armenia, Quindío

3 habitaciones 1 baño 59 m²

Tipo de vivienda: Apartamento

Estrato: 3

Tipo de operación: Venta

Año de construcción: 2021

Área total: 59 m²

13 jul. 2022 - Publicado por HEREDIA PROYECTOS INMOBILIARIOS SAS

\$ 130.000.000

Administración:

\$ 120.000

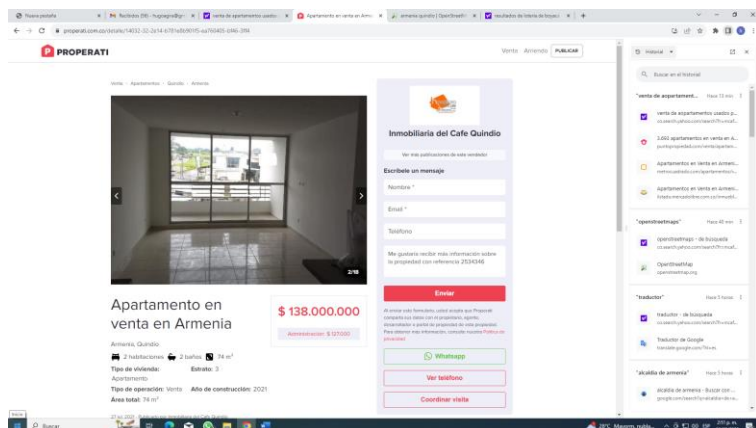
Descripción

VENTA APARTAMENTO AVENIDA CENTENARIO Presentamos este Apartamento ubicado en el sector de la Avenida Centenario en la ciudad de Armenia Quindío. Muy cerca al centro de la ciudad. El Apartamento dispone de 3 habitaciones, 1 baño, sala comedor, y cocina tradicional. El condominio presenta zona de parqueo interna. Su ubicación es privilegiada porque cuenta con todos los servicios de primera necesidad en el mismo sector. Se encuentra a tan solo 3 minutos del Centro Comercial Calima y a dos minutos del centro de la ciudad. Transporte público con parada en el conjunto residencial Para mayor información y citas, contactenos!!!!

Características de la propiedad

Cocina amueblada Gas natural

<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-390d-d87d460a3175-a17f7d7d-a0e3-385b>



Apartamento en venta en Armenia

Armenia, Quindío

2 habitaciones 2 baños 74 m²

Tipo de vivienda: Apartamento

Estrato: 3

Tipo de operación: Venta

Año de construcción: 2021

Área total: 74 m²

27 jul. 2021 - Publicado por Inmobiliaria del Cafe Quindio

\$ 138.000.000

Administración:

\$ 127.000

Descripción

Venta apartamento en el sur de Armenia Quindio, sector Barrio los Kioskos. apto de 74m², 3 alcobas con closet, 2 baños, sala comedor, cocina semintegral con gas domiciliario, balcon, piso en ceramica, zona de ropas. Condominio con piscina, salon social, ascensor. COD: 2534346

Características de la propiedad Balcón Gas natural Closet

Características del edificio

Seguridad privada Ascensor Piscina

Localización

<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-2e14-b781e8b901f5-ea760405-bf46-3ff4>