

**MEMORIAL PARA RADICAR - JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL - RADICADO: 201800536 -
DEMANDANTE: PROVITEQ UNIDAD 2 - DEMANDADO: JAIRO DE JESUS ACEVEDO Y
OTROS**

Marcela Ballen Ceron <abogadamarcela@hotmail.com>

Lun 22/04/2024 8:26 AM

Para: Juzgado 06 Civil Municipal - Quindío - Armenia <j06cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (6 MB)

DICTAMEN PROVITEQ UNIDAD 2.pdf; memorial avaluo comercial - j6cm - proviteq.pdf;

Buenos días,

Comendidamente, me permito enviar memorial para radicar, muchas gracias

JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL
RADICADO: 201800536
DEMANDANTE: PROVITEQ UNIDAD 2
DEMANDADO: JAIRO DE JESUS ACEVEDO Y OTROS

Cordialmente,

MARCELA BALLEEN CERON
ABOGADA

Señor

JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL

Armenia, Quindío.

E. S. D.

Contra

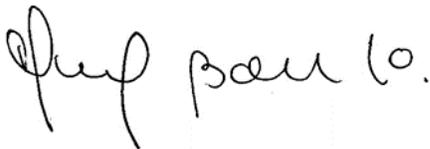
Alicia Acevedo Acevedo y Jairo de Jesus Acevedo

RAD/ 63001400300620180053600

Asunto: Cumplimiento.

Gloria Marcela Ballén Cerón, abogada, identificada como aparece al pie de mi firma, facultada por el demandante **Conjunto Residencial Proviteq Unidad 2**, para defender sus derechos en esta sede judicial, por este medio, comedidamente en los términos del artículo 444 del Código General del Proceso me permito adjuntar el avalúo comercial actualizado, para llevar a cabo la audiencia de remate.

Del señor juez, respetuosamente,



GLORIA MARCELA BALLEEN CERON

CC. 41.933.921 de Armenia

T.P.: 105.542 C.S.J.

Armenia, 01 de abril de 2.024

Señora
CARMENZA MARIN MARIN
Administradora Condominio Proviteq
Ciudad

Respetado Señor:

En atención a su solicitud me permito remitirle el avalúo sobre el inmueble urbano Apartamento 2-A ubicado en la Carrera 19 número 13N-34 interior 1 Unidad 2 Conjunto Residencial Proviteq del Municipio de Armenia Quindío.

Agradezco la confianza depositada, así como la oportunidad poderle servir y estoy a sus ordenes para suministrarle la información adicional que considere necesario.

Cordialmente,



JAVIER OSORIO JARAMILLO

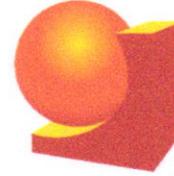
MEMORIAS DE AVALÚO

TIPO DE INMUEBLE:
APARTAMENTO 2-A

SOLICITADO POR:
CARMENZA MARIN MARIN
ADMON CONJUNTO RESIDENCIAL PROVITEQ

UBICACIÓN.
CARRERA 19 NUMERO 13N-34 INTERIOR 1 UNIDAD 2 C.R. PROVITEQ
ARMENIA, QUINDÍO

ARMENIA, 01 DE ABRIL DE 2.024



01-IV-2024

AVALÚO COMERCIAL

CONTENIDO

Propósito del avalúo

Definición del valor comercial o de mercado

Derecho de propiedad

El óptimo y mejor uso

Vigencia del avalúo

Información básica

Titulación

Características del inmueble

Características de la construcción y acabados

Características del sector y normatividad

Metodología aplicada para el avalúo

Otras consideraciones

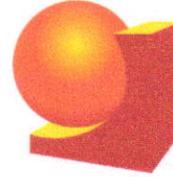
Clasificación del inmueble

Constancia

Avalúo comercial

Observaciones especiales

Registro fotográfico



01-IV-2024

AVALÚO COMERCIAL

PROPÓSITO DEL AVALÚO

El siguiente es el informe del avalúo comercial, practicado al inmueble urbano Apartamento 2-A ubicado en la Carrera 19 número 13N-34 interior 1 Unidad 2 Conjunto Residencial Proviteq del Municipio de Armenia Quindío.

DEFINICIÓN DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

El valor comercial o de mercado, como se utiliza en este informe, se puede definir así: "el precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo, dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no está afectado por algún estímulo indebido".

DERECHO DE PROPIEDAD

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto, pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

EL ÓPTIMO Y MEJOR USO

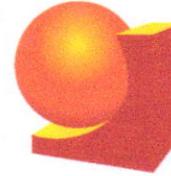
Es aquel que al momento del avalúo arroje el mejor aprovechamiento económico. También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura, que produzcan el más alto valor, siguiendo las normas urbanísticas vigentes, las condiciones del mercado actual y la necesidad del propietario. Se aplica a lotes y otro tipo de inmuebles en proceso.

VIGENCIA DEL AVALÚO

El presente avalúo tiene una vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de cualquier índole (jurídica, técnica, económica o normativa) que afecten o modifiquen los criterios analizados.

OBJETO DEL AVALÚO

El objeto del presente avalúo es el de determinar el valor comercial de edificaciones, construidas dentro del mismo lote, destinadas a viviendas, mediante el análisis de los factores físicos, económicos, de mercado, valorización y demás que inciden en su valor.



01-IV-2024

INFORMACIÓN BÁSICA

Fecha	Marzo 26 de 2024
Dirección	Cra 19 No. 13N-34 interior 1 unidad 2 Apto 2-A C.R. Proviteq
Municipio	Armenia (Quindío)
Solicitante	Carmenza Marin Marin
Propietario	Alicia Acevado Acevedo
Vecindario	viviendas, locales comerciales y colegios
Delimitación de la zona	Zona norte de la Ciudad
Desarrollo actual	Viviendas
Sector	Desarrollado
Transporte	Bueno
Servicios Públicos del sector	Acueducto-Alcantarillado-Energía-Telefono y gas
DEL INMUEBLE	
Acueducto	SI
Energía	SI
Telefono	si
Alcantarillado	SI
Gas	SI

TITULACIÓN

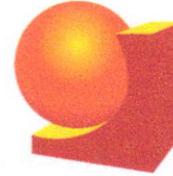
Escritura pública: # 803, 1982/06/14 de la Notaria Primera de Armenia

Linderos:

Esta comprendido dentro del polígono indicado en los planos así: Entre puntos 1 y 2, en línea recta y medida de 5.91 mts, con vacío sobre zona común de acceso al edificio y en parte con hall de escaleras común entre puntos 2 y 3, en línea quebrada con medidas de 0.80 mts y 3.35 mts con hall y escaleras comunes entre puntos 3 y 4 en línea quebrada con medidas de 0.80 mts, 2.85 mts con vacío sobre zona verde común entre puntos 4 y 5 en línea quebrada con medidas de 3.45 mts , 2.50 mts, 3.15 mts, 1.10 mts y 3.15 mts con vacío sobre zona común, entre puntos 5 y 6 en línea recta y medida 3.80 mts, con el bloque número 2 entre punto 6 e inicial 1: cerrando el polígono en línea quebrada con medida de 1.60 mts, 3.11 mts, 3.36 mts, 1.80 mts y 4.60 mts cierra con vacío sobre zona verde común. Por el Cenit: Placa de entrepiso común de por medio con el apartamento número 3-A. Por el Nadir: Placa de entre piso común de por medio con el apartamento número 1-A.

NOTA: En el interior de este apartamento se encuentra un ducto común de .20x.70 mts, cuya área ha sido descontada del área de apartamento.

Dirección: Carrera 13 No. 8N – 67 Edificio Caña brava Oficina 301-02
Correo Electrónico josorioj55@gmail.com
Tele-Fax: (57-6) 7466828 Celular: 314 8302715
Armenia - Quindío - Colombia



01-IV-2024

FICHA CATASTRAL: 63001010701600003901
MATRICULA INMOBILIARIA: 280-39213

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Edificación de cinco pisos en mampostería reforzada con vigas, placa en concreto, con zona abierta para iluminación.

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

*La construcción se ejecutó en estructura concreto con placas aligeradas.
Edad aproximada de la edificación: cuarenta y dos (42) años.
Estado regular.*

DESCRIPCIÓN Y ACABADOS GENERALES:

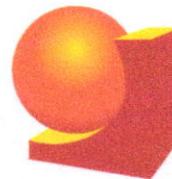
*Pisos: Baldosa y tableta PVC.
Paredes: Revocadas y pintadas.
Cubierta: estructura metálica y teja asbesto cemento.
Cielorraso: Tablilla de madera.
Placa: contra piso y paredes en concreto reforzado industrializado.
Puertas: Madera
Baños (1): un baño
Closet: sí.
Teléfono: no.*

NORMAS URBANÍSTICAS

*La construcción respetó y cumplió las normas exigidas por planeación municipal de Armenia para las edificaciones en esta zona. el suelo es de buena capacidad portante.
Normal estado de conservación.*

MÉTODOS DE VALORACIÓN

Para valorar el inmueble se aplicó el método de comparación o de mercado y se consultaron las informaciones contenidas en internet y también se aplicó el método de reposición a nuevo FITTO Y CORVINI. Además de evaluar las características físicas del inmueble, estado de mantenimiento, topografía, ubicación, áreas, servicios públicos, vías de acceso, disponibilidad de parqueos, entre otros aspectos.



01-IV-2024

MÉTODOS DE VALORACIÓN

Edad 42 años
Clase 3.5
Área 87.80 M2

Castigo clase 3.5 = 53.12%

METODO FITTO Y CORVINI

Valor reposición a Nuevo	\$ 4.500.000
Castigo 53.12%	\$ 2.390.400

	\$ 2.109.600

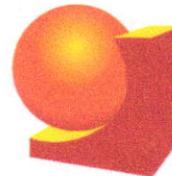
87.80 M2 x\$2.109.600 \$185.222.880

VALOR AVALUO \$185.222.880

OTRAS CONSIDERACIONES

Para detectar el valor final de los predios se tomaron en cuenta los siguientes criterios:

- La ubicación de la edificación en el sector y del sector en el contexto suburbano.
- Los materiales empleados, edad de la construcción y el estado actual de los mismos.
- La infraestructura existente teniendo en cuenta la actividad económica actual. Los servicios públicos con que cuenta el predio y las vías de acceso.
- Los negocios de propiedad raíz en el sector y en otros sitios cercanos.
- El desarrollo socioeconómico del sector.
- Las investigaciones realizadas sobre las más recientes transacciones efectuadas en el sector, de predios con alguna semejanza al que se avalúa, previa apreciación de las diferencias y su probable influencia en el avalúo, la base de datos de la lonja de propiedad raíz del Quindío, la consulta con otros peritos de la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío y la aplicación de tablas de fitto y corvini para construcciones de esta edad.



01-IV-2024

MERCADO DE PROPIEDAD RAÍZ

El mercado inmobiliario en la zona del eje cafetero en particular, atraviesa por un buen momento.

CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE.

Bueno.

CONSTANCIA

JAVIER OSORIO JARAMILLO, deja constancia que no tiene interés actual o contemplado con las personas solicitantes de este estudio ni en el inmueble avaluado.

AVALÚO COMERCIAL:

DESCRIPCION	AREA M2	AVALUO/M2	VR. PARCIAL
APTO 2-A UND 2 PROVITEQ	87,8	\$ 2.109.600	\$ 185.222.880
TOTAL AVALUO			\$ 185.222.880

VALOR EN LETRAS: CINTO OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS MCTE.

OBSERVACIONES ESPECIALES

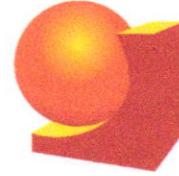
El avalúo señalado en este informe es el valor expresado en dinero que corresponde al precio comercial del inmueble, y que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por una propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización, características y actuando ambas partes libres de toda necesidad o urgencia.

Atentamente,

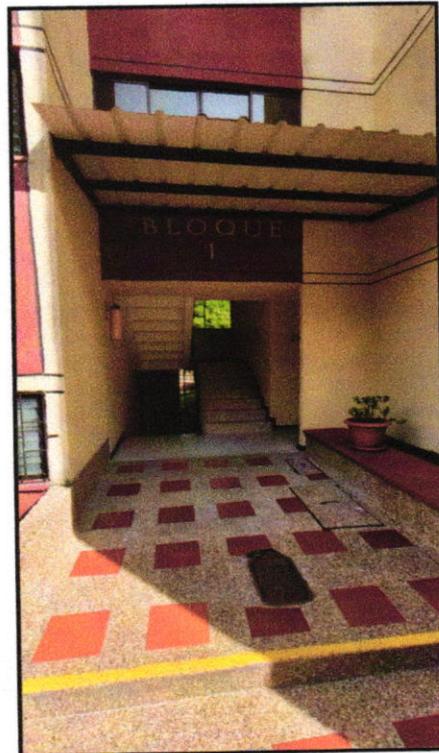
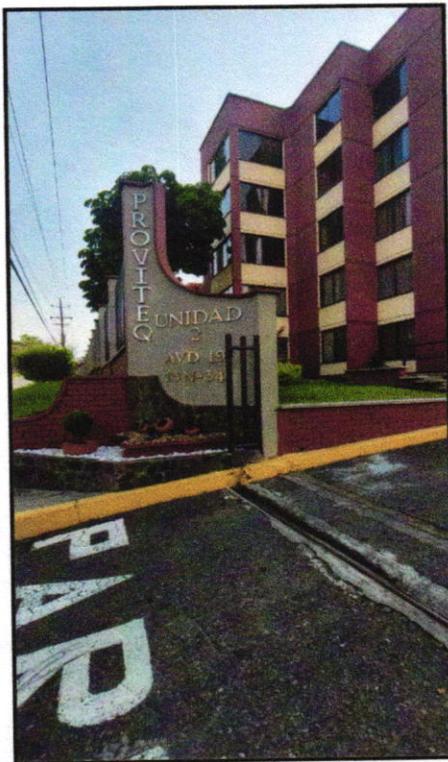
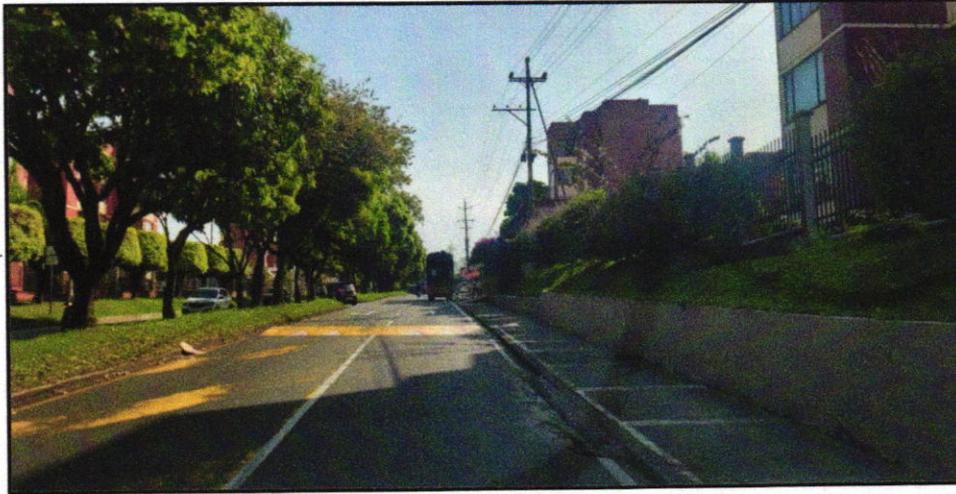
JAVIER OSORIO JARAMILLO

ARQUITECTO
MAT 094 QND
RAA 7521902

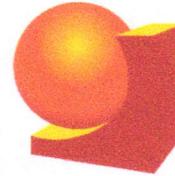
Javier Osorio Jaramillo
Arquitecto



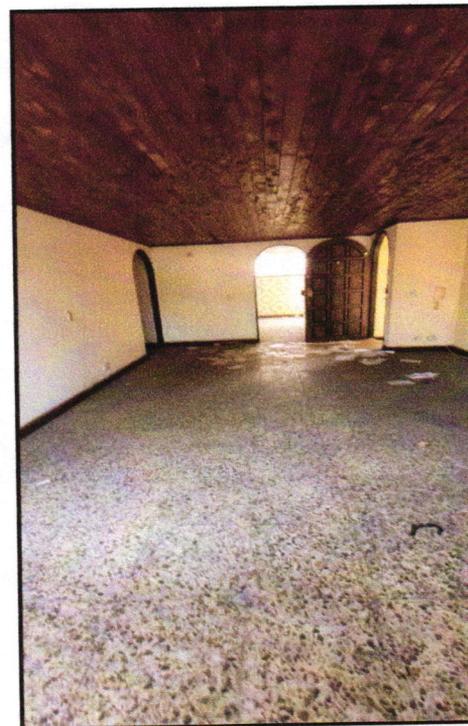
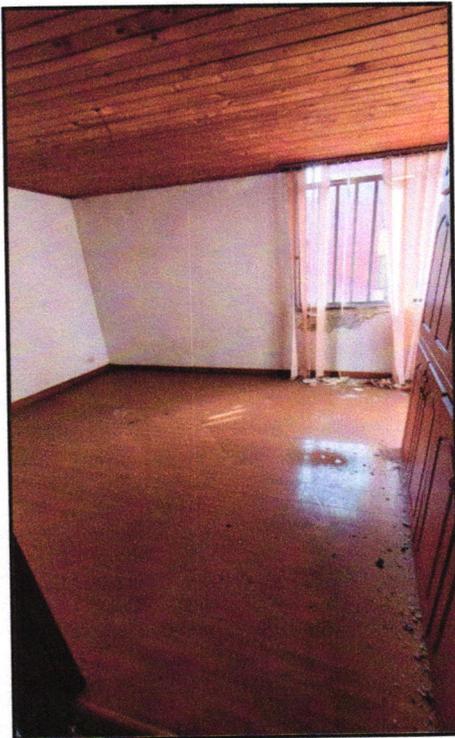
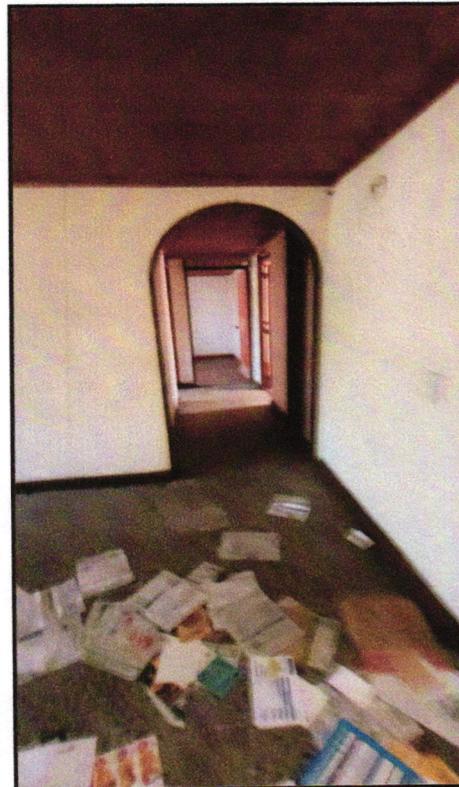
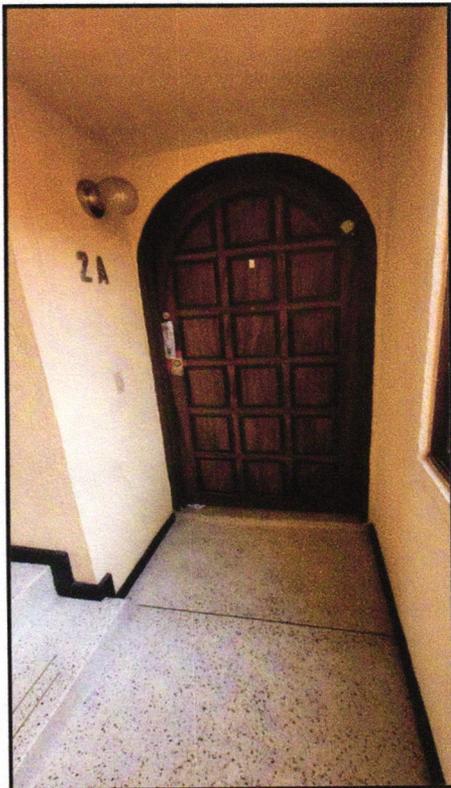
01-IV-2024



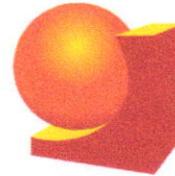
Dirección: Carrera 13 No. 8N – 67 Edificio Caña brava Oficina 301-02
Correo Electrónico josorioj55@gmail.com
Tele-Fax: (57-6) 7466828 Celular: 314 8302715
Armenia - Quindío - Colombia



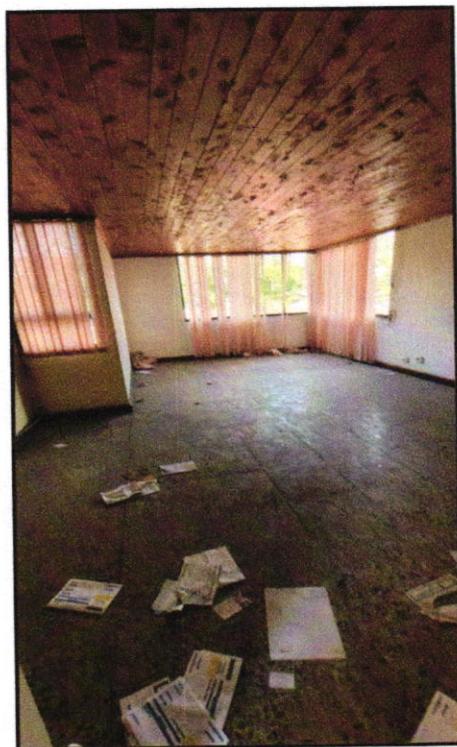
01-IV-2024

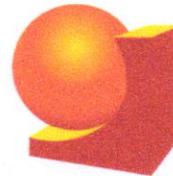


Dirección: Carrera 13 No. 8N – 67 Edificio Caña brava Oficina 301-02
Correo Electrónico josorioj55@gmail.com
Tele-Fax: (57-6) 7466828 Celular: 314 8302715
Armenia - Quindío - Colombia

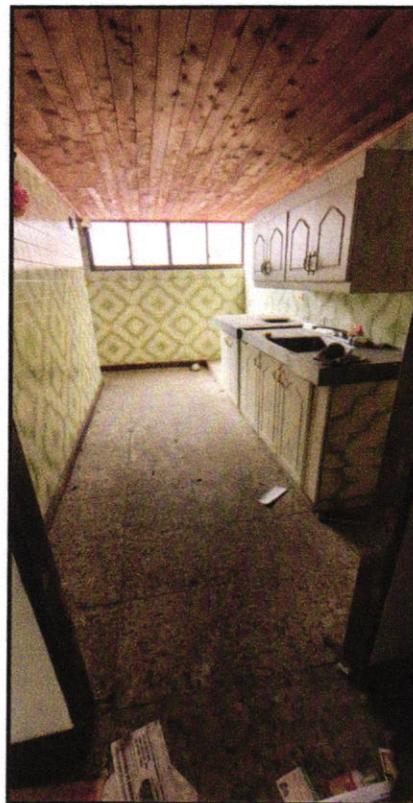
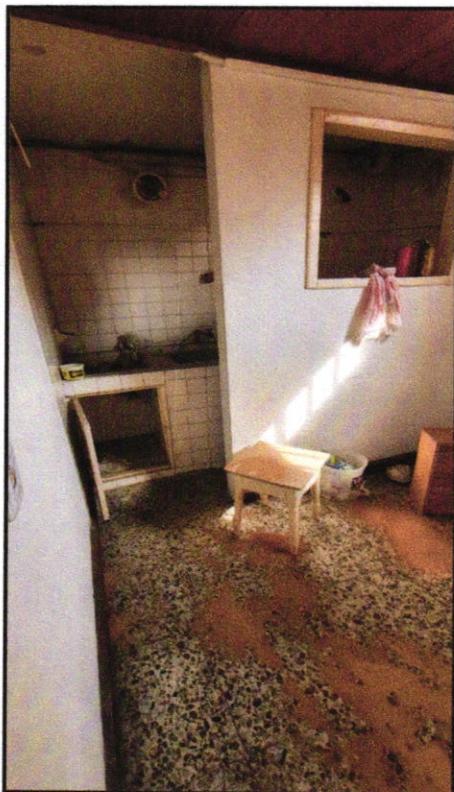


01-IV-2024





01-IV-2024





PIN de Validación: a0cf0a05



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAVIER OSORIO JARAMILLO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7521902, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-7521902.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER OSORIO JARAMILLO 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
28 Ago 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
29 Dic 2021

Regimen
Regimen 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
28 Ago 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
29 Dic 2021

Regimen
Regimen 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
31 Ene 2022

Regimen
Regimen Académico



PIN de Validación: a0cf0a05



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
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

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
31 Ene 2022

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
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a0cf0a05

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

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
31 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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 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
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: a0cf0a05



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



Fecha de inscripción
31 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
31 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 vigente hasta el 31 de Octubre de 2020, 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 vigente hasta el 31 de Octubre de 2020, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO
Dirección: CRA 13 8N-67 OFICINA 302
Teléfono: 3148302715
Correo Electrónico: josorioj55@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAVIER OSORIO JARAMILLO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7521902.

El(la) señor(a) JAVIER OSORIO JARAMILLO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así



PIN de Validación: a0cf0a05



como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a0cf0a05

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal