

ALLEGA AVALÚO - PROCESO HIPOTECARIO DE EUNICE RAMIREZ DE AGUDELO CONTRA YESENIA CASADIEGOS TRIJJOS. RADICADO 2018-00064-00

Jorge Alberto Gonzalez Saraza <jagsaraza@hotmail.com>

Mar 2/02/2021 16:01

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

 4 archivos adjuntos (2 MB)

02-feb-21 Allega avalúo.pdf; AVALÚO PERICIAL.pdf; 28-ene-21 Recibo de pago avaluo catastral.pdf; 29-ene-21 Certificado Catastral.pdf;

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia Quindío

Adjunto avalúo dentro del proceso de la referencia para su respectivo trámite.

Atentamente

JORGE ALBERTO GONZALEZ SARAZA

C.C. 7.554.052 de Armenia

T.P. 110.005 del Consejo Superior de la Judicatura

JORGE ALBERTO GONZÁLEZ SARAZA
Abogado

Señora
JUEZA SEGUNDA CIVIL DEL CIRCUITO
Armenia

Ref.: Proceso Ejecutivo con Titulo Hipotecario de Eunice Ramírez de Agudelo contra Yesenia Casadiegos Trillos.

Rdo.: 630013103002-2018-00064-00

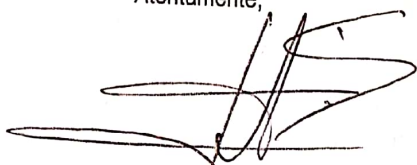
JORGE ALBERTO GONZÁLEZ SARAZA, actuando en mi calidad de apoderado de la parte actora dentro del proceso de la referencia, presento Avalúo Comercial realizado al inmueble embargado y secuestrado dentro del presente proceso, avalúo realizado por el Doctor César Cárdenas Jaramillo, perito inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores y contratado para el efecto por la parte demandante.

El avalúo comercial dado a los inmuebles es de **SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$787.037.500,00).**

Por considerar que el avalúo catastral del inmueble, incrementado en un 50%, no se ajusta a su verdadero valor comercial, se presenta el dictamen realizado por el Perito César Cárdenas Jaramillo, para que se corra traslado a la parte contraria conforme a lo previsto en el artículo 444, numeral 4° del C.G.P.

Anexo certificado catastral, recibo de pago donde consta el valor del certificado catastral y el recibo de pago al perito por la elaboración del avalúo, para que sea tenido en cuenta al liquidar las costas del proceso.

Atentamente,



JORGE ALBERTO GONZÁLEZ SARAZA

C.C. 7.554.052 de Armenia

T.P. 110.005 del Consejo Superior de la Judicatura

MEMORIAS DE AVALÚO

**TIPO DE INMUEBLE:
LOTE DE TERRENO URBANO Y CONSTRUCCIÓN DE TRES NIVELES**

**SOLICITADO POR:
DOCTOR JORGE ALBERTO GONZÁLEZ S**

**UBICACIÓN:
CALLE 2 CARRERA 17, # 17-01
LOTE NÚMERO 1 ESQUINA
MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO**

ARMENIA, ENERO 28 DE 2021

1. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN:

El avalúo practicado, corresponde al valor comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad, de acuerdo a su localización y sus características generales.

Para efectos de la conformación del valor del inmueble avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones a las que homogéneamente pertenece este predio.

2. REFERENCIAS NORMATIVAS:

Los siguientes documentos normativos se tuvieron en cuenta para la elaboración del presente informe:

- Para la realización del presente avalúo se utilizó el método de comparación o de mercado, para el lote de terreno, y se basó en los datos de avalúos recientes de predios en este sector de la ciudad, y adicionalmente se consultaron las bases de datos de la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío y sus Avaluadores.
- Este avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición (enero 28 de 2021) o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1.998 del Ministerio de Desarrollo Económico).
- Plan de Ordenamiento Territorial, aprobado mediante el Acuerdo Municipal No. 019 de noviembre 02 de 2009, período 2009-2023.
- El Avaluador no revelará información (siendo esta de carácter confidencial) sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una entidad competente. el Avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe
- **DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.**
 - Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer;

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- El Avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- El Avaluador ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación,

3. SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS:

Para los propósitos de este documento normativo, se aplican los siguientes símbolos y abreviaturas.

R.A.A. Registro Abierto de Avaluadores

P.O.T. Plan de Ordenamiento Territorial

SN Sector Normativo

IGAC Instituto Geográfico Agustín Codazzi

4. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

4.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN:

El uso que se le pretende dar a la presente valuación es de tipo comercial (determinar el valor del inmueble avaluado).

4.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:

Doctor Jorge Alberto González S.

5. RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR.

DECLARACIÓN:

5.1 El avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

Este resumen jurídico no constituye estudio de títulos, solo se presenta de manera informativa. No se le realizó estudio de títulos de propiedad, áreas y linderos, toda vez que este estudio es materia de otro trabajo. Los documentos fueron suministrados por la persona solicitante.

5.2 El Avaluador no revelará información sobre la valuación, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

6. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

6.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE:

15 de enero de 2021

6.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:

Enero 28 de 2021.

7. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.

7.1 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:

Se utiliza para el lote de terreno el **Método de Comparación o de mercado**, que 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.

Para la construcción se utiliza el método de reposición a nuevo, o costo de reposición, que consiste en calcular el valor actual de metro cuadrado de construcción, teniendo en cuenta parámetros como la edad, los acabados, el estado de conservación y mantenimiento, la luminosidad, la ventilación la distribución arquitectónica, etc, y aplicándole una depreciación comercial, utilizando las tablas de Fitto y Corvini, autorizadas por Fedelonjas y La Lonja del Quindío, para la valoración de construcciones usadas.

8. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:

El alcance que se le pretende dar a la presente valuación es de tipo comercial (determinar el valor del inmueble avaluado).

Título de Adquisición:

El inmueble fue adquirido mediante la escritura pública No. 710 de fecha 18 de abril de 2013, otorgada por la Notaría Quinta de Armenia. (Compraventa)

Certificado de tradición:

280-134332

Ficha Catastral:

63001-01-06-0079-0083-000.

Propietaria:

Yesenia Casadiegos Trillos

Localización: El lote de terreno objeto del presente estudio, se encuentra ubicado en la zona norte del municipio, sector mixto de la ciudad de Armenia, calle 2 con carrera 17 esquina.

Fuente: Los anteriores datos fueron tomados del certificado de tradición.

9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

9.1 PAÍS DE UBICACIÓN:

Colombia.

9.2 DEPARTAMENTO:

Quindío.

9.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN:

Armenia.

9.4 DIRECCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES:

Lote de terreno ubicado en la calle 2 carrera 17 esquina lote número uno.

9.5 NOMBRE DEL BARRIO O URBANIZACIÓN:

Sector Bolo Club en Armenia, Avenida Segunda.

9.6 NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO:

No aplica.

9.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR.

9.7.1 Localización:

Sector norte de la ciudad, perteneciente a la Comuna diez (10), denominada “Quimbaya”.

9.7.2 Servicios públicos:

El sector posee todos los servicios públicos a saber: Acueducto, alcantarillado, alumbrado público, red telefónica, red eléctrica, redes de gas domiciliario, recolección de basuras y televisión satelital, en amplia cobertura y excelente calidad; servicios suministrados por las Empresas Públicas de Armenia -EPA-, por la Empresa de Energía del Quindío -EDEQ-, Efigas y Telefónica (Movistar).

9.7.3 Usos predominantes:

El sector es una zona que se caracteriza por presentar uso mixto (residencial, recreacional, bancario y educativo), con estratificación socioeconómica tres medio bajo y viviendas unifamiliares y multifamiliares.

9.7.4 Normatividad urbanística del sector:

Las vigentes en el Código de Construcciones y Urbanizaciones, Acuerdo No. 054 del 15 de septiembre de 1.993.

Plan de Ordenamiento Territorial Municipal de Armenia, Acuerdo Municipal No. 019 de noviembre 02 de 2009, período 2009-2023.

Para el sector y para el inmueble que nos ocupa se encuentra determinado así:

Sector: redesarrollo residencial cotidiano.

Ficha Normativa: 11.

Nombre: Ficha redesarrollo / residencial cotidiano.

Zona de uso: Principal vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Comuna: diez, denominada “Quimbaya”.

9.7.5 Vías de acceso:

Las condiciones de acceso al sector pueden considerarse excelentes en razón a que cuenta con importantes vías integradas al sistema vial de la ciudad. Dentro de las vías principales podemos mencionar las siguientes:

Carrera 14 y/o Avenida Bolívar, y carrera 19: Vías de acceso importantes del municipio. Están conformadas por dos calzadas, una en cada sentido, de dos (2) carriles cada una. Su sentido de circulación es sur - norte - sur, sobre estas vías el transporte es constante por buses, busetas y taxis. Actualmente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

Vías frente al inmueble: El inmueble en estudio está en el cruce de la carrera 17 con calle 2^{da}, vías por las que el tránsito es permanente, en excelente estado de conservación y mantenimiento.

El lote de terreno no tiene servidumbres de ninguna índole.

9.7.5.1 Elementos:

La Avenida segunda cuenta con andenes, sardineles y calzada en concreto rígido y asfalto en buen estado.

9.7.5.2 Estado de conservación:

Las vías del sector se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.

9.7.6 Amoblamiento urbano:

En las proximidades del inmueble se encuentran clínicas, club social, entidades bancarias, comercio minorista y el parque los Fundadores. En el sector se destacan el barrio la Nueva Cecilia, Los Profesionales, Alcázar, Galán, entre otros.

La salud pública del sector norte de la ciudad se encuentra dentro de la zona de influencia del hospital de Zona San Juan de Dios y la clínicas, El Prado, El Café, entre otras.

El área recreativa del sector está representada por el Parque Fundadores, cercano al lote materia del presente estudio.

9.7.7 Estrato socioeconómico:

Estrato socioeconómico 3 medio, según plano 103 estratificación socioeconómica.

9.7.8 Topografía:

Topografía plana sobre la carrera 17, y pendiente sobre la calle 2.

9.7.9 Servicio de transporte público:

La cobertura del servicio de transporte público (buses de movimiento masivo y taxis) se realiza por la Avenida o calle segunda y las carreras 14 y 19. La frecuencia del servicio de transporte es aproximadamente cada 3 minutos.

9.7.10 Edificaciones importantes del sector:

El sector es residencial, comercial y recreacional, vivienda unifamiliar en uno y dos pisos y edificios de apartamentos.

9.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

9.8.1 Tipo de bien inmueble:

Lote de terreno, y construcción de tres niveles, para comercio.

9.8.2 Uso actual:

Primer nivel, local comercial sin utilización actualmente, segundo nivel almacén veterinario; tercer nivel, local sin utilización actualmente.

9.8.3 TERRENO.

9.8.3.1 Linderos:

Los linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No. 289 del 15 de marzo de 2000, Notaría Primera de Calarcá.

9.8.3.2 Forma:

El predio a avaluar presenta forma irregular.

9.8.4. Superficie:

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²
AREA LOTE DE TERRENO	133.75 m ²

Tomada de certificado de tradición

9.8.4.6 Reglamentación uso del suelo:

Ficha Normativa 11(redesarrollo/residencial cotidiano) del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 019 del 3 de noviembre de 2009, período 2009-2023.

Anexa al final de este informe.

9.8.5 CONSTRUCCIÓN.

Tres niveles independientes, para uso comercial.

- Estructura y cimentación en concreto.
- Pisos en concreto con enchape en cerámica.
- Los tres niveles sin divisiones interiores.
- Cubierta en teja de fibrocemento.
- Cielo raso en primer nivel, placa de concreto y pintura; en segundo nivel placa de concreto y pintura; y tercer nivel icopor con estructura de aluminio.

9.8.6 Servicios públicos domiciliarios:

El predio a avaluar cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios.

9.9 CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SI EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN ESTÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL).

No aplica.

10. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL:

No aplica.

11. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:

Instrucciones del encargo valuatorio.

El avalúo practicado corresponde al valor comercial expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir, por una propiedad, de acuerdo con su localización, área y sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

El avalúo, no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, a excepción de cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta. Salvo las que sean perceptibles o de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis, se requiere la aplicación de técnicas especiales no realizadas.

Cesar Cárdenas Jaramillo certifica que no tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.

Se consultaron las estadísticas propias y las de miembros afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones además de lo anteriormente expuesto, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar, entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

12. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

12.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:

Su conformación es natural, terreno estable y consolidado, no presenta este tipo de problemas.

No se identificaron en la inspección ocular aspectos que afecten la estabilidad del suelo.

12.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

No se evidencian problemas ambientales o de salubridad que afecten el predio. Según se identificó en la inspección ocular, los vertimientos se deberán hacer separadamente alcantarillado de aguas lluvias y negras.

12.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no se encuentra afectado por servidumbres de tránsito o aguas negras.

12.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:

No se presentan problemáticas sociales.

13. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS:

No existe ninguna condición especial, o hechos que afecten el método valuatorio empleado.

14. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

14.1 METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S):

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las Premisas Básicas del presente informe, se utilizaron los siguientes métodos.

METODO VALUATORIO PARA EL LOTE DE TERRENO:

Para el lote de terreno, se utilizó el método de comparación o de mercado con predios semejantes, apoyados en la base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío. También se tuvieron en cuenta los siguientes criterios: la situación del mercado inmobiliario en dicha zona, especialmente el estado actual del inmueble, dimensiones, forma, ubicación en el contexto urbano,

vías de acceso, topografía, dotación de servicios públicos, obras de infraestructura, uso actual etc.

Se obtuvo la siguiente información:

- Lote de 1.500m², calle 2^{da} con carrera 17, frente al lote objeto de avalúo, a un valor de \$800.000m², lote medianero.
- Lote de 124m², carrera 18, calle 3, frente al barrio Galán a un valor de \$1.000.000 m², lote esquinero.

METODO VALUATORIO PARA LA CONSTRUCCIÓN:

Se utilizó el método de reposición a nuevo, que consiste en buscar el precio actual de la construcción, teniendo en cuenta varios parámetros, como son el tipo de estructura, la ubicación el estado de conservación y mantenimiento la distribución arquitectónica, la luminosidad, la ventilación, y demás factores que inciden en la valoración de un inmueble usado, aplicándole una depreciación de comercialidad, teniendo como base las tablas de Fitto y Corvini, autorizadas por Fedelonjas para la realización de avalúos de predios usados.

CONSTRUCCIÓN	EDAD AÑOS	VIDA UTIL AÑOS	CLASE	VALOR BASE	DEPRECIACIÓN %	VALOR OBTENIDO	VALOR ADOPTADO m ²
Local comercial	10	100	3	\$2.000.000	22.60	\$1.548.000	\$1.550.000

De acuerdo con el artículo noveno de la Resolución IGAC 0620 de septiembre 23 de 2008 se adelantó como apoyo al proceso valuatorio La **Consulta a expertos avaluadores** o encuestas con peritos avaluadores inscritos en La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío con Registro Abierto de Avaluadores vigente. RAA

14.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR:

La comercialización es normal. En cuanto a la valorización del sector es buena, principalmente por su ubicación y el buen equipamiento que existe en su alrededor.

14.6 CONCEPTO DE LA GARANTÍA

Aceptable garantía para cualquier entidad financiera, teniendo en cuenta los aspectos de este informe de avalúo.

Nota: para el lote de terreno se adopta un valor de \$1.000.000 m².

Para la construcción de los niveles 1 y 3, se adopta un valor de \$1.550.000m², y para el local en el nivel 2, ocupado actualmente por almacén veterinario, se adopta un valor de \$2.500.000m².

15. AVALÚO COMERCIAL
CALLE 2 CARRERA 17, # 17-01
LOTE NÚMERO 1 ESQUINA
MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Lote de terreno	133.75	\$ 1.000.000	\$ 133.750.000
Construcción nivel 1	45	\$ 1.550.000	\$ 69.750.000
Construcción nivel 2	133,75	\$ 2.500.000	\$ 334.375.000
Construcción nivel 3	160,75	\$ 2.500.000	\$ 249.162.500

VALOR TOTAL	\$ 787.037.500
--------------------	-----------------------

SON: SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS MCTE
--

FIRMA DEL AVALUADOR:

CESAR CARDENAS JARAMILLO

RAA. Registro Abierto de Avaluadores AVAL-7505383

Vinculado a Lonja de Propiedad Raíz del Quindío

REGISTRO FOTOGRÁFICO



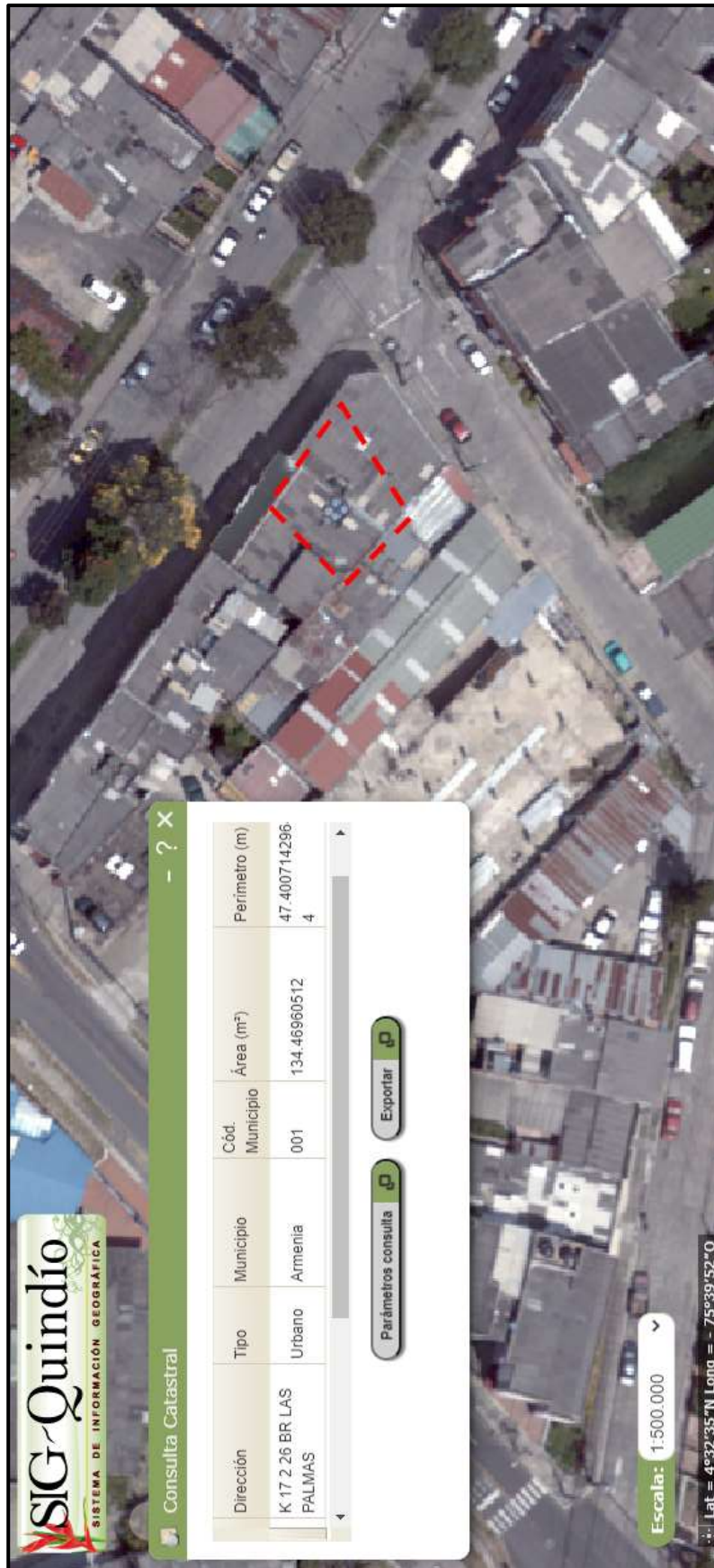
REGISTRO FOTOGRÁFICO



César Cárdenas Jaramillo

Lonja de Propiedad Raíz del Quindío

Celular: 315 5258069



SIG-Quindío
SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA

Consulta Catastral

Dirección	Tipo	Municipio	Cód. Municipio	Área (m²)	Perímetro (m)
K 17 2 26 BR LAS PALMAS	Urbano	Armenia	001	134.46960512	47.4007142964

Parámetros consulta

Exportar

Escala: 1:500.000

Lat = 4°32'35"N Long = - 75°39'52"O

11 FICHA REDESARROLLO/RESIDENCIAL CENTRAL

ZONAS DE USO DE SUELO

EDIFICABILIDAD

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

INDICE DE OCUPACION:

Máximo 80% del área neta urbanizable.

ALTURA MAXIMA:

Máximo 15 Pisos

AISLAMIENTO 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

USO COMPLEMENTARIO

C3	Centros comerciales	Sobre vía vehicular	D. Ferretería y materiales para construcción E. Alimentos y bebidas (sin consumo en el sitio) F. Productos agropecuarios G. Electrodomésticos, artículos para el hogar y equipos de uso profesional H. Confecciones y accesorios I. Artículos de uso personal
C6	Superficies comerciales		
C7	Supermercados		
C8	Local especializado		
C9	Pasaje comercial		
C10	Tienda	En primer piso de edificaciones	
S1	Superficie empresarial	Previo Plan de Implantación o Regularización Aprobado por parte de Planeación Municipal	A. Bancarios, financieros, compra-venta B. Salud (consultorios) C. Servicios profesionales (oficinas) D. Grandes superficies empresariales (varios servicios) E. Servicios personales G. Reparación de maquinaria y vehículos H. Turismo I. Talleres y servicios técnicos para objetos livianos K. Entretenimiento de bajo impacto N. Parqueaderos
S2	Local o edificación especializada		
S4	Oficina		
S5	Local	En primer piso de edificaciones.	
S6	Taller		

AISLAMIENTO LATERAL:

No se exige en VB ni en edificaciones de 5 o menos pisos. Para edificación mayores a 5 pisos, 3.50m, a partir del de la altura máxima de la edificación colindante. En el caso que la edificación colindante tenga aislamiento lateral la nueva edificación tendrá que conservar un aislamiento lateral en espejo no inferior a 3,5 m

POSTERIOR O PATIO:

Para V.I.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para el resto de las edificaciones hasta de 2 pisos es de 2 Metros, entre 3 y 5 pisos 3 metros, y para 5 pisos en adelante será un 1/6 de la altura

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

11 FICHA REDESARROLLO/RESIDENCIAL CENTRAL

ZONAS DE USO DE SUELO

EDIFICABILIDAD

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION
------------------------	-------------	---------------

USO COMPLEMENTARIO

DE1	Recreación y deportes	De cobertura urbana o local	
DE2	Educación		
DE3	Salud		
DE4	Cultura		
DE5	Bienestar y protección social		
DS6	Administración y gobierno	De cobertura urbana o local, Con áreas de parqueo al interior del predio y Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación	
DS8	Carga, transporte y servicios públicos		
DS9	Seguridad y defensa ciudadana		
I3	Local industrial o de almacenamiento	Excepto metalmecánica y chatarra (A), motores y vehículos (C) y productos químicos (H). Requiere Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación	
I4	Taller de trabajo liviano	En primer piso de edificaciones	

ESPACIOS COMUNALES

Vivienda agrupada con más de 5 unidades, 10% del área neta de vivienda. Comercio (UC), industria (UI), servicios (US) en locales agrupados con área mayor a 1000m²: 7% de área neta del uso.

El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40%, como mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto. 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal.

Las restantes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.

Dando cumplimiento al artículo 226 CGP, manifiesto lo siguiente:

1. Se adjunta documento de identidad del perito Avaluador.
2. Se anexan certificados actualizados del Registro Abierto de Avaluadores, y de afiliación a La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío.
3. No he realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.
4. Relaciono los dos últimos casos en que he sido designado como perito, por parte de un juzgado.
 - a) Juzgado Segundo Civil Municipal, Demandante, Luis Eduardo García Giraldo, Demandada, Graciela Giraldo de García. Apoderado de la parte demandante Dr. Javier Tejada y el dictamen consistió en reclamación de parte correspondiente a la casa 13, manzana 1, del barrio 7 de Agosto de Armenia Quindío.
 - b) Juzgado Tercero Civil Municipal, Demandante, Sociedad San Quin S.A.S., Demandada Sociedad San Juanito S.A.S, los apoderados fueron abogados provenientes de la Ciudad de Cali, cuyos nombres no tengo presentes, y el dictamen consistió en reclamación de una parte del predio rural denominado La Atlántida, ubicado en el Municipio de La Tebaida Quindío.
5. Nunca he sido designado en casos anteriores, para rendir dictámenes, ni por la misma parte, ni por el mismo apoderado de la parte de este proceso.
6. Afirmando que no me encuentro incurso en ninguna causal de exclusión contenida en el artículo 50 CGP.
7. Los dictámenes proferidos han tenido métodos diferentes, pues

cada caso en particular requiere la aplicación del Método más apropiado para el predio que se avalúa, todos utilizados en el ejercicio regular de mi profesión como Avaluador Profesional.

Cordialmente,

CÉSAR CÁRDENAS JARAMILLO

RAA. Registro Abierto de Avaluadores AVAL-7505383

No.

Por \$

200.000

DÍA

MES

AÑO

28 01 21

Recibí(mos) de

Jorge Albento González

La suma de

Doscientos mil pesos alet-

Por oncepto de

Elaboracion

avalúo.

Joseña

Caquiego



Atto. (s) S.S.,

[Signature]

7501383.



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.:
FECHA:

6319-763336-76297-0
29/1/2021

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: YESENIA CASADIEGOS TRILLOS identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 52428720 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO: 63-QUINDIO
MUNICIPIO: 1-ARMENIA
NÚMERO PREDIAL: 01-06-00-00-0079-0083-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 01-06-0079-0083-000
DIRECCIÓN: K 17 2 26 BR LAS PALMAS
MATRÍCULA: 280-134332
ÁREA TERRENO: 0 Ha 134.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA: 433.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO: \$ 204,604,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	YESENIA CASADIEGOS TRILLOS	CÉDULA DE CIUDADANÍA	52428720
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **INFORMATIVO**.

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, El Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), El Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), Soacha, Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versalles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.