

AVALUO J06-radicado2021-0630

hugo Giraldo Cardona <hugoagira@gmail.com>

Lun 13/02/2023 15:06

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

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	4
6 DESCRIPCION GENERAL CONSTRUCCIONES	6
7 METODOLOGIA DEL AVALÚO	6
8 RESULTADO DEL AVALUO	8
9 ANEXOS	9

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Apartamento en PH.

1.3. TIPO DE AVALÚO: Comercial urbano.

1.4. DEPARTAMENTO: Quindío.

1.5. MUNICIPIO: Armenia.

1.6. LOCALIDAD / COMUNA: Comuna 1 Centenario.

1.7 BARRIO O URBANIZACIÓN: TORRES DE ORENSE CONJUNTO
RESIDENCIAL ETAPA 1 APTO 803 .

1.7. DIRECCIÓN: CALLE 50 # 51 -80

1.8. DESTINACIÓN ACTUAL: Residencial.

1.9. FECHA DE LA VISITA: 3 de febrero de 2023

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Certificado de libertad y tradición # 280-226208 de fecha 16/11/2021.

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 PROPIETARIO: MORA VANEGAS EDGAR HUMBERTO

3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN: Según escritura 4399 DEL 21-12-2018
NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA

3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 280-226208

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El inmueble objeto del presente avalúo comercial urbano, hace parte del sector de Puerto Espejo, enmarcado por los siguientes barrios:

POR EL NORTE : Con el barrio la Fachada
POR EL ESTE : Con el barrio Puerto Espejo.
POR EL SUR : Con el barrio el poblado.
POR EL OESTE : Con el parque residencial Verdu.

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.

4.3 TIPOS DE EDIFICACIÓN: Son construcciones multifamiliares, 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 2.

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

La calle 50 esta vía se encuentra en buen 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 buena, por tratarse de un barrio consolidado residencial.

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:

Tratamiento: FICHA NORMATIVA 2A Consolidación urbanística/residencial cotidiano.

USOS:

PRINCIPALES:

VU: Vivienda unifamiliar.

VB: Vivienda Bifamiliar.

VM: Vivienda Multifamiliar.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

6.1.1 UBICACIÓN: El predio objeto de avalúo se encuentra localizado en el Sur del municipio de Armenia; apartamento recién construido en bloque multifamiliar, ubicado por el sector de Puerto espejo.

6.1.2 AREAS:

FUENTE	ÁREA m ²
Folio de matrícula inmobiliaria 280-226208	61.31
Área construida	61.31

6.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES: Sin información.

6.1.4 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El conjunto residencial Torres de Orense posee su principal acceso por la calle 50: Vía principal, presenta doble sentido de circulación, separador central y se encuentra en buen estado de conservación.

6.1.5 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:

APARTAMENTO	
ITEM	DESCRIPCIÓN
MUROS	Pintura sobre revoque.
PISOS	Ceramica.
CARPINTERIA METALICA	Puertas exteriores y ventanas.
CARPINTERIA MADERA	Puertas interiores
COCINA	Meson en granito pulido con gabinetes madera
BAÑOS	cerámica en el piso y muros, division en acrilico.
VETUSTEZ	2 años.

6.2.2 DISTRIBUCIÓN INTERNA APARTAMENTO:

Tres alcobas, dos baños, cocina, sala comedor y zona de ropas.

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

MERCADO INMOBILIARIO DE APARTAMENTOS SECTOR-PUERTO ESPEJO								
UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURAD	AREA	PARQUEADERO	\$/m2	OBSERVACIONES	FUENTE
Orense T1-404	180.000.000	5%	151.000.000	61,31	20.000.000	2.462.893	tres habitaciones, sala comedor, cocina integral, parqueadero y dos baños.	3173452822
Orense T1-606	165.000.000	5%	156.750.000	61,31		2.556.679	tres habitaciones, sala comedor, cocina integral, sin parqueadero y dos baños.	3103736807
Orense T1-1009	185.000.000	5%	175.750.000	61,31		2.866.580	tres habitaciones, sala comedor, cocina integral, sin parqueadero y dos baños.	3147134051
Orense T1-808	180.000.000	5%	151.000.000	61,31	20.000.000	2.462.893	tres habitaciones, sala comedor, cocina integral, parqueadero y dos baños.	3114630890
Orense T1-1208	190.000.000	5%	160.500.000	61,31	20.000.000	2.617.844	tres habitaciones, sala comedor, cocina integral, parqueadero y dos baños.	3125501968
PROMEDIO						2.593.378		
DESV STÁNDAR						166.311		
COEF CORRELACION						6,4%		
REDONDEO						2.590.000		

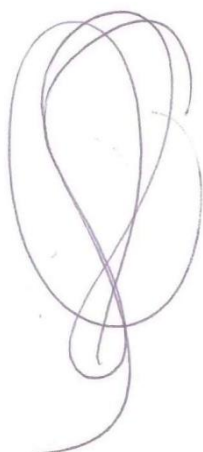
7.1 VALORES ADOPTADOS:

DESCRIPCION	UNIDAD	VALOR UNITARIO
APARTAMENTO	m ²	2.590.000

8. RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	UNIDAD	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	m ²	61,30	2.590.000	158.767.000
TOTAL				158.767.000

SON: CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE



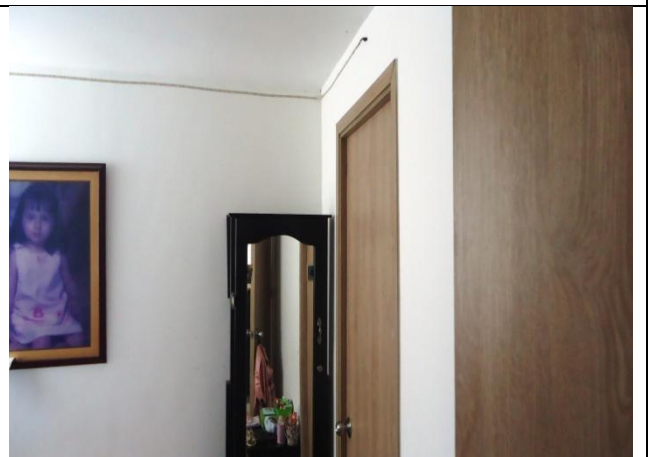
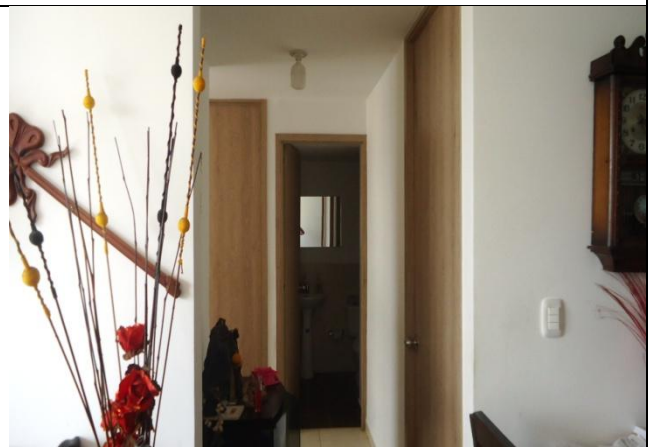
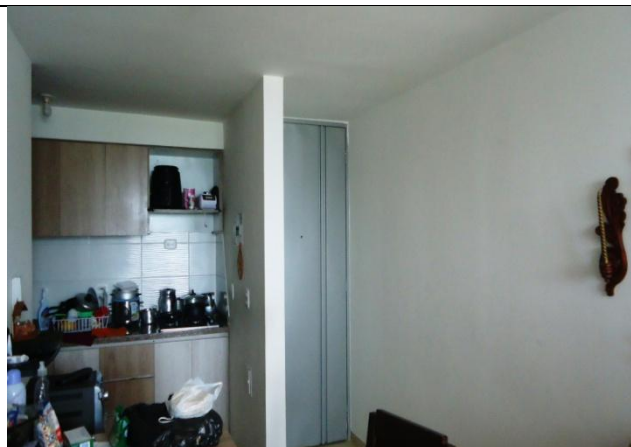
HUGO A. GIRALDO CARDONA
RAA-7521090

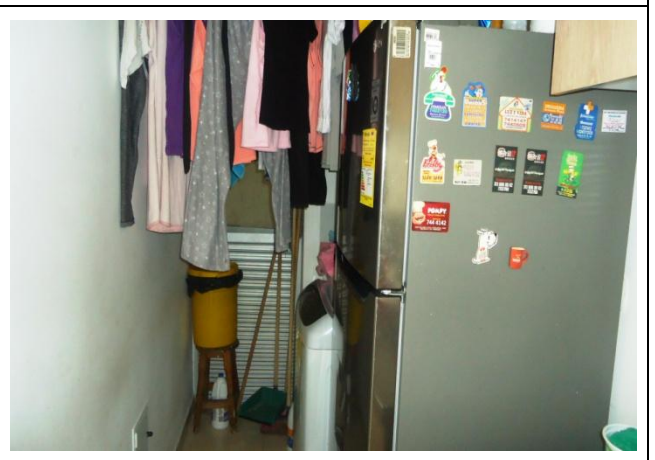
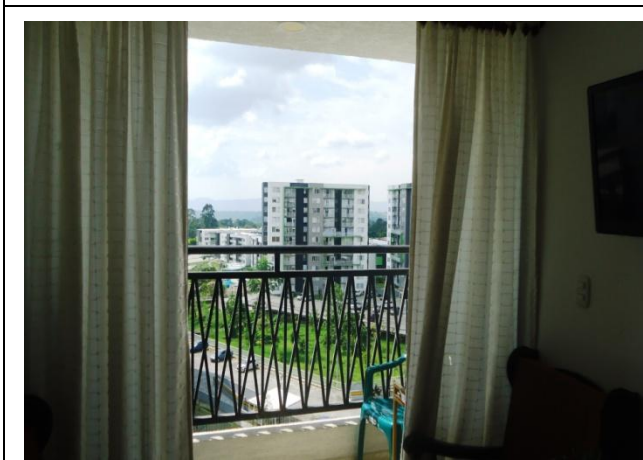
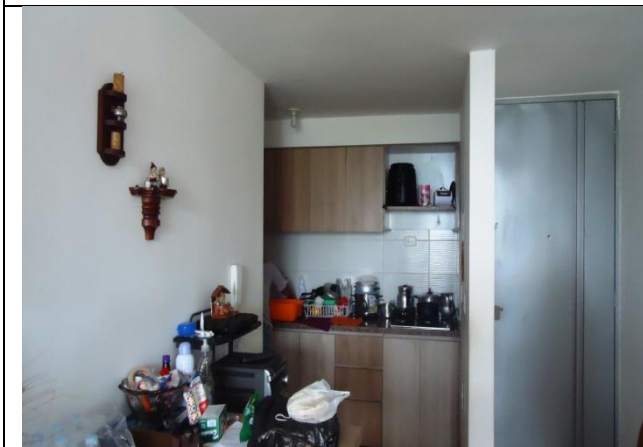
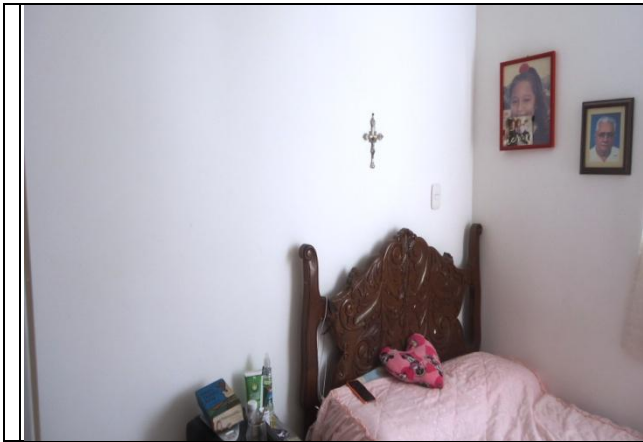
9. ANEXOS

9.1 FOTOGRÀFICOS:

9.2 DOCUMENTALES

Certificado de libertad y tradición # 280-226208 de fecha 16/11/2021







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 avaluador AVAL-7521090.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HUGO ALEJANDRO GIRALDO CARDONA 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 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Dic 2021

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 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b65f0a87



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 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

- Avances de obras

Fecha de inscripción
28 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.



PIN de Validación: b65f0a87

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
04 Ene 2022

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
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: b65f0a87



Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0119, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0083, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO

Dirección: KRA. 12# 4N - 04

Teléfono: 3117665182

Correo Electrónico: hugoagira@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Civil - Universidad del Quindío.

Especialista en Patología de la Construcción - Universidad Santo Tomas.



PIN de Validación: b65f0a87



TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	27 Abr 2022

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) **HUGO ALEJANDRO GIRALDO CARDONA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7521090.

El(la) señor(a) **HUGO ALEJANDRO GIRALDO CARDONA** 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.



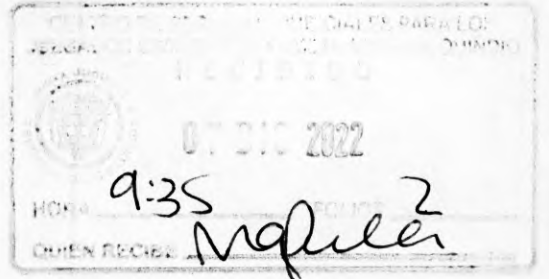
PIN DE VALIDACIÓN

b65f0a87

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.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Señor
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL
Armenia Q.



PROCESO: EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA.
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA
DEMANDADO: LINA MARÍA OSPINA CANO
RADICADO: 630014003006 2022 00040 00

ASUNTO: Solicitud respetuosa e información de abono

Por medio del presente escrito informo que no he sido notificada del proceso que se lleva en mi contra, pero que a mi apartamento se presentó la inspectora y el señor secuestre a decirme que Bancolombia había iniciado un proceso en mi contra, por no estar al día con las cuotas de las cuales informo que yo he estado en comunicación con ellos y no me habían informado que me debía acercar al juzgado, yo en este momento no tengo empleo y ellos son sabedores de mi situación actual, me han dado plazos telefónicamente para llevar cuotas en las que estoy atrasadas y la verdad yo confié plenamente que lo que se habla por la línea telefónica es verdad nunca pensé que este trámite estuviera desde febrero y yo sin ser informada para mirar que podía solucionar y no llegar hasta este estado,

Le informo Señor Juez que he Realizado dos abonos como ellos me informaron el día el 12 de octubre del 2022 por un valor UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE de \$ 1.500.00.00 y el 06 de diciembre del presente por valor de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE de \$ 1.500.00.00, ellos vía telefónica me informaron las cuentas y la manera como lo debía realizar (anexo los recibos de consignación).

Solicito Señor Juez muy respetuosamente me comparta el expediente para revisar la demanda Ya que si ellos no fueron honestos conmigo sabiendo que he estado en contacto con ellos yo no se desde cuando me están cobrando las cuotas y a qué valor ruego también me informe del número de la cuenta para poder seguir realizando los abonos directamente al juzgado.

Muchas gracias por la atención prestada

Atentamente.

Lina Maria Ospina Cano
LINA MARÍA OSPINA CANO
C-C 41.959.778 de Armenia
Wthasaap 3167677678
Correo electrónico: linamariaospi2014@gmail.com



NIT: 890.903.936-8

Registro de Operación: 846608650
RECAUDOS CONVENIOS MASIVOS
Sucursal: 756 - ARMENIA NORTE
Ciudad: ARMENIA
Fecha: 06/12/2022 Hora: 11:14:55
Secuencia: 1127 Código usuario: 022
Código Convenio: 84914
Nombre Convenio: ALIANZA SGP S.A.S.
Tipo Identificación Pagador: Cédula de Ciudadanía
Identificación Pagador: 41959778
Valor Total: \$ 166.683.00
Medio de Pago: EFECTIVO
Valor Efectivo: \$ 166.683.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Referencia 1: 41959778
Referencia 2: 72990010259
LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO

12/10/2022

RECAUDOS CONVENIOS MASIVOS

Sucursal: 865 - CALLE 21 ARMENIA
Ciudad: ARMENIA
Fecha: 12/10/2022 Hora: 4:35:07
Secuencia: 36 Código usuario: 007

través de esta comunicación queremos brindar un acompañamiento cercano, para que tengas total claridad sobre las obligaciones pendientes, los valores y los pagos a realizar. Esta guía también es un recurso para que las sucursales reciban y liquen los pagos aquí relacionados.

Identificación Pagador: 41959778
Valor Total: \$ 166.607.00 ***
Medio de Pago: EFECTIVO
Valor Efectivo: \$ 166.607.00 ***

Costo Transacción: \$ 0.00

Referencia 1: 4959778

Referencia 2: 72990010259

Número de Identificación Calidad en la que actúa

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO

41959778

TITULAR

Nombre del producto

Valor a pagar a la obligación

Valor a pagar por gastos judiciales

CREDITO HIPOTECARIO

4.000.000.00

4.000.000.00



NIT: 890.903.936-8

Registro de Operación: 984304390
ABONO CARTERA HIPOTECARIO INDIVIDUAL
Sucursal: 756 - ARMENIA NORTE
Ciudad: ARMENIA
Fecha: 05/12/2022 Hora: 11:16:43
Secuencia: 118 Código usuario: 022
Número de Obligación: 72990010259
Tipo Abono Cartera: Pago Cuota
Valor Cuota: \$ 1.985.634.57 ***
Saldo Total: \$ 34.594.330.17 ***
Tipo Pago: 1
Modalidad Pago: N Número de producto: 1
Valor del Título: \$ 0.00 ***
Valor: \$ 1.333.393.00 ***
Valor Efectivo: \$ 1.333.393.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Tipo y Cuenta a Debitar:
Valor a Debitar: \$ 0.00 ***
Valor Cuenta: \$ 0.00 ***
Msi pago: No aplica
LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO



NIT: 890.903.936-8

Registro de Operación: 519823025
ABONO CARTERA HIPOTECARIO INDIVIDUAL

Sucursal: 865 - CALLE 21 ARMENIA

Ciudad: ARMENIA

Fecha: 12/10/2022 Hora: 4:34:53

Secuencia: 32 Código usuario: 007

Número de Obligación: 72990010259

Tipo Abono Cartera: Pago Cuota

Valor Cuota: \$ 4.550.343.03 ***

Saldo Total: \$ 34.594.330.17 ***

Tipo Pago: 1

Modalidad Pago: N Número de producto: 1

Valor del Título: \$ 0.00 ***

Valor: \$ 1.333.393.00 ***

Valor Efectivo: \$ 1.333.393.00 ***

Valor Cheque: \$ 0.00 ***

Tipo y Cuenta a Debitar:

Valor a Debitar: \$ 0.00 ***

Valor Cuenta: \$ 0.00 ***

Msi pago: No aplica

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO

**63001400300620220004000 - BANCOLOMBIA S.A. - CONTRA LINA MARIA OSPINA CANO -
APORTO AVALÚO COMERCIAL**

Abogado Judicializacion Interna <abogadojudinterna2@alianzasgp.com.co>

Jue 9/02/2023 12:11

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

Doctor

SILVIO ALEXANDER BELALCAZAR REVELO

JUEZ SEXTO (06) CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA – QUINDÍO.

cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co

Adjunto memorial que consta de 17 folios.

NOTA: Me permito informar que mis datos personales se encuentran actualizados en el Sistema de Información del Registro Nacional de Abogados – SIRNA, conforme directrices del CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, en caso de requerirlo, por favor consultar.

Cordialmente,

Jhon Alexander Riaño Guzmán

C.C. 1.020.444.432

T.P. 241.426 del C.S de la J.

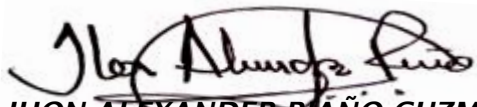
abogadojudinterna2@alianzasgp.com.co

Doctor
SILVIO ALEXANDER BELALCÁZAR REVELO
JUEZ SEXTO (06) CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE ARMENIA - QUINDÍO
E. S. D.

REFERENCIA:	PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL - TÍTULO HIPOTECARIO
DEMANDANTE:	BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO(S):	LINA MARIA OSPINA CANO
RADICADO:	63001400300620220004000
ASUNTO:	APORTO AVALÚO COMERCIAL

JHON ALEXANDER RIAÑO GUZMÁN, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, con Cédula de Ciudadanía N° 1020444432. , abogado titulado y en ejercicio, con Tarjeta Profesional N° 241426. del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de la parte demandante, en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito, me permito me permito aportar el avalúo comercial sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 280-205283 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jhon Alexander Riaño Guzmán', is written over a faint, light-colored rectangular stamp.

JHON ALEXANDER RIAÑO GUZMÁN

C.C. 1020444432

T.P. 241426.000. del C.S de la J.

Correo: abogadojudinterna2@alianzasgp.com.co

LLBA
26/09/2022

INFORME DE AVALÚO

V.04

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES				
CLIENTE	LINA MARIA OSPINA CANO				FINALIDAD	Remate			
NIT / C.C CLIENTE	C.C. 41959778				CONSECUTIVO	230100340			
DIRECCIÓN	CALLE 26 #44-91 SECTOR CIUDADELA LA PATRIA LAS COLINAS CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR ARMENIA #2 APARTAMENTO H-503 TORRE H - VIP				FECHA DE VISITA	12 de enero de 2023			
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Urbano	ESTRATO	1		FECHA DE INFORME	18 de enero de 2023			
BARRIO	CIUDADELA LA PATRIA				ENTIDAD	Bancolombia			
CIUDAD	ARMENIA	COD DANE		63001	EDAD (AÑOS)	7			
DEPARTAMENTO	QUINDIO				REMODELADO	No			
PROPOSITO DEL AVALÚO	GARANTIA HIPOTECARIA				OCUPANTE	Propietario			
TIPO DE AVALÚO	VALOR COMERCIAL				TIPO DE INMUEBLE	Apartamento			
VALUADOR	CLAUDIA LUCERO PALACIO VELASQUEZ				USO ACTUAL	Vivienda			
IDENTIFICACIÓN	41.925.948								

ASPECTOS JURIDICOS					
PROPIETARIO	LINA MARIA OSPINA CANO				
NUM. ESCRITURA	3236	NUM. NOTARIA	4	FECHA	10/08/2016
CIUDAD ESCRITURA	ARMENIA	DEPARTAMENTO		QUINDIO	
CEDULA CATASTRAL	630010103000014200013908050003				
CHIP	NO APLICA				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Tiene	Nº LICENCIA	SIN INFORMACIÓN		
R.P.H	Aplica	CONJUNTO	C.R. PARQUES DE BOLIVAR 2		
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD		VR. x M2	
VALOR IMPUESTO PREDIAL	Sin información.				
VIGILANCIA PRIVADA	Si Tiene	TIPO	24 horas		
COEFICIENTE PRINCIPAL	0,2625%				

DESCRIPCIÓN GENERAL			
DESCRIPCIÓN:	El inmueble objeto de avalúo corresponde a un apartamento ubicado en el conjunto Parques de Bolívar 2 del municipio de Armenia-Quindio.		
ASPECTO JURÍDICO:	Según certificado de tradición 280-205283 y escritura pública suministrada, el inmueble cuenta con un área privada de 42,19 m2.		
Nota 1:	El presente avalúo no constituye un estudio de títulos.		
Nota 2:	El ultimo modo de adquisición corresponde a una compraventa según ESCRITURA 3236 DEL 10-08-2016 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA. Nota 3: Según anotación 13 del CT cuenta con medida cautelar de embargo ejecutivo con acción real.		
DOCUMENTOS APORTADOS:	Certificado de Tradición FMI: 280-205283 impreso el 05-01-2023 y Escritura pública aportada 4949 del 2018-12-19.		
ASPECTO FÍSICO:	No se tuvo acceso al inmueble, se evidencia según visita de campo que se trata de un conjunto residencial, con fachada en graniplast. El sector cuenta con la dotación de los servicios públicos básicos de acueducto y energía eléctrica.		
ASPECTO NORMATIVO:	Conforme al Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Armenia, reglamentado bajo el Acuerdo No. 019 de 2009, el predio en referencia se localiza en clase de suelo urbano,no se registran datos de edificabilidad al tratarse de un bien bajo propiedad horizontal. No se localiza en zona de amenaza.		
Nota 4:	Se liquidan las áreas declaradas en escritura pública, toda vez que no se tuvo acceso al inmueble y no se conocen las medidas reales con las que cuenta actualmente.		
ASPECTO ECONÓMICO:	Para llegar a la estimación del valor comercial se desarrolla el método de comparación de mercado.		

FOTO PRINCIPAL	
	
FUENTE: VISITA TÉCNICA	

VALOR COMERCIAL		\$ COP	\$	84.380.000,0
Valor en Letras		OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MCTE.		
VALOR ASEGURABLE		\$ COP	\$	75.942.000,0

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA	
FAVORABLE	SI
Tasa Hipotecaria	
Se considera garantía favorable para la entidad.	

NOMBRES Y FIRMAS	
	
CLAUDIA LUCERO PALACIO VELASQUEZ Perito Actuante Tinsa Colombia C.C. 41925948 R.A.A. AVAL - 41925948	TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) Ltda. NIT: 900.042.668-4 RNA J-013 (Fedelonja - SCdA) S.I.C. 05108900

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACION DE AREA P.H.

Topografía	Ligera		
Área de actividad	Residencial		
Uso principal	Residencial		
Tipo de proyecto	VIS sin ascensor		
Total unidades	SIN INFORMACIÓN		
Garajes			
Tipo de Garaje			
Coef. API/AC	0,94		

CONSTRUCCION

Área privada	42,19 m²		
Área construida	45,01 m²		
Área libre	No tiene		
Área Catastral	Sin información		
Área medida en la inspeccion	Sin información		
Area valorada	42,19 m²		

Unidades desocupadas	No Aplica
Vacancia	-

OBSERVACIONES

Amenaza por inundación	NO	Otro tipo de amenaza	NO
Amenaza por remoción en masa	NO		

SECTOR

Tipo de Zona	Urbana	Estado de seguridad, orden público o emergencia social	Orden público normal, aparentemente seguro.
Uso predominante	Vivienda Multifamiliar		
Demanda / interés	Media		

Nivel de equipamiento		Distancias aprox. mt	Tiene / No tiene		Estado de conserv.
Comercial	Escaso	500 o más	Andenes	Tiene	Bueno
Escolar	Suficiente	400 - 500	Sardineles	Tiene	Bueno
Asistencial	Suficiente	500 o más	Acueducto	Tiene	No Aplica
Estacionamientos	Escaso	500 o más	Alcantarillado	Tiene	No Aplica
Áreas verdes	Suficiente	400 - 500	Energía Eléctrica	Tiene	No Aplica
Zonas recreativas	Escaso	500 o más	Telefonía	Tiene	No Aplica
Transporte público	SI	Tipo	Gas Natural	Tiene	No Aplica
		Buses y Taxis			

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS:

Es un sector residencial, con comercio vecinal. El producto inmobiliario predominante en la zona es la vivienda unifamiliar y multifamiliar. Las vía de acceso al inmueble es la calle 26, en buen estado de conservación.

Carácter Vía de Acceso	Secundaria	Pavimentada	Si	Estado de conservación	Bueno
------------------------	------------	-------------	----	------------------------	-------

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Estructura	Mampostería estructural
Avance (En construcción)	100%	Estado	Bueno
Estado de conservación	Bueno		
N° de Pisos	5		
N° de Sótanos			
Vida Util	100		
Vida Remanente	93		
Altura (m)	mayor 6 m		

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

Se realiza visita de fachada, no se tiene conocimiento del estado actual del inmueble.

DEPENDENCIAS

Dependencias	Sala		Estudio		Alcobas		Otros	Deposito	
	Comedor							Local	
	Cocina								
	Zona de ropas							Bodega	
	Patio Interior							Oficina	
Garajes	Total Garajes		Uso Exclusivo		Sencillo				
	Cubierto								
	Descubierto								

COMENTARIOS DEPENDENCIAS:

Por tratarse de un avalúo de fachada no hubo ingreso al inmueble por lo que no se tiene conocimiento de las dependencias del mismo.

EDIFICACIÓN - ACABADOS

RECINTO	ACABADOS PISOS	ACABADOS MUROS	CALIDAD	ESTADO

COMENTARIOS ACABADOS:

No se visito el inmueble al interior por ser avalúo de fachada, por lo que no se tiene conocimiento de los acabados, de la calidad y del estado de los mismos.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	☒	Bicicletero	☐	Bomba Eyec.	☐	Club House	☐	Salon de juegos	☐
Ascensor	☐	Cancha Squash	☐	Planta Elec.	☐	Guardería	☐	Golfito	☐
Tanque de agua	☐	Vigilancia 24H	☐	Gimnasio	☐	Cancha Multiuso	☐	Eq. Presión	☐
CCTV	☐	Teatrino	☐	Turco	☐	Piscina	☐	Garaje visitantes	☐
Sauna	☐	Calefacción	☐	Citofonia	☐	Zona verde	☐	Terraza comunal	☐
Salón Comunal	☐	A.A. Central	☐	Shut Basuras	☐	BBQ	☐	Garaje residentes	☐

Cantidad de parquaderos de la copropiedad	
---	--

OTROS:

Sólo se puedo observa la portería y parqueaderos, no se tiene información de la dotación comunal del conjunto.

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Certificado de Tradición FMI: 280-205283 impreso el 05-01-2023 y Escritura pública aportada 4949 del 2018-12-19.

Perspectivas de Valorización	Buenas
------------------------------	--------

EST. 1 COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA

Ubicación		Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$ /m²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$
								Ubic.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi	Sup.				
1	PARQUES DE BOLIVAR	3122185082	1	52,00	Constru.	0	7	S	S	S	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	\$ -	\$ 1.849.737	\$ 92.000.000
2	PARQUES DE BOLIVAR	3128841463	2	45,01	Privada	0	6	S	M	S	0,98	1,00	1,00	1,00	0,88	\$ -	\$ 2.150.633	\$ 110.000.000
3	PARQUES DE BOLIVAR	3107043491	1	46,00	Constru.	0	7	S	S	S	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	\$ -	\$ 2.091.007	\$ 92.000.000
4	Chilacoa.	3108356943	4	46,00	Constru.	0	8	S	S	S	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	\$ -	\$ 1.931.909	\$ 85.000.000
Piso y area del sujeto:			5	42,19		0	7	PROMEDIO							\$ -	\$ 2.005.822	\$ 94.750.000	

P: Peor
NP: Notoriamente Peor
MP: Mucho Peor

S: Similar
SP: Sensiblemente Peor
SM: Sensiblemente Mejor

M: Mejor
MM: Mucho Mejor
NM: Notoriamente Mejor

Ubic.: Conservación
Acab.: Acabados
Edific.: Edificación

Sup: Superficie

Promedio m2 HOM.	\$	2.005.822
Promedio m2	\$	2.109.101
Media Aritmética	\$	2.005.822
Desviación Estánd.		139.107
Coef. De Variación		6,94%
Límite Inferior	\$	1.866.715
Límite Superior	\$	2.144.929

EST. 2 COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$ /m²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$
							Ubic.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi	Sup.				
Piso y area del sujeto:							PROMEDIO										

Tasa aplicada.= E.A.

Renta Bruta MENSUAL (R.B.M.)

Deducciones

Renta Neta MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]

Renta Neta Anual **(R.N.A.)** [R.N.M. x 12]Capitalizando la Renta Neta Anual (R.N.A.) al **0,00%**

resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de
Valor m2 HOM. SIN Garaje

Valor m2 HOM. SIN Garaje Renta

Desviación Estándar

Coeficiente de Variación

LINKS DE CONSULTA / CONTACTO

Est. 1 Ref. No. 1	https://inmuebles.wasi.co/Apartamento-Vender-Armenia/5508867
Est. 1 Ref. No. 2	https://invertirbieninmobiliaria.com/inmuebles/apartamento-en-venta-en-parques-de-bolivar/407994/2221630
Est. 1 Ref. No. 3	https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/parques-de--bolivar-ii/armenia/7640283
Est. 1 Ref. No. 4	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/chilacoa/armenia/7388117
Est. 1 Ref. No. 5	
Est. 1 Ref. No. 6	
Est. 2 Ref. No. 1	
Est. 2 Ref. No. 2	
Est. 2 Ref. No. 3	
Est. 2 Ref. No. 4	
Est. 2 Ref. No. 5	
Est. 2 Ref. No. 6	

EXPLICACIÓN ESTUDIO (S) DE MERCADO Y DEFINICIÓN DE VALOR

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son de sectores aledaños, con características similares al inmueble tasado. Se adopta un valor cercano al promedio, toda vez que se desconocen las condiciones con las que cuenta el predio.

METODOLOGIAS DE VALUACIÓN

Método **Físico, Directo** o enrique de **COSTOS**, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valua, afectado por la Depreciación atribuible a los factores de **Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia** observados.

Método de **Capitalización** de **Rentas** o enfoque de INGRESOS, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.

Método **Comparativo** o de **MERCADO**, es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado ó de venta de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).

REFERENCIAS DE MERCADO

Referencia	1	Referencia	2
	Se vende apartamento en primer piso de tres habitaciones, sala comedor, cocina integral con gas domiciliario, baño y zona de ropas. Cerca a colegios y supermercados.		apartamento en conjunto cerrado al sur occidente, consta de 2 habitaciones, 1 baño, sala y comedor, cocina integral con gas natural, zona del lavado, pisos en cerámica, zonas verdes, fácil acceso, cerca de colegios y supermercados.
	\$ 92.000.000		\$ 110.000.000
PARQUES DE BOLIVAR		PARQUES DE BOLIVAR	
Fuente: 3122185082		Fuente: 3128841463	
Referencia	3	Referencia	4
	apartamento disponible para entrega inmediata en un primer piso, con cocina integral, extractor de olores, al día en pago de impuestos y totalmente acabado.		Apartamento al sur de la ciudad, cuenta con 3 habitaciones con closet, 1 baños, sala comedor, cocina integral, piso en cerámica, estrato 2, el edificio cuenta parqueadero comunal, cuarto piso.
	\$ 92.000.000		\$ 85.000.000
PARQUES DE BOLIVAR		Chilacoa.	
Fuente: 3107043491		Fuente: 3108356943	
Referencia		Referencia	
Fuente:		Fuente:	

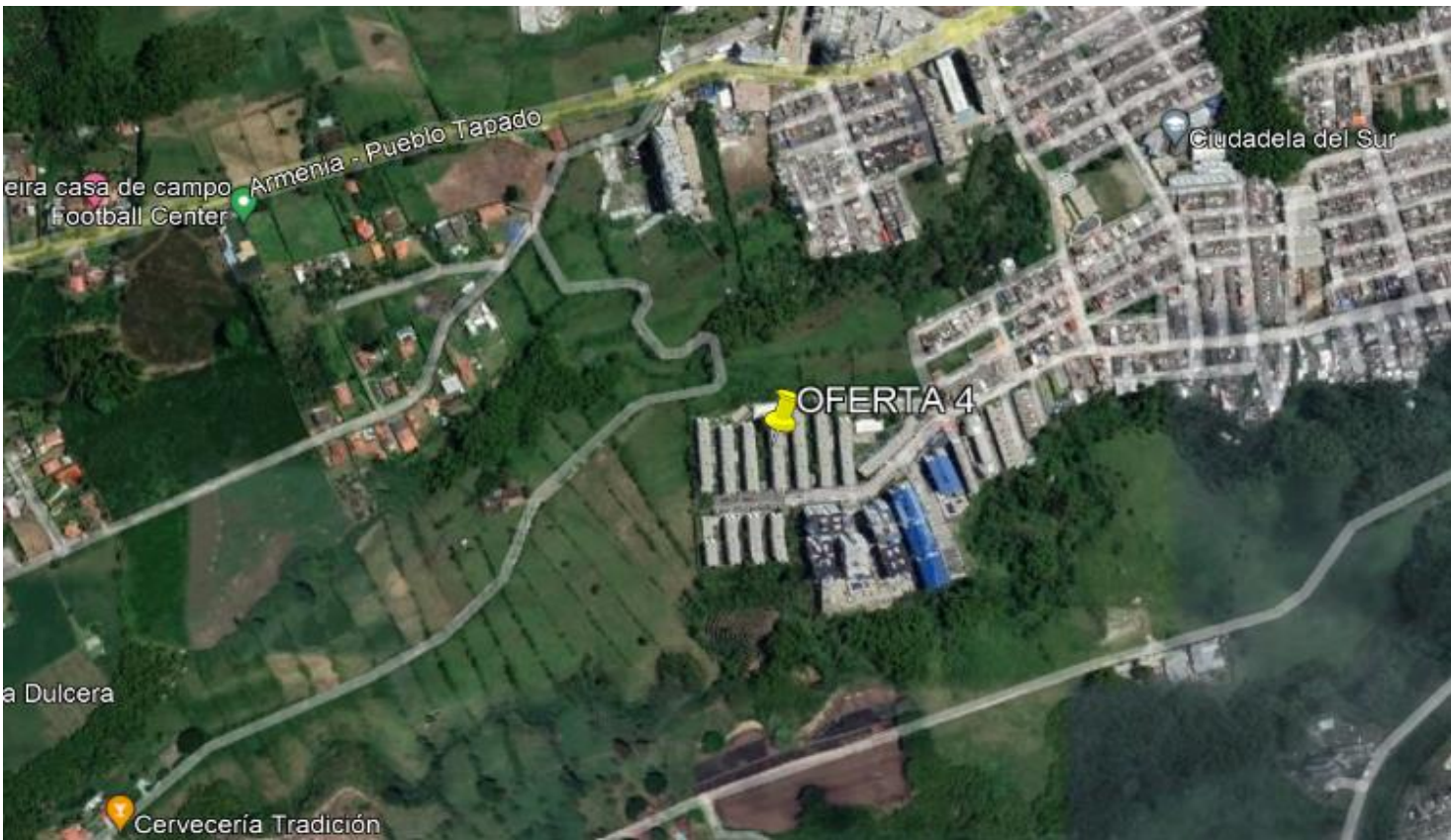
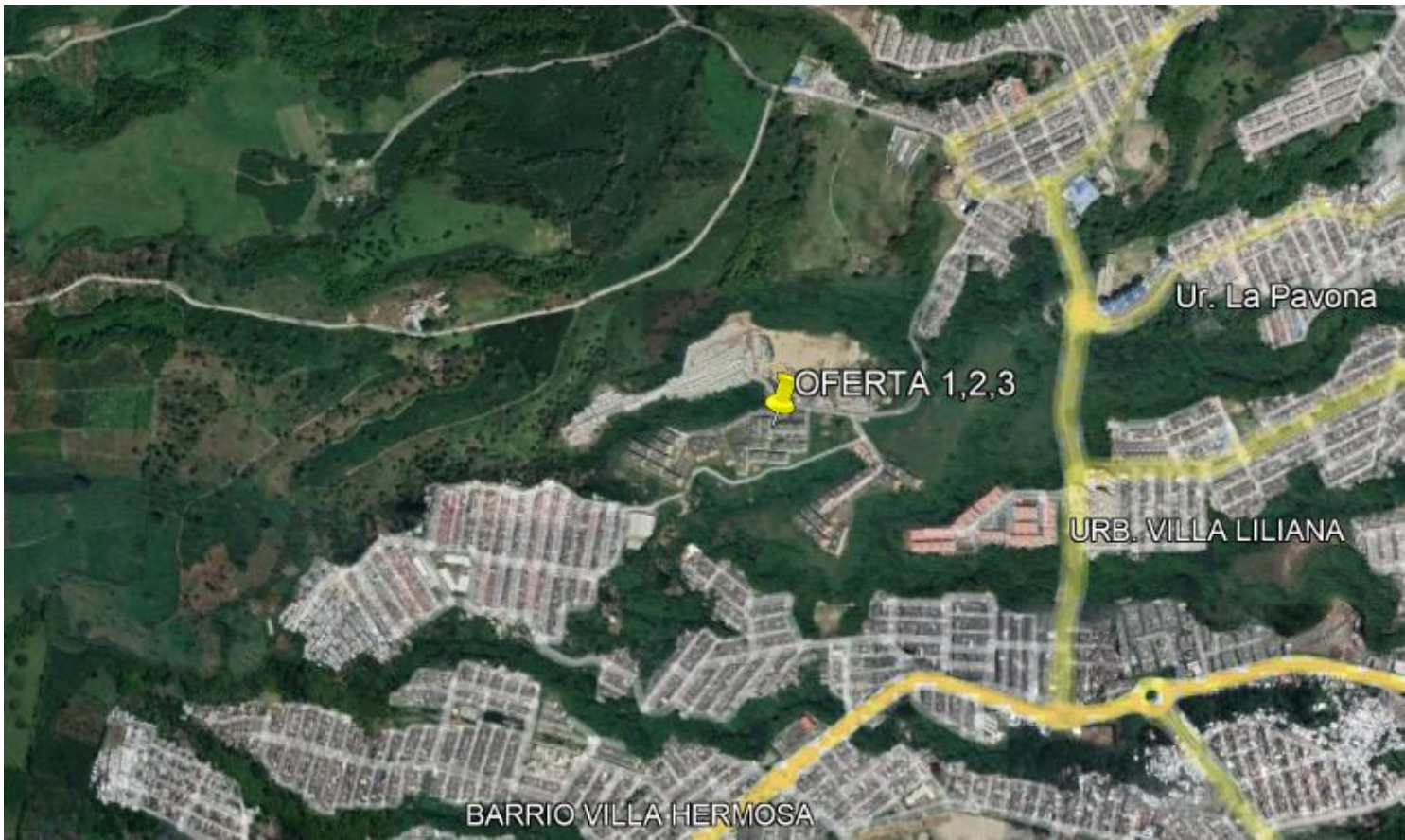
SALVEDADES

El enfoque de mercado provee una indicación de valor mediante la comparación del activo con activos idénticos o comparables (esto es similares) para los cuales se dispone de información de precio.

Cuando la información comparable de mercado no se relaciona con el exacto o sustancialmente el mismo activo, el valuador debe desarrollar una análisis comparativo de las similitudes y diferencias cualitativas y cuantitativas entre los activos comparables y el activo sujeto. Con frecuencia será necesario hacer ajustes con base en este análisis comparativo. Estos ajustes deben ser razonables y los valuadores deben documentar las razones que dan lugar a los ajustes y como fueron cuantificados.

Fuente. IVSC 2020

PLANO DE UBICACIÓN OFERTAS



CUADRO DE VALORACIÓN

Terreno	Descripción	Unidad	Área	\$ / m2	Valor \$
Subtotal Terreno			-		\$ 0,00

			Unidad	Área	\$ / m2	Valor \$
Edificaciones	Descripción	Estructura				
Area Privada	Apartamento	Mampos. estructural	m²	42,19	\$ 2.000.000,00	\$ 84.380.000,00
Subtotal Edificaciones				42,19		\$ 84.380.000,00

		Unidad	Área	\$ Global	Valor \$
GJ / DP / Otros	Información adicional				
Subtotal					\$ 0,00

Fecha:	12/01/2023	TOTAL COMERCIAL	\$ 84.380.000,00
Valor Integral Sobre Construcción		\$ 2.000.000,00	
Tiempo Esperado de Comercialización (meses)		10 meses	

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por **vicios ocultos** u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

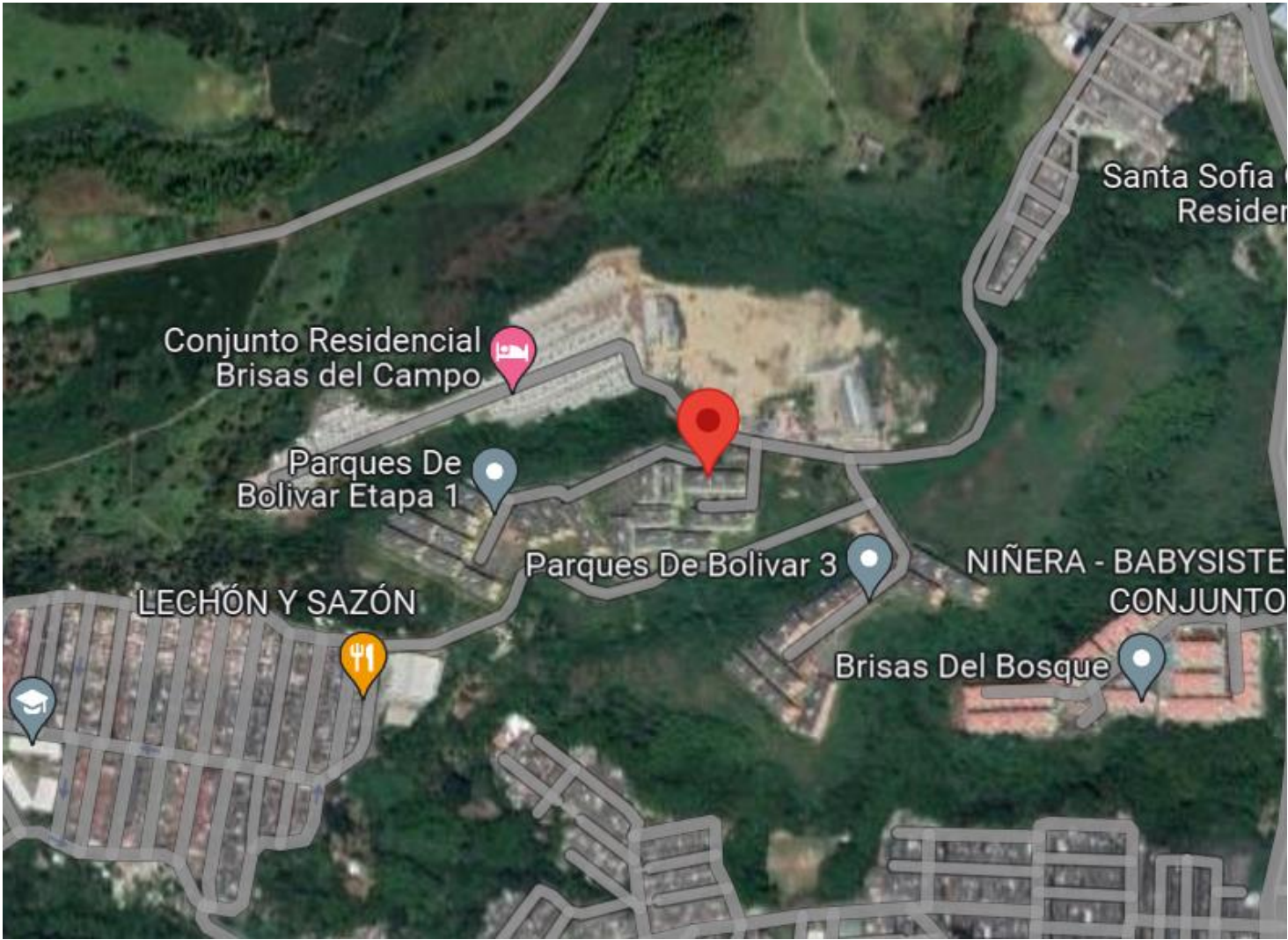
El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **TINSA**. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado. Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

COORDENADAS	Latitud	4,535340	Longitud	- 75,706810
-------------	---------	----------	----------	-------------

PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



CROQUIS

AL TRATARSE DE UN AVALÚO POR FACHADA NO FUE POSIBLE
REALIZAR CROQUIS DEL INMUEBLE.

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



NOMENCLATURA



FACHADA



PORTERIA



DOTACIÓN COMUNAL

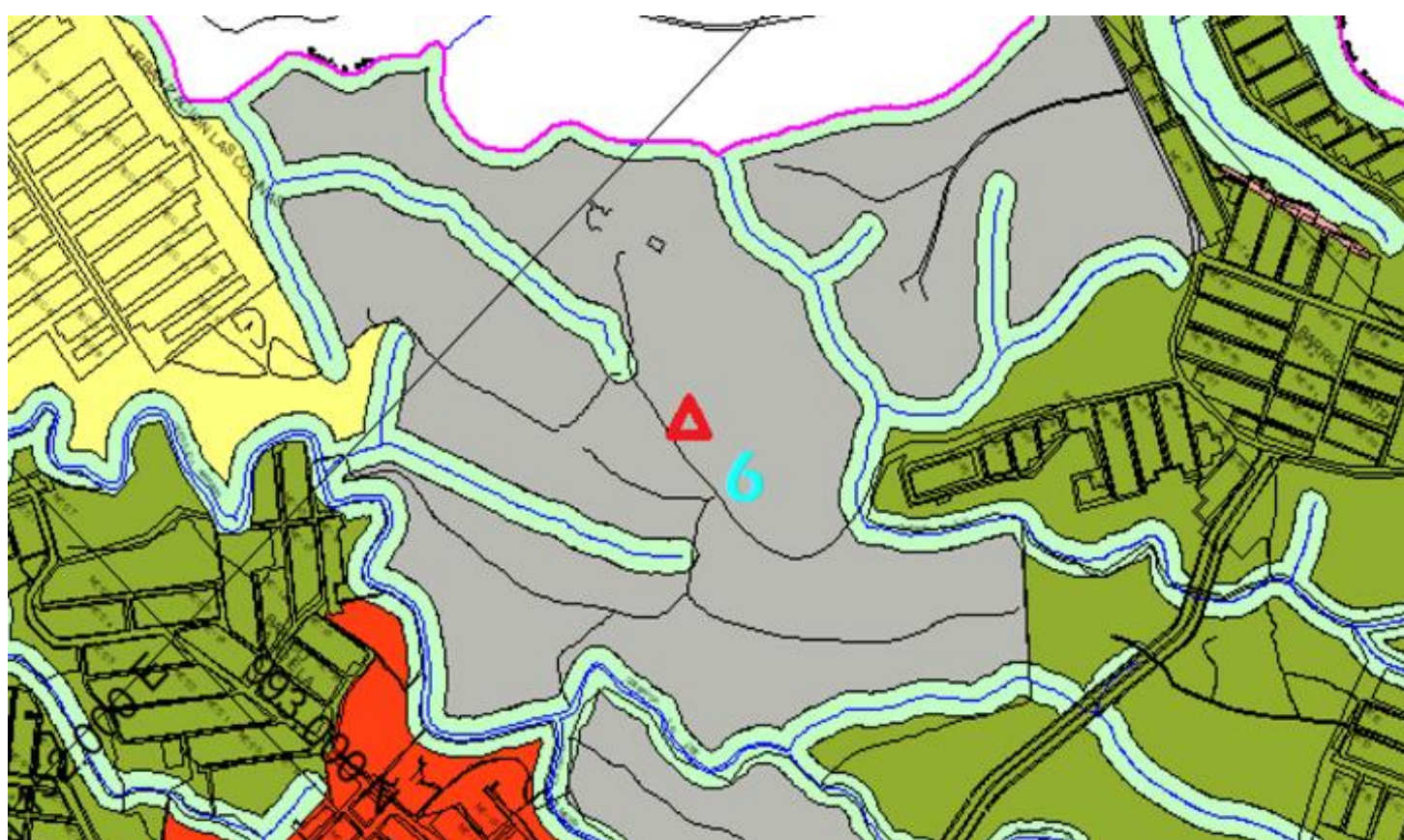


ENTORNO



ENTORNO

CONSULTA POT



2 FICHA DESARROLLO NORMAL/RESIDENCIAL COTIDIANO

ZONAS DE USO DE SUELO

EDIFICABILIDAD

TIPOLOGIA EDIFICATORIA

CONDICIONES

CLASIFICACION

USO PRINCIPAL

VU

Vivienda Unifamiliar

VB

Vivienda Bifamiliar

VUM

Vivienda Multifamiliar

USO COMPLEMENTARIO

C2

Hipermercado

C3

Centros comerciales

C4

Superficies comerciales

C7

Supermercados

C8

Local especializado

C9

Paseo comercial

C10

Tienda

S4

Oficina

S5

Local

S6

Taller

Únicamente sobre vía arterial principal o secundaria

Sobre vía arterial principal o secundaria

En primer piso de edificación

En primer piso de edificación

En primer piso de edificación

B. Salud (consultorio)
C. Servicios profesionales (oficinas)
D. Oficinas superficies empresariales (telecomunicación)
E. Servicio de personal
F. Turismo
G. Entretenimiento de bajo impacto

E. Alimentación y bebidas (sin consumo en el sitio)
F. Electrodomestios, artículos para el hogar y equipos de uso profesional
H. Confecciones y accesorios
I. Artículos de uso personal

INDICE DE OCUPACION:

Máximo 00% para predios sin antejarán y 25% para predios con antejarán

ALTURA MAXIMA:

Para Viviendas Unifamiliares mínimo 1 piso, para viviendas Bifamiliares Mínimo 2 pisos, Para viviendas Multifamiliares Mínimo 5 pisos, para Agrupación o Conjuntos Cerrados Mínimo 2 Pisos, en cualquiera de los casos la altura máxima no podrá sobrepasar los 5 pisos

ASLAMIENTO FRONTAL:

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

ASLAMIENTO LATERAL:

No se Exige

POSTERIOR O PATIO:

Para V.U.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificaciones menores a 5 pisos, ningún lado podrá ser inferior a 3m

PARQUEADORES:

Residentes 1 por vivienda, y para visitantes 1 por cada 4 viviendas

En vivienda de interés social: 1 Residente por cada 4 viviendas y 1 por cada 6 Visitantes 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)

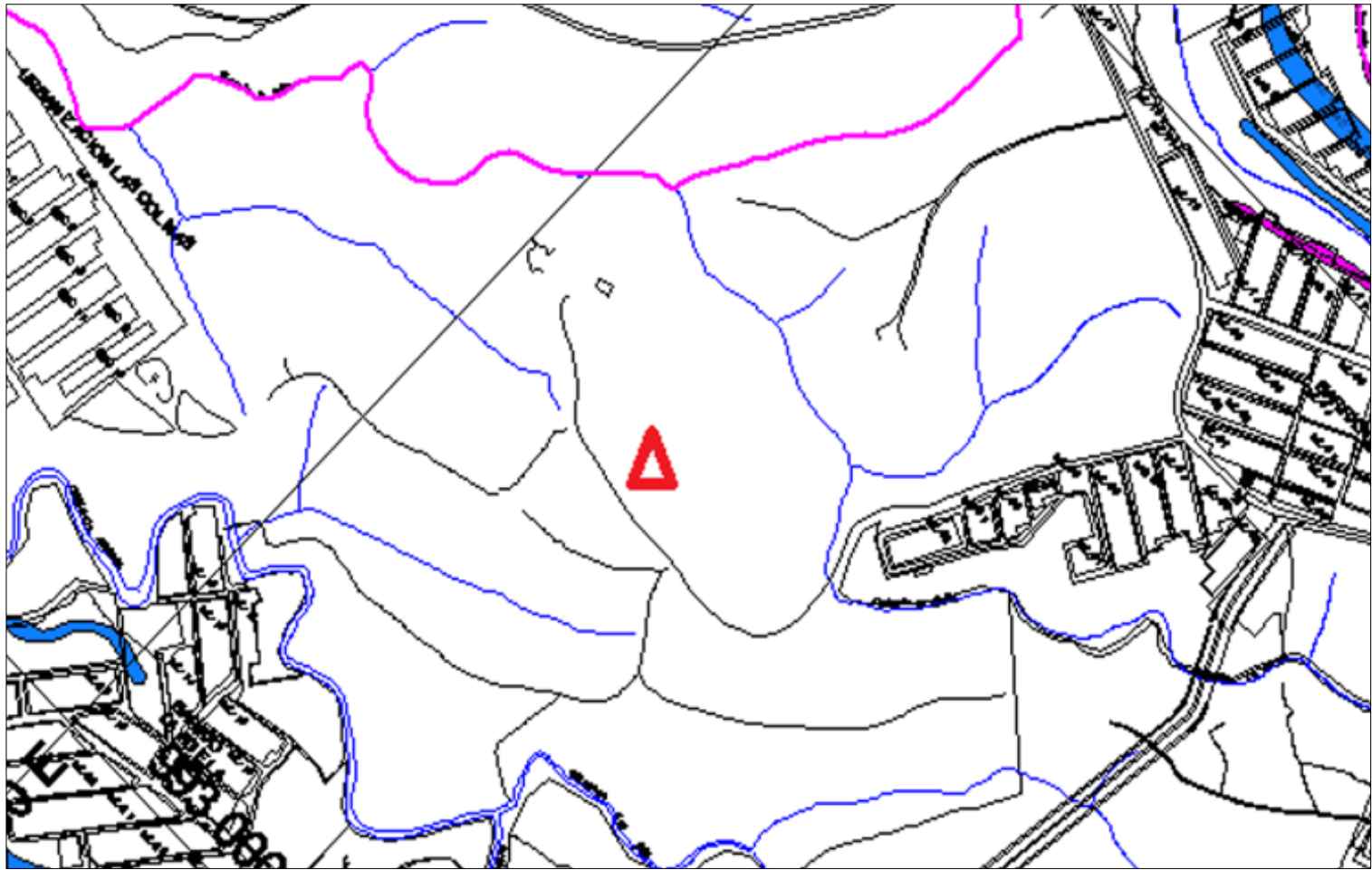
• 1 por cada 200m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial

• 1 por cada 250 m² de área construida excepto el área de parqueaderos, para

6 FICHA DESARROLLO NORMAL/RESIDENCIAL COTIDIANO			EDIFICABILIDAD
ZONAS DE USO DE SUELO			
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	
USO PRINCIPAL			
13 Local industrial de elaboración de regularización agrícola o su afianzamiento	Construcción de tipo urbano o regularización agrícola o su afianzamiento	3. Construcción 2. Alimento o subproductos agrícolas 1. Inyectora de población	Permitiendo la construcción de hasta el 35% de la superficie de vivienda de tipo V5 o V6, y 10% de densidad de vivienda. Generando 100 m² de vivienda (V5) por cada 1 hectárea de 1000 m² que corresponden a las construcciones de tipo V5 de la zona de uso.
14 Taller de fabricación de bienes	Edificación de tipo urbano	3. Construcción 2. Alimento o subproductos agrícolas 1. Inyectora de población	Permitiendo la construcción de hasta el 35% de la superficie de vivienda de tipo V5 o V6, y 10% de densidad de vivienda. Generando 100 m² de vivienda (V5) por cada 1 hectárea de 1000 m² que corresponden a las construcciones de tipo V5 de la zona de uso.

ANEXOS

PLANO AMENAZA



CONVENCIONES

RIOS Y QUEBRADAS

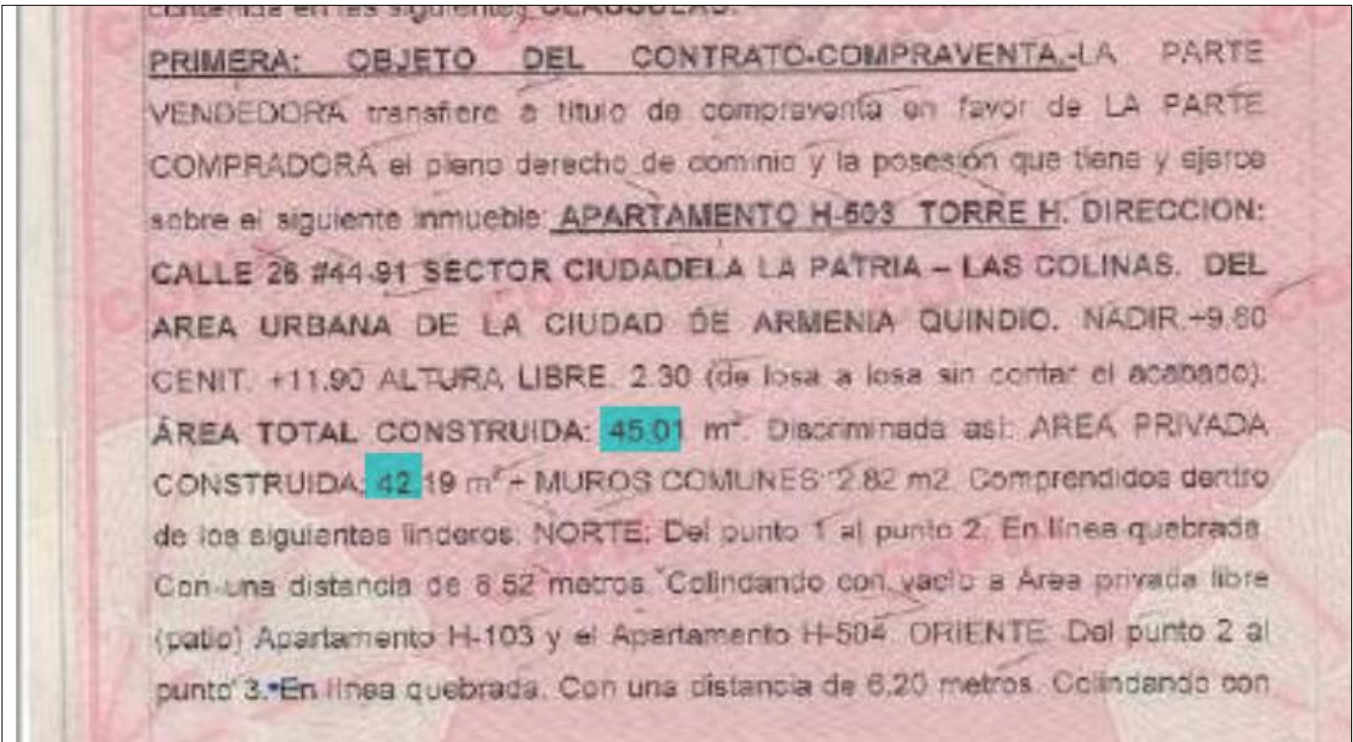
EJE FALLA ARMENIAZONAS DE RIESGO CUALITATIVO ALTO
CORRESPONDE A LAS ÁREAS EN LAS CUALES LA AMENAZA NATURAL POR DESLIZAMIENTO ES ALTA Y DONDE EXISTE UNA ALTA POTENCIALIDAD DE AFECTACIÓN DE VIDAS E INFRAESTRUCTURA. DEFINE LAS ZONAS QUE REQUIEREN PROCESOS DE REUBICACIÓN

SOPORTE ÁREA CT

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

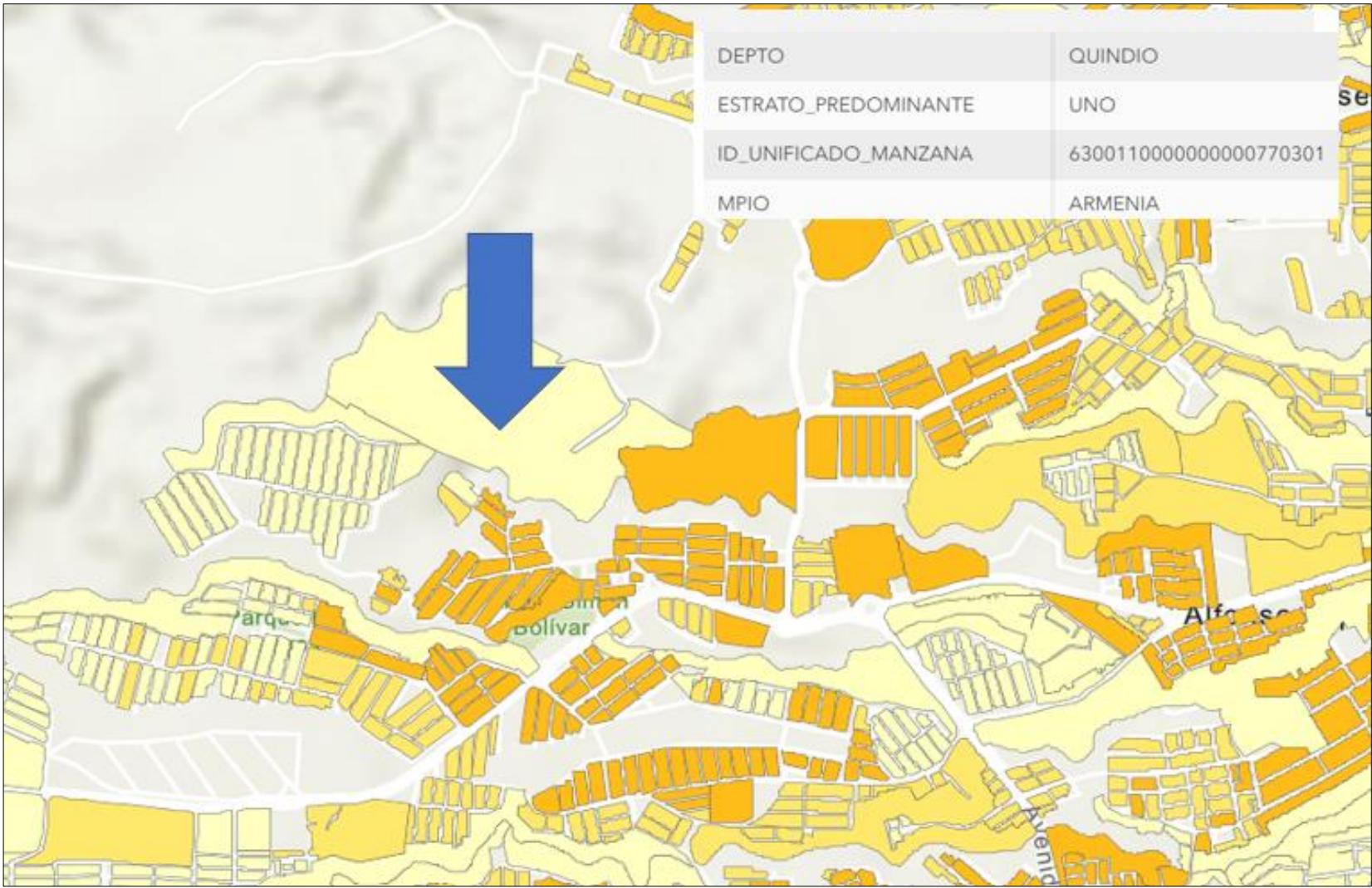
APARTAMENTO H-503 TORRE H - VIP con area de TOTAL CONSTRUIDA 45.01 M2; AREA PRIVADA CONSTRUIDA 42.19 M2 coeficiente de propiedad 0.2625% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3083, 2015/10/07, NOTARIA CUARTA ARMENIA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

SOPORTE ÁREA EP



ANEXOS

SOPORTE ESTRATO





PIN de Validación: c3a90b79



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 evaluador 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



PIN de Validación: c3a90b79



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: c3a90b79



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

c3a90b79

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 veintidos (22) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: c3a90b79



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal