

## Adjunto memorial y avalúo comercial

Alejandro Álvarez <daalvarez68@gmail.com>

Lun 26/04/2021 16:11

**Para:** Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; jagsaraza@hotmail.com <jagsaraza@hotmail.com>; Juzgado 02 Civil Circuito - Quindio - Armenia <j02cctoarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

allego avaluo oposicion.pdf; AVA 676 INFORME AVALUO EDIFICIO BR GALAN ARMENIA QUINDIO.pdf;

Señor

Juez 2 Civil del Circuito de Armenia.

E.S.D.

REF: Ejecutivo

DTE: Eunice Ramirez de Agudelo

DDO: Yesenia Casadiegos Trillos

RAD: 2018 -64

Dany Alejandro Alvarez Maldonado, ciudadano colombiano mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No 1018470291 y TP 297343 del C.S. de la J, por medio del presente mensaje de datos en los terminos del Decreto 806 de 2020, me permito remitir memorial con el fin que sea debidamente incorporado al expediente, asi mismo solicito se sirva dar tramite al memorial radicado el pasado dos (2) de marzo de 2021, por medio del cual me es otorgado poder especial.

Respetuosamente

Dany Alejandro Alvarez Maldonado

CC 1018470291

TP 297343 del C.S. de la J

Señor(a)  
JUEZ SEGUNDI (2) CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA  
E. S. D.

Ref. : PROCESO EJECUTIVO  
DE : EUNICE RAMIREZ AGUDELO  
CONTRA : YESENIA CASADIEGOS TRILLOS  
RADICADO : 2018 – 064

-----  
Respetado (a) Doctor (a)

DANY ALEJANDRO ALVAREZ MALDONADO, mayor de edad, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado judicial de la parte aquí demandada, por medio del presente memorial me permito **presentar oposición al avalúo** presentado por el extremo actor, en virtud del contenido del artículo 444 del C.G del P, para lo cual apporto al presente memorial, avalúo del bien inmueble que se encuentran debidamente embargado y secuestrado.

Siendo pertinente indicar que el avalúo allegado por el apoderado demandante NO, corresponde a la realidad y justo precio de los mismos, tal y como puede apreciarse en el avalúo aquí anexo.

Por lo anterior solicito tener en cuenta el avalúo aquí presentado por la parte demandada, y en consecuencia proseguir con las actuaciones pertinentes conforme el artículo 444 *ibidem*.

Cordialmente

**DANY ALEJANDRO ALVAREZ MALDONADO**  
C.C. N°1.018.470.291 de Bogotá.  
T.P. No. 297343 del C. S. de la J.



Una solución de:



# AVALÚO COMERCIAL

INMUEBLE CARRERA 17, CLL 2 BR GALAN  
ARMENIA QUINDIO

## AVALUO URBANO 2021-676



INMUEBLE CARRERA 17, CLL 2 BR GALAN  
Armenia Quindío

Abril 23 de 2021

## LA SUSCRITA PERITO AVALUADORA

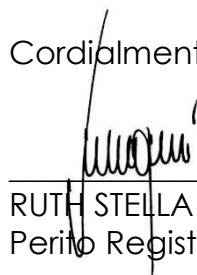
### CERTIFICA QUE

El inmueble urbano identificado con matrícula inmobiliaria **280-134332** ubicado en CARRERA 17, CLL 2 BR GALAN Esquina, Armenia Quindío, tiene un valor actual de

**\$1.150.000.000**

Este valor tiene vigencia de un año a partir de la fecha del informe  
ABRIL 23 DE 2021

Cordialmente,



RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES  
Perito Registro AVA51942084

# TABLA DE CONTENIDO

## **1. INFORMACION GENERAL**

### 1.1. Información básica

## **2. IDENTIFICACION DEL PREDIO**

### 2.1. Ubicación

### 2.2. Tradición

### 2.3. Información jurídica

### 2.4. Descripción del inmueble avaluado

## **3. IDENTIFICACION DEL SECTOR**

## **4. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

## **5. METODOLOGIA DEL AVALUO**

## **6. CONCLUSIONES DEL PERITO**

## **7. NOTAS ACLARATORIAS – CLAUSULA CONFIDENCIALIDAD**

## **8. RESULTADO DEL AVALUO Y MEMORIAS DE CALCULO**

## **9. REGISTRO R.A.A. DEL PERITO Y CERTIFICADOS DE LOJA**

# INFORME DEL AVALUO

## 1. INFORMACION GENERAL

### 1.1. Información básica

|                            |                                                                                                                                                            |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Informe dirigido a         | Quien Interese                                                                                                                                             |
| Solicitante                | Yesenia Casadiegos Trillos                                                                                                                                 |
| Tipo de avalúo             | Comercial                                                                                                                                                  |
| Tipo de inmueble           | <b>URBANO</b>                                                                                                                                              |
| Fecha del informe          | <b>21 DE ABRIL DE 2021</b>                                                                                                                                 |
| Fecha de visita técnica    | 23 DE ABRIL DE 2021                                                                                                                                        |
| Vigencia del informe       | Un año a partir de la fecha del informe                                                                                                                    |
| Propósito del avalúo       | Dictamen pericial y valor comercial                                                                                                                        |
| Documentos suministrados   | Certificado de tradición y libertad 5 de marzo de 2020<br>Copia de escrituras<br>Licencias de construcción con planos<br>Permiso de curaduría Urbanan No 1 |
| Documentos fuente Info     | Norma NIIF e IGAC vigentes,<br>Estudio de mercado actual,<br>Fuentes tabla de m2,                                                                          |
| Documentos que se entregan | Informe del Avalúo<br>Registro fotográfico<br>Certificado de la Lonja<br>Registro del Perito                                                               |

## 2. IDENTIFICACION DEL PREDIO

### 2.1. Ubicación

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Dirección del predio | Equina CARRERA 17, CLL 2  |
| Tipo de predio       | Urbano                    |
| Código catastral     | 63001-01-06-0079-0083-000 |
| Municipio            | Armenia                   |
| Comuna               | 10 Quimbaya               |
| Departamento         | Quindío                   |

### 2.2. Tradición

|                     |                                                                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Propietario         | <b>Yesenia Casadiegos Trillos</b>                                                                 |
| Modo de adquisición | Adjudicación por compraventa                                                                      |
| Título de tradición | Escritura pública No. 710 de fecha 18 de abril de 2013, otorgada por la Notaría Quinta de Armenia |
| Fuente              | Certificado de tradición suministrado y Copia de Escritura                                        |

### 2.3. Información jurídica

|                       |                                                                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Matrícula             | <b>280-134332</b>                                                                                                  |
| Área terreno en m2    | 133.75                                                                                                             |
| Area construida en m2 | 339.5                                                                                                              |
| Linderos              | Contenidos en la escritura pública No. 710 de fecha 18 de abril de 2013, otorgada por la Notaría Quinta de Armenia |

### 2.4. Descripción del inmueble avaluado

|                        |                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo de bien inmueble  | Urbano                                                                                                                                                                                                                    |
| Uso actual             | Comercial, 1 local comercial de artículos veterinarios y 2 locales vacíos                                                                                                                                                 |
| Estado de conservación | Muy bueno                                                                                                                                                                                                                 |
| Dependencias           | 3 locales cada uno de ellos con baños independientes y puertas de seguridad. En muy buen estado, requiere solo leve mantenimiento de controles de humedad. Cuenta con ubicación privilegiada equinera sobre via principal |
| Servicios públicos     | Todos                                                                                                                                                                                                                     |
| Licencias construcción | Los admitidos por la curaduría urbana No 1. Para máximo 5 pisos                                                                                                                                                           |
| Vetustez               | 10 años                                                                                                                                                                                                                   |

### 3. IDENTIFICACION DEL SECTOR

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Localización                                                    | Municipio de Armenia Quindío.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Geografía                                                       | <p><b>COMUNA 10 QUIMBAYA:</b> La comuna 10 denominada Quimbaya, se encuentra ubicada al norte de la ciudad de Armenia, Quindío. Consta de 60 barrios. Tiene una extensión aproximada de 995.54 ha2 según acuerdo 019 de 2009</p> <p><b>Armenia</b> es un municipio colombiano, capital del departamento del Quindío, es una de las principales ciudades del eje cafetero colombiano, del llamado Paisaje Cultural Cafetero. La ciudad de Armenia se localiza a 290 kilómetros al suroeste de Bogotá a una altura de 1.483 msnm., con las siguientes coordenadas geográficas: 4,3270° Latitud Norte y 75,4120° Longitud Oeste. Cuenta con una extensión de 121 km². Limita al norte con los municipios de Circasia y Salento, al oeste con el municipio de Montenegro, al este con el municipio de Calarcá y al sur con el municipio de La Tebaida. Armenia se sitúa cerca de la cordillera central a unos 35 km del Alto de La Línea.</p> |
| Limites                                                         | Los límites de la Comuna 1 Parten desde la carrera 19 con calle 8, donde se continua en sentido este hasta la carrera 18, desde allí en sentido norte hasta la carrera 7 A en sentido este hasta la carrera 16 a la proyección de la calle 7, en línea recta hasta la intersección con la carrera 14 donde se gira en sentido norte hasta la proyección calle 7, hasta encontrar la carrera 13,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| División política                                               | Armenia se encuentra dividida en 10 comunas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Vías de acceso al inmueble, al municipio y medios de transporte | Avenida las palmas, Carrera 19. Avenida Bolívar, Carrera 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Hidrografía                                                     | <p>La red hidrográfica del departamento del Quindío está compuesta por la subcuenca del río De La Vieja (2.790 k2), así como por los ríos Quindío, Barragán, Navarco, San Juan, Gris, Lejos, Espejo, Roble y Barbas; los cuales están divididos en cinco unidades de manejo de cuenca así:</p> <p>Río Quindío: río Quindío, Navarco. Boquerón, Santo Domingo, Verde y quebrada La Picota.<br/> Río Lejos: río Lejos, Azul.<br/> Río Rojo: río Rojo, Gris<br/> Quebrada Buenavista: quebrada Buenavista, San José y Río Barbas.<br/> Río Roble: río Roble, Espejo y quebrada Cristales.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Servicios públicos                                              | Energía, acueducto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Eje económico                                                   | Mixto comercial y residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Norma Urbanística y uso del suelo                               | Según las categorías y coordenadas las descritas en el plan de ordenamiento territorial actual del Municipio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



**Mapa 1.** Mapa de ubicación por Departamento del Quindío

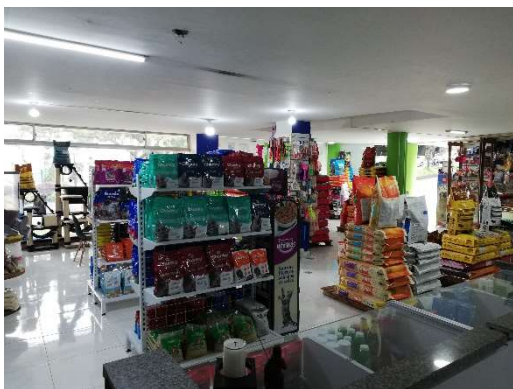


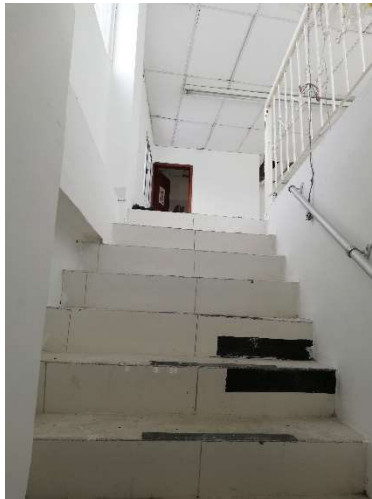
**Mapa 2:** Mapa de la ciudad de Armenia, Comuna 10 (verde)



**Mapa 3.** Georreferenciación por Google maps

#### 4. REGISTRO FOTOGRÁFICO





## 5. METODOLOGIA DEL AVALUO

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Método                   | <b>COMPARACION DEL MERCADO:</b> Definido por la RESOLUCION 620 de 2008 del IGAC, como 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 objeto del avalúo, tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. De los cálculos matemáticos estadísticos y de la asignación de los valores, cuando para el avalúo se haya utilizado información del mercado estos deben ser verificados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. En los casos que existan datos de ofertas se podrá calcular medias de tendencia central, y la más usual es la MEDIA ARITMÉTICA, siendo necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación. Cuando el coeficiente de variación sea inferior al 7.5%, no es conveniente utilizar la medida obtenida y por lo tanto es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado. En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado deberá calcular el coeficiente de asimetría para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Base del valor           | <b>VALOR RAZONABLE:</b> Es la base específica del valor de esta tasación definido por las NIIF 13 como: El precio que se recibirá por vender un activo. "EL VALOR DEL MERCADO es el valor estimado en el que un activo o pasivo se puede intercambiar a la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor en una transacción en condiciones de independencia mutua, después de una comercialización adecuada y si las partes que actuaron con conocimiento, prudencia y sin compulsión" y el "EL VALOR ESTIMADO" se refiere a un precio expresado en términos de dinero a pagar por un activo, en una transacción de mercado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Elementos de comparación | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Parámetros para seleccionar la muestra: Tipo de inmueble, ubicación, área, uso,</li> <li>2. Estado de conservación</li> <li>3. Valor total de la oferta publicada y valor promedio del metro cuadrado</li> <li>4. Fuente de información con datos para confirmar</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Justificación del valor  | <p>El valor que se asigna al inmueble debe corresponder al valor actual comercial que se encuentra en el mercado del sector donde se ubica dicho inmueble. Es así como la metodología valuatoria exige la selección de una muestra ajustada a los parámetros de comparación, del mismo modo los datos deben ser verificados con la ayuda de la aplicación de las fórmulas estadísticas y gráficas, lo que se obtiene son los valores promedios en términos de la media aritmética. La certeza en los datos del mercado permite asignar el valor real del predio. Se trata del desarrollo de la metodología valuatoria aplicando el método seleccionado, en los siguientes pasos antes de asignar el valor al inmueble:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Estandarizar cada inmueble de la muestra, en unidad de metro cuadrado (m2)</li> <li>✓ Hallar el valor promedio del m2 de la muestra</li> <li>✓ Hallar los rangos de la muestra en mayor y menor valor de la oferta publicada</li> <li>✓ Promediar el valor de la muestra seleccionada</li> <li>✓ Promediar el valor del predio avaluado</li> <li>✓ Comparar el valor promediado para el inmueble con los rangos de la oferta de la muestra seleccionada</li> <li>✓ Definir si el valor hallado del predio queda dentro o fuera de los rangos de comercio del mercado</li> <li>✓ En caso de que no sea aplicable el valor hallado al predio, plantear otro método para calcular el valor del predio</li> <li>✓ Volver a revisar toda la información recopilada: del predio, de la muestra, del mercado</li> <li>✓ Hacer el análisis de comparación</li> <li>✓ Elegir el valor que prefiere asignar al inmueble, bajo la convicción que es un valor comercial real, incluso con el que se podría fijar un aviso de oferta en el mercado esperando recibir propuestas de negociación</li> <li>✓ Finalmente asignar el VALOR COMERCIAL DEL PREDIO como resultado de este avalúo.</li> </ul> |
| Memoria de calculo       | <p>Se trata de una tabla (anexa a este informe) que contiene los parámetros de comparación, que permite analizar la calidad de los datos seleccionados de tal modo que se deba eliminar los datos que se alejan y seleccionar los datos que logran promediar los valores. La información que ordena en la tabla corresponde al ESTUDIO DEL MERCADO en el siguiente orden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ FUENTE: Son los datos de localización y verificación de la información, determinada por los parámetros de comparación</li> <li>✓ DATOS DE LA OFERTA: Son todos los datos de la muestra según el área en m2, valor de la oferta en pesos colombianos y valor del metro cuadrado también dado en pesos colombianos</li> <li>✓ CALCULO ESTADISTICO: Son los datos potenciales que se obtienen de la muestra, para luego aplicar las fórmulas estadísticas de la media aritmética, desviación estándar y coeficiente de variación, según lo indica la norma valuatoria vigente.</li> <li>✓ COEFICIENTE DE VARIACION: Es el resultado final obtenido de las fórmulas estadísticas, permite concluir si la muestra seleccionada se acerca o se aleja del promedio estándar, de acuerdo con lo señalado en la metodología si es muy alto o muy bajo el indicador, se recomienda revisar los datos de la muestra eliminando aquellos que se alejan del promedio, y si es necesario buscar nuevos datos hasta lograr un coeficiente muy cercano a 7 que es el indicador estándar.</li> <li>✓ VALORES PROMEDIOS: Hallado el coeficiente más cercano al promedio estándar, se puede visualizar los valores promedios tanto en área, valor de la oferta y valor m2, en promedios no</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | sometidos a negociación es decir en los términos directos del mercado. Estos datos son ubicados en la tabla de valores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Tabla de valores | <p>Esta tabla (anexa) establece los porcentajes de depreciación del inmueble según la antigüedad o vetustez de este y su estado de conservación al momento de la visita. Una vez hallado el valor del m2 del mercado a este valor se le aplica el porcentaje de depreciación según la tabla de FITTO Y CORVINI, el resultado es el valor del m2 que le corresponde al inmueble en sintonía con el mercado del sector y sus propias características.</p> <p>En la tabla final denominada tabla de resumen del valor del inmueble, se ubican los datos de área del inmueble por el valor del m2 hallado para el inmueble después de la depreciación, para obtener el valor final asignable al inmueble objeto de avalúo, ya con la certeza que corresponde al valor actual en el mercado.</p> |

## 6. CONCLUSIONES DEL PERITO

Las conclusiones aquí expuestas se presentan como los aspectos más destacados del inmueble y que se aprecian después de realizadas las actividades del perito como son: la visita al predio, desarrollo de la metodología valuatoria y el análisis del mercado del sector.

### 6.1. Justificación del valor:

- 6.1.1. **MUESTRA DEL MERCADO:** Se obtuvo un muestreo de 5 predios similares ubicados en el municipio, de esta muestra fueron seleccionados los inmuebles con características similares en áreas, distribución, estrato, ubicación, en todo caso muy similar a la del predio aquí avaluado. Esto con el fin de aplicar las fórmulas estadísticas reglamentadas por el IGAC, a fin de obtener el valor de la media estándar
- 6.1.2. **METODO APLICADO:** La metodología valuatoria aplicada es EL METODO COMPARATIVO o METODOLOGIA DE COMAPRACION DE MERCADOS, siendo evidente que de primera mano si existe un mercado real de inmuebles en oferta de venta en el mismo sector donde se encuentra el inmueble objeto de este avalúo. Sobre los predios seleccionados se aplico la calificación de similitud para homogenizar los valores de oferta de la muestra al valor metro cuadrado del predio. Siendo un rango de calificación 0.1 como menor similitud y 1.0 mayor similitud.
- 6.1.3. **RESULTADO DE LA MUESTRA:** A continuación, los promedios obtenidos en las tablas de la memoria de calculo
  - 6.1.3.1. **Área:** Se hallaron desde 95 m2 hasta 408 m2 en promedio 285 m2
  - 6.1.3.2. **Valor de las ofertas** Desde \$595 millones hasta \$ 1500 millones en promedio \$983.500.000
  - 6.1.3.3. **Valor m2 más bajo del mercado** hallado fue de \$3.611.111
  - 6.1.3.4. **Valor m2 más alto del mercado** hallado fue de \$6.263.158
  - 6.1.3.5. **Valor m2 promedio del mercado** de acuerdo con la muestra fue de \$3.966.589
- 6.1.4. **ACEPTACION DE LA MUESTRA:** Los avaluadores aceptan los resultados de la muestra, por las siguientes razones:
  - 6.1.4.1. **Los valores promedios obtenidos, no se salen del tope del mercado.** Es decir que el promedio no es superior ni inferior a la media que se obtuvo.
  - 6.1.4.2. **Los datos corresponden al mercado actual del sector.** Son predios ubicados en el sector, para uso residencial y comercial, en oferta vigente para la venta
- 6.1.5. **VALORIZACION:** Estable por el movimiento de la oferta y la demanda del sector
- 6.1.6. **COMERCIALIZACION:** Se estima que este inmueble puede durar publicada en oferta para venta de 6 a 15 meses, dependiendo la negociación y forma de pago que pueda aceptar el vendedor
- 6.1.7. **RENTABILIDAD:** En sus condiciones actuales pueden generar rentabilidad mensual siempre y cuando se pueda realizar el mantenimiento correctivo y acabados para que el inmueble sea habitable.

## 7. NOTAS ACLARATORIAS – CLAUSULA DE CONFIDENCIALIDAD

### DECLARACION DE LA VALUADORA:

1. El perito que suscribe este informe no tiene interés presente ni futuro en el bien objeto de este avalúo
2. Este informe es confidencial entre las partes, hacia quien está dirigido y sus asesores profesionales
3. El perito avaluador y este establecimiento comercial, quedan exentos de cualquier responsabilidad que se derive por la interpretación de terceros sobre el contenido de este informe
4. La actividad avaluadora es ajena a la actividad de comercialización del inmueble, por la cual no se ha recibido ninguna solicitud aparte.
5. Esta prestación de servicios profesionales queda exenta de generar vínculo laboral.
6. Este informe de avalúo ha sido elaborado bajo los requerimientos del CODIGO DE ETICA y los estándares de la conducta profesional de la lonja de avaluadores.
7. El perito acoge las normas técnicas NIFF bajo las cuales es elaborado este informe.
8. El Registro Nacional de Avaluador que porta el perito se encuentra vigente a la fecha de elaboración de este informe.

**CLAUSULA DE CONFIDENCIALIDAD:** Este informe queda sometido a la cláusula de confidencialidad de secreto profesional, en cuanto se prohíbe al perito suministrar información de este avalúo a terceros no autorizados por el solicitante o sin su previa autorización expresa y directa. De igual manera el solicitante no podrá usar este informe para otros fines diferentes a los señalados en el propósito del avalúo y de hacerlo desde ya exime al perito de cualquier responsabilidad por el uso inadecuado del avalúo. En cuanto al registro fotográfico tomado en la visita realizada será guardado por el perito por tres años, al igual que las fotocopias de los documentos suministrados se archivarán con la ficha técnica como soporte de estudio, vencido este tiempo el perito eliminara dichos archivos asegurándose que no queden disponible para otros usos, Desde ya el solicitante autoriza al perito y al establecimiento comercial a usar uno o dos fotos del registro tomado en la visita en caso que sea necesario a fin de evidenciar su experiencia podrá publicarla en su portal web sin generar compromisos económicos por su uso, y sin que ello genere incomodidad o perturbación a la reserva del solicitante. Únicamente para demostrar la vigencia y validez de este avalúo se anexan certificado de la lonja y registro del perito quedando prohibido desde ya cualquier otro uso diferente de estos documentos por parte del solicitante o cualquier tercero, pues son documentos que no se pueden distribuir, publicar, copiar, ni manipular por persona diferente sin autorización escrita del perito. En caso de que el solicitante requiera una copia adicional de este informe sea de manera electrónica o en impresión física, deberá solicitarla directamente al perito y pagar los derechos que cause su expedición y envío.

### DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

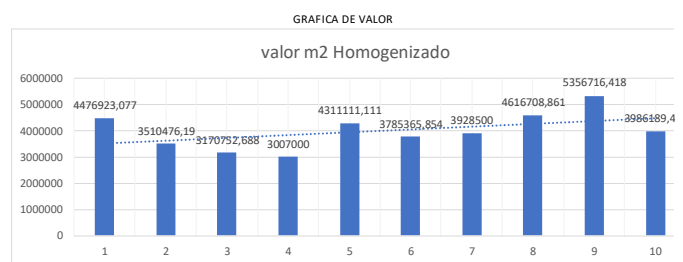
1. Las descripciones de hechos y características presentadas en este informe son correctas hasta donde la perito alcanza a conocer.
2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se reflejan en el informe.
3. Los honorarios del avaluador no dependen del valor final comercial del inmueble.
4. El avaluador tiene experiencia en el mercado local, y la tipología del bien que está valorando.
5. Se realizó una visita directa al bien objeto de este avalúo verificando su existencia, estado de conservación y demás anotaciones técnicas.
6. El solicitante autorizo la visita al bien, para efectos de este avalúo.
7. La suscrita valuadora queda obligada a responder todas las preguntas que el solicitante tenga respecto al contenido de este informe y hacer las correcciones que sean necesarias de ser el caso.

## 8. RESULTADO DEL AVALUO

Una vez concluida la visita al inmueble plenamente identificado por su nomenclatura, folio de matrícula y linderos, además de haberse cotejado dicha información con los documentos suministrados por el solicitante y terminado el desarrollo de la metodología valuatoria ya justificado en este informe, la suscrita valuadora ilustra mediante la siguiente tabla de valores, el valor que estima y adopta para este inmueble, así:

| MEMORIA DE CALCULO AVALUO 676-2021<br>INMUEBLE CARRERA 17, CLL 2 BR GALAN ARMENIA QUINDIO |            |                            |               |                                           |           |           |                          |              | VARIABLES DE HOMOGENIZACION |        |                 |        |      |      |            |                        |                                   |                           |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|---------------|-------------------------------------------|-----------|-----------|--------------------------|--------------|-----------------------------|--------|-----------------|--------|------|------|------------|------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| ESTUDIO DEL MERCADO FUENTE: Web Finca Raiz y Metro Cuadrado                               |            |                            |               |                                           |           |           |                          |              | AREA T                      | AREA C | SECTOR Y ACCESO | ESTADO | EDAD | USO  | FACT COVID | % Dto Comercialización | VALORES HOMOGENIZADOS DEL MERCADO |                           |                       |
| No.                                                                                       | Contacto   | Codigo o No de Publicación | Fuente        | Ubicación                                 | area m2 T | area m2 C | Valor Oferta del Mercado | valor m2     | 1                           | 2      | 3               | 4      | 5    | 6    | 7          | 8                      | Valor Oferta comercializada       | Valor Oferta Homogenizada | valor m2 Homogenizado |
| 1                                                                                         | 3113052236 | 6268827                    | finca raiz    | Bodega local, Br San Jose av camellos AXM | 400       | 400       | \$ 1.500.000.000         | \$ 3.750.000 | 0,87                        | 1,00   | 0,85            | 1,00   | 1,00 | 1,00 | 0,99       | 3%                     | \$ 1.455.000.000                  | \$ 1.065.212.775          | \$ 2.663.032          |
| 2                                                                                         | 3183474324 | 5819098                    | finca raiz    | Plazoleta locales Avenida Bolivar EAM AXM | 95        | 95        | \$ 595.000.000           | \$ 6.263.158 | 0,90                        | 0,70   | 1,00            | 0,89   | 0,90 | 1,00 | 0,99       | 3%                     | \$ 577.150.000                    | \$ 288.334.732            | \$ 3.035.102          |
| 3                                                                                         | 3102061905 | 567714117                  | Mercado Libre | Local piso 1 y mezzanine Fundadores AXM   | 325       | 378       | \$ 1.300.000.000         | \$ 3.439.153 | 0,87                        | 1,00   | 0,97            | 1,00   | 1,00 | 1,00 | 0,99       | 3%                     | \$ 1.261.000.000                  | \$ 1.053.516.321          | \$ 2.787.080          |
| 4                                                                                         | 4168357467 | 6209425                    | finca raiz    | Casa con local Avenida las palmas AXM     | 300       | 384       | \$ 1.200.000.000         | \$ 3.125.000 | 0,87                        | 1,00   | 1,00            | 1,00   | 1,00 | 1,00 | 0,97       | 3%                     | \$ 1.164.000.000                  | \$ 972.476.604            | \$ 2.532.491          |
| 5                                                                                         | 3183474325 | 5957445                    | finca raiz    | Casa Avenida las Palmas AXM               | 408       | 180       | \$ 650.000.000           | \$ 3.611.111 | 0,87                        | 0,90   | 1,00            | 1,00   | 1,00 | 0,90 | 0,99       | 3%                     | \$ 630.500.000                    | \$ 439.870.217            | \$ 2.443.723          |
| 6                                                                                         | 3128673734 | 578243060                  | Mercado Libre | Casa Barrio Galan, AXM                    | 180       | 180       | \$ 650.000.000           | \$ 3.611.111 | 0,92                        | 0,90   | 1,00            | 1,00   | 1,00 | 0,90 | 0,99       | 3%                     | \$ 630.500.000                    | \$ 465.150.114            | \$ 2.584.167          |
| Cifras promedio                                                                           |            |                            |               |                                           | 285       | 270       | \$ 982.500.000           | \$ 3.966.589 |                             |        |                 |        |      |      |            |                        | \$ 953.025.000                    | \$ 714.093.460            |                       |

| CALCULO DEL VALOR                                                    |           |                         |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|
| No. de datos                                                         | 6         |                         |
| valor m2 promedio                                                    | \$        | 2.674.266               |
| Desviación estándar                                                  | \$        | 211.860                 |
| Valor m2 mínimo                                                      | \$        | 2.462.406               |
| Valor m2 máximo                                                      | \$        | 2.886.126               |
| Coefficiente Variación                                               |           | 7,9%                    |
| Vetustez                                                             |           | 10                      |
| Estado de conservación                                               |           | 2                       |
| Factor depreciación                                                  |           | 7,88%                   |
| % Multiplicador                                                      |           | 92,12%                  |
| Valor m2 depreciado                                                  | \$        | 2.658.700               |
| Valor m2 terreno                                                     | \$        | 1.327.618               |
| Area terreno                                                         |           | 133,75                  |
| Especificaciones sobre Areas Construidas                             |           |                         |
| Descripción                                                          | Area      | Valor m2                |
| Construcción nivel 1                                                 | 133,75    | \$ 2.392.830            |
| Construcción nivel 2                                                 | 45,00     | \$ 1.435.698            |
| Construcción nivel 3                                                 | 160,75    | \$ 2.658.700            |
| Construcción Global                                                  | 339,50    | \$ 3.986.318            |
| Valor total del terreno                                              |           | 177.568.926,11          |
| Valor total de construcción                                          |           | 812.033.334,46          |
| <b>VALOR PODENRADO ( TERRENO + CONSTRUCCION)</b>                     | <b>\$</b> | <b>989.602.260,57</b>   |
| factor de beneficio por ubicación, licencias de construcción : 16,2% | \$        | 160.315.566,21          |
| <b>VALOR TOTAL</b>                                                   | <b>\$</b> | <b>1.149.917.826,78</b> |
| <b>VALOR TOTAL INTEGRAL ADOPTADO</b>                                 | <b>\$</b> | <b>1.150.000.000,00</b> |



El valor comercial actual del inmueble denominado  
**INMUEBLE CARRERA 17, CLL 2 BR GALAN**  
**ARMENIA QUINDIO**  
Tiene valor comercial de

**\$1.150.000.000**

Bogotá D.C. 23 de abril de 2022

De esta manera se da por concluido el trabajo encomendado. Sigue la firma del perito certificado e ingeniero tasador quienes elaboraron el informe.

  
RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES  
R.A.A.: AVAL-51942084  
PERITO AVALUADOR – ASOLONJAS

  
MANUEL HERNANDO ARTEAGA JAIMES  
TP CN206-129156  
DIRECTOR GENERAL



PIN de Validación: b44c0a99



<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) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51942084, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-51942084.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|--|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                       |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>        |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>                                                                                                                    | 29 Nov 2017  | Régimen de Transición |  |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                       |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>        |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> | 24 Sep 2019  | Régimen Académico     |  |
| Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                       |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>        |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>                                                                                                                                               | 24 Sep 2019  | Régimen Académico     |  |
| Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                       |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>        |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 24 Sep 2019  | Régimen Académico     |  |



PIN de Validación: b44c0a99



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                                     |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|
| Categoría 6 Inmuebles Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Fecha</b><br>24 Sep 2019 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> | <b>Fecha</b><br>24 Sep 2019 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Fecha</b><br>24 Sep 2019 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 10 Semovientes y Animales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Fecha</b><br>24 Sep 2019 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b><br>24 Sep 2019 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 12 Intangibles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Fecha</b><br>24 Sep 2019 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |



PIN de Validación: b44c0a99



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



comercio, prima comercial y otros similares.

### 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

19 Oct 2018

#### Regimen

Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 25 de Agosto de 2021, 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**

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KR 33 # 4 A - 45

Teléfono: 3102084397

Correo Electrónico: ruthstellaarteaga@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios.

Abogada - Universidad la Gran Colombia

**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) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51942084.**

**El(la) señor(a) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así 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



PIN de Validación: b44c0a99



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b44c0a99**

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 Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

Miembros Asociados y Federados a la Asociación y Federación  
Nacional de Lonjas Inmobiliarios  
"ASOLONJAS"

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS DE BOGOTA Y  
CUNDINAMARCA

Corporación legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por los  
Decretos 2150 de 1.995 – 1420 de 1998 y Ley 388 Reforma  
Bajo los números 00009726 Libro 1 y 00045340 Libro 1  
SIC No. 1050816 Ministerio de Desarrollo Económico  
SIC No. 2019660 Ministerio de Desarrollo Económico

### CERTIFICA

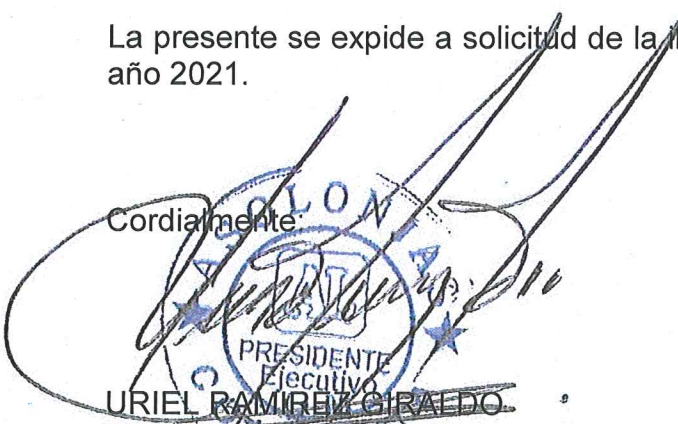
Que la Dra. **RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES** identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.942.084 de Bogotá y con Matricula - MI 1239, se encuentra afiliada a nuestra agremiación desde el 30 de junio del año 2008, cuenta con una amplia experiencia en la realización de avalúos de bienes muebles e inmuebles, inventarios, maquinaria y equipo, avalúos urbanos, avalúos rurales, avalúos especiales, avalúos comerciales, avalúos corporativos, dictamen pericial y tiene experiencia en la negociación de bienes urbanos y rurales.

Ha realizado avalos para entidades Financieras, Bancarias, Cooperativas, Fondo Nacional del Ahorro, Caja Honor, Caporvimpo, Fondo de empleados, entre otros.

Es profesional de reconocida trayectoria e idoneidad, autorizado para realizar avalúos ante entidad judicial, oficial o particular que requiera sus servicios.

La presente se expide a solicitud de la interesada, a los 25 días del mes de febrero del año 2021.

Cordialmente



**URIEL RAMIREZ GIRALDO**  
Presidente Ejecutivo.