

PRESENTACIÓN AVALUÓ COMERCIAL OLGA PATRICIA SALDARRIAGA GUERRERO Y OTRA (VS) CONSTRUCTORA PROYECTAR D.C S.A.S 2018-211

DIANA PRIETO <DIANAPRIETO25SALDARRIAGA@outlook.com>

Lun 12/07/2021 10:21

Para: angelamaria198708@hotmail.es <angelamaria198708@hotmail.es>; Juzgado 02 Civil Circuito - Quindio - Armenia <j02cctoarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 4 archivos adjuntos (3 MB)

ESCRITO PRESENTA AVALUO COMERCIAL 2018-211.pdf; PRESENTACIÓN AVALUÓ COMERCIAL 2018- 211 FR.pdf; AVALUO COMERCIAL 673-2021 LOTE NORTE ARMENIA QUINDIO.pdf; CERTIFICADO AVALUO CATASTRAL.pdf;

Doctora

IVONN ALEXANDRA GARCIA BELTRÁN
JUEZ SEGUNDA CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia Quindío.

REFERENCIA:	PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
RADICADO:	2018-00211-00
DEMANDANTE:	OLGA PATRICIA SALDARRIAGA GUERRERO Y OTRA
DEMANDADO:	CONSTRUCTORA PROYECTAR D.C S.A.S
ASUNTO:	PRESENTACIÓN AVALUÓ COMERCIAL

DIANA MARCELA PRIETO SALDARRIAGA, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Armenia Quindío, identificada con cédula de ciudadanía número 1.094.926.235 expedida en Armenia Quindío, abogada en ejercicio acreditada con la Tarjeta Profesional 257.415 del Consejo Superior de la Judicatura; actuando como apoderada judicial de la demandante **OLGA PATRICIA SALDARRIAGA GUERRERO**, y **ANGELA MARIA VALENCIA BARRIOS**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Armenia Quindío, identificada con cédula de ciudadanía número 1.094.888.779 expedida en Armenia Quindío, abogada con Tarjeta Profesional 201.389, del Consejo Superior de la Judicatura; actuando como apoderada de la demandante **NIBIA LUZ VARGAS MORALES**, por medio del presente escrito, allegamos Avaluó Comercial del bien inmueble objeto del presente asunto, ya que de acuerdo al avaluó catastral que se encuentra reportado en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, no es idóneo para demostrar el avaluó real del bien inmueble.

Solicitamos respetuosamente que el avaluó comercial anexo a este escrito sea tenido en cuenta; lo anterior dando cumplimiento al Código General del Proceso en su artículo 444 numeral 4.

Instamos cumplido lo anterior el despacho fije hora y fecha para el remate del bien inmueble teniendo en cuenta el avaluó comercial presentado.

Anexos:

Avaluó Catastral (1) Folio.

Avaluó Comercial (17) Folios.

Atentamente,

DIANA MARCELA PRIETO SALDARRIAGA

C.C. 1.094.926.235, de Armenia Q.

T.P. 257.415 del C.S. de la J.

dianaprieto25saldarriaga@outlook.com

prietoabogadosyassociados25@outlook.com



Una solución de:



AVALUO COMERCIAL

Lote
Avenida Bolívar
ARMENIA QUINDIO

AVALUO URBANO **2021-673**



Lote Urbano
Carrera 14 o Avenida Bolívar
Armenia Quindío

Marzo 29 de 2021

LA SUSCRITA PERITO AVALUADORA

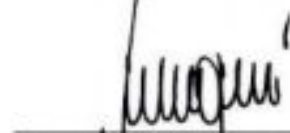
CERTIFICA QUE

El inmueble urbano identificado con matrícula inmobiliaria **280-39622** ubicado en La avenida Bolívar al norte de la ciudad de Armenia Quindío, tiene un valor actual de

\$629.353.125

Este valor tiene vigencia de un año a partir de la fecha del informe
MARZO 29 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	Diana Marcela Prieto
Tipo de avalúo	Comercial
Tipo de inmueble	LOTE URBANO
Fecha del informe	MARZO 29 DE 2021
Fecha de visita técnica	MARZO 11 DE 2021
Vigencia del informe	Un año a partir de la fecha del informe
Propósito del avalúo	Trámite de compraventa
Documentos suministrados	Certificado de tradición y libertad 27 de agosto de 2018 Copia de escrituras
Documentos fuente Info	Norma NIIF e IGAC vigentes, Estudio de mercado actual, Fuentes tabla de m2,
Documentos que se entregan	Informe del Avalúo Registro fotográfico Certificado de la Lonja Registro del Perito

2. IDENTIFICACION DEL PREDIO

2.1. Ubicación

Dirección del predio	LOTE URBANO EN AVENIDA BOLIVAR AL NORTE DE LA CIUDAD DE ARMENIA
Tipo de predio	Urbano
Código catastral	63001010701430009000
Municipio	Armenia
Comuna	10 Quimbaya
Departamento	Quindío

2.2. Tradición

Propietario	PROYECTAR D+C S.A.S.
Modo de adquisición	Adjudicación por compraventa
Título de tradición	Escritura 3659 del 12-11-2014 Notaria Cuarta de Armenia
Fuente	Certificado de tradición suministrado y Copia de Escritura

2.3. Información jurídica

Matrícula	280-39622
Área terreno	1005m2
Linderos	Contenidos en la Escritura 3659 del 12-11-2014 Notaria Cuarta de Armenia

2.4. Descripción del inmueble avaluado

Tipo de bien inmueble	Lote Urbano
Uso actual	Vacio sin construcción
Servicios públicos	Ninguno
Licencias construcción	Ninguna en trámite al momento de la visita
Vetustez	39 años

3. IDENTIFICACION DEL SECTOR

Localización	Municipio de Armenia Quindío.
Geografía	COMUNA 10 QUIMBAYA: 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 Armenia 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

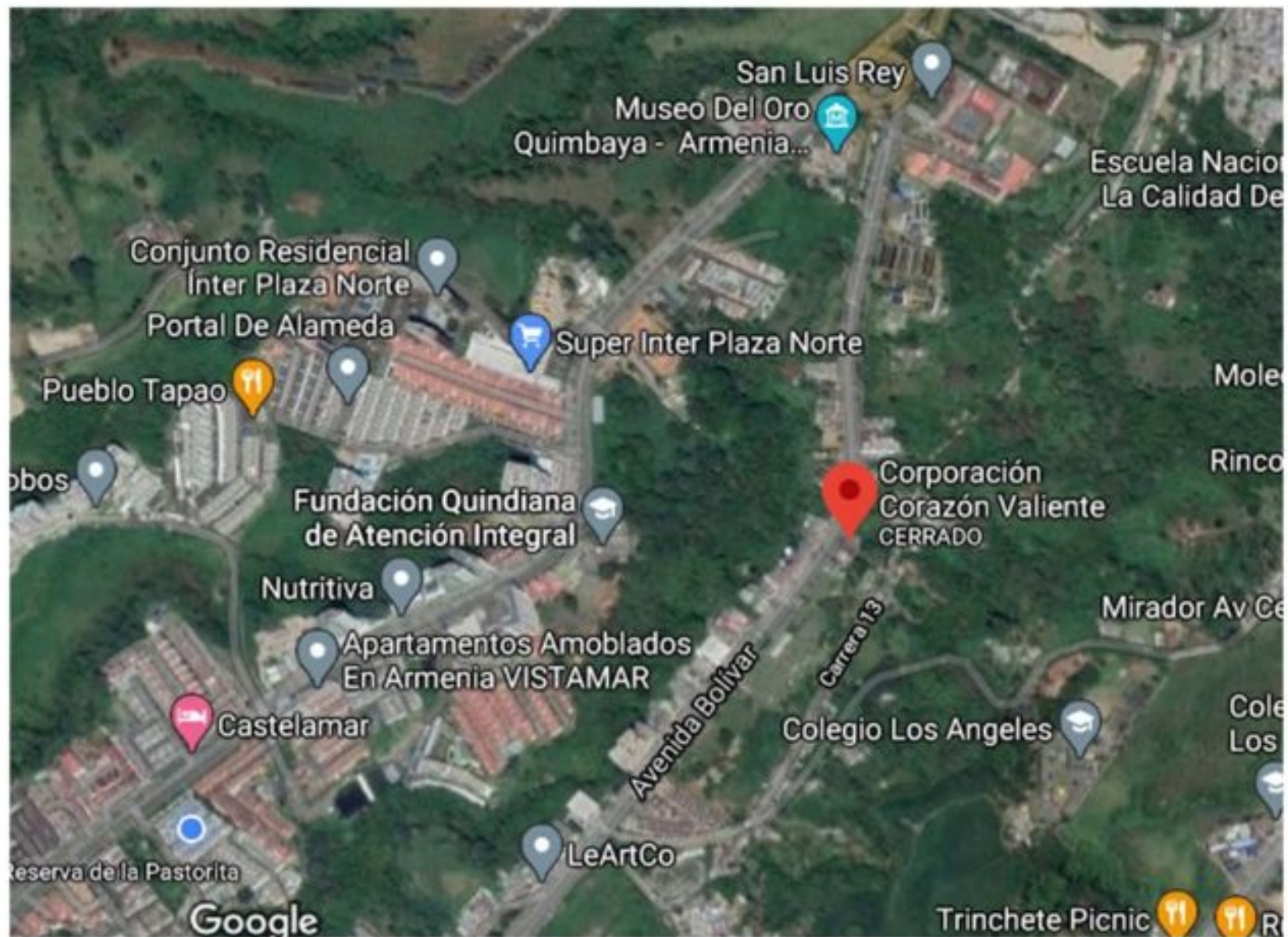
	ciudad de Armenia se localiza a 290 kilómetros al suroeste de Bogotá a una altura de 1.483 msnm., con las siguientes coordenadas geográficas: 4,3270° Latitud Norte y 75,4120° Longitud Oeste. Cuenta con una extensión de 121 km². Limita al norte con los municipios de Circasia y Salento, al oeste con el 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.
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	Carrera 14, Ruta nacional del Café No 29, Avenida Centenario, Calle 26N
Hidrografía	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: Río Quindío: río Quindío, Navarco, Boquerón, Santo Domingo, Verde y quebrada La Picota. Río Lejos: río Lejos, Azul. Río Rojo: río Rojo, Gris Quebrada Buenavista: quebrada Buenavista, San José y Río Barbas. Río Roble: río Roble, Espejo y quebrada Cristales.
Servicios públicos	No presenta,
Eje económico	La agricultura, la pesca, la ganadería, turismo.
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	COMPARACION DEL MERCADO: 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	VALOR RAZONABLE: 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	1. Parámetros para seleccionar la muestra: Tipo de inmueble, ubicación, área, uso, 2. Estado de conservación 3. Valor total de la oferta publicada y valor promedio del metro cuadrado 4. Fuente de información con datos para confirmar
Justificación del valor	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: ✓ Estandarizar cada inmueble de la muestra, en unidad de metro cuadrado (m2) ✓ Hallar el valor promedio del m2 de la muestra ✓ Hallar los rangos de la muestra en mayor y menor valor de la oferta publicada ✓ Promediar el valor de la muestra seleccionada ✓ Promediar el valor del predio avaluado ✓ Comparar el valor promediado para el inmueble con los rangos de la oferta de la muestra seleccionada ✓ Definir si el valor hallado del predio queda dentro o fuera de los rangos de comercio del mercado ✓ En caso de que no sea aplicable el valor hallado al predio, plantear otro método para calcular el valor del predio ✓ Volver a revisar toda la información recopilada: del predio, de la muestra, del mercado ✓ Hacer el análisis de comparación ✓ 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 ✓ Finalmente asignar el VALOR COMERCIAL DEL PREDIO como resultado de este avalúo.
Memoria de calculo	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: ✓ FUENTE: Son los datos de localización y verificación de la información, determinada por los parámetros de comparación ✓ 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 ✓ 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. ✓ 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. ✓ 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

	sometidos a negociación es decir en los términos directos del mercado. Estos datos son ubicados en la tabla de valores.
Tabla de valores	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. 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.

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 425 m2 hasta 1000 m2 en promedio 685 m2
 - 6.1.3.2. **Valor de las ofertas** Desde \$660 millones hasta \$ 1200 millones en promedio \$804.000.000
 - 6.1.3.3. **Valor m2 más bajo del mercado** hallado fue de \$750.000
 - 6.1.3.4. **Valor m2 más alto del mercado** hallado fue de \$1.552.941
 - 6.1.3.5. **Valor m2 promedio del mercado** de acuerdo con la muestra fue de \$1.340.588
- 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 eliminará 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:

TABLA DE VALORES			
DIRECCION:	LOTE NORTE DE ARMENIA		
FECHA:	mar-21		
PERITO:	RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES	Registro RAA:	AVAL51942084

ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

FUENTE: Punto propiedad (PP) - comunicación directa (CD)

#	CODIGO	DESCRIPCION	area m2	Valor Oferta del Mercado	valor m2
1	PP-996078	LOTE, ARMENIA NORTE, AV BOLIVAR	425	\$ 660.000.000	\$ 1.552.941
2	CEL:3138534308	LOTE, ARMENIA NORTE, AV BOLIVAR	800	\$ 600.000.000	\$ 750.000
3	CEL:3213503234	LOTE, ARMENIA NORTE, AV CENTENARIO	800	\$ 560.000.000	\$ 700.000
4	CEL:3213503235	LOTE, ARMENIA NORTE, CR 19 INTERPLAZA	400	\$ 1.000.000.000	\$ 2.500.000
5	CEL:3215497153	LOTE, ARMENIA NORTE, ORD NEGRO	1.000	\$ 1.200.000.000	\$ 1.200.000
VALORES PROMEDIO DE MERCADO			685	\$ 804.000.000	\$ 1.340.588

VARIABLES DE HOMOGENIZACION

SECTOR	AREA T	CONSTR	EDAD	ESTADO	USO	AFFECT COVID-19	% Dto Comercializa
1	2	3	4	5	6	7	8
1,00	0,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3%
1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	3%
0,97	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3%
0,87	0,45	0,60	1,00	1,00	1,00	1,00	3%
0,80	1,00	0,80	1,00	1,00	0,90	1,00	3%

VALORES HOMOGENIZADOS DEL MERCADO

Valor Oferta comercializada	Valor Oferta Homogenizada	Vr m2 Homogenizado
\$ 640.200.000	\$ 288.090.000	\$ 677.859
\$ 582.000.000	\$ 469.965.000	\$ 587.456
\$ 543.200.000	\$ 500.558.800	\$ 625.699
\$ 970.000.000	\$ 227.853.000	\$ 569.633
\$ 1.164.000.000	\$ 670.464.000	\$ 670.464

PROMEDIOS ESTADISTICOS

No. de datos	5
valor promedio m2	\$ 626.222
Desviacion estandar	\$ 48.294
Valor m2 minimo	\$ 577.928
Valor m2 maximo	\$ 674.516
Coeficiente Variacion	7,7%
Area de terreno en m2	1005
Valor total	\$ 629.353.125

El valor comercial actual del inmueble denominado

Lote Urbano, Carrera 14
Armenia Quindío.

Tiene valor comercial de

\$629.353.125

Bogotá D.C. diciembre 2 de 2020

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



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			
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 29 Nov 2017	Regimen Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 24 Sep 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 24 Sep 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 24 Sep 2019	Regimen Régimen Académico	



PIN de Validación: b44c0a99



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.		24 Sep 2019	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		24 Sep 2019	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares			
Alcance		Fecha	Regimen
Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.		24 Sep 2019	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales			
Alcance		Fecha	Regimen
Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.		24 Sep 2019	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance		Fecha	Regimen
Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		24 Sep 2019	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles			
Alcance		Fecha	Regimen
Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de		24 Sep 2019	Régimen Académico



PIN de Validación: b44c0a99



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



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 BOGOTÁ 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.



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

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

CERTIFICADO No.: 5224-954249-93840-3271274
FECHA: 9/4/2021

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: PROYECTAR D+C S.A.S identificado(a) con NIT No. 9007877239 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO: 63-QUINDIO
MUNICIPIO: 1-ARMENIA
NÚMERO PREDIAL: 01-07-00-00-0143-0009-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 01-07-0143-0009-000
DIRECCIÓN: K 14 C 37N 71
MATRÍCULA: 280-39622
ÁREA TERRENO: 0 Ha 1005m2
ÁREA CONSTRUIDA: 0.0 m2

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO: \$ 86,164,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	PROYECTAR D+C S.A.S	NIT	9007877239
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **A SOLICITUD DEL INTERESADO..**

NOTA:

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

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

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

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

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

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

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



DIANA MARCELA PRIETO SALDARRIAGA

ABOGADA

Doctora
IVONN ALEXANDRA GARCIA BELTRÁN
JUEZ SEGUNDA CIVIL DEL CIRCUITO
Armenia Quindío.

REFERENCIA:	PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
RADICADO:	2018-00211-00
DEMANDANTE:	OLGA PATRICIA SALDARRIAGA GUERRERO Y OTRA
DEMANDADO:	CONSTRUCTORA PROYECTAR D.C S.A.S
ASUNTO:	PRESENTACIÓN AVALUÓ COMERCIAL

DIANA MARCELA PRIETO SALDARRIAGA, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Armenia Quindío, identificada con cédula de ciudadanía numero 1.094.926.235 expedida en Armenia Quindío, abogada en ejercicio acreditada con la Tarjeta Profesional 257.415 del Consejo Superior de la Judicatura; actuando como apoderada judicial de la demandante **OLGA PATRICIA SALDARRIAGA GUERRERO**, y **ANGELA MARIA VALENCIA BARRIOS**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Armenia Quindío, identificada con cédula de ciudadanía numero 1.094.888.779 expedida en Armenia Quindío, abogada con Tarjeta Profesional 201.389, del Consejo Superior de la Judicatura; actuando como apoderada de la demandante **NIBIA LUZ VARGAS MORALES**, por medio del presente escrito, allegamos Avaluó Comercial del bien inmueble objeto del presente asunto, ya que de acuerdo al avaluó catastral que se encuentra reportado en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, no es idóneo para demostrar el avaluó real del bien inmueble.

Solicitamos respetuosamente que el avaluó comercial anexo a este escrito sea tenido en cuenta; lo anterior dando cumplimiento al Código General del Proceso en su artículo 444 numeral 4.

Instamos cumplido lo anterior el despacho fije hora y fecha para el remate del bien inmueble teniendo en cuenta el avaluó comercial presentado.

Anexos:

Avaluó Catastral (1) Folio.
Avaluó Comercial (17) Folios.

Atentamente,

DIANA MARCELA PRIETO SALDARRIAGA
C.C. 1.094.926.235, de Armenia Q.
T.P. 257.415 del C.S. de la J.
dianaprieto25saldarriaga@outlook.com
prietoabogadosyassociados25@outlook.com

FIRMA PDF (1F)

ANGELA MARIA VALENCIA BARRIOS
C.C. 1.094.888.779
T.P. 201.389 del C.S. de la J.
angelamaria198708@hotmail.es

AVENIDA CENTENARIO 31 NORTE 53 ARMENIA QUINDIO
TELEFAX. 7346834. CELULAR No. 3108271559
E-MAIL PRIETOABOGADOSYASOCIADOS25@OUTLOOK.COM



DIANA MARCELA PRIETO SALDARRIAGA ABOGADA

Doctora
IVONN ALEXANDRA GARCIA BELTRAN
JUEZ SEGUNDA CIVIL DEL CIRCUITO
Armenia Quindío.

REFERENCIA:	PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
RADICADO:	2018-00211-00
DEMANDANTE:	OLGA PATRICIA SALDARRIAGA GUERRERO Y OTRA
DEMANDADO:	CONSTRUCTORA PROYECTAR D.C S.A.S
ASUNTO:	PRESENTACIÓN AVALUÓ COMERCIAL

DIANA MARCELA PRIETO SALDARRIAGA, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Armenia Quindío, identificada con cédula de ciudadanía numero 1.094.926.235 expedida en Armenia Quindío, abogada en ejercicio acreditada con la Tarjeta Profesional 257.415 del Consejo Superior de la Judicatura; actuando como apoderada judicial de la demandante **OLGA PATRICIA SALDARRIAGA GUERRERO**, y **ANGELA MARIA VALENCIA BARRIOS**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Armenia Quindío, identificada con cédula de ciudadanía numero 1.094.888.779 expedida en Armenia Quindío, abogada con Tarjeta Profesional 201.389, del Consejo Superior de la Judicatura; actuando como apoderada de la demandante **NIBIA LUZ VARGAS MORALES**, por medio del presente escrito, allegamos Avalúo Comercial del bien inmueble objeto del presente asunto, ya que de acuerdo al avalúo catastral que se encuentra reportado en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, no es Idóneo para demostrar el avalúo real del bien inmueble.

Solicitamos respetuosamente que el avalúo comercial anexo a este escrito sea tenido en cuenta; lo anterior dando cumplimiento al Código General del Proceso en su artículo 444 numeral 4.

Instamos cumplido lo anterior el despacho fije hora y fecha para el remate del bien inmueble teniendo en cuenta el avalúo comercial presentado.

Anexos:

Avalúo Catastral (1) Folio.
Avalúo Comercial (17) Folios.

Atentamente,

DIANA MARCELA PRIETO SALDARRIAGA
C.C. 1.094.926.235, de Armenia Q.
T.P. 257.415 del C.S. de la J.
dianaprieto25saldarriaga@outlook.com
prietoabogadosyassociados25@outlook.com

ANGELA MARIA VALENCIA BARRIOS
C.C. 1.094.888.779
T.P. 201.389 del C.S. de la J.
angelamaria198708@hotmail.es

AVENIDA CENTENARIO 31 NORTE 53 ARMENIA QUINDIO
TELEFAX. 7346834. CELULAR No. 3108271559
E-MAIL PRIETOABOGADOSYASOCIADOS25@OUTLOOK.COM
DIANAPRIETO25SALDARRIAGA@OUTLOOK.COM