Ana Maria Gómez Álzate
Abogada

Señora Juez
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Armenia, Quindío.
E. S. D.

Ejecutantes.	**SARA EMILIA CARDONA RAMIREZ Y JUAN ALEJANDRO MARIN GUARIN**
Ejecutada.	**ANA MARIA URIBE SALAZAR.**
Radicado.	**2013 – 00043 – 00**

ANA MARIA GOMEZ ALZATE, mayor de edad, domiciliada en Armenia Q., identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.097.039.268 de Quimbaya Q., abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No. 293.055 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderada de la parte ejecutada y teniendo en cuenta el auto de fecha 01 de julio del 2020, notificado por estado el día 02 de julio del mismo año, por medio del cual se requiere a la parte ejecutada, para que se dé cumplimiento a los requisitos de ley respecto al dictamen presentado el día 01 de noviembre de 2019, me permito aportar avaluó atendiendo las disposiciones del auto en comento, en el cual se identifica e individualiza cada a uno de los inmuebles objeto de almoneda. El dictamen fue realizado por el perito avaluador Jorge Alfonso Vanegas Quintin, el cual arrojó la suma total de **tres mil novecientos sesenta y cuatro millones cuarenta mil ochocientos pesos moneda corriente ($3.964.040.800)**.

Por lo anterior y teniendo en cuenta que se atienden las observaciones del Juzgado, solicito se dé tramite al nuevo avaluó.

Se anexa el avaluó comercial realizado por profesional especializado y la certificación del Registro Abierto de Avaluadores.

Atentamente,

ANA MARIA GOMEZ ALZATE.
C.C. No. 1.097.039.268 de Quimbaya Q.
T.P. No. 293.055 del C.S. de la J.

Carrera 17 No. 20 – 27 Edificio Banco Cafetero Oficina 605. Armenia – Quindio.
Celular. 3113593129

Escaneado con CamScanner

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL

ASOLONJAS

Lonja Inmobiliaria del Quindío

AVALÚO COMERCIAL
PREDIO URBANO

CALLE 12 A No. 6-25 CRA 6; CALLE 12 No. 7-01/09
SALENTO- QUINDIO

C O N T E N I D O

1. Información general
2. Memoria Descriptiva
3. Características del sector
4. Titulación alinderamiento
5. Características del terreno
6. Características de la construcción
7. Metodología del avalúo
8. Notas especiales
9. Bibliografía
10. Avalúo comercial
11. Registro fotográfico
12. Anexos

Carrera 13 # 18-31 oficina 203 – CEL.3127765849 – joralvanq@yahoo.es
Armenia - Quindío - Colombia

Escaneado con CamScanner

ASOLONJAS

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL

Lonja Inmobiliaria del Quindío

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITUD DE AVALÚO. -

Avalúo Comercial solicitado por Ana María Uribe Salazar.

1.2 IDENTIFICACIÓN INMUEBLE

1.2.1	Departamento	: Quindío
1.2.2	Municipio	: Salento
1.2.3	Dirección	: Calle 12 No.6-25 Cra 6 Calle 12 No. 7-01/09

1.3 FECHA INFORME.-

1.3.1	Fecha de visita	: junio 25 de 2020
1.3.2	Fecha presentación informe	: julio 8 de 2020

1.4 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS. -

Copia de Escritura Pública No. 757 del 08-03-2012 de la notaria Cuarta de Armenia Certificados de matrículas Inmobiliarias No. 280 – 79693(matricula madre). Y No.280-186748; No.280-186765; No. 280-186766; No.280-186767; No.280-186768; No. 280-186769; No.280-186770; No.186771; No.280-186772; No.280-186773; No.280-186774; No.280-186775; No.280-186776; No.280-186777; Np.280-186778; No.280-186779; No.280-186780; No.280-186781; No.280-186782; No.280-186783; No. 280-186784; No.280-186785; No.280-186786; No.280-186787; No.280-186788; No.280-186789; No.280-186790; No.280-186791; No.280-186792; No.280-186793; No.280-186794

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 PROPIETARIA. –

ANA MARIA URIBE SALAZAR

Fuente: Escritura Pública No.757 del 08-03-2012 de la notaria Cuarta de Armenia

Escaneado con CamScanner

ASOLONJAS

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL

Lonja Inmobiliaria del Quindío

2.2 TIPO PREDIO. -

Se trata de un lote de terreno, en área urbana del municipio de Salento, con una superficie de 9.530,01 metros cuadrados, según consta en el plano de división material en el que se protocolizo la subdivisión. Se observa un predio urbano.
El predio materia de estudio se encuentra en una zona con suelos de buena calidad, con aptitud para la construcción de edificaciones de dos pisos.

2.3 CLASE PREDIO. –

Predio Urbano.

2.4 LOCALIZACIÓN GENERAL. -

El municipio de Salento está situado al nororiente del departamento del Quindío, en los 4° 38′ 14″ latitud Norte y los 75° 34′ 15″ longitud oeste. Presentando alturas que van desde los 1300 (msnm) en la parte baja y 4750 (msnm) es su zona de nevados, limitando al Norte con el Departamento de Risaralda, al Sur con los Municipios de Calarcá y Armenia, al este con el Departamento del Tolima y al oeste con los municipios de Circasia y Filandia.

2.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.-

Escaneado con CamScanner

ASOLONJAS

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL

Lonja Inmobiliaria del Quindío

Los inmuebles se localizan en el sector sur occidente del área urbana del municipio de Salento en el departamento del Quindío, sobre la calle 12 con carrera 6 identificado con la nomenclatura urbana No.7-01/09.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 ACTIVIDAD DEL SECTOR. -

Residencial, comercial y educación.

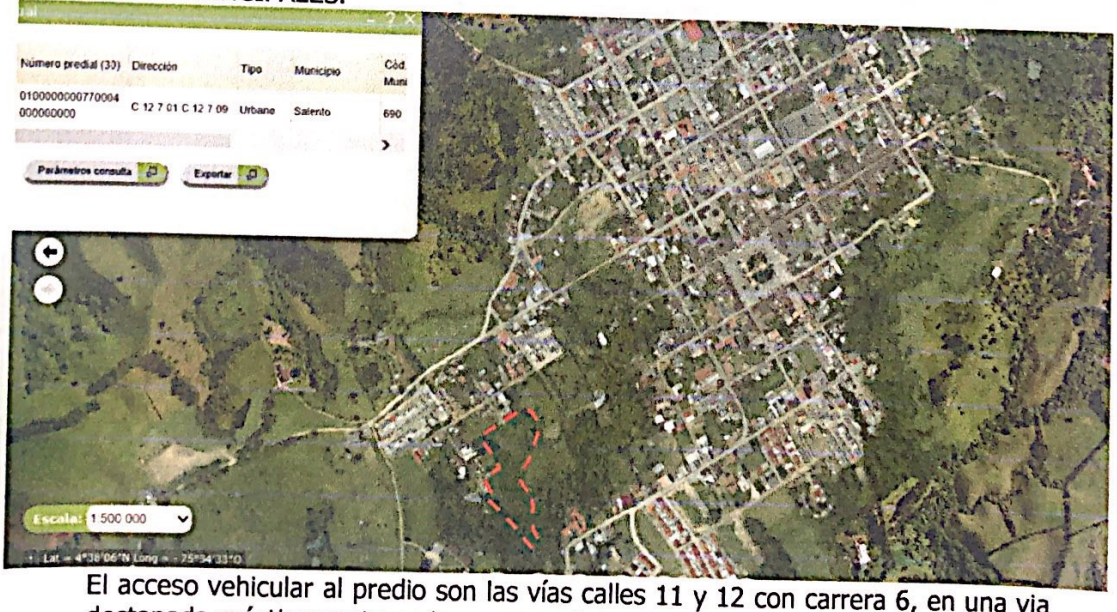
3.2 TIPO DE EDIFICACIONES. -

El sector en estudio presenta construcciones de uno a dos pisos.

3.3 SERVICIOS PÚBLICOS. -

El sector cuenta con servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, gas domiciliario y red telefónica.

3.4 VIAS PRINCIPALES. -



El acceso vehicular al predio son las vías calles 11 y 12 con carrera 6, en una via destapada prácticamente en buenas condiciones.

Escaneado con CamScanner

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL

ASOLONJAS

Lonja Inmobiliaria del Quindío

3.5 TRANSPORTE PÚBLICO. -

Tanto el tránsito vehicular público como particular se desplaza a través de las vías antes mencionadas en forma constante. En cuanto al servicio público, consta de taxis y varias rutas de buses urbanos.

3.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA. –

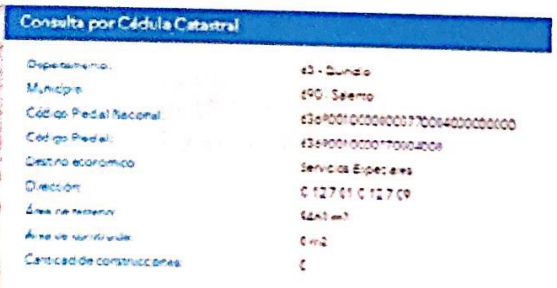
Estrato: 3

4. TITULACIÓN ALINDERAMIENTO

4.1 INFORMACIÓN CATASTRAL

Código Catastral	63690-01-00-00-00-0077-0004-0-00-00-0000
Destino económico	habitacional
Área del terreno	9.463,00 m²

Nota: Información tomada de la página web del IGAC. Se presenta a título de información y no se utilizará como base para ningún cálculo en el avalúo, puede coincidir o no con la suministrada por la entidad solicitante del citado avalúo. No registra división porque no se ha gestionado ante la entidad.



Recuperado de: Geoportal IGAC.: http://geoportal.igac.gov.co/ssigl2.0/visor/galeria.req?mapaId=23

Escaneado con CamScanner

ASOLONJAS

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL

Lonja Inmobiliaria del Quindío

4.2 MATRICULA INMOBILIARIA -

280-79693 de la oficina de Instrumentos Públicos de Armenia. Matricula madre de la cual se derivan las siguientes:
No.280-186748; No.280-186765; No. 280-186766; No.280-186767; No.280-186768; No. 280-186769; No.280-186770; No.186771; No.280-186772; No.280-186773; No.280-186774; No.280-186775; No.280-186776; No.280-186777; Np.280-186778; No.280-186779; No.280-186780; No.280-186781; No.280-186782; No.280-186783; No. 280-186784; No.280-186785; No.280-186786; No.280-186787; No.280-186788; No.280-186789; No.280-186790; No.280-186791; No.280-186792; No.280-186793; No.280-186794.

4.3 LINDEROS. -

Se encuentran relacionados en la escritura pública No. 757 y estos son generales:

NORTE: Con fichas 01-00-0077-0010-000 en extensión de 30,00 metros; 01-00-0077-0007-000 en extensión de 32,70 metros; 01-00-0077-0003 en extensión de 27 metros; 01-00-0077-0006-000 en extensión de 6,20 metros; 01-00-0077-0016-000 en extensión de 9,00 metros.
ORIENTE: Quebrada la Calzada extensión de 191,60 metros perímetro 74 en extensión 40 metros.
SUR: Quebrada la Calzada en extensión de 10,00 metros.
OCCIDENTE: 01-00-0077-0016-000 extensión 24,00 metros, 01-00-0077-0002-000 extensión 18,00 metros; 01-00-0077-0003-000 extensión 18,00 metros; 01-00-0077-0005-000 extensión 9,00 metros; 01-00-0077-0015-000 extension 9,00 metros; Proyecto calle 12 extension 98,00 metros.

4.4 ESCRITURACIÓN. –

Escritura pública de compraventa No. 4314 del 09-12-2011 otorgada por la Notaria Cuarta del Círculo Notarial de Armenia Quindío.
Fuente: Certificado de Matrícula Inmobiliaria No. 280 – 79693

5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.1 UBICACIÓN. -

Predio ubicado en la calle 12 identificado con el número No. 6-25, No. 7-01/09 en Salento, Quindío.

Escaneado con CamScanner

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL

ASOLONJAS

Lonja Inmobiliaria del Quindío

5.2 TOPOGRAFÍA. –

Forma geométrica : Irregular
Relieve : Plano
Fuente : Observados en visita pericial

5.3 ÁREAS DE TERRENO

Área terreno: 9.463 m² (Según información IGAC)
9.530,01 m² (Según Plano de división material).

5.4 DESTINACIÓN ECONÓMICA. -

Según información IGAC su destinación es habitacional, pero de acuerdo a la ficha normativa el sector tiene destinación habitacional.

5.5 NORMATIVIDAD MUNICIPAL. –

De acuerdo al esquema de ordenamiento territorial (EOT) vigente para el municipio de Salento con el acuerdo No. 020 de 2001 se adopta los siguientes usos de suelo:

Escaneado con CamScanner

ASOLONJAS

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL

Lonja Inmobiliaria del Quindío

TERCERA PARTE

SUELO URBANO

CAPITULO I

USOS DEL SUELO URBANO

ARTICULO 28. Los siguientes son los usos del suelo permitidos en el área urbana del Municipio de Salento.

Residencial
Comercial y de servicios
Institucional
Industrial
Histórico y de conservación.

ARTICULO 29 REGLAMENTACION USOS DEL SUELO URBANO

Se adopta la siguiente reglamentación para todo el suelo del perímetro urbano del municipio se clasifican los usos permitidos , restringidos o prohibidos, según su impacto positivo o negativo sobre las construcciones y el Espacio público.
a) Usos permitidos: Son los usos del suelo que generan impactos positivos sobre las edificaciones, es decir, dan lugar al desarrollo de actividades que permiten la valoración arquitectónica y urbana del inmueble.
b) Usos restringidos: Se entiende por usos restringidos todos aquellos que puedan generar impacto negativo, por lo tanto requieren de un análisis previo para determinar si pueden o no ser permitidos.
c) Usos prohibidos: Son aquellos usos que de alguna manera atentan contra la preservación de los valores históricos, urbanos, arquitectónicos y contra las calidades ambientales del centro histórico. Son también, aquellos que impactan de forma negativa en el espacio público y las edificaciones por incendio o desplome, afectan las condiciones ambientales por contaminación atmosférica, sónica o visual e interfieren con las actividades a incentivar.

ARTICULO 30. Uso residencial.

Se entiende como tal la destinación del suelo para la construcción de vivienda unifamiliar o bifamiliar, destinada básicamente para el albergue permanente o temporal. El uso residencial del suelo se reglamenta de la siguiente manera:

Escaneado con CamScanner

ASOLONJAS

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL

Lonja Inmobiliaria del Quindío

a) Usos Permitidos: Se permite la construcción de viviendas de interés social ubicadas dentro del casco urbano del municipio y dentro de su área de expansión.
b) Usos Prohibidos: Se prohíbe el cambio del inmueble de residencial a comercial, exceptuando las edificaciones que se encuentran ubicadas dentro de un sector o eje comercial, las cuales requieren previa autorización de la oficina de planeación municipal.

Se prohíbe la adaptación de viviendas unifamiliares que generen o incrementen una alta densidad dentro de la misma. (Ver plano N° 7 Usos del suelo y plano N° Zonas de expansión.)

6. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

6.1 CONSTRUCCIONES Y MEJORAS. -

El predio en estudio no presenta construcciones.

7. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

7.1 La valoración del inmueble objeto de este estudio se realizó teniendo en cuenta métodos universalmente aceptados, y en especial con sujeción a las normas contempladas en la Resolución 620/2008 del IGAC, Decretos 2150/95, 1420/98, Ley 388/97 y previa consulta de nuestro Banco de Datos, en lo que se relaciona con asuntos comerciales, preferentemente.

7.2 Se utiliza para el terreno el método de comparación o de mercado, que de acuerdo al artículo 1 de la resolución 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, dice "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 del avalúo".
Apoyados en datos de las ofertas que se encuentran en el estudio de mercado realizado, se ha considerado un valor para el terreno de $ 485.000 por metro cuadrado, ver memoria de mercado.

7.3 Se utiliza para las construcciones el método de Costo de Reposición, que de conformidad con el artículo 3 de la resolución número 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, dice "es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada", teniendo en cuenta el estado de conservación, vetustez, obsolescencia (física, funcional, de mercado, etc.).

Escaneado con CamScanner

ASOLONJAS

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL

Lonja Inmobiliaria del Quindío

8. NOTAS ESPECIALES

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

8.2 Se entiende que el valor dado en este informe es el precio más razonable, del terreno y de sus intangibles, por el cual se tranzaría en un mercado donde eventuales interesados en su adquisición actuarían con pleno conocimiento de las condiciones físicas y del entorno del bien a negociar.

8.3 El presente avalúo tiene una vigencia de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor, se conservan, de acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico.

8.4 Es importante 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 la negociación interfieren factores subjetivos y circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés vigente, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, todos los cuales sumados pueden distorsionar positiva o negativamente el valor dado al inmueble.

8.5 El perito avaluador deja constancia que NO tienen interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.

12. BIBLIOGRAFÍA

Archivo Asolonjas, POT y páginas web del IGAC, S.I.G. Quindío y municipio de Salento.

13. AVALÚO COMERCIAL

Para el presente informe se utiliza la información de la escritura 757 del 08-03-2012 de la notaria cuarta de Armenia, en lo referente al área del predio madre, la cual es de 9.530,01 m^2.

Escaneado con CamScanner

ASOLONJAS

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL

Lonja Inmobiliaria del Quindío

Área de lotes = 8.173,28 M2
Área parqueaderos = 137,80 M2
Área vías peatonales= 652,05 M2
Área vías vehiculares= 566,88 M2
= 9.530,01M2

NOTA: Las vías son áreas de cesión, por lo tanto, el área aprovechable es la de los lotes y parqueaderos.

De acuerdo al uso del suelo del lote se puede urbanizar de acuerdo a las normas establecidas para este sitio específico.

Escaneado con CamScanner

ASOLONJAS

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL

Lonja Inmobiliaria del Quindío

MAT. INMOB.	MZ	PREDIO	AREA (M2)	VR. /M2	VR. TOTAL
LOTES					
280-186748		L1	116,30	476.958,57	55.470.281,25
280-186765		L2	111,21	476.958,57	53.042.562,15
280-186766	A	L3	215,81	476.958,57	102.932.428,17
280-186767		L1	398,12	476.958,57	189.886.744,38
280-186768	B	L2	711,00	476.958,57	339.117.540,57
280-186769		L1	182,29	476.958,57	86.944.777,03
280-186770		L2	173,29	476.958,57	82.652.149,94
280-186771	C	L3	163,62	476.958,57	78.039.960,60
280-186772		L1	115,62	476.958,57	55.145.949,42
280-186773		L2	115,62	476.958,57	55.145.949,42
280-186774		L3	115,62	476.958,57	55.145.949,42
280-186775	D	L4	115,62	476.958,57	55.145.949,42
280-186776		L1	695,84	476.958,57	331.886.848,70
280-186777	E	L2	1.043,74	476.958,57	497.820.733,89
280-186778		L1	2.159,31	476.958,57	1.029.901.401,58
280-186779		L2	576,94	476.958,57	275.176.475,18
280-186780		L3	575,67	476.958,57	274.570.737,80
280-186781	F	L4	587,66	476.958,57	280.289.471,01
SUMA			8.173,28		3.898.315.909,95
PARQUEADEROS					
280-186782		1	10,60	476.958,57	5.055.760,80
280-186783		2	10,60	476.958,57	5.055.760,80
280-186784		3	10,60	476.958,57	5.055.760,80
280-186785		4	10,60	476.958,57	5.055.760,80
280-186786		5	10,60	476.958,57	5.055.760,80
280-186787		6	10,60	476.958,57	5.055.760,80
280-186788		7	10,60	476.958,57	5.055.760,80
280-186789		8	10,60	476.958,57	5.055.760,80
280-186790		9	10,60	476.958,57	5.055.760,80
280-186791		10	10,60	476.958,57	5.055.760,80
280-186792		11	10,60	476.958,57	5.055.760,80
280-186793		12	10,60	476.958,57	5.055.760,80
280-186794		13	10,60	476.958,57	5.055.760,80
SUMA			137,80		65.724.890,42
SUBTOTAL TERRENO			8.311,08		3.964.040.800

Carrera 13 # 18-31 oficina 203 – CEL.3127765849 – joralvanq@yahoo.es
Armenia - Quindío - Colombia

Escaneado con CamScanner

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL

ASOLONJAS

Lonja Inmobiliaria del Quindío

AVALUO COMERCIAL					
TERRENO	8.311,08	M2 a $	c/u	476.958,57	3.964.040.800
		M2 a $	c/u		
		Valor Terreno:			3.964.040.800
CONSTRUCCION					
Descripción		M2 a $	c/u	$	-
		M2 a $	c/u		
		Valor (Construcciones)			-
ANEXOS LOCAL					
Descripción		M2 a $			-
		M2 a $			
		Valor Anexos			-
			Suma	$	3.964.040.800
Avalúo Comercial	**3.964.040.800**				
SON: TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES CUARENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE.					**3.964.040.800**

Armenia, Julio 8 de 2020

Atentamente,

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
Investigador Mercado Inmobiliario
R.A.A. 7.523.103

Anexos: Memoria de estudio del mercado
Memoria valor del terreno

Carrera 13 # 18-31 oficina 203 – CEL.3127765849 – joralvanq@yahoo.es
Armenia - Quindío - Colombia

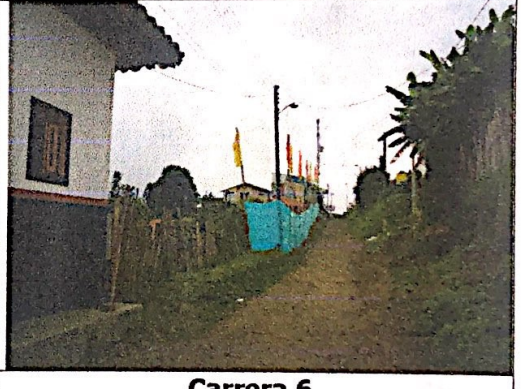
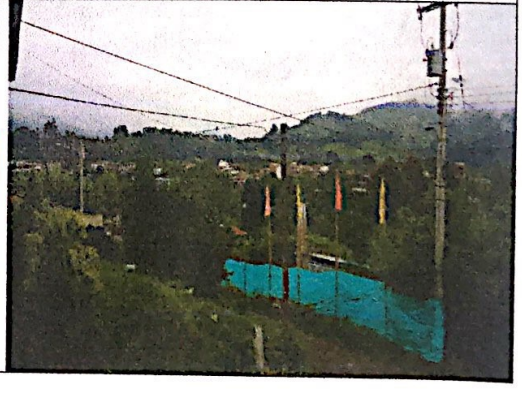
Escaneado con CamScanner

ASOLONJAS

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL

Lonja Inmobiliaria del Quindío

14. REGISTRO FOTOGRÁFICO

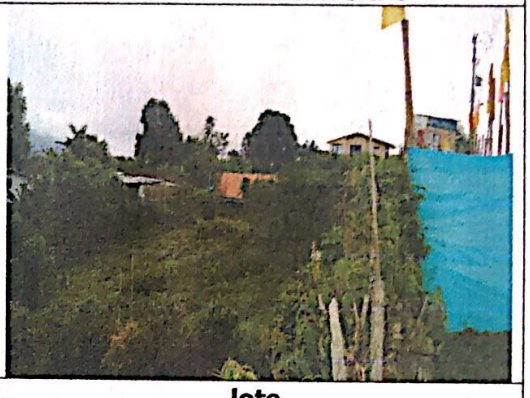
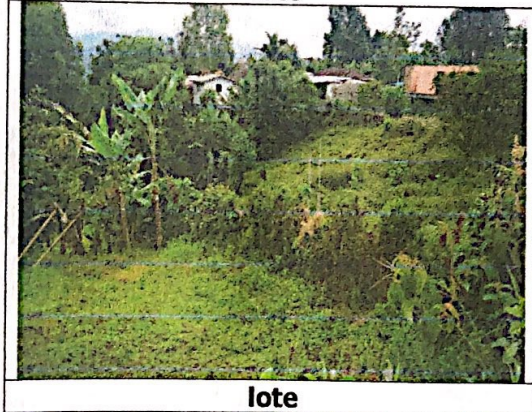
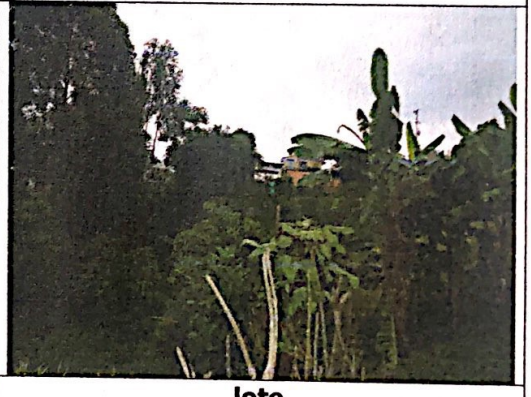
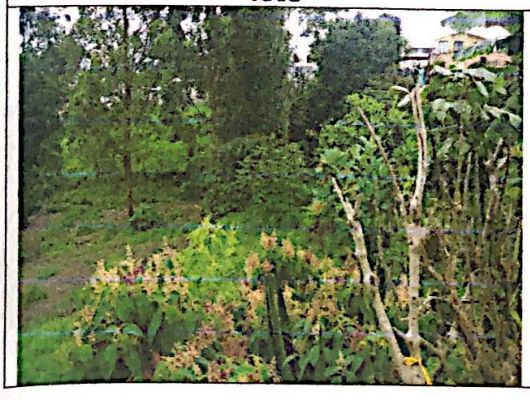
Calle 12	**Carrera 6**
Carrera 6 con calle 12	**Carrera 6**
	
Edificación en ruinas	**Carrera 6**
	

Escaneado con CamScanner

ASOLONJAS

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL

Lonja
Inmobiliaria
del Quindío

Frente sobre la carrera 6	Lote sobre la carrera 6
	
lote	**lote**
	
lote	**lote**
	

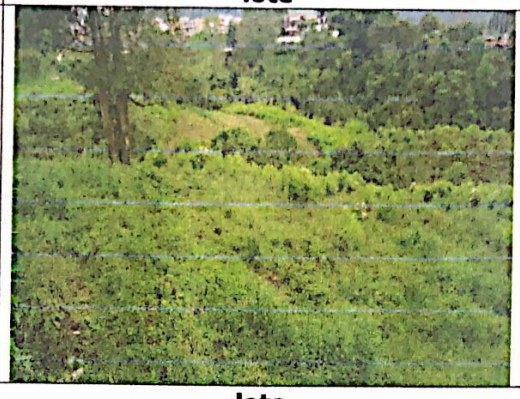
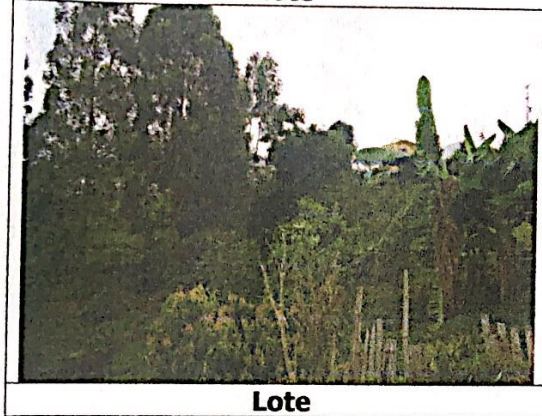
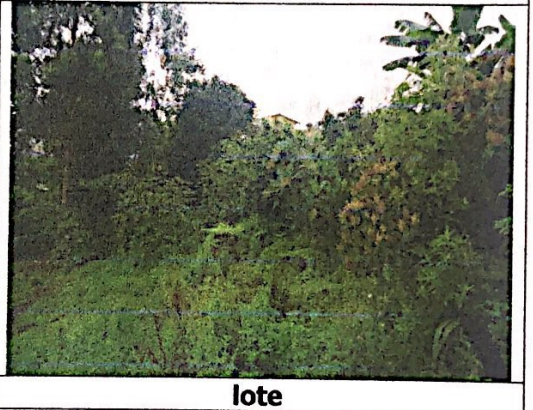
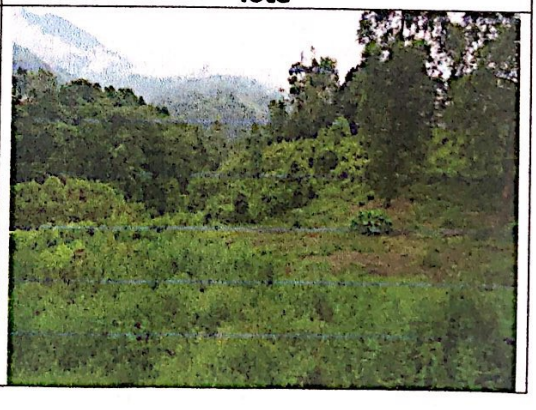
Carrera 13 # 18-31 oficina 203 – CEL.3127765849 – joralvanq@yahoo.es
Armenia - Quindío - Colombia

Escaneado con CamScanner

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL

ASOLONJAS

Lonja Inmobiliaria del Quindío

lote	lote
	
lote	lote
	
Lote	lote
	

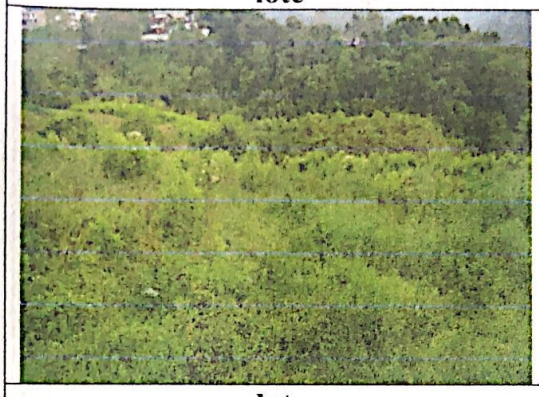
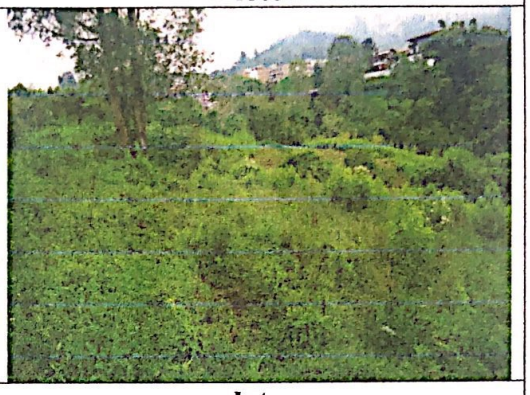
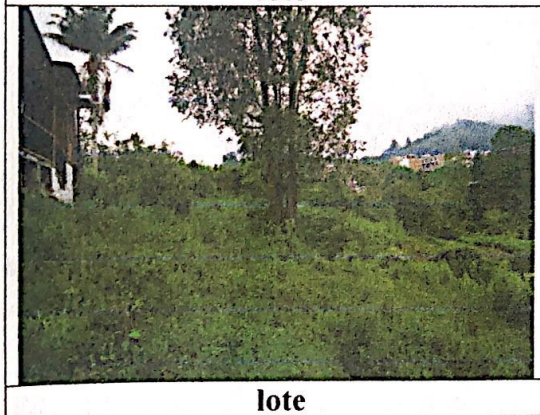
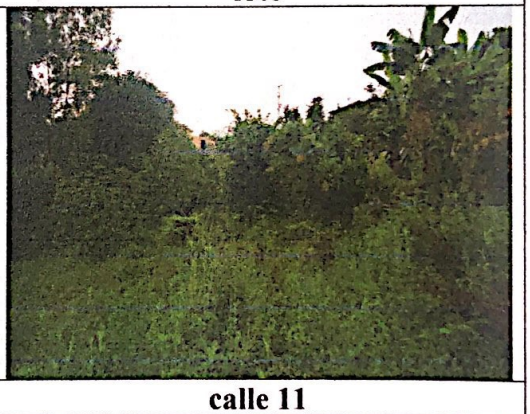
Carrera 13 # 18-31 oficina 203 – CEL.3127765849 – joralvanq@yahoo.es
Armenia - Quindío - Colombia

Escaneado con CamScanner

ASOLONJAS

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL

Lonja Inmobiliaria del Quindío

lote	**lote**
	
lote	**lote**
	
lote	**calle 11**

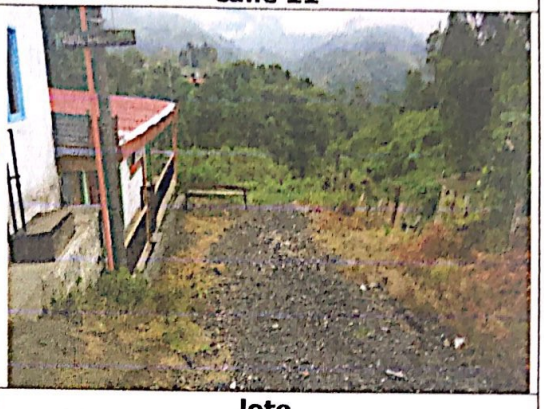
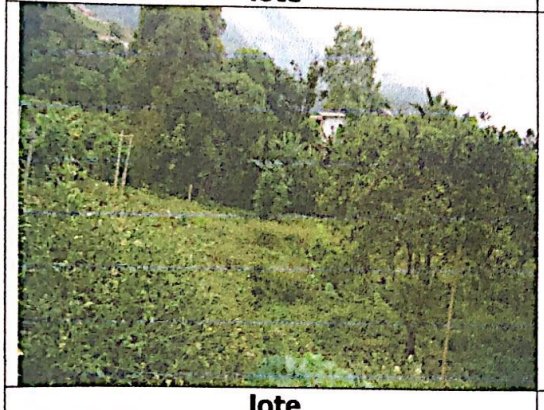
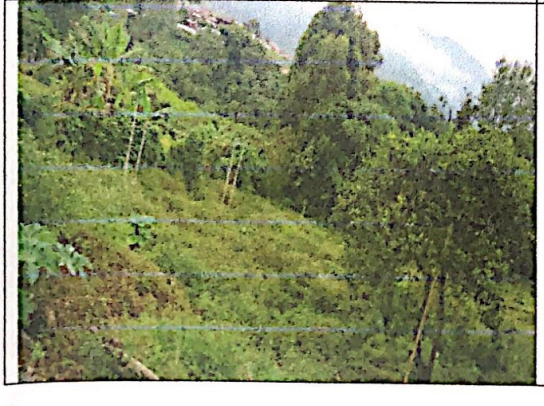
Carrera 13 # 18-31 oficina 203 – CEL.3127765849 – joralvanq@yahoo.es
Armenia - Quindío - Colombia

Escaneado con CamScanner

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL

ASOLONJAS

Lonja Inmobiliaria del Quindío

calle 11 carrera 6	**calle 11**
	
lote	**lote**
	
lote	**lote**
	

Carrera 13 # 18-31 oficina 203 – CEL.3127765849 – joralvanq@yahoo.es
Armenia - Quindío - Colombia

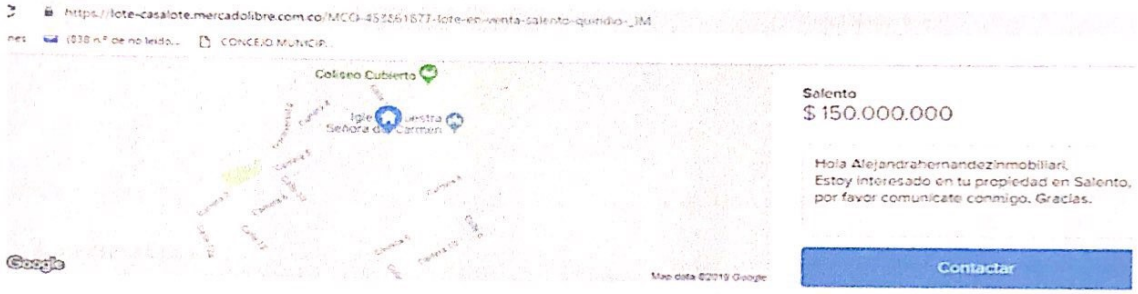
Escaneado con CamScanner

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL

ASOLONJAS

Lonja Inmobiliaria del Quindío

ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS



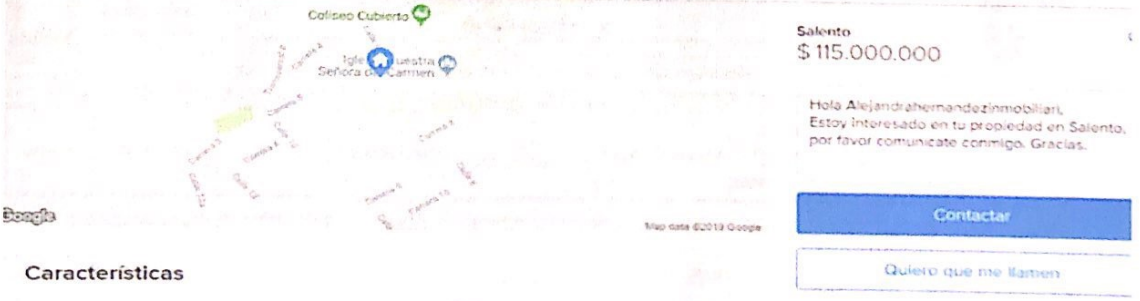
Características

Area del terreno
306 m² null

Acceso
Ripio

Descripción

Lote para venta ubicado en Salento Quindio a 3 cuadras del parque principal. Terreno semi plano con vista. Cuenta con un area de terreno de 9.40 de frente X 36 de fondo mts2 cerca a transporte publico, bomberos, restaurantes, entre otros.



Características

Area del terreno
238 m² null

Descripción

Lote para venta ubicado en Salento Quindio a 3 calles del parque. Terreno con inclinación y vista. Cuenta con un area de terreno de 7 de frente X 34 de fondo. Cerca a transporte publico, bomberos, restaurantes, entre otros.

Carrera 13 # 18-31 oficina 203 – CEL.3127765849 – joralvanq@yahoo.es
Armenia - Quindío - Colombia

Escaneado con CamScanner

JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN
PERITO AVALUADOR
INGENIERO CIVIL

ASOLONJAS

Lonja Inmobiliaria del Quindío

Zona Urbana, Salento
$ 290.000.000

Hola Mtnietosas,
Estoy interesado en tu propiedad en Salento, por favor comunicate conmigo. Gracias.

Contactar

Quiero que me llamen

Características

Área del terreno	Superficie construida	Habitaciones
600 m² null	80 m²	3

Baños	Antigüedad
1	121 años

Descripción de la publicación

El vendedor no incluyó una descripción del inmueble

OFERTAS

Lonja Inmobiliaria del Quindío

ANEXO MEMORIA DE CALCULO

TERRENO URBANO

ASOLONJAS

TIPO DE METODOLO — ***METODOS DE COMPARACION O DE MERCADO Y COSTO DE REPOSICION (Articulos 1 y 3 Resolución 620 del IGAC)***

COMPARACION DE MERCADO

OFERTA	DIRECCION	CONTACTO	AREA TERRENO (m²)	AREA CONSTRUIDA (m²)	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION DEPRECIADA	VALOR TOTAL DEL TERRENO	FACTOR DE UBICACIÓN	VALOR TERRENO (m²)
MERCADOLIBRE.COM.CO			306,00		$ 146.998.647		$ 146.998.647	1,00	$ 480.388
MERCADOLIBRE.COM.CO			238,00		$ 112.700.000		$ 112.700.000	1,00	$ 473.529
MERCADOLIBRE.COM.CO			600,00		$ 290.000.000		$ 290.000.000	1,00	$ 483.333

OBSERVACIONES: Se toma un valor para el terreno de **$476.958,57** como valor definitivo, ya que se encuentra entre el promedio y la desviación estandar. La resolución #620 de 2008, permite un coeficiente de desviación máximo de 7,5% y permite adoptar un valor que esté ubicado entre la media aritmética más la desviación estándar y la media aritmética menos la desviación estándar.

MEDIA ARITMETICA	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION
476.958,57	4.850,00	1,02%
L.SUPERIOR	**L.INFERIOR**	
481.808,57	472.108,57	

Escaneado con CamScanner

PIN de Validación: bfac0b63

https://www.raa.org.co

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) JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7523103, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-7523103.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN 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** 20 Jun 2018	**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** 20 Jun 2018	**Regimen** Régimen Académico
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** 20 Jun 2018	**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** 20 Jun 2018	**Regimen** Régimen Académico

Escaneado con CamScanner

PIN de Validación: bfac0b63

https://www.raa.org.co

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** 20 Jun 2018	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales **Alcance** • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	**Fecha** 20 Jun 2018	**Regimen** Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO
Dirección: CALLE 5 NO 13-33 EDF LAS JOTAS APTO 203
Teléfono: 3127765849
Correo Electrónico: joralvanq@yahoo.es

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) JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7523103.

El(la) señor(a) JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN 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.

Escaneado con CamScanner

PIN de Validación: bfac0b63

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

bfac0b63

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 dos (02) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Escaneado con CamScanner