

Juzgado Primero de Familia de Armenia. Formulación Recurso de Reposición Numeral 7 Auto de 13 de agosto de 2020. Proceso Declarativo de Nulidad. Rad. 2020-00023-00. Demandante: Gloria Patricia Vazco Rivera y otros.

gerardo antonio henaos carmona <geheca24@hotmail.com>

Mar 13/10/2020 15:26

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 01 Familia - Quindio - Armenia <j01fctoarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (3 MB)

DECLARATIVO DE NULIDAD.pdf;

SEÑORA:
JUEZ PRIMERA DE FAMILIA DEL CIRCUITO.
ARMENIA, QUINDÍO.

ASUNTO: INTERPOSICIÓN RECURSO DE REPOSICIÓN.

PROCESO DECLARATIVO DE NULIDAD ABSOLUTA DE TESTAMENTO.

DEMANDANTE: GLORIA PATRICIA VASCO RIVERA Y OTROS.

DEMANDADOS: BEATRIZ ELENA BORJA ARISTIZÁBAL Y OTRO.

APODERADO: GERARDO ANTONIO HENAO CARMONA.

RAD: 2020-00023-00

GERARDO ANTONIO HENAO CARMONA, mayor de edad, vecino de Armenia, identificado con cédula de ciudadanía número 7.536.209 expedida en Armenia, abogado titulado en ejercicio, con tarjeta profesional número 100406 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de BEATRIZ ELENA BORJA ARISTIZÁBAL y DIEGO HENAO RIVERA, en el proceso declarativo NULIDAD ABSOLUTA DE TESTAMENTO, promovido por GLORIA PATRICIA VASCO RIVERA y otros, atentamente interpongo recurso de REPOSICIÓN contra el auto de 13 de agosto de 2020, mediante el cual se admite la demanda y se decreta la medida cautelar solicitada por la parte demandante, en relación a los predios allí referenciados, los mismos que fueron objeto de disposición testamentaria por parte de la señora HELVIA RIVERA DE LOTERO.

El recurso de reposición que interpongo es contra el numeral 7º del auto que admitió la demanda el pasado 13 de agosto de la presente anualidad, haciendo claridad que no es contra la admisión de la demanda, sino contra la decisión que decreta la medida cautelar (inscripción de la demanda), en relación a los predios distinguidos con las matrículas inmobiliarias números 280-48364 y 280-48377,

Debido a que el despacho antes de decretar la cautela solicitada por la demandante, debió previamente exigirle prestar caución en los términos del artículo 590 numeral 2 del Código General del Proceso, disposición que el despacho pasó por alto, no existe evidencia en el proceso que se haya prestado la misma por parte de los demandantes ni tampoco el auto que la decretó la ordenó.

Dispone la norma:

“Para que sea decretada cualquiera de las anteriores medidas cautelares, el demandante deberá prestar caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, para responder por las costas y los perjuicios derivados de su práctica...”.

En ese orden, el despacho debe requerir inmediatamente a la parte demandante para que preste la caución en los términos ordenados por la ley, so pena de revocar la decisión que ordenó la inscripción de la demanda.

Debo indicar igualmente, la cuantía fijada por la parte demandante en su escrito de demanda, no puede tenerse en cuenta por el despacho, debido a que no responde a la realidad, el valor de ambos apartamentos y parqueadero supera esa cantidad, si tenemos en cuenta el dictamen pericial elaborado por el Ingeniero Arturo Naranjo Vélez.

Por lo que el despacho debe ordenar a la parte demandante no solo prestar la caución en los términos que ordena la norma sino también ajustar su valor, teniendo en cuenta que mis poderdantes BEATRIZ ELENA BORJA ARISTIZABAL y DIEGO HENAO RIVERA suscribieron promesa de compraventa, desde el pasado mes de agosto del presente año, mediante la cual prometen en venta el apartamento OCHOCIENTOS DOS (802) del Edificio Santo Domingo, por la suma de doscientos sesenta millones de pesos (\$ 260.000.000), pactándose una multa en caso de incumplimiento por la

suma de cuarenta millones de pesos (\$ 40.000.000) los mismos que deberá asumir la parte demandante en el evento que sus pretensiones no prosperen.

Es claro que vigente la medida cautelar que pretende inscribir la parte demandante, afectaría la negociación que anuncio líneas atrás.

Anexos:

- Acompaño con el presente escrito dictamen pericial elaborado por el Ingeniero Arturo Naranjo Vélez.
- El poder que me permite actuar en nombre de los demandados ya reposa en el expediente.

Apoyo normativo:

Fundamento el recurso artículos 318 y 319 Código General del Proceso, artículo 590 numeral 2º ibídem.

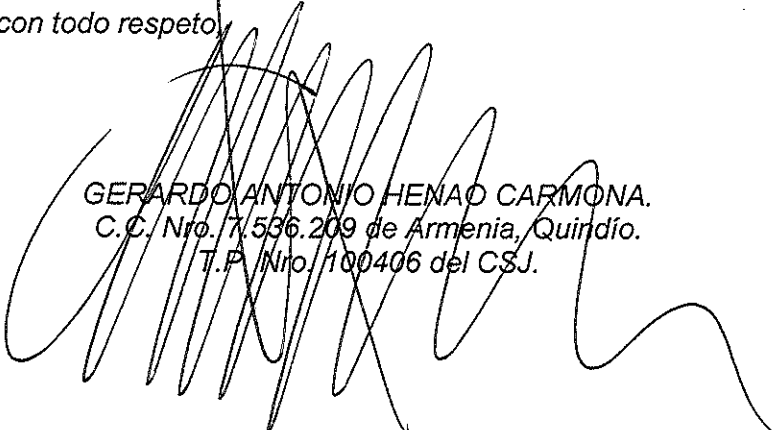
Notificaciones:

En el expediente ya reposa información al respecto, del suscrito apoderado y de las personas que represento.

Señora Juez, con todo respeto,

Atentamente,

GERARDO ANTONIO HENAO CARMONA.
C.C. Nro. 7.536.209 de Armenia, Quindío.
T.P. Nro. 100406 del CSJ.



**INFORME DE VALUACION DE INMUEBLE URBANO
(1)**

**DIRECCION DEL INMUEBLE
CALLE 13 #13-61 TORRE "SANTO DOMINGO"
APARTAMENTO #802
MUNICIPIO DE ARMENIA
DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO**

**PROPIETARIOS
BEATRIZ HELENA BORJA ARISTIZABAL
Y
DIEGO HENAO RIVERA**

**AVALUADOR RESPONSABLE
ARTURO NARANJO VELEZ
RAA AVAL-7509091**

**FECHA DE LA VALUACION
OCTUBRE 11 DE 2020**

ARTURO NARANJO VÉLEZ
RAA AVAL-7509091
INGENIERO CIVIL
CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA
arturonaranjovelez@gmail.com

CONTENIDO

PROPÓSITO DEL AVALÚO
DEFINICIÓN DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO
DERECHO DE PROPIEDAD
EL ÓPTIMO Y MEJOR USO
VIGENCIA DEL AVALÚO
INFORMACIÓN BÁSICA
TITULACIÓN
CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE
CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y ACABADOS
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR Y NORMATIVIDAD
OTRAS CONSIDERACIONES
CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE
CONSTANCIA
METODOLOGÍA APLICADA PARA EL AVALÚO
AVALÚO COMERCIAL
OBSERVACIONES ESPECIALES
REGISTRO FOTOGRÁFICO

ARTURO NARANJO VÉLEZ
RAA AVAL-7509091
INGENIERO CIVIL
CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA
arturonaranjovelez@gmail.com

AVALÚO COMERCIAL

PROPÓSITO DEL AVALÚO

EL SIGUIENTE ES EL INFORME DEL AVALÚO COMERCIAL PRACTICADO A INMUEBLE URBANO (APARTAMENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL), LOCALIZADO EN LA **CALLE 13 #13-61 EDIFICIO "SANTO DOMINGO" APARTAMENTO #802, EN ARMENIA.**

DEFINICIÓN DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

EL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO, COMO SE UTILIZA EN ESTE INFORME, SE PUEDE DEFINIR ASÍ: *"EL PRECIO MÁS PROBABLE EN TÉRMINOS DE DINERO QUE LA PROPIEDAD LOGRARÍA EN UN MERCADO ABIERTO COMPETITIVO, DADAS LAS CONDICIONES Y REQUISITOS PARA UNA VENTA JUSTA, EN LA CUAL EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR ACTÚAN CON PLENO CONOCIMIENTO Y PRUDENCIA, ASUMIENDO QUE EL PRECIO NO ESTÁ AFECTADO POR ALGÚN ESTIMULO INDEBIDO"*.

DERECHO DE PROPIEDAD

SE CONSIDERA QUE EL PROPIETARIO TIENE DERECHO DE PROPIEDAD COMPLETO Y ABSOLUTO, PUDIENDO DISPONER Y TRANSFERIR EL INMUEBLE CON ENTERA LIBERTAD.

EL OPTIMO Y MEJOR USO

ES AQUEL QUE AL MOMENTO DEL AVALÚO ARROJE EL MEJOR APROVECHAMIENTO ECONÓMICO. TAMBIÉN SE DEFINE COMO EL USO Y PROGRAMAS DISPONIBLES DE UTILIZACIÓN FUTURA, QUE PRODUZCAN EL MÁS ALTO VALOR, SIGUIENDO LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES, LAS CONDICIONES DEL MERCADO ACTUAL Y LA NECESIDAD DEL PROPIETARIO. SE APLICA A LOTES Y OTRO TIPO DE INMUEBLES EN PROCESO.

ARTURO NARANJO VÉLEZ
RAA AVAL-7509091
INGENIERO CIVIL
CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA
arturonaranjovelez@gmail.com

VIGENCIA DEL AVALÚO

EL PRESENTE AVALÚO TIENE UNA VIGENCIA DE UN AÑO, SIEMPRE Y CUANDO NO SE PRESENTEN CIRCUNSTANCIAS O CAMBIOS INESPERADOS DE CUALQUIER ÍNDOLE(JURÍDICA, TÉCNICA, ECONÓMICA O NORMATIVA) QUE AFECTEN O MODIFIQUEN LOS CRITERIOS ANALIZADOS.

INFORMACIÓN BÁSICA

- FECHA DE VISITA: OCTUBRE 11 DE 2020.
- FECHA DEL INFORME: OCTUBRE 12 DE 2020.
- DIRECCIÓN : **CALLE 13 #13-61 EDIFICIO “SANTO DOMINGO” APARTAMENTO #802, EN ARMENIA.**
- PROPIETARIO **BEATRIZ HELENA BORJA ARISTIZABAL Y DIEGO HENAO RIVERA.**
- SOLICITANTE: DR. GERARDO HENAO C.
- PARA: PROCESO.
- MUNICIPIO: ARMENIA (QUINDÍO).
- VECINDARIO SECTOR RESIDENCIAL, INSTITUCIONAL Y COMERCIAL MINORISTA, PARQUE SUCRE.
- DELIMITACIÓN DE LA ZONA: ZONA URBANA SECTOR CARRERA 14.
- ESTRATO SOCIOECONÓMICO: 4.
- DESARROLLO ACTUAL: VIVIENDA.
- VÍAS DE ACCESO: VÍAS PÚBLICAS PAVIMENTADAS POR CALLE Y CARRERA FRENTE A LA EDIFICACIÓN.
- TRANSPORTE : BUENO.
- SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR: ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, ENERGÍA, TELÉFONO Y GAS.
- DEL INMUEBLE:
 - ACUEDUCTO : SÍ.
 - ENERGÍA : SÍ.
 - TELÉFONO : NO.
 - ALCANTARILLADO: SÍ.
 - GAS: SÍ.

ARTURO NARANJO VÉLEZ
RAA AVAL-7509091
INGENIERO CIVIL
CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA
arturonaranjovelez@gmail.com

TITULACIÓN

ESCRITURA PÚBLICA: #1287 DEL 10 DE MAYO DE 2019 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA.

FICHA CATASTRAL:

APARTAMENTO #802: 01040000015309029000000088.

MATRICULA INMOBILIARIA:

APARTAMENTO #802: 280-0048377.

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

APARTAMENTO #802, LEVANTADO EN EL OCTAVO PISO DEL EDIFICIO “TORRE SANTO DOMINGO”, CON COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEL 2.7306% PARA EL APARTAMENTO.

EL TERRENO ES DE BUENA CAPACIDAD PORTANTE.

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

EL INMUEBLE ES UNA CONSTRUCCIÓN EN PÓRTICOS DE CONCRETO REFORZADO APORTICADO, CON COLUMNAS Y VIGAS EN CONCRETO, CON NORMAS DE LA EPOCA.

APARTAMENTOS 802:

DESCRIPCIÓN Y ACABADOS: DOS APARTAMENTOS CON:

SALÓN-COMEDOR, COCINA, PIEZA DEL SERVICIO, TRES(3) BAÑOS, ESTUDIO, TRES ALCOBAS Y ROPAS.

ACABADOS:

PISOS: CERÁMICA Y BALDOSA.

WC(3): EN CERÁMICA Y APARATOS LÍNEA NACIONAL.

COCINA: INTEGRAL.

PAREDES: LADRILLO, REVOQUE Y PINTURA.

CIELORRASO: PINTURA.

CARPINTERÍA: MARCOS Y PUERTAS METÁLICOS Y MADERA.

CLOSET: MADERA.

VENTANERÍA: ALUMINIO Y VIDRIO.

ARTURO NARANJO VÉLEZ

RAA AVAL-7509091

INGENIERO CIVIL

CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA

arturonaranjovelez@gmail.com

NORMAS URBANÍSTICAS

LA CONSTRUCCIÓN(35 AÑOS) RESPETÓ Y CUMPLIÓ LAS NORMAS EXIGIDAS POR PLANEACIÓN MUNICIPAL DE ARMENIA PARA LAS EDIFICACIONES EN ESTA ZONA, EN LA ÉPOCA.

OTRAS CONSIDERACIONES

PARA DETECTAR EL VALOR FINAL DEL PREDIO SE TOMARON EN CUENTA LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

- LA UBICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL SECTOR Y DEL SECTOR EN EL CONTEXTO URBANO.
- LOS MATERIALES EMPLEADOS, EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y EL ESTADO ACTUAL DE LOS MISMOS.
- LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE TENIENDO EN CUENTA LA ACTIVIDAD ECONÓMICA ACTUAL.
- LOS SERVICIOS PÚBLICOS CON QUE CUENTA EL PREDIO Y LAS VÍAS DE ACCESO.
- LOS NEGOCIOS DE PROPIEDAD RAÍZ EN EL SECTOR Y EN OTROS SITIOS CERCANOS.
- EL DESARROLLO SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR.
- LAS INVESTIGACIONES REALIZADAS SOBRE LAS MÁS RECIENTES TRANSACCIONES EFECTUADAS EN SECTOR, DE PREDIOS CON ALGUNA SEMEJANZA AL QUE SE AVALÚA, PREVIA APRECIACIÓN DE LAS DIFERENCIAS Y SU PROBABLE INFLUENCIA EN EL AVALUÓ, LA BASE DE DATOS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO Y LA APLICACIÓN DE FITTO Y CORVINNI PARA LA DEPRECIACIÓN POR EDAD Y MANTENIMIENTO.

MERCADO DE PROPIEDAD RAÍZ

EL MERCADO INMOBILIARIO EN EL DEPARTAMENTO QUINDÍO EN PARTICULAR Y DEL PAÍS EN GENERAL MEJORAN.

CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE.

BUENO.

ARTURO NARANJO VÉLEZ
RAA AVAL-7509091
INGENIERO CIVIL
CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA
arturonaranjovelez@gmail.com

CONSTANCIA

ARTURO NARANJO VÉLEZ, DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERÉS ACTUAL O CONTEMPLADO CON LAS PERSONAS SOLICITANTES DE ESTE ESTUDIO NI EN EL INMUEBLE AVALUADO.

AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCION	AREA(M2)	AVALUO/M2	VR. PARCIAL
APTO 501	140.40	\$ 2,200,000	\$ 308,880,000
TOTALES	140.40 M2		\$ 308,880,000

NOTA: EL ÁREA CONSTRUIDA FUE EXTRACTADA DE CERTIFICADO DE TRADICION QUE TUVE A LA VISTA.

OBSERVACIONES ESPECIALES

EL AVALÚO SEÑALADO EN ESTE INFORME ES EL VALOR EXPRESADO EN DINERO QUE CORRESPONDE AL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE, Y QUE UN COMPRADOR ESTARÍA DISPUESTO A PAGAR DE CONTADO Y UN VENDEDOR A RECIBIR POR UNA PROPIEDAD, COMO JUSTO Y EQUITATIVO, DE ACUERDO A SU LOCALIZACIÓN, CARACTERÍSTICAS Y ACTUANDO AMBAS PARTES LIBRES DE TODA NECESIDAD O URGENCIA.

ARTURO NARANJO VÉLEZ DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERÉS ACTUAL O CONTEMPLADO CON LAS PERSONAS SOLICITANTES DE ESTE ESTUDIO NI EN EL INMUEBLE AVALUADO.

CERTIFICACIÓN DE IMPARCIALIDAD

1.- CERTIFICO QUE EL INFORME TÉCNICO DE AVALÚO ES PRODUCTO DE MÉTODOS ESENCIALMENTE OBJETIVOS, CIENTÍFICOS Y COMÚN Y UNIVERSALMENTE ACEPTADOS.

2.- CERTIFICO QUE NO HE SIDO INFLUIDO POR NINGUNA INTENCIÓN O SENTIMIENTO PERSONAL QUE PUDIESE ALTERAR EN LO MÁS MÍNIMO LOS PROCEDIMIENTOS, METODOLOGÍA, LEVANTAMIENTO DE DATOS, CONVICCIONES, CRITERIOS, CONSIDERACIONES ESPECIALES Y CONCLUSIONES

ARTURO NARANJO VÉLEZ
RAA AVAL-7509091
INGENIERO CIVIL
CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA
arturonaranjovelez@gmail.com

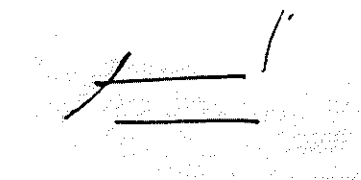
- 3.- CERTIFICO QUE EL VALUADOR NO TIENE NINGÚN INTERÉS, DIRECTO O INDIRECTO CON EL BIEN AVALUADO, NI PRESENTE NI FUTURO
- 4.- CERTIFICO QUE AL VALUADOR NO LE UNEN CON EL CLIENTE NI CON EL PROPIETARIO DEL BIEN, LAZOS FAMILIARES NI DE NINGUNA ÍNDOLE
- 5.- CERTIFICO QUE EL VALUADOR HA SIDO CONTRATADO PARA LA REALIZACIÓN DEL INFORME TÉCNICO, ÚNICAMENTE EN SU CARÁCTER DE PROFESIONAL COMPETENTE Y CONSCIENTE DE SUS DEBERES Y RESPONSABILIDADES
- 6.- CERTIFICO QUE LAS DESCRIPCIONES DE HECHOS PRESENTADAS EN EL PRESENTE INFORME SON CORRECTAS HASTA DONDE EL A ALCANZA A CONOCER. EL INFORME SE BASA EN LA BUENA FE DEL SOLICITANTE Y DE LAS PERSONAS QUE POR SU CONDUCTO HAN SUMINISTRADO DOCUMENTOS E INFORMACIÓN QUE SIRVIERON DE BASE PARA LA FORMULACIÓN DEL CONCEPTO FINAL SOBRE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD
- 7.- CERTIFICO QUE EL VALUADOR NO HA EXAGERADO NI OMITIDO CONSCIENTEMENTE NINGÚN FACTOR IMPORTANTE QUE PUEDA INFLUIR EN EL RESULTADO DEL INFORME TÉCNICO
- 8.- CERTIFICO QUE EL VALUADOR NO HA CONDICIONADO SUS HONORARIOS PROFESIONALES A LA DETERMINACIÓN DE UN VALOR PREDETERMINADO, O UN VALOR DIRIGIDO A QUE SE FAVOREZCA LA CAUSA DE UNA DE LAS PARTES, O A OBTENER UN RESULTADO CONDICIONADO A UN ACONTECIMIENTO SUBSIGUIENTE QUE PUEDA OCURRIR
- 9.- CERTIFICO QUE LA VALUACIÓN SE LLEVÓ A CABO CONFORME A UN CÓDIGO DE ÉTICA Y NORMAS DE CONDUCTA
- 10.- CERTIFICO QUE EL VALUADOR HA INSPECCIONADO PERSONALMENTE EL BIEN OBJETO DEL INFORME DE AVALÚO
- 11.- CERTIFICO QUE EL VALUADOR NO HA RECIBIDO ASISTENCIA PROFESIONAL SIGNIFICATIVA EN LA ELABORACIÓN DEL INFORME TÉCNICO
- 12.- CERTIFICO QUE TENGO EXPERIENCIA EN EL MERCADO LOCAL Y LA TIPOLOGÍA DE BIENES QUE SE ESTÁ VALORANDO
- 13.- CERTIFICO QUE EN NINGÚN CASO PODRÁ ENTENDERSE QUE EL VALUADOR PUEDA GARANTIZAR QUE EL AVALÚO CUMPLA O SATISFAGA LAS EXPECTATIVAS, PROPÓSITOS U OBJETIVOS DEL PROPIETARIO O SOLICITANTE

ARTURO NARANJO VÉLEZ
RAA AVAL-7509091
INGENIERO CIVIL
CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA
arturonaranjovelez@gmail.com

DEL MISMO, PARA EFECTOS DE NEGOCIACIÓN O APROBACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO

14.- ES IMPORTANTE HACER ÉNFASIS EN LA DIFERENCIA QUE PUEDA EXISTIR ENTRE LAS CIFRAS DEL AVALÚO EFECTUADO Y EL VALOR DE UNA EVENTUAL NEGOCIACIÓN, PORQUE A PESAR DE QUE EL ESTUDIO CONDUCE AL VALOR OBJETIVO DEL INMUEBLE, EN EL VALOR DE NEGOCIACIÓN INTERFIEREN MÚLTIPLES FACTORES SUBJETIVOS Y CIRCUNSTANCIAS IMPOSIBLES DE PREVER, TALES COMO LA HABILIDAD DE LOS NEGOCIADORES, LOS PLAZOS CONCEDIDOS PARA EL PAGO, LA TASA DE INTERÉS, LA URGENCIA ECONÓMICA DEL VENDEDOR, EL DESEO O ANTOJO DEL COMPRADOR, LA DESTINACIÓN O USO QUE ÉSTE LE VAYA A DAR ENTRE OTROS, TODOS LOS CUALES SUMADOS DISTORSIONAN A VECES HACIA ARRIBA O HACIA ABAJO EL VALOR DE LOS INMUEBLES.

15.- CERTIFICO QUE EL PRESENTE AVALÚO TIENE VIGENCIA DE UN AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN, SIEMPRE Y CUANDO NO SE PRESENTEN CIRCUNSTANCIAS O CAMBIOS INESPERADOS DE ÍNDOLE JURÍDICA, TÉCNICA, ECONÓMICA O NORMATIVA QUE AFECTEN O MODIFIQUEN LOS CRITERIOS ANALIZADOS.



CESAR ARTURO NARANJO VELEZ

RAA AVAL-7509091

C.C. 7.509.091 DE ARMENIA

MAT 570 DEL CAUCA.

FECHA DEL INFORME: OCTUBRE 12 DE 2020

ANEXOS: REGISTRO FOTOGRÁFICO Y CUADRO DE AVALÚO.

ARTURO NARANJO VÉLEZ
RAA AVAL-7509091
INGENIERO CIVIL
CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA
arturonaranjovelez@gmail.com

INFORME DE VALUACION DE INMUEBLE URBANO (1)

DIRECCION DEL INMUEBLE
CALLE 13 #13-61 TORRE "SANTO DOMINGO"
APARTAMENTO #501
MUNICIPIO DE ARMENIA
DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO

PROPIETARIOS
OLGA PIEDAD BERNAL RIVERA

AVALUADOR RESPONSABLE
ARTURO NARANJO VELEZ
RAA AVAL-7509091

FECHA DE LA VALUACION
OCTUBRE 11 DE 2020

ARTURO NARANJO VÉLEZ
RAA AVAL-7509091
INGENIERO CIVIL
CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA
arturonaranjovelez@gmail.com

OCTUBRE 11 DE 2020 – CALLE 13 #13-61 TORRE “SANTO DOMINGO” APTO #501- ARMENIA

CONTENIDO

PROPÓSITO DEL AVALÚO
DEFINICIÓN DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO
DERECHO DE PROPIEDAD
EL ÓPTIMO Y MEJOR USO
VIGENCIA DEL AVALÚO
INFORMACIÓN BÁSICA
TITULACIÓN
CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE
CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y ACABADOS
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR Y NORMATIVIDAD
OTRAS CONSIDERACIONES
CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE
CONSTANCIA
METODOLOGÍA APLICADA PARA EL AVALÚO
AVALÚO COMERCIAL
OBSERVACIONES ESPECIALES
REGISTRO FOTOGRÁFICO

AVALÚO COMERCIAL

ARTURO NARANJO VÉLEZ
RAA AVAL-7509091
INGENIERO CIVIL
CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA
arturonaranjovelez@gmail.com

PROPÓSITO DEL AVALÚO

EL SIGUIENTE ES EL INFORME DEL AVALÚO COMERCIAL PRACTICADO A INMUEBLE URBANO (APARTAMENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL), LOCALIZADO EN LA CALLE 13 #13-61 EDIFICIO "SANTO DOMINGO" APARTAMENTO #501, EN ARMENIA.

DEFINICIÓN DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

EL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO, COMO SE UTILIZA EN ESTE INFORME, SE PUEDE DEFINIR ASÍ: "EL PRECIO MÁS PROBABLE EN TÉRMINOS DE DINERO QUE LA PROPIEDAD LOGRARÍA EN UN MERCADO ABIERTO COMPETITIVO, DADAS LAS CONDICIONES Y REQUISITOS PARA UNA VENTA JUSTA, EN LA CUAL EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR ACTÚAN CON PLENO CONOCIMIENTO Y PRUDENCIA, ASUMIENDO QUE EL PRECIO NO ESTÁ AFECTADO POR ALGÚN ESTÍMULO INDEBIDO".

DERECHO DE PROPIEDAD

SE CONSIDERA QUE EL PROPIETARIO TIENE DERECHO DE PROPIEDAD COMPLETO Y ABSOLUTO, PUDIENDO DISPONER Y TRANSFERIR EL INMUEBLE CON ENTERA LIBERTAD.

EL OPTIMO Y MEJOR USO

ES AQUEL QUE AL MOMENTO DEL AVALÚO ARROJE EL MEJOR APROVECHAMIENTO ECONÓMICO. TAMBIÉN SE DEFINE COMO EL USO Y PROGRAMAS DISPONIBLES DE UTILIZACIÓN FUTURA, QUE PRODUZCAN EL MÁS ALTO VALOR, SIGUIENDO LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES, LAS CONDICIONES DEL MERCADO ACTUAL Y LA NECESIDAD DEL PROPIETARIO. SE APLICA A LOTES Y OTRO TIPO DE INMUEBLES EN PROCESO.

VIGENCIA DEL AVALÚO

EL PRESENTE AVALÚO TIENE UNA VIGENCIA DE UN AÑO, SIEMPRE Y CUANDO NO SE PRESENTEN CIRCUNSTANCIAS O CAMBIOS INESPERADOS DE CUALQUIER ÍNDOLE (JURÍDICA, TÉCNICA, ECONÓMICA O NORMATIVA) QUE AFECTEN O MODIFIQUEN LOS CRITERIOS ANALIZADOS.

INFORMACIÓN BÁSICA

- FECHA DE VISITA: OCTUBRE 11 DE 2020.

ARTURO NARANJO VÉLEZ
RAA AVAL-7509091
INGENIERO CIVIL
CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA
arturonaranjovelez@gmail.com

OCTUBRE 11 DE 2020 - CALLE 13 #13-61 TORRE "SANTO DOMINGO" APTO #501- ARMENIA

- FECHA DEL INFORME: OCTUBRE 12 DE 2020.
- DIRECCIÓN : CALLE 13 #13-61 EDIFICIO "SANTO DOMINGO" APARTAMENTO #501, EN ARMENIA.
- PROPIETARIO OLGA PIEDAD BERNAL RIVERA.
- SOLICITANTE: DR. GERARDO HENAO C.
- PARA: PROCESO.
- MUNICIPIO: ARMENIA (QUINDÍO).
- VECINDARIO SECTOR RESIDENCIAL, INSTITUCIONAL Y COMERCIAL MINORISTA, PARQUE SUCRE.
- DELIMITACIÓN DE LA ZONA: ZONA URBANA SECTOR CARRERA 14.
- ESTRATO SOCIOECONÓMICO: 4.
- DESARROLLO ACTUAL: VIVIENDA.
- VÍAS DE ACCESO: VÍAS PÚBLICAS PAVIMENTADAS POR CALLE Y CARRERA FRENTE A LA EDIFICACIÓN.
- TRANSPORTE : BUENO.
- SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR: ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, ENERGÍA, TELÉFONO Y GAS.
- DEL INMUEBLE:
 - ACUEDUCTO : SÍ.
 - ENERGÍA : SÍ.
 - TELÉFONO : NO.
 - ALCANTARILLADO: SÍ.
 - GAS: SÍ.

TITULACIÓN

ESCRITURA PÚBLICA: #1287 DEL 10 DE MAYO DE 2019 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA.

FICHA CATASTRAL:

APARTAMENTO #501: 01-04-0153-0902-900.

MATRICULA INMOBILIARIA:

APARTAMENTO #501: 280-0048364.

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

APARTAMENTO #501, LEVANTADO EN EL QUINTO PISO DEL EDIFICIO "TORRE SANTO DOMINGO", CON COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEL 2.7889% PARA EL APARTAMENTO.

ARTURO NARANJO VÉLEZ
RAA AVAL-7509091
INGENIERO CIVIL
CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA
arturonaranjovelez@gmail.com

EL TERRENO ES DE BUENA CAPACIDAD PORTANTE.

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

EL INMUEBLE ES UNA CONSTRUCCIÓN EN PÓRTICOS DE CONCRETO REFORZADO APORTICADO, CON COLUMNAS Y VIGAS EN CONCRETO, CON NORMAS DE LA EPOCA.

APARTAMENTOS 501:

DESCRIPCIÓN Y ACABADOS: DOS APARTAMENTOS CON:

SALÓN-COMEDOR, COCINA, PIEZA DEL SERVICIO, TRES (3) BAÑOS, ESTUDIO, TRES ALCOBAS Y ROPAS.

ACABADOS:

PISOS: CERÁMICA Y BALDOSA.

WC (3): EN CERÁMICA Y APARATOS LÍNEA NACIONAL.

COCINA: INTEGRAL.

PAREDES: LADRILLO, REVOQUE Y PINTURA.

CIELORRASO: PINTURA.

CARPINTERÍA: MARCOS Y PUERTAS METÁLICOS Y MADERA.

CLOSET: MADERA.

VENTANERÍA: ALUMINIO Y VIDRIO.

NORMAS URBANÍSTICAS

LA CONSTRUCCIÓN (35 AÑOS) RESPETÓ Y CUMPLIÓ LAS NORMAS EXIGIDAS POR PLANEACIÓN MUNICIPAL DE ARMENIA PARA LAS EDIFICACIONES EN ESTA ZONA, EN LA ÉPOCA.

OTRAS CONSIDERACIONES

PARA DETECTAR EL VALOR FINAL DEL PREDIO SE TOMARON EN CUENTA LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

- LA UBICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL SECTOR Y DEL SECTOR EN EL CONTEXTO URBANO.
- LOS MATERIALES EMPLEADOS, EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y EL ESTADO ACTUAL DE LOS MISMOS.
- LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE TENIENDO EN CUENTA LA ACTIVIDAD ECONÓMICA ACTUAL.

ARTURO NARANJO VÉLEZ
RAA AVAL-7509091
INGENIERO CIVIL
CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA
arturonaranjovelez@gmail.com

OCTUBRE 11 DE 2020 – CALLE 13 #13-61 TORRE “SANTO DOMINGO” APTO #501- ARMENIA

- LOS SERVICIOS PÚBLICOS CON QUE CUENTA EL PREDIO Y LAS VÍAS DE ACCESO.
- LOS NEGOCIOS DE PROPIEDAD RAÍZ EN EL SECTOR Y EN OTROS SITIOS CERCANOS.
- EL DESARROLLO SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR.
- LAS INVESTIGACIONES REALIZADAS SOBRE LAS MÁS RECIENTES TRANSACCIONES EFECTUADAS EN SECTOR, DE PREDIOS CON ALGUNA SEMEJANZA AL QUE SE AVALÚA, PREVIA APRECIACIÓN DE LAS DIFERENCIAS Y SU PROBABLE INFLUENCIA EN EL AVALUÓ, LA BASE DE DATOS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO Y LA APLICACIÓN DE FITTO Y CORVINNI PARA LA DEPRECIACIÓN POR EDAD Y MANTENIMIENTO.

MERCADO DE PROPIEDAD RAÍZ

EL MERCADO INMOBILIARIO EN EL DEPARTAMENTO QUINDÍO EN PARTICULAR Y DEL PAÍS EN GENERAL MEJORAN.

CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE.

BUENO.

CONSTANCIA

ARTURO NARANJO VÉLEZ, DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERÉS ACTUAL O CONTEMPLADO CON LAS PERSONAS SOLICITANTES DE ESTE ESTUDIO NI EN EL INMUEBLE AVALUADO.

AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCION	AREA(M2)	AVALUO/M2	VR. PARCIAL
APTO 501	143.40	\$ 2,200,000	\$ 315,480,000
TOTALES	143.40 M2		\$ 315,480,000

NOTA: EL ÁREA CONSTRUIDA FUE EXTRACTADA DE CERTIFICADO DE TRADICION QUE TUVE A LA VISTA.

ARTURO NARANJO VÉLEZ
RAA AVAL-7509091
INGENIERO CIVIL
CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA
arturonaranjovelez@gmail.com

OBSERVACIONES ESPECIALES

EL AVALÚO SEÑALADO EN ESTE INFORME ES EL VALOR EXPRESADO EN DINERO QUE CORRESPONDE AL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE, Y QUE UN COMPRADOR ESTARÍA DISPUESTO A PAGAR DE CONTADO Y UN VENDEDOR A RECIBIR POR UNA PROPIEDAD, COMO JUSTO Y EQUITATIVO, DE ACUERDO A SU LOCALIZACIÓN, CARACTERÍSTICAS Y ACTUANDO AMBAS PARTES LIBRES DE TODA NECESIDAD O URGENCIA.

ARTURO NARANJO VÉLEZ DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERÉS ACTUAL O CONTEMPLADO CON LAS PERSONAS SOLICITANTES DE ESTE ESTUDIO NI EN EL INMUEBLE AVALUADO.

CERTIFICACIÓN DE IMPARCIALIDAD

- 1.- CERTIFICO QUE EL INFORME TÉCNICO DE AVALÚO ES PRODUCTO DE MÉTODOS ESENCIALMENTE OBJETIVOS, CIENTÍFICOS Y COMÚN Y UNIVERSALMENTE ACEPTADOS.
- 2.- CERTIFICO QUE NO HE SIDO INFLUIDO POR NINGUNA INTENCIÓN O SENTIMIENTO PERSONAL QUE PUDIESE ALTERAR EN LO MÁS MÍNIMO LOS PROCEDIMIENTOS, METODOLOGÍA, LEVANTAMIENTO DE DATOS, CONVICCIONES, CRITERIOS, CONSIDERACIONES ESPECIALES Y CONCLUSIONES
- 3.- CERTIFICO QUE EL VALUADOR NO TIENE NINGÚN INTERÉS, DIRECTO O INDIRECTO CON EL BIEN AVALUADO, NI PRESENTE NI FUTURO
- 4.- CERTIFICO QUE AL VALUADOR NO LE UNEN CON EL CLIENTE NI CON EL PROPIETARIO DEL BIEN, LAZOS FAMILIARES NI DE NINGUNA ÍNDOLE
- 5.- CERTIFICO QUE EL VALUADOR HA SIDO CONTRATADO PARA LA REALIZACIÓN DEL INFORME TÉCNICO, ÚNICAMENTE EN SU CARÁCTER DE PROFESIONAL COMPETENTE Y CONSCIENTE DE SUS DEBERES Y RESPONSABILIDADES
- 6.- CERTIFICO QUE LAS DESCRIPCIONES DE HECHOS PRESENTADAS EN EL PRESENTE INFORME SON CORRECTAS HASTA DONDE EL ALCANZA A CONOCER. EL INFORME SE BASA EN LA BUENA FE DEL SOLICITANTE Y DE LAS PERSONAS QUE POR SU CONDUCTO HAN SUMINISTRADO DOCUMENTOS E INFORMACIÓN QUE SIRVIERON DE BASE PARA LA FORMULACIÓN DEL CONCEPTO FINAL SOBRE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD

ARTURO NARANJO VÉLEZ
RAA AVAL-7509091
INGENIERO CIVIL
CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA
arturonaranjovelez@gmail.com

OCTUBRE 11 DE 2020 – CALLE 13 #13-61 TORRE “SANTO DOMINGO” APTO #501- ARMENIA

7.- CERTIFICO QUE EL VALUADOR NO HA EXAGERADO NI OMITIDO CONSCIENTEMENTE NINGÚN FACTOR IMPORTANTE QUE PUEDA INFLUIR EN EL RESULTADO DEL INFORME TÉCNICO

8.- CERTIFICO QUE EL VALUADOR NO HA CONDICIONADO SUS HONORARIOS PROFESIONALES A LA DETERMINACIÓN DE UN VALOR PREDETERMINADO, O UN VALOR DIRIGIDO A QUE SE FAVOREZCA LA CAUSA DE UNA DE LAS PARTES, O A OBTENER UN RESULTADO CONDICIONADO A UN ACONTECIMIENTO SUBSIGUIENTE QUE PUEDA OCURRIR

9.- CERTIFICO QUE LA VALUACIÓN SE LLEVÓ A CABO CONFORME A UN CÓDIGO DE ÉTICA Y NORMAS DE CONDUCTA

10.- CERTIFICO QUE EL VALUADOR HA INSPECCIONADO PERSONALMENTE EL BIEN OBJETO DEL INFORME DE AVALÚO

11.- CERTIFICO QUE EL VALUADOR NO HA RECIBIDO ASISTENCIA PROFESIONAL SIGNIFICATIVA EN LA ELABORACIÓN DEL INFORME TÉCNICO

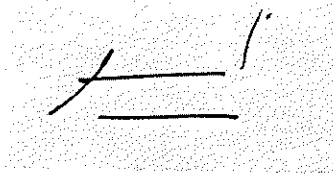
12.- CERTIFICO QUE TENGO EXPERIENCIA EN EL MERCADO LOCAL Y LA TIPOLOGÍA DE BIENES QUE SE ESTÁ VALORANDO

13.- CERTIFICO QUE EN NINGÚN CASO PODRÁ ENTENDERSE QUE EL VALUADOR PUEDA GARANTIZAR QUE EL AVALÚO CUMPLA O SATISFAGA LAS EXPECTATIVAS, PROPÓSITOS U OBJETIVOS DEL PROPIETARIO O SOLICITANTE DEL MISMO, PARA EFECTOS DE NEGOCIACIÓN O APROBACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO

14.- ES IMPORTANTE HACER ÉNFASIS EN LA DIFERENCIA QUE PUEDA EXISTIR ENTRE LAS CIFRAS DEL AVALÚO EFECTUADO Y EL VALOR DE UNA EVENTUAL NEGOCIACIÓN, PORQUE A PESAR DE QUE EL ESTUDIO CONDUCE AL VALOR OBJETIVO DEL INMUEBLE, EN EL VALOR DE NEGOCIACIÓN INTERFIEREN MÚLTIPLES FACTORES SUBJETIVOS Y CIRCUNSTANCIAS IMPOSIBLES DE PREVER, TALES COMO LA HABILIDAD DE LOS NEGOCIADORES, LOS PLAZOS CONCEDIDOS PARA EL PAGO, LA TASA DE INTERÉS, LA URGENCIA ECONÓMICA DEL VENDEDOR, EL DESEO O ANTOJO DEL COMPRADOR, LA DESTINACIÓN O USO QUE ÉSTE LE VAYA A DAR ENTRE OTROS, TODOS LOS CUALES SUMADOS DISTORSIONAN A VECES HACIA ARRIBA O HACIA ABAJO EL VALOR DE LOS INMUEBLES.

ARTURO NARANJO VÉLEZ
RAA AVAL-7509091
INGENIERO CIVIL
CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA
arturonaranjovelez@gmail.com

15.- CERTIFICO QUE EL PRESENTE AVALÚO TIENE VIGENCIA DE UN AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN, SIEMPRE Y CUANDO NO SE PRESENTEN CIRCUNSTANCIAS O CAMBIOS INESPERADOS DE ÍNDOLE JURÍDICA, TÉCNICA, ECONÓMICA O NORMATIVA QUE AFECTEN O MODIFIQUEN LOS CRITERIOS ANALIZADOS.



CESAR ARTURO NARANJO VELEZ
RAA AVAL-7509091
C.C. 7.509.091 DE ARMENIA
MAT 570 DEL CAUCA.

FECHA DEL INFORME: OCTUBRE 12 DE 2020
ANEXOS: REGISTRO FOTOGRÁFICO Y CUADRO DE AVALÚO.

ARTURO NARANJO VÉLEZ
RAA AVAL-7509091
INGENIERO CIVIL
CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA
arturonaranjovelez@gmail.com

PREDIO URBANO EN PROPIEDAD HORIZONTAL(APARTAMENTO)
EDIFICIO SANTO DOMINGO APARTAMENTO 802 ARMENIA
OCTUBRE 11 DE 2020



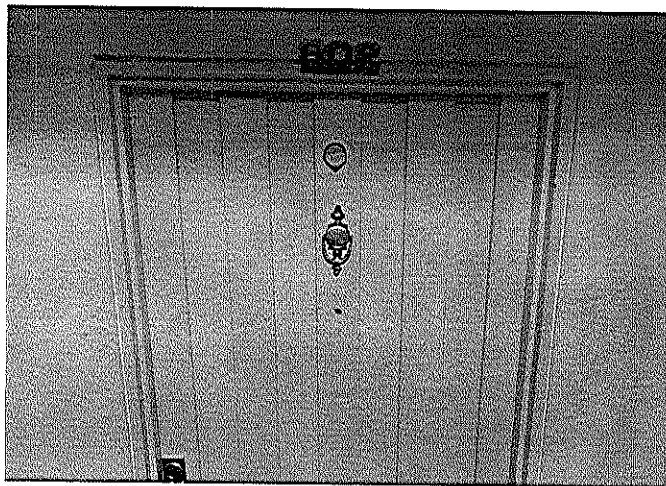
ENTORNO CARRERA 14 AL SUR



EDIFICIO SANTO DOMINGO



ACCESO AL EDIFICIO



PORTON DE ENTRADA

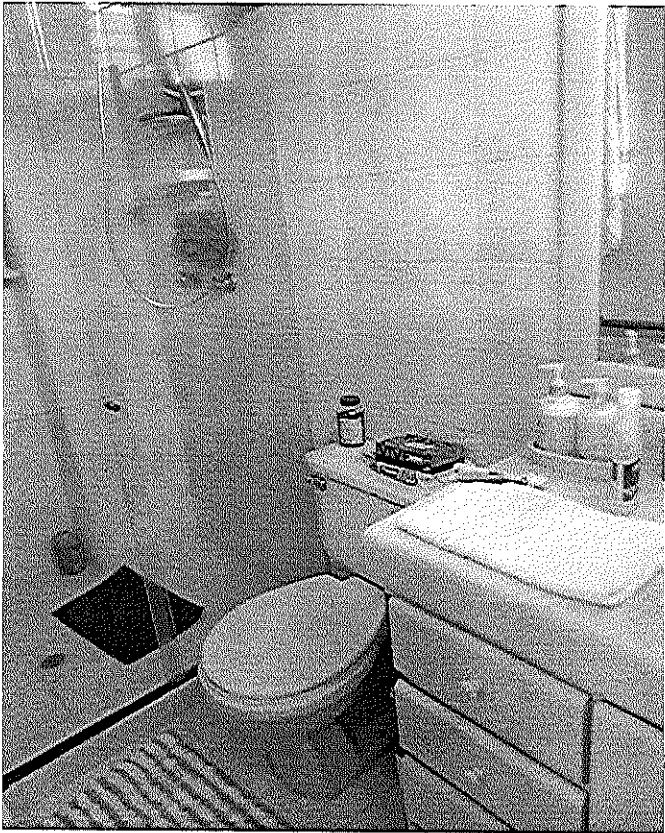


ASCENSOR Y ESCALERA



SALON-COMEDOR

PREDIO URBANO EN PROPIEDAD HORIZONTAL(APARTAMENTO)
EDIFICIO SANTO DOMINGO APARTAMENTO 802 ARMENIA
OCTUBRE 11 DE 2020



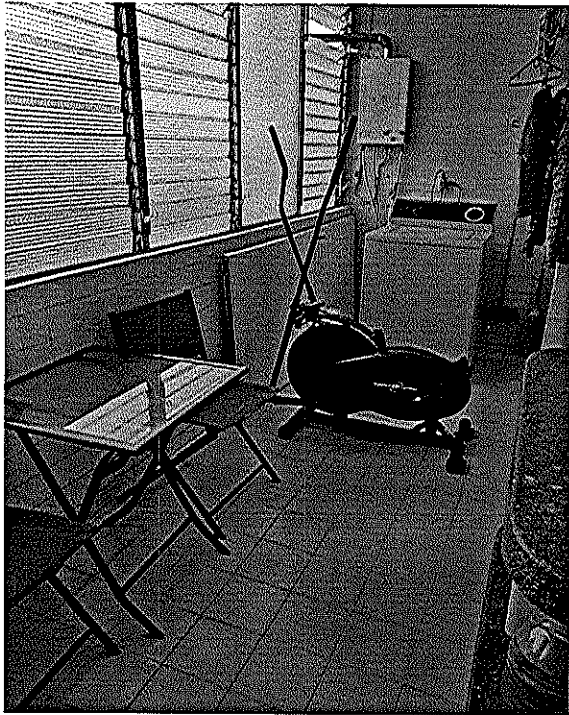
BAÑO TIPICO



COCINA



HALL DE ALCOBAS



ROPAS

PREDIO URBANO EN PROPIEDAD HORIZONTAL(APARTAMENTO)
EDIFICIO SANTO DOMINGO APARTAMENTO 501 ARMENIA
OCTUBRE 11 DE 2020



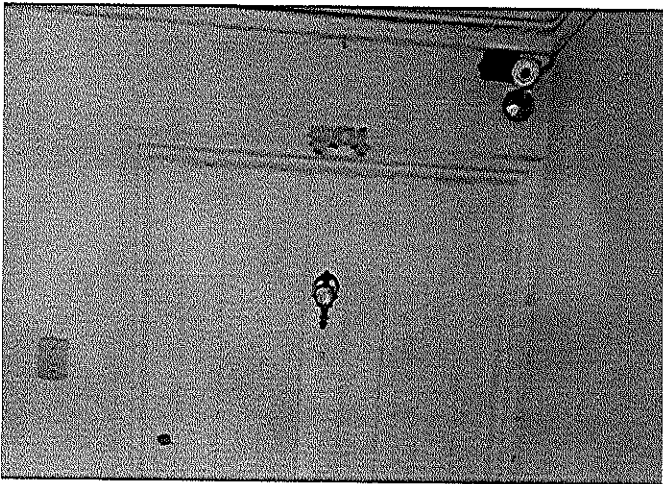
ENTORNO CARRERA 14 AL SUR



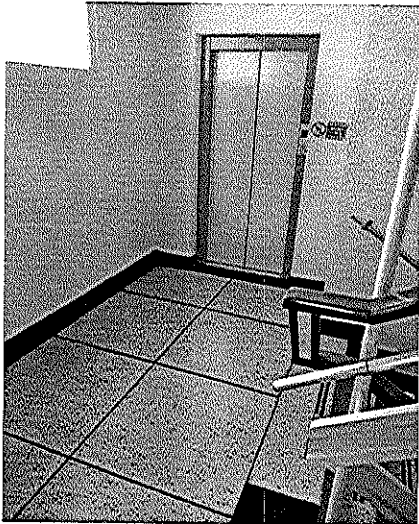
EDIFICIO SANTO DOMINGO



ACCESO AL EDIFICIO



PORTON DE ENTRADA



ASCENSOR Y ESCALERA

CONTENIDO

PROPÓSITO DEL AVALÚO
DEFINICIÓN DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO
DERECHO DE PROPIEDAD
EL ÓPTIMO Y MEJOR USO
VIGENCIA DEL AVALÚO
INFORMACIÓN BÁSICA
TITULACIÓN
CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE
CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y ACABADOS
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR Y NORMATIVIDAD
OTRAS CONSIDERACIONES
CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE
CONSTANCIA
METODOLOGÍA APLICADA PARA EL AVALÚO
AVALÚO COMERCIAL
OBSERVACIONES ESPECIALES
REGISTRO FOTOGRÁFICO

ARTURO NARANJO VÉLEZ
RNA 1302
CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA
arturonaranjovelez@gmail.com

AVALÚO COMERCIAL

PROPÓSITO DEL AVALÚO

EL SIGUIENTE ES EL INFORME DEL AVALÚO COMERCIAL PRACTICADO A INMUEBLE URBANO (GARAJE PARA UN VEHÍCULO EN PROPIEDAD HORIZONTAL), LOCALIZADO EN LA CALLE 13 #13-61 EDIFICIO "SANTO DOMINGO", EN ARMENIA.

DEFINICIÓN DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

EL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO, COMO SE UTILIZA EN ESTE INFORME, SE PUEDE DEFINIR ASÍ: "EL PRECIO MÁS PROBABLE EN TÉRMINOS DE DINERO QUE LA PROPIEDAD LOGRARÍA EN UN MERCADO ABIERTO COMPETITIVO, DADAS LAS CONDICIONES Y REQUISITOS PARA UNA VENTA JUSTA, EN LA CUAL EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR ACTÚAN CON PLENO CONOCIMIENTO Y PRUDENCIA, ASUMIENDO QUE EL PRECIO NO ESTÁ AFECTADO POR ALGÚN ESTIMULO INDEBIDO".

DERECHO DE PROPIEDAD

SE CONSIDERA QUE EL PROPIETARIO TIENE DERECHO DE PROPIEDAD COMPLETO Y ABSOLUTO, PUDIENDO DISPONER Y TRANSFERIR EL INMUEBLE CON ENTERA LIBERTAD.

EL OPTIMO Y MEJOR USO

ES AQUEL QUE AL MOMENTO DEL AVALÚO ARROJE EL MEJOR APROVECHAMIENTO ECONÓMICO. TAMBIÉN SE DEFINE COMO EL USO Y PROGRAMAS DISPONIBLES DE UTILIZACIÓN FUTURA, QUE PRODUZCAN EL MÁS ALTO VALOR, SIGUIENDO LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES, LAS CONDICIONES DEL MERCADO ACTUAL Y LA NECESIDAD DEL PROPIETARIO. SE APLICA A LOTES Y OTRO TIPO DE INMUEBLES EN PROCESO.

VIGENCIA DEL AVALÚO

EL PRESENTE AVALÚO TIENE UNA VIGENCIA DE UN AÑO, SIEMPRE Y CUANDO NO SE PRESENTEN CIRCUNSTANCIAS O CAMBIOS INESPERADOS DE CUALQUIER ÍNDOLE (JURÍDICA, TÉCNICA, ECONÓMICA O NORMATIVA) QUE AFECTEN O MODIFIQUEN LOS CRITERIOS ANALIZADOS.

ARTURO NARANJO VÉLEZ
RNA 1302
CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA
arturonaranjovelez@gmail.com

INFORMACIÓN BÁSICA

- FECHA DE VISITA: OCTUBRE 11 DE 2020.
- FECHA DEL INFORME: OCTUBRE 12 DE 2020.
- DIRECCIÓN : CALLE 13 #13-61 EDIFICIO “SANTO DOMINGO”, GARAJE #3, EN ARMENIA.
- PROPIETARIO **OLGA PIEDAD BERNAL RIVERA.**
- SOLICITANTE: ABOGADO GERARDO HENAO C.
- PARA: PROCESO.
- MUNICIPIO: ARMENIA (QUINDÍO).
- VECINDARIO SECTOR RESIDENCIAL, INSTITUCIONAL Y COMERCIAL MINORISTA, PARQUE SUCRE.
- DELIMITACIÓN DE LA ZONA: ZONA URBANA SECTOR CARRERA 14.
- ESTRATO SOCIOECONÓMICO: 4.
- DESARROLLO ACTUAL: GARAJE PARA UN VEHICULO.
- VÍAS DE ACCESO: VÍAS PÚBLICAS PAVIMENTADAS POR CALLE Y CARRERA FRENTE A LA EDIFICACIÓN.
- TRANSPORTE : BUENO.
- SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR: ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, ENERGÍA, TELÉFONO Y GAS.
- DEL INMUEBLE:
 - ACUEDUCTO : SÍ.
 - ENERGÍA : SÍ.
 - TELÉFONO : NO.
 - ALCANTARILLADO: SÍ.
 - GAS: SÍ.

TITULACIÓN

ESCRITURA PÚBLICA: #1287 DEL 10 DE MAYO DE 2019 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA.

FICHA CATASTRAL:

APARCADERO #3: **01040000015309029000000029.**

MATRICULA INMOBILIARIA:

APARCADERO #3: 280-0048318.

ARTURO NARANJO VÉLEZ
RNA 1302
CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA
arturonarnjovelez@gmail.com

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

GARAJE CONSTRUIDO EN EL SOTANO DEL EDIFICIO CON COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEL .2431%.
EL TERRENO ES DE BUENA CAPACIDAD PORTANTE.

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

EL INMUEBLE ES UNA CONSTRUCCIÓN EN PÓRTICOS DE CONCRETO REFORZADO APORTICADO, CON COLUMNAS Y VIGAS EN CONCRETO, CON NORMAS DE LA EPOCA.

APARCADERO #3

DESCRIPCIÓN Y ACABADOS: DOS APARTAMENTOS CON:
PARA UN VEHÍCULO.
ACABADOS:
PISOS: CONCRETO.

NORMAS URBANÍSTICAS

LA CONSTRUCCIÓN(35 AÑOS) RESPETÓ Y CUMPLIÓ LAS NORMAS EXIGIDAS POR PLANEACIÓN MUNICIPAL DE ARMENIA PARA LAS EDIFICACIONES EN ESTA ZONA, EN LA ÉPOCA.

OTRAS CONSIDERACIONES

PARA DETECTAR EL VALOR FINAL DEL PREDIO SE TOMARON EN CUENTA LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

- LA UBICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL SECTOR Y DEL SECTOR EN EL CONTEXTO URBANO.
- LOS MATERIALES EMPLEADOS, EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y EL ESTADO ACTUAL DE LOS MISMOS.
- LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE TENIENDO EN CUENTA LA ACTIVIDAD ECONÓMICA ACTUAL.
- LOS SERVICIOS PÚBLICOS CON QUE CUENTA EL PREDIO Y LAS VÍAS DE ACCESO.
- LOS NEGOCIOS DE PROPIEDAD RAÍZ EN EL SECTOR Y EN OTROS SITIOS CERCANOS.
- EL DESARROLLO SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR.
- LAS INVESTIGACIONES REALIZADAS SOBRE LAS MÁS RECIENTES TRANSACCIONES EFECTUADAS EN SECTOR, DE PREDIOS CON ALGUNA

ARTURO NARANJO VÉLEZ

RNA 1302

CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA
arturonaranjovelez@gmail.com

SEMEJANZA AL QUE SE AVALÚA, PREVIA APRECIACIÓN DE LAS DIFERENCIAS Y SU PROBABLE INFLUENCIA EN EL AVALUÓ, LA BASE DE DATOS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO Y LA APLICACIÓN DE FITTO Y CORVINNI PARA LA DEPRECIACIÓN POR EDAD Y MANTENIMIENTO.

MERCADO DE PROPIEDAD RAÍZ

EL MERCADO INMOBILIARIO EN EL DEPARTAMENTO QUINDÍO EN PARTICULAR Y DEL PAÍS EN GENERAL MEJORAN.

CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE.

BUENO.

CONSTANCIA

ARTURO NARANJO VÉLEZ, DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERÉS ACTUAL O CONTEMPLADO CON LAS PERSONAS SOLICITANTES DE ESTE ESTUDIO NI EN EL INMUEBLE AVALUADO.

AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCION	AREA(M2)	AVALUO/M2	VR. PARCIAL
APARCADERO #3	12.50	\$ 2,000,000	\$ 25,000,000
TOTALES	12.50 M2		\$ 25,000,000

NOTA: EL ÁREA CONSTRUIDA FUE EXTRACTADA DE CERTIFICADO DE TRADICION QUE TUVE A LA VISTA.

ARTURO NARANJO VÉLEZ

RNA 1302

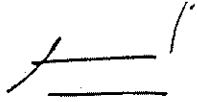
CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA

arturonaranjovelez@gmail.com

OBSERVACIONES ESPECIALES

EL AVALÚO SEÑALADO EN ESTE INFORME ES EL VALOR EXPRESADO EN DINERO QUE CORRESPONDE AL PRECIO COMERCIAL DEL INMUEBLE, Y QUE UN COMPRADOR ESTARÍA DISPUESTO A PAGAR DE CONTADO Y UN VENDEDOR A RECIBIR POR UNA PROPIEDAD, COMO JUSTO Y EQUITATIVO, DE ACUERDO A SU LOCALIZACIÓN, CARACTERÍSTICAS Y ACTUANDO AMBAS PARTES LIBRES DE TODA NECESIDAD O URGENCIA.

ATENTAMENTE,



ARTURO NARANJO VÉLEZ
C.C.# 7.509.091 DE ARMENIA
MATR. # 570 DEL CAUCA
RAA AVAL-7509091

REGISTRO FOTOGRAFICO



ARTURO NARANJO VÉLEZ
RNA 1302
CARRERA 14 #8N-67 OFICINA #314 ARMENIA
arturonaranjovelez@gmail.com