

envio avaluo comercial sobre casas 5 y 6 materia proceso

Oleos Papeleria <oleos.portaldelquindio@gmail.com>

Jue 15/07/2021 11:38

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

 1 archivos adjuntos (8 MB)

202107151229.pdf;

--



BELLAS ARTES, ARQUITECTURA, ESCOLAR, OFICINA

FOTOCOPIAS. INTERNET, FAX, ESCANER,

ENCUADERNACIÓN, LAMINADO

IMPRESIÓN LÁSER Y DE FOTOGRAFÍAS

LLAMADAS NACIONAL E INTERNACIONAL, RECARGAS

AV. BOLÍVAR 19N 46 LOCAL 2 EXTERIOR **TELÉFONO FIJO 7313467 WHATSAPP 3006225666**

CENTRO COMERCIAL PORTAL DEL QUINDÍO.

ABIERTO TODOS LOS DÍAS EN JORNADA CONTINUA



Libre de virus. www.avast.com

ARMENIA - QUINDIO, JUEVES 15 DE JULIO DE 2021, CONJUNTO RESIDENCIAL EL RETIRO,
CALLE 19 NORTE, NUMERO 12-49, BLOQUE 1, APARTAMENTO 203, JAIME ARCESIO CORTES GI-
RALDO, CORREO ELECTRONICO: jaimeacortes@hotmail.com CLULAR : 310 846 95 30.

DOCTORA
IVONN ALEXANDRA GARCIA BELTRAN
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
ARMENIA - QUINDIO.

d
cserjudcfarm@cennoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO : HIPOTECARIO.
DEMANDANTES : CLARA INES GIRALDO DE CORTES y JAIME CORTES PEREZ.
DEMANDADA : SOCIEDAD ARVINCO S.A.S. NIT. 900.348.548-3
RADICACION : NUMERO 63 - 001 - 31 - 03 - 002 - 2020 - 00083 - 00
ASUNTO : ENVIO AVALUO COMERCIAL SOBRE CASAS 5 Y 6 MATERIA PROCESO.

Distinguida Dra. García Beltrán :

Con el mayor respeto le envío, al Despacho a su digno cargo, EL AVALUO COMERCIAL practicado por LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL QUINDIO a las casas números 5 y 6 materia del PROCESO de LA REFERENCIA.

EL AVALUO de LA CASA NUMERO 5 consta de LA CARATULA con 16 folios y de LA CASA NUMERO 6 de LA CARATURLA y 17 folios y además del recibo por \$ 833.000.00 valor del AVALUO de las dos (2) casas.

Previamente, le envío esta misma documentacion a ARVINCO S.A.S. NIT. 900.348.548-3 conforme lo demuestro ante su Despacho.

Valor envío de LA DOCUMENTACION a ARVINCO :	\$ 22.200.00
Valor envío de LA DOCUMENTACION AL JUZGADO	\$ 22.800.00
	<u>\$ 45.000.00</u>

Con toda consideración,



JAIME ARCESIO CORTES GIRALDO
T.P.No.103.721 del C.S.J.
C.C.No.4'408.232 de Circasia-Quindío.

ARMENIA - QUINDIO, JUEVES 15 DE JULIO DE 2021, CONJUNTO RESIDENCIAL EL RETIRO, CALLE 19 NORTE, NUMERO 12-49, BLOQUE 1, APARTAMENTO 203, JAIME ARCESIO CORTES GIRALDO. CORREO ELECTRONICO: jaimeacortes@hotmail.com CELULAR : 310 846 95 30.

DOCTOR

JOSE JOAQUIN QUINTERO MESA

REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA ARQUITECTURA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. "ARVINCO S.A.S.", NIT. 900.348.548 - 3
ARMENIA - QUINDIO.

CORREO ELECTRONICO : gerencia@arvincosas.com

PROCESO : HIPOTECARIO.
DEMANDANTES : CLARA INES GIRALDO DE CORTES y JAIME CORTES PEREZ.
DEMANDADA : SOCIEDAD ARVINCO S.A.S., NIT. 900.348.548-3
RADICACION : NUMERO 63 - 001 - 31 - 03 - 002 - 2020 - 00083 - 00
ASUNTO : ENVIO AVALUO COMERCIAL SOBRE CASAS 5 y 6 MATERIA DEL PROCESO.

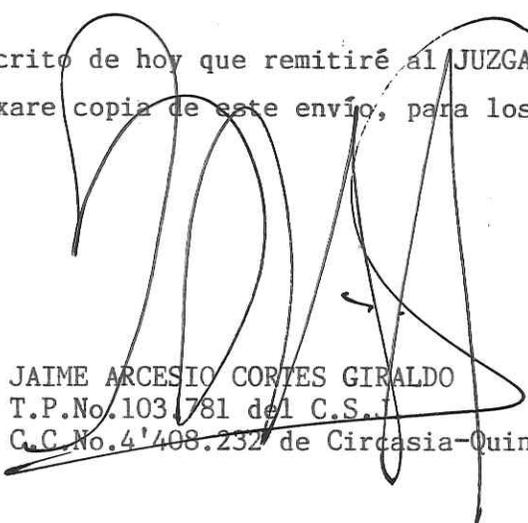
Distinguido Dr. Caicedo Mesa :

Para su conocimiento y, por consiguiente, para LA SOCIEDAD ARVINCO S.A.S. NIT. 900.348.548-3, le envío EL AVALUO COMERCIAL DE LAS CASAS 5 y 6 MATERIA DEL citado PROCESO.

Los documentos relacionados con EL AVALUO de LA CASA NUMERO 5 constan de LA CARATULA, con 16 folios y de LA CASA NUMERO 6 de LA CARATULA y 17 FOLIOS y además del recibo por valor de \$ 833.000.00, valor del avalúo de las DOS (2) CASAS.

También le envío copia del escrito de hoy que remitiré al JUZGADO con el mismo propósito y al cual anexare copia de este envío, para los fines legales.

Atentamente,



JAIME ARCESIO CORTES GIRALDO
T.P.No.103.781 del C.S.J
C.C.No.4'408.232 de Circasia-Quindío.

envio avaluo comercial sobre casas 5 y 6 materia del proceso

1 mensaje

Oleos Papeleria <oleos.portaldelquindio@gmail.com>
Para: "Gerencia Arvinco s.a.s" <gerencia@arvincosas.com>

15 de julio de 2021, 10:19



BELLAS ARTES, ARQUITECTURA, ESCOLAR, OFICINA
FOTOCOPIAS. INTERNET, FAX, ESCANER,
ENCUADERNACIÓN, LAMINADO
IMPRESIÓN LÁSER Y DE FOTOGRAFÍAS
LLAMADAS NACIONAL E INTERNACIONAL, RECARGAS
AV. BOLÍVAR 19N 46 LOCAL 2 EXTERIOR TELÉFONO FIJO 7313467 WHATSAPP 3006225666
CENTRO COMERCIAL PORTAL DEL QUINDÍO.
ABIERTO TODOS LOS DÍAS EN JORNADA CONTINUA



Libre de virus. www.avast.com

202107151117.pdf
7998K

OLEOS PAPELERIA

Sandra Arias Cruz
Nit: 52.327.888

Tel (096) 733 08 56 Armenia Q.

Fecha: 15/07/2021 Hora 10:19:58

Factura: 00114161 R.Simplificado

Cliente: **VENTAS MOSTRADOR**

Nit\Cedula: 0 caja

Cod.	Descripción	Precio
601	1 SERVICIO ESCANER HOJA 37 X 600,	22.200,
610	1 IMPRESION B/W CARTA 1 X 200,	200,

Total: 22.400,00

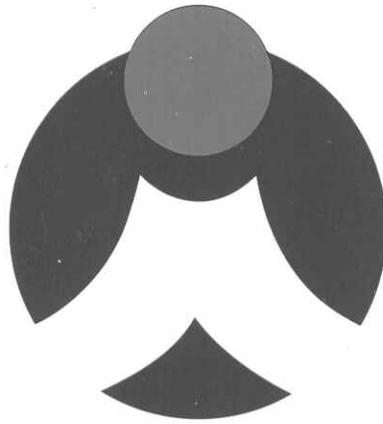
Total Operación: 22.400,00

Total Neto: 22.400,00

Cancelado Efectivo: 22.400,00

Vuelto 0,00

GRACIAS POR SU COMPRA



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

AVALÚO



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

AL-052

**INFORME DE AVALUO DE
INMUEBLES URBANOS
AL-052-2021**

Armenia, 12 de julio de 2021
AL-052-2021

Señor
JAIME CORTES PEREZ
Ciudad

Respetado Señor:

En atención a su solicitud nos permitimos remitirle el resultado del estudio del avalúo comercial, sobre inmueble urbano, Casa No.5, primera etapa, perteneciente al Conjunto Residencial Palmas de Galicia, propiedad Horizontal, calle 1 No 11-70, situado en el perímetro urbano del municipio de Armenia, Quindío.

Agradecemos la confianza depositada, así como la oportunidad que nos brinda de poderle servir y estamos a sus ordenes para suministrarle la información adicional que considere necesaria.

Cordialmente,

MARTHA CECILIA GÓMEZ ECHEVERRY
Gerente
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

Anexo: Estamos devolviendo Certificado de Tradición de matrícula inmobiliaria 280-175782, impreso en febrero 24 de 2021.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

2021

**INFORME DE AVALUO DE
INMUEBLES URBANOS
AL-052-2021**

MEMORIAS DE AVALÚO COMERCIAL

**TIPO DE INMUEBLE:
CASA EN CONJUNTO CERRADO**

**SOLICITADO POR:
JAIME CORTES PEREZ**

**UBICACIÓN:
CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE GALICIA
ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL CASA No.5, CALLE 1 No.11-70
MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO.**

ARMENIA, JULIO 12 DE 2021



1. INTRODUCCIÓN:

El valor que la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL QUINDÍO** le asigna a los inmuebles evaluados, es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a un la situación financiera de los contratantes.

2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN:

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

3. REFERENCIAS NORMATIVAS:

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

Escritura Pública y Certificado de Tradición:

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos a la información contenida en el Certificado de Tradición de matrícula inmobiliaria #280-175782.

Plan de Ordenamiento Territorial, Armenia 2009-2023, **ACUERDO MUNICIPAL No. 019 de noviembre de 2009.**

- Las bases y valores del presente avalúo fueron expuestos, discutidos y aprobados en un Comité de Avalúos extraordinario, realizado el día 08 de Julio de 2021, con la participación de Avaluadores, afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío e inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.
- Este avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1.998 del Ministerio de Desarrollo Económico).
- Declaramos así mismo, que de conformidad con lo dispuesto en el Código de Ética y Buen Gobierno, que no nos encontramos incurso en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna, para adelantar la realización de los avalúos que nos sean asignados.



- El evaluador no revelará información (siendo ésta de carácter confidencial) sobre la valuación, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una entidad competente. El evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
- **DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.**
 - Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctos hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
 - Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
 - Los evaluadores no tienen intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
 - La valuación ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
 - Los evaluadores tienen experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
 - El evaluador asignado al trabajo realizó una visita al bien inmueble objeto de valuación.
 - Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

4. SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS:

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

R.A.A. Registro Abierto de Avaluadores
POT Plan de Ordenamiento Territorial
SN Sector Normativo
IGAC Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
SIG Sistema Informativo Geográfico.

5. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

5.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE:

JAIME CORTES PEREZ

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

6.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN:

El uso que se le pretende dar a la presente valuación, es de tipo comercial, determinar el valor del predio, para efectos de un posible remate del mismo.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

**INFORME DE AVALUO DE
INMUEBLES URBANOS
AL-052-2021**

**6.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:
JAIME CORTES PEREZ**

**7. RESPONSABILIDADES DEL AVALUADOR.
DECLARACIÓN:**

7.1 Los evaluadores no serán responsables por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, la propiedad evaluada o el título legal de la misma.

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

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

8.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE:

Julio 01 de 2021.

8.2 FECHA DEL INFORME:

Julio 12 de 2021.

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

9.1 BASES DE LA VALUACIÓN:

Para la realización del presente avalúo, el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío utilizó el **Método Comparativo o de Mercado**, de acuerdo al **Artículo 1º** de la Resolución número 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC y adicionalmente se consultaron las bases de datos de la Lonja y de sus Avaluadores.



9.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:

Método Comparativo "Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial". Tratándose de una urbanización con casas nuevas, se toma el valor por el cual se están comercializando, y que de acuerdo a la información obtenida con la persona encargada de ventas, el promedio es de \$2.250.000 m², valor adoptado para el presente avalúo.

10. IDENTIFICACIÓN DE LOS INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:

Lote de terreno y construcción de dos niveles, casa 5, Conjunto Residencial Palmas de Galicia. Primera Etapa. Propiedad Horizontal.

Matrícula Inmobiliaria Nro.:

280-175782.

Ficha Catastral Nro.:

0106000002520801800000010.

Propietario:

Constructora arquitectura ingeniería y construcción S.A.S. ARVINCO S.A.S
Nit. 900.348.548-3

Linderos:

###POR EL NORTE: Con la casa número cuatro (4); POR EL SUR: Con la casa número seis (6), POR EL ORIENTE: Con zona verde común y vía vehicular interna del conjunto, POR EL OCCIDENTE: Con zona verde común, cerramiento del Conjunto y la carrera 12.###

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

11.1. UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN.

PAÍS DE UBICACIÓN:

Colombia.

DEPARTAMENTO:

Quindío.

MUNICIPIO DE UBICACIÓN:

Armenia.

11.2 CARACTERÍSTICAS DE LA REGIÓN:

Sector norte de la cabecera municipal de Armenia, localizado a 300 metros aproximadamente de la Avenida Bolívar, vía ésta convertida en importante polo de desarrollo del norte de la ciudad, característica demostrada por la ubicación cerca al



Parque Fundadores, al sector de las clínicas, a la Universidad Alexander Von Humboldt. A la Iglesia del Espíritu Santo, Al Bolo Club, etc., así como urbanizaciones cerradas, para vivienda unifamiliar y multifamiliar, edificios de apartamentos, etc.

Orden público: No existen problemas de orden público, por la presencia permanente de la policía y el ejército nacional, sobre la misma Avenida Bolívar.

Vías de acceso La Avenida Bolívar, que identifica al sector donde está localizado el inmueble materia del presente estudio, está comunicada al centro de la ciudad y a la Avenida Centenario, por vías en concreto rígido unas, y otras en concreto flexible, todas en buen estado de conservación y mantenimiento.

Transporte público: Por las vías mencionadas, circula toda clase de vehículos de transporte público, (buses por la Avenida Bolívar y por las carreras 11, 12, y 13 y privado, que se dirigen desde y hacia todos los puntos cardinales de la ciudad y hacia municipios y departamentos vecinos.

Servicios e infraestructura:

Acueducto: Atendido por las Empresas Públicas de Armenia -EPA-.
Alcantarillado: Atendido por las Empresas Públicas de Armenia -EPA-.
Energía Eléctrica: Atendido por la Empresa de Energía del Quindío -EDEQ-.
Red Telefónica: Atendido por Movistar (Telecom)
Red Gas: Atendido por la Empresa Efigas S.A. E.S.P.
Sardineles: En concreto, en buen estado de conservación.
Andenes: En concreto, en buen estado de conservación.
Caizadas: En concreto rígido y flexible, en buen estado de conservación.
Alumbrado Público: Si.

Comportamiento de la oferta y demanda de este tipo de inmuebles:

Dado el auge adquirido en construcciones de todo tipo, con presencia especial en los sectores frente, y cerca de la Avenida Bolívar y Avenida Centenario, la oferta y la demanda se halla balanceada, buena oferta y buena demanda.

11.3 CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO.

El terreno en donde está construido el Conjunto Residencial Palmas de Galicia, tiene una pendiente de -20° aproximadamente, en sentido occidente – oriente.

Forma geométrica:

Irregular.



11.4 CARACTERIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y MEJORAS.

11.4.1 Construcción:

Casa de dos pisos, con un área total construida de 225,03 m²

11.4.2 Distribución de la construcción:

- Primer piso: Con un área total construida de 101,28 m², y consta de Garaje, sala, comedor, cocina, una alcoba, un baño, patio de ropas y escalera de acceso al segundo piso.
- Segundo piso: Con un área total construida de 99,08 m², y consta de un Hall, tres alcobas, un Vestier, tres baños.
- Altillo: con área de 24,67 m², y consta de hall y una habitación con baño

11.4.3 Especificaciones constructivas:

Fachada: Granoplast y enchape.
 Pisos: Concreto con porcelanato.
 Cocina: No posee.
 Baños: Con encape en zona húmeda sin divisiones.
 Closets: No posee.
 Escalera: En concreto.

12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTO A LA CATEGORÍA PRINCIPAL:

No aplica.

13. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:

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

La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío y los peritos actuantes certifican que no tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble avaluado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.



14. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

14.1 SEGURIDAD:

De acuerdo con la apreciación de la zona se encontró que el inmueble no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva. Y además, en área de influencia del Cuartel de la Policía.

14.2 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:

No se presentan problemáticas sociales.

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

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

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

16.1 METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S):

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y desarrollo y su correspondiente Resolución reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el siguiente método:

MÉTODO (COMPARATIVO):

Artículo 1° de la Resolución número 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC: "Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

16.2 MEMORÍAS DE CÁLCULO:

El método por medio del cual se realizó el estudio valuatorio es el comparativo o de mercado, que es el valor actual de venta de las casas nuevas en la urbanización.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
 EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
 Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz FEDELONJAS

**INFORME DE AVALUO DE
 INMUEBLES URBANOS
 AL-052-2021**

16.3 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Dado el auge adquirido en construcciones de todo tipo, con presencia especial en sector frente o cercano a la Avenida Centenario, la oferta y la demanda se hallan balanceadas, buena oferta y buena demanda.

16.4 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Las perspectivas de valorización y comercialización para el sector son positivas.

16.5 CONCEPTO DE LA GARANTÍA:

Positiva, teniendo en cuenta las consideraciones del presente informe.

16.6 VALUACIÓN:

Por ser una unidad construida en condominio cerrado, propiedad horizontal, el valor del lote de terreno va incluido en el valor por m² que aparece en el siguiente cuadro.

DESCRIPCIÓN	Área	VALOR m ²	VALOR TOTAL
Casa 5 Etapa 1	225,03 m ²	\$ 1'200.000	\$ 270'036.000

VALOR DE AVALÚO COMERCIAL	\$ 270'036.000
----------------------------------	-----------------------

**SON: DOSCIENTOS SETENTA MILLONES TREINTA Y SEIS MIL PESOS
 M/CTE.**

FIRMA DEL AVALUADOR:

HERNAN MILCIADES MORA GUEVARA
 Valuador Designado
 Registro Abierto de evaluadores AVAL 9775798

MARTHA CECILIA GÓMEZ ECHEVERRY
 Gerente
 LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO



REGISTRO FOTOGRÁFICO



AVISO INDICATIVO



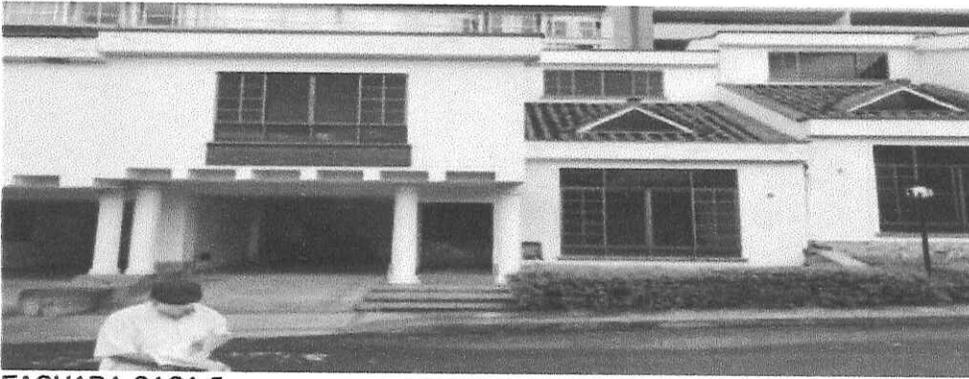
PORTERIA



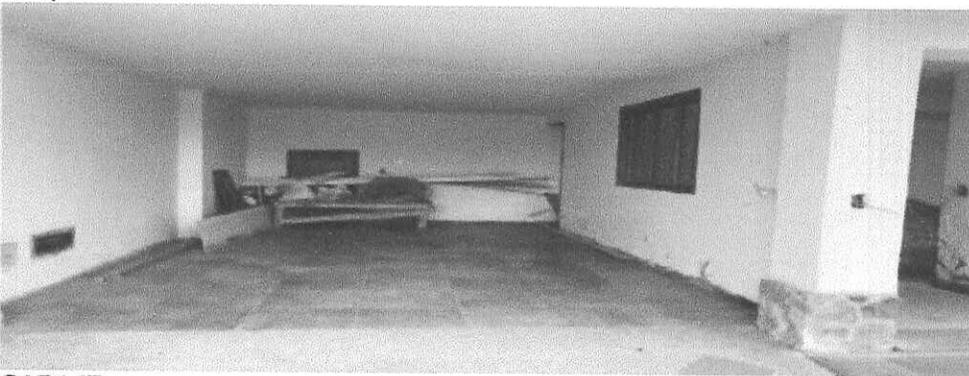
ENTORNO



REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA CASA 5



GARAJE



SALA



REGISTRO FOTOGRÁFICO



CIELO RASO SALA



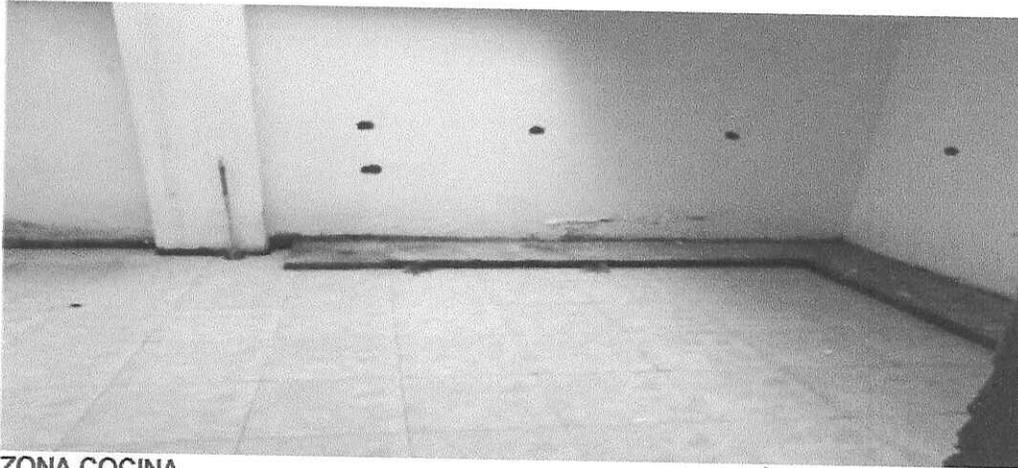
COMEDOR



BAÑO SOCIAL



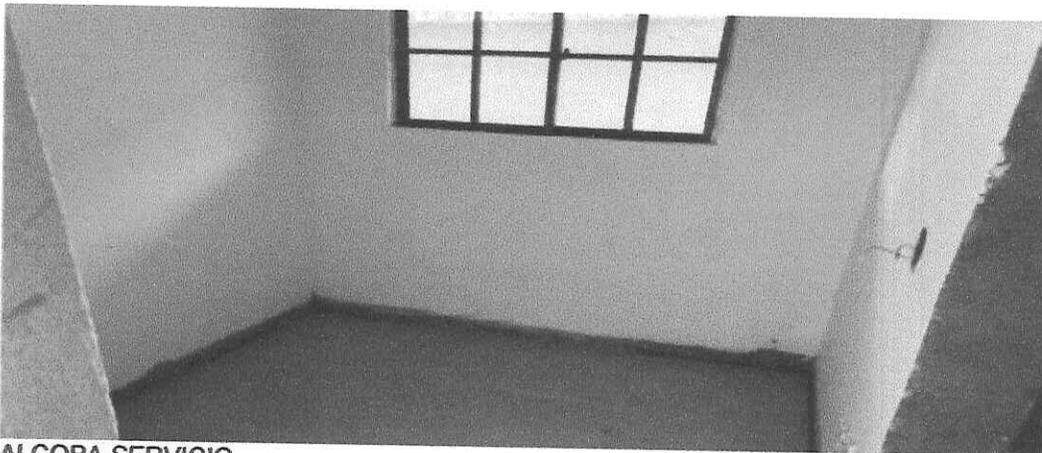
REGISTRO FOTOGRÁFICO



ZONA COCINA



TECHO ZONA COCINA



ALCOBA SERVICIO



REGISTRO FOTOGRÁFICO



BAÑO ALCOBA SERVICIO



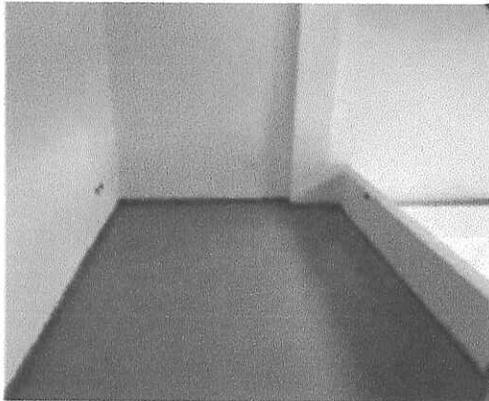
ESCALERA

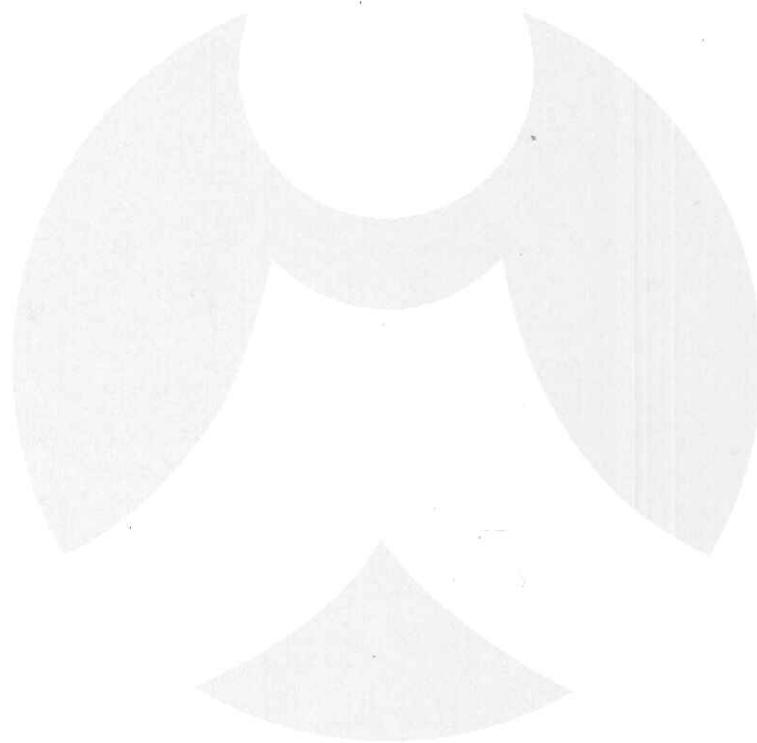


ALCOBA SEGUNDO NIVEL

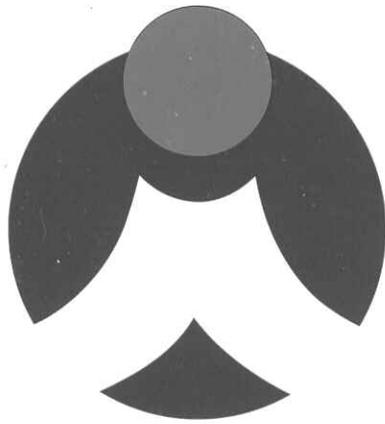


REGISTRO FOTOGRÁFICO





Cra. 14 N° 16-44 Piso 2 Of.: 102 Edificio Palmeras
Tels.: 746 7569 - 746 2957 Cel.: 315 556 8606 Armenia Quindío Colombia
E-mail: quindiolonja@gmail.com
Nit.: 890.002.063-2



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

AVALÚO



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

**INFORME DE AVALUO DE
INMUEBLES URBANOS
AL-051-2021**

Armenia, 12 de julio de 2021
AL-051-2021

Señor
JAIME CORTES PEREZ
Ciudad

Respetado Señor:

En atención a su solicitud nos permitimos remitirle el resultado del estudio del avalúo comercial, sobre inmueble urbano, Casa No.6, primera etapa, perteneciente al Conjunto Residencial Palmas de Galicia, Propiedad Horizontal, calle 1 # 11-70, situado en el perímetro urbano del municipio de Armenia, Quindío.

Agradecemos la confianza depositada, así como la oportunidad que nos brinda de poderle servir y estamos a sus ordenes para suministrarle la información adicional que considere necesaria.

Cordialmente,

MARTHA CECILIA GÓMEZ ECHEVERRY
Gerente
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

Anexo: Estamos devolviendo Certificado de Tradición de matrícula inmobiliaria 280-175783, impreso en febrero 24 de 2021.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

**INFORME DE AVALUO DE
INMUEBLES URBANOS
AL-051-2021**

MEMORIAS DE AVALÚO COMERCIAL

**TIPO DE INMUEBLE:
CASA EN CONJUNTO CERRADO**

**SOLICITADO POR:
JAIME CORTES PEREZ**

**UBICACIÓN:
CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE GALICIA
PRIMERA ETAPA. PROPIEDAD HORIZONTAL CASA #6
CALLE 1 # 11-70
MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO.**

ARMENIA, JULIO 12 DE 2021



1. INTRODUCCIÓN:

El valor que la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL QUINDÍO** le asigna a los inmuebles evaluados, es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a un la situación financiera de los contratantes.

2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN:

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

3. REFERENCIAS NORMATIVAS:

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

Escritura Pública y Certificado de Tradición:

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos a la información contenida en el Certificado de Tradición de matrícula inmobiliaria #280-175783.

Plan de Ordenamiento Territorial, Armenia 2009-2023, **ACUERDO MUNICIPAL No. 019 de noviembre de 2009.**

- Las bases y valores del presente avalúo fueron expuestos, discutidos y aprobados en un Comité de Avalúos extraordinario, realizado el día 08 de Julio de 2021, con la participación de Avaluadores, afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío e inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.
- Este avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1.998 del Ministerio de Desarrollo Económico).
- Declaramos así mismo, que de conformidad con lo dispuesto en el Código de Ética y Buen Gobierno, que no nos encontramos incursos en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna, para adelantar la realización de los avalúos que nos sean asignados.
- El evaluador no revelará información (siendo ésta de carácter confidencial) sobre la valuación, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el



encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una entidad competente. El evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

• **DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.**

- Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctos hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- Los evaluadores no tienen intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- La valuación ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- Los evaluadores tienen experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador asignado al trabajo realizó una visita al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

4. SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS:

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

R.A.A. Registro Abierto de Avaluadores

POT Plan de Ordenamiento Territorial

SN Sector Normativo

IGAC Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

SIG Sistema Informativo Geográfico.

5. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

5.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE:

JAIME CORTES PEREZ.

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

6.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN:

El uso que se le pretende dar a la presente valuación, es de tipo comercial, determinar el valor del predio, para efectos de un posible remate del mismo.



7. RESPONSABILIDADES DEL AVALUADOR.

DECLARACIÓN:

7.1 Los evaluadores no serán responsables por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, la propiedad evaluada o el título legal de la misma.

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

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

8.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE:

Julio 01 de 2021.

8.2 FECHA DEL INFORME:

Julio 12 de 2021.

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

9.1 BASES DE LA VALUACIÓN:

Para la realización del presente avalúo, el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío utilizó el **Método Comparativo o de Mercado**, de acuerdo al **Artículo 1º** de la Resolución número 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC y adicionalmente se consultaron las bases de datos de la Lonja y de sus Avaluadores.

9.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:

Método Comparativo "Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial". Tratándose de una urbanización con casas nuevas, se toma el valor por el cual se están comercializando, y que de acuerdo a la información obtenida con la persona encargada de ventas, el promedio es de \$2.250.000 m², valor adoptado para el presente avalúo.

10. IDENTIFICACIÓN DE LOS INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:

Lote de terreno y construcción de dos niveles, casa 5, Conjunto Residencial Palmas de Galicia. Primera Etapa. Propiedad Horizontal.

 <p>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz 'FEDELONJAS'</p>	<p>INFORME DE AVALUO DE INMUEBLES URBANOS AL-051-2021</p>
---	--

Matrícula Inmobiliaria Nro.: 280-175783.
Ficha Catastral Nro.: 0106000002520801800000009.

Propietario:

Constructora arquitectura ingeniería y construcción S.A.S. ARVINCO S.A.S
Nit. 900.348.548-3

Linderos:

###POR EL NORTE: Con la casa número cinco (5); POR EL SUR: Con la casa número siete (7), POR EL ORIENTE: Con zona verde común y vía vehicular interna del conjunto, POR EL OCCIDENTE: Con zona verde común, cerramiento del Conjunto y la carrera 12. ###

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

11.1. UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN.

PAÍS DE UBICACIÓN:

Colombia.

DEPARTAMENTO:

Quindío.

MUNICIPIO DE UBICACIÓN:

Armenia.

11.2 CARACTERÍSTICAS DE LA REGIÓN:

Sector norte de la cabecera municipal de Armenia, localizado a 300 metros aproximadamente de la Avenida Bolívar, vía ésta convertida en importante polo de desarrollo del norte de la ciudad, característica demostrada por la ubicación cerca al Parque Fundadores, al sector de las clínicas, a la Universidad Alexander Von Humboldt. A la Iglesia del Espíritu Santo, Al Bolo Club, etc., así como urbanizaciones cerradas, para vivienda unifamiliar y multifamiliar, edificios de apartamentos, etc.

Orden público: No existen problemas de orden público, por la presencia permanente de la policía y el ejército nacional, sobre la misma Avenida Bolívar.

Vías de acceso La Avenida Bolívar, que identifica al sector donde está localizado el inmueble materia del presente estudio, está comunicada al centro de la ciudad y a la Avenida Centenario, por vías en concreto rígido unas, y otras en concreto flexible, todas en buen estado de conservación y mantenimiento.

Transporte público: Por las vías mencionadas, circula toda clase de vehículos de transporte público, (buses por la Avenida Bolívar y por las carreras 11, 12, y 13 y



privado, que se dirigen desde y hacia todos los puntos cardinales de la ciudad y hacia municipios y departamentos vecinos.

Servicios e infraestructura:

Acueducto: Atendido por las Empresas Públicas de Armenia -EPA-
Alcantarillado: Atendido por las Empresas Públicas de Armenia -EPA-
Energía Eléctrica: Atendido por la Empresa de Energía del Quindío -EDEQ-
Red Telefónica: Atendido por Movistar (Telecom)
Red Gas: Atendido por la Empresa Efigas S.A. E.S.P.
Sardineles: En concreto, en buen estado de conservación.
Andenes: En concreto, en buen estado de conservación.
Calzadas: En concreto rígido y flexible, en buen estado de conservación.
Alumbrado Público: Si.

Comportamiento de la oferta y demanda de este tipo de inmuebles:

Dado el auge adquirido en construcciones de todo tipo, con presencia especial en los sectores frente, y cerca de la Avenida Bolívar y Avenida Centenario, la oferta y la demanda se halla balanceada, buena oferta y buena demanda.

11.3 CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO.

El terreno en donde está construido el Conjunto Residencial Palmas de Galicia, tiene una pendiente de -20° aproximadamente, en sentido occidente – oriente.

Forma geométrica:

Irregular.

11.4 CARACTERIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y MEJORAS.

11.4.1 Construcción:

Casa de dos pisos, con un área total construida de 225,03 m²

11.4.2 Distribución de la construcción:

- Primer piso: Con un área total construida de 101,28 m², y consta de Garaje, sala, comedor, cocina, una alcoba, un baño, patio de ropas y escalera de acceso al segundo piso.
- Segundo piso: Con un área total construida de 99,08 m², y consta de un Hall, tres alcobas, un Vestier, tres baños.
- Altillo: con área de 24,67 m², y consta de hall y una habitación con baño

11.4.3 Especificaciones constructivas:

Fachada: Graniplast y enchape.
Pisos: Concreto con porcelanato.
Cocina: No posee.



Baños: Con encape en zona húmeda sin divisiones.
 Closets: No posee.
 Escalera: En concreto.

12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTO A LA CATEGORÍA PRINCIPAL:

No aplica.

13. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:

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

La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío y los peritos actuantes certifican que no tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble avaluado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.

14. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

14.1 SEGURIDAD:

De acuerdo con la apreciación de la zona se encontró que el inmueble no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva. Y además, en área de influencia del Cuartel de la Policía.

14.2 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:

No se presentan problemáticas sociales.

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

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

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



16.1 METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S):

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y desarrollo y su correspondiente Resolución reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el siguiente método:

MÉTODO (COMPARATIVO):

Artículo 1º de la Resolución número 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC: "Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

16.2 MEMORÍAS DE CÁLCULO:

El método por medio del cual se realizó el estudio valuatorio es el comparativo o de mercado, que es el valor actual de venta de las casas nuevas en la urbanización.

16.3 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Dado el auge adquirido en construcciones de todo tipo, con presencia especial en sector frente o cercano a la Avenida Centenario, la oferta y la demanda se hallan balanceadas, buena oferta y buena demanda.

16.4 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Las perspectivas de valorización y comercialización para el sector son positivas.

16.5 CONCEPTO DE LA GARANTÍA:

Positiva, teniendo en cuenta las consideraciones del presente informe.

16.6 VALUACIÓN:

Por ser una unidad construida en condominio cerrado, propiedad horizontal, el valor del lote de terreno va incluido en el valor por m² que aparece en el siguiente cuadro.

DESCRIPCIÓN	Área	VALOR m ²	VALOR TOTAL
Casa 6 Etapa 1	225,03 m ²	\$ 1'200.000	\$ 270'036.000

VALOR DE AVALÚO COMERCIAL	\$ 270'036.000
----------------------------------	-----------------------

**SON: DOSCIENTOS SETENTA MILLONES TREINTA Y SEIS MIL PESOS
M/CTE.**



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

**INFORME DE AVALUO DE
INMUEBLES URBANOS
AL-051-2021**

17. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

El evaluador no revelará información (siendo esta de carácter confidencial) sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una entidad competente; el Avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

FIRMA DEL AVALUADOR:

HERNAN MILCIADES MORA GUEVARA
Valuador Designado
Registro Abierto de evaluadores AVAL 9775798

MARTHA CECILIA GÓMEZ ECHEVERRY
Gerente
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO



REGISTRO FOTOGRÁFICO



AVISO INDICATIVO



PORTERIA



ENTORNO



REGISTRO FOTOGRÁFICO



GARAJE



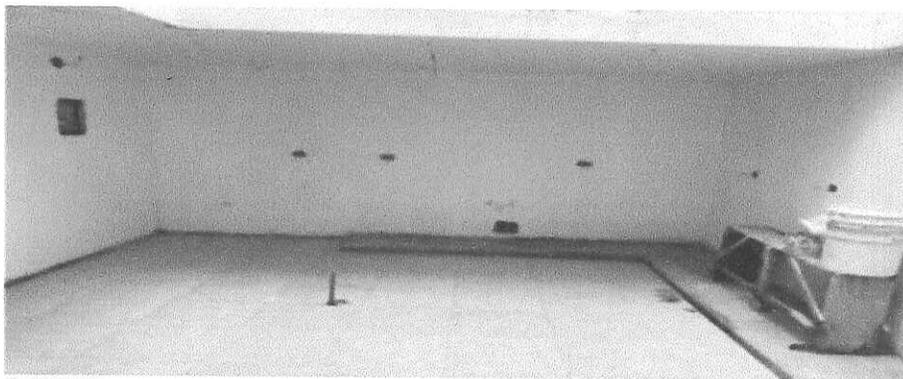
SALA



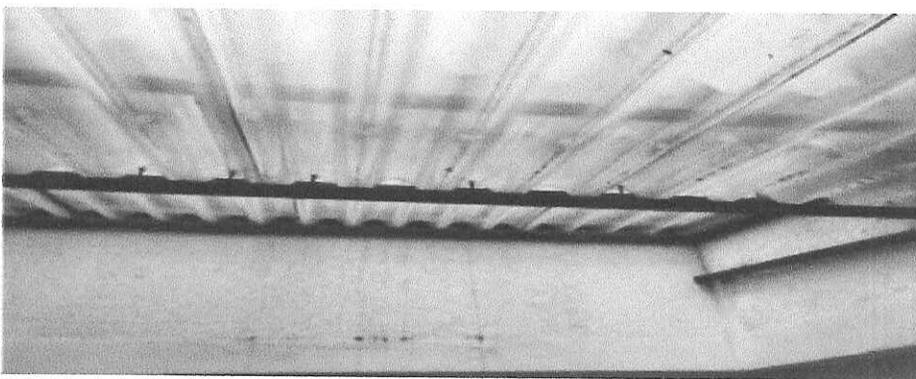
COMEDOR



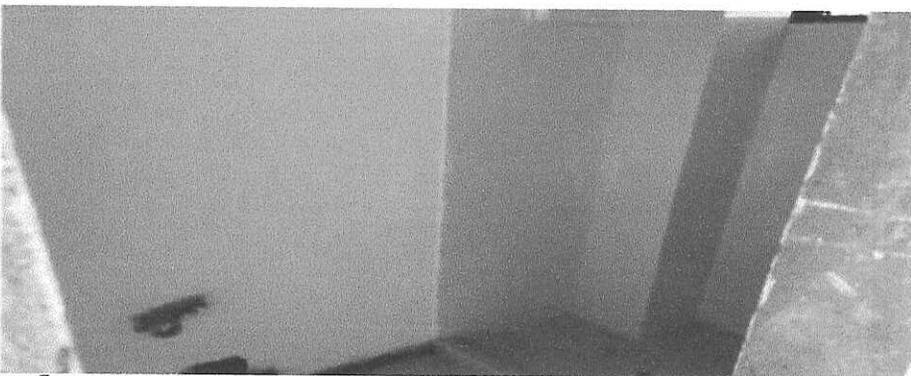
REGISTRO FOTOGRÁFICO



COCINA



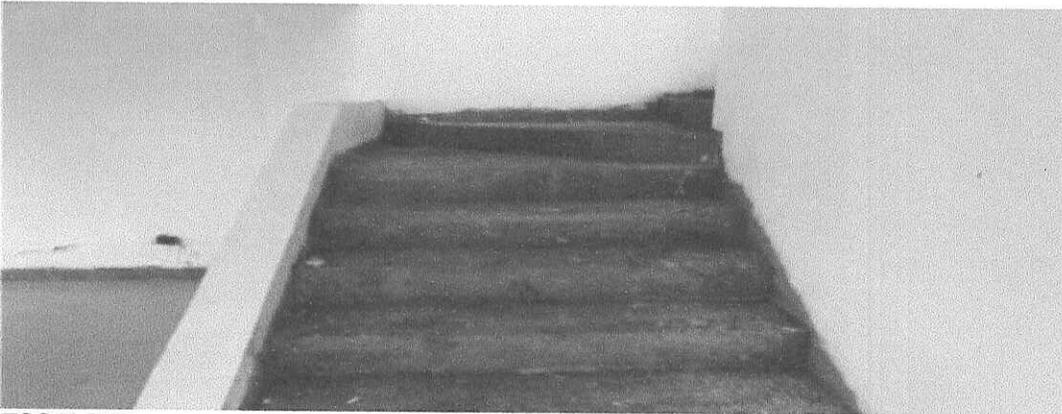
TECHO COCINA



BAÑO ALCOBA SERVICIO



REGISTRO FOTOGRÁFICO



ESCALERA



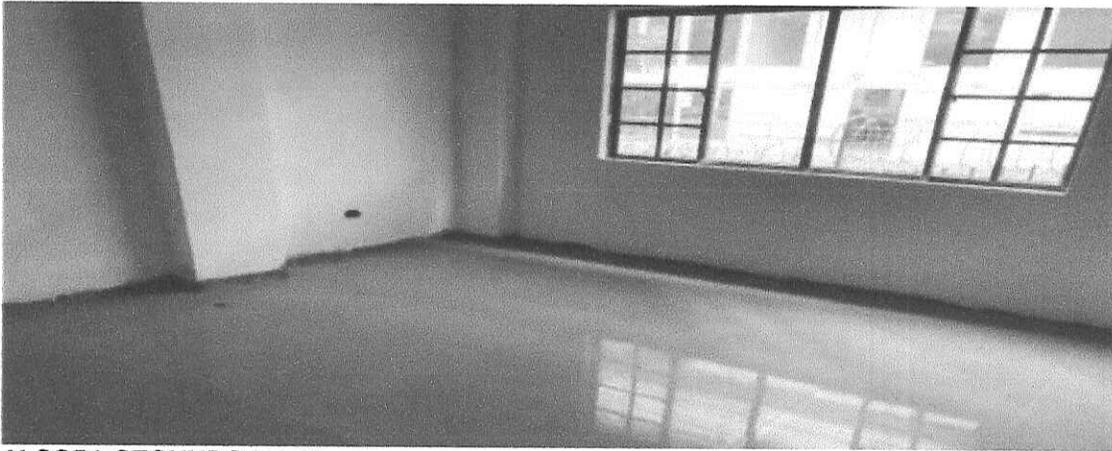
ALCOBA SEGUNDO NIVEL



CIELO RASO SEGUNDO NIVEL



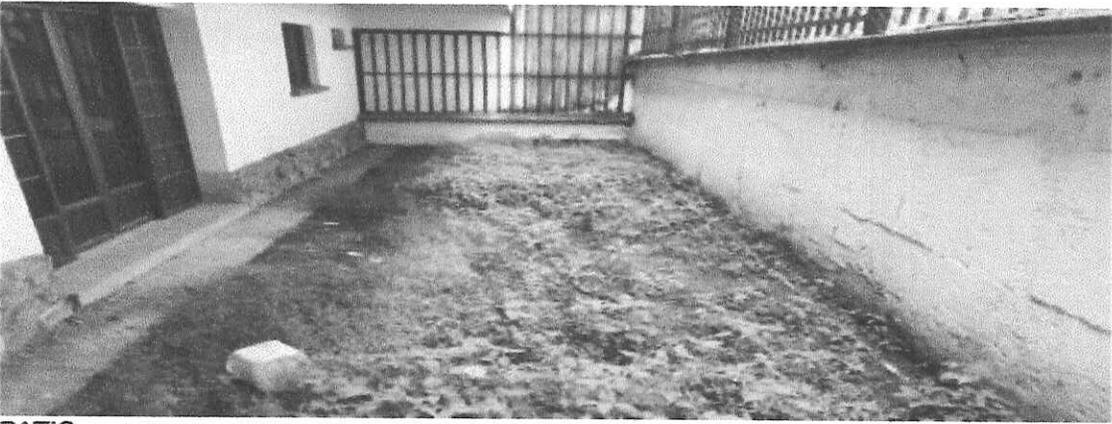
REGISTRO FOTOGRÁFICO



ALCOBA SEGUNDO NIVEL



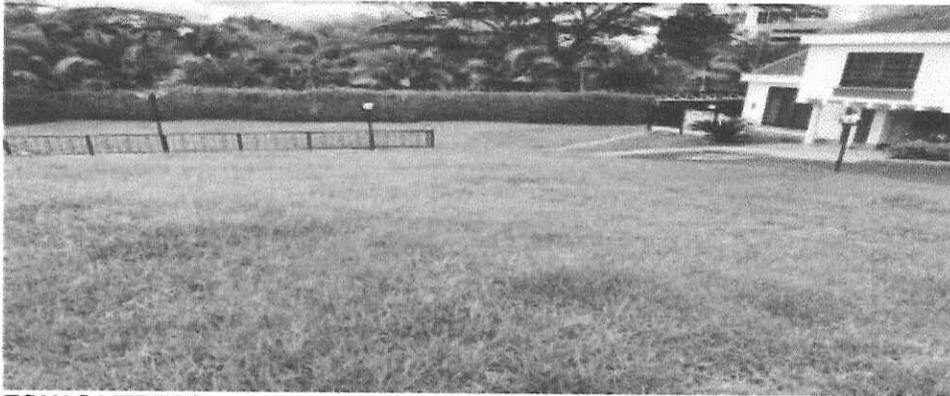
VISTA ALTILLO



PATIO



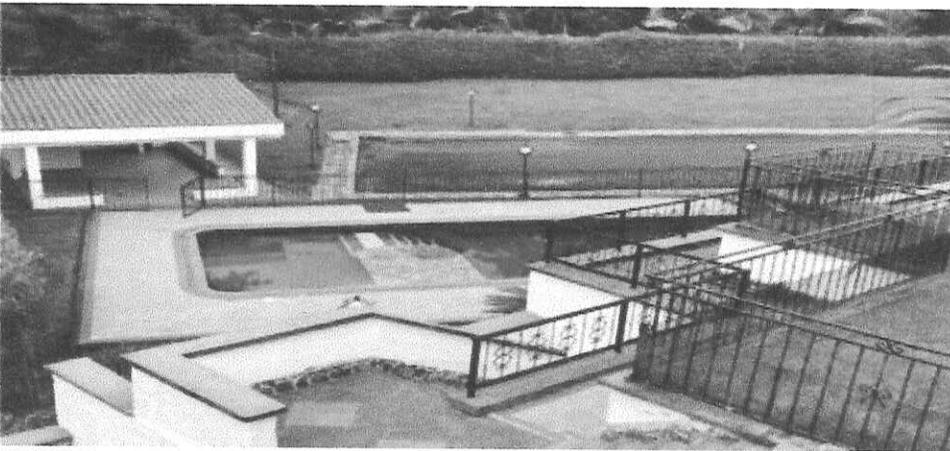
REGISTRO FOTOGRÁFICO



ZONAS VERDES



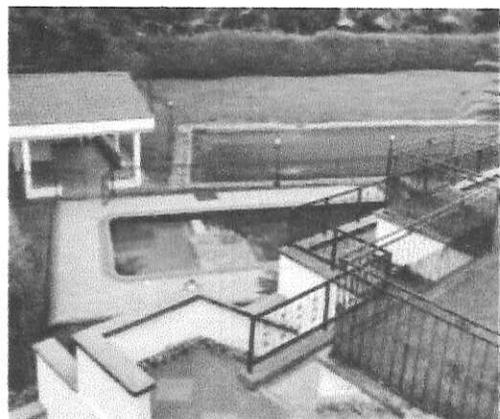
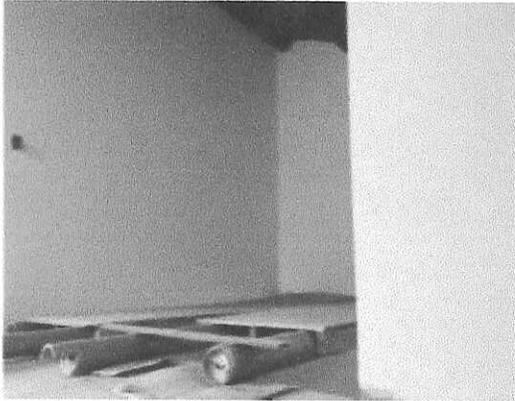
QUIOSCO



PISCINA



REGISTRO FOTOGRÁFICO





No. _____ Por \$ ~~8~~ 833.000.

DÍA	MES	AÑO
14	7	2021

Recibi (mos) de Jaime Cortes Perez.

La suma de Ochocientos Treinta y Tres Mil Pesos

Pesos MCTE

Por concepto de Pago Avalúo Casas # 5 y 6.

Ubicados en el C.R Galicia - Armenia

Atto. (s) S. S., May Luz Dávila

8900020632

Papelería Libro Azul Tel. 7410651

Cra. 14 N° 16-44 Piso 2 Of.: 102 Edificio Palmeras
Tels.: 746 7569 - 746 2957 Cel.: 315 556 8606 Armenia Quindío Colombia
E-mail: quindiolonja@gmail.com
Nit.: 890.002.063-2