

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL. PROCESO DIVISORIO. RADICADO:
63001400300120210012800. DEMANDANTE: ALEXANDRA BAQUERO CASTIBLANCO.
DEMANDADO: ASCENETH ECHEVERRI MARULANDA.**

lorena erazo <lorenaerazo2007@gmail.com>

Mar 24/10/2023 10:01

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

 1 archivos adjuntos (11 MB)

NUEVO AVALÚO_PROCESO DIVISORIO.pdf;

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

Armenia, Quindío

Cordial saludo,

En calidad de apoderada de la señora Alexandra Baquero Castiblanco, de la manera más atenta y respetuosa, me dirijo a ustedes con el propósito de aportar el nuevo avalúo comercial del bien inmueble objeto del proceso y *solicitar* fecha para que se lleve a cabo el remate del mismo, en la forma prescrita en el proceso ejecutivo.

Sin otro particular,

LORENA ERAZO CARVAJAL

ABOGADA

ESTUDIO DE AVALUO COMERCIAL

TIPO DE INMUEBLE:
VIVIENDA UNIFAMILIAR

SOLICITADO POR:
ALEXANDRA BAQUERO CASTIBLANCO

UBICACIÓN:
CALLE 30 No. 19 – 79/81
BARRIO POPULAR
ARMENIA - QUINDIO

OCTUBRE DE 2023

AVALUO COMERCIAL



VIVIENDA UNIFAMILIAR

Calle 30 No. 19 – 79/81
BARRIO POPULAR
Armenia - Quindío

C O N T E N I D O

1. Generalidades
2. Memoria Descriptiva
3. Aspecto Jurídico
4. Determinación física del bien
5. Aspecto económico
6. Método de valoración
7. Avalúo comercial
8. Constancia
9. Anexos
10. Registro fotográfico

Armenia, octubre 20 de 2023

1. GENERALIDADES

1.1 REFERENCIA:

Avalúo comercial del lote de terreno y la construcción existente en el predio propiedad de ALEXANDRA BAQUERO CASTIBLANCO Y OTRA.

1.2 PROPOSITO:

El objeto del presente informe es el de estimar el valor comercial real para compraventa, que tendría en el mercado inmobiliario, en el mes de octubre del año 2.023 el predio de la referencia, identificado con el número 19-79/81 de la calle 30, barrio Popular, ubicado en zona urbana del municipio de Armenia en el departamento del Quindío, mediante el análisis de los factores físicos, económicos, de oferta y demanda, valorización y de normas urbanísticas contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) (Acuerdo municipal N° 019 de diciembre 02 de 2.009), vigente para el municipio de Armenia y que inciden en el valor comercial del inmueble en estudio.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 ASPECTOS GENERALES:

2.1.1 DIRECCION:

Calle 30 No. 19-79/81 del barrio Popular, en Armenia Quindío.

2.1.2 PROPIETARIAS:

ALEXANDRA BAQUERO CASTIBLANCO	C.C. 41'911.104
ASCENETH ECHEVERRY MARULANDA	C.C. 24'614.726

2.1.3 SOLICITANTE:

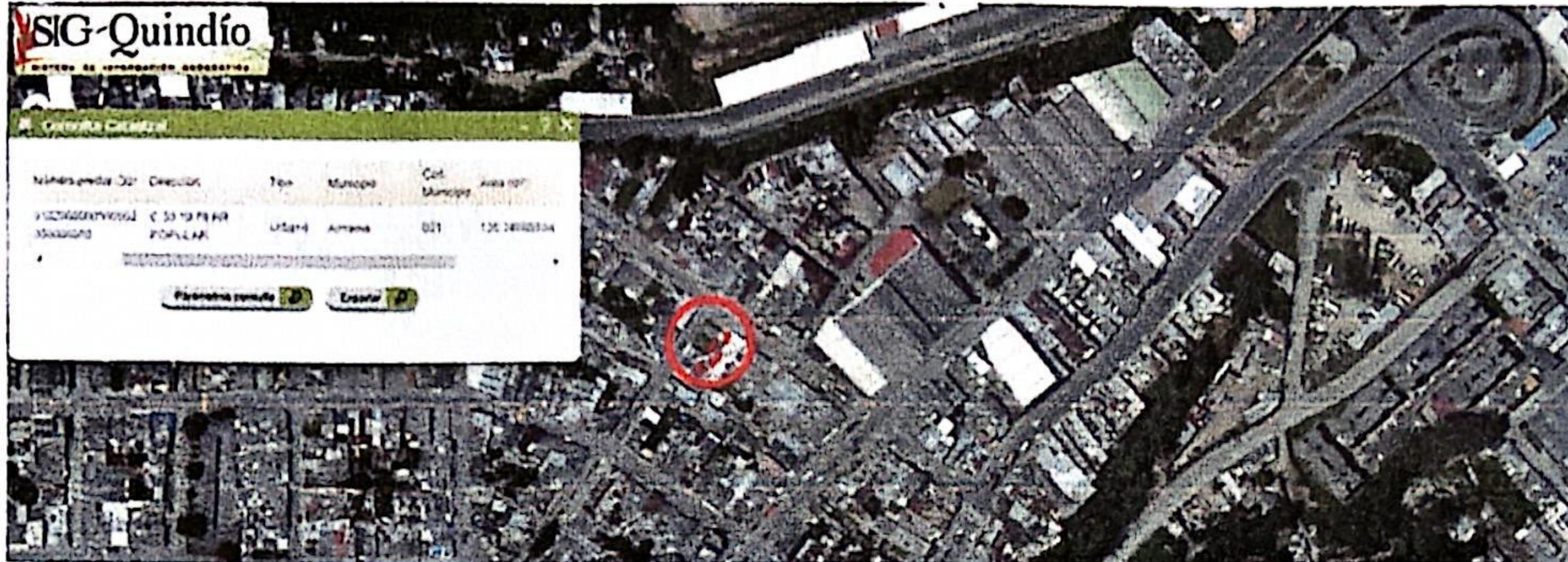
ALEXANDRA BAQUERO CASTIBLANCO

2.1.4 CLASE DE INMUEBLE:

Se trata de un lote de terreno mejorado con casa de habitación en área urbana del municipio de Armenia, con una superficie aproximada de 126.70 metros cuadrados, según consta en el certificado de Matrícula Inmobiliaria No. 280-23022, otorgado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Quindío.

2.1.5 LOCALIZACION:

La vivienda en estudio se encuentra ubicada en el barrio Popular, municipio de Armenia en el departamento del Quindío, identificada con el número 17-79/81 de la calle 30, localizada en zona suroccidental de la ciudad de Armenia.



2.1.6 VIAS DE ACCESO:

El acceso vehicular al predio en estudio es la vía arteria calle 30, contigua a la carrera 19, importantes arterias viales de la malla vial de la ciudad, que comunican el centro con barrios del suroccidente de la ciudad.

2.1.7 TRANSPORTE:

Tanto el tráfico vehicular público como particular se desplaza a través de las vías antes mencionadas en forma fluida. En cuanto al servicio público, consta de taxis y bastantes rutas de buses urbanos a pocos metros.

2.1.8 ORDEN PUBLICO:

El sector es relativamente tranquilo y seguro, teniendo en cuenta que la región no presenta focos de guerrilla y paramilitarismo.

2.1.9 CARACTERISTICAS DEL SECTOR:

El inmueble en estudio se encuentra en zona urbana del municipio de Armenia, contemplado por el Plan de Ordenamiento Territorial vigente de este municipio, con la ficha normativa No. 3 "FICHA TRATAMIENTO DE REDESARROLLO / CORREDOR EMPRESARIAL" a la cual le corresponde un uso principal de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, hipermercados, supermercados, centros, pasajes y superficies comerciales, tiendas, oficinas, locales y talleres de trabajo liviano, con uso complementario de

recreación y deporte, educación, salud, cultura, seguridad y defensa ciudadana.

El sector se caracteriza actualmente por la existencia de comercio liviano en primeros pisos.

A pocos metros se localiza la Terminal de Transporte Terrestre de la ciudad.

2.1.10 SERVICIOS PUBLICOS DEL SECTOR:

Acueducto	: Empresas Públicas de Armenia
Alcantarillado	: Empresas Públicas de Armenia
Energía	: EDEQ
Gas	: EFIGAS
Telefonía	: MOVIL

Vías	: Concreto en buen estado
Andenes	: Si, en buen estado
Transporte	: Público y particular

2.1.11 VIGENCIA DEL AVALUO:

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Fecha de la visita : Octubre 14 de 2023

Fecha del informe : Octubre 20 de 2023

3. ASPECTO JURIDICO

3.1 TITULACION:

Escritura Pública: Adquisición del bien por compraventa mediante la escritura pública número 3.558 del veintitrés (23) de octubre del año dos mil dieciocho (2.018) otorgada por la Notaría Primera del Círculo Notarial de Armenia Quindío.

3.2 IDENTIFICACION PREDIAL:

Matricula Inmobiliaria	: 280 – 23022
Ficha Catastral	: 63001 – 01 – 02 – 0050 – 0002 – 000

NOTA: Este resumen jurídico NO constituye estudio de títulos, solo se presenta de manera informativa.

3.3 NORMAS URBANAS:

Plan de Ordenamiento Territorial vigente para la ciudad de Armenia.
Ficha Normativa No. 3 "FICHA TRATAMIENTO DE REDESARROLLO /
CORREDOR EMPRESARIAL".

4. DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO

4.1 LINDEROS Y DIMENSIONES:

Se trata de un lote de terreno de 126.70 metros cuadrados, cuyos linderos se encuentran contenidos en el certificado de Matrícula Inmobiliaria No. 280-23022, otorgado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Quindío. "Por el frente, con la calle treinta (30); por un costado, con propiedad de Carlina Salazar; por el otro costado, con la vendedora y por el fondo, con predio de Julio Rodríguez."

4.2 TOPOGRAFIA:

Forma geométrica	: Regular rectangular
Relieve	: Plano y pendiente
Frente	: 4.80 metros
Fondo	: 26.40 metros
Relación frente/Fondo	: 5.5
Fuente	: Certificado atrás citado.

4.3 AREAS:

El área de la franja de terreno en estudio es de 126.70 metros cuadrados según certificado atrás citado y de acuerdo a información extraída del portal web del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, el predio tiene un área de terreno de 132,0 metros cuadrados. El área construida es de 52.0 metros cuadrados con una vetustez de aproximadamente 28 años.

Para el presente estudio, se tomará el área de terreno y construida certificadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

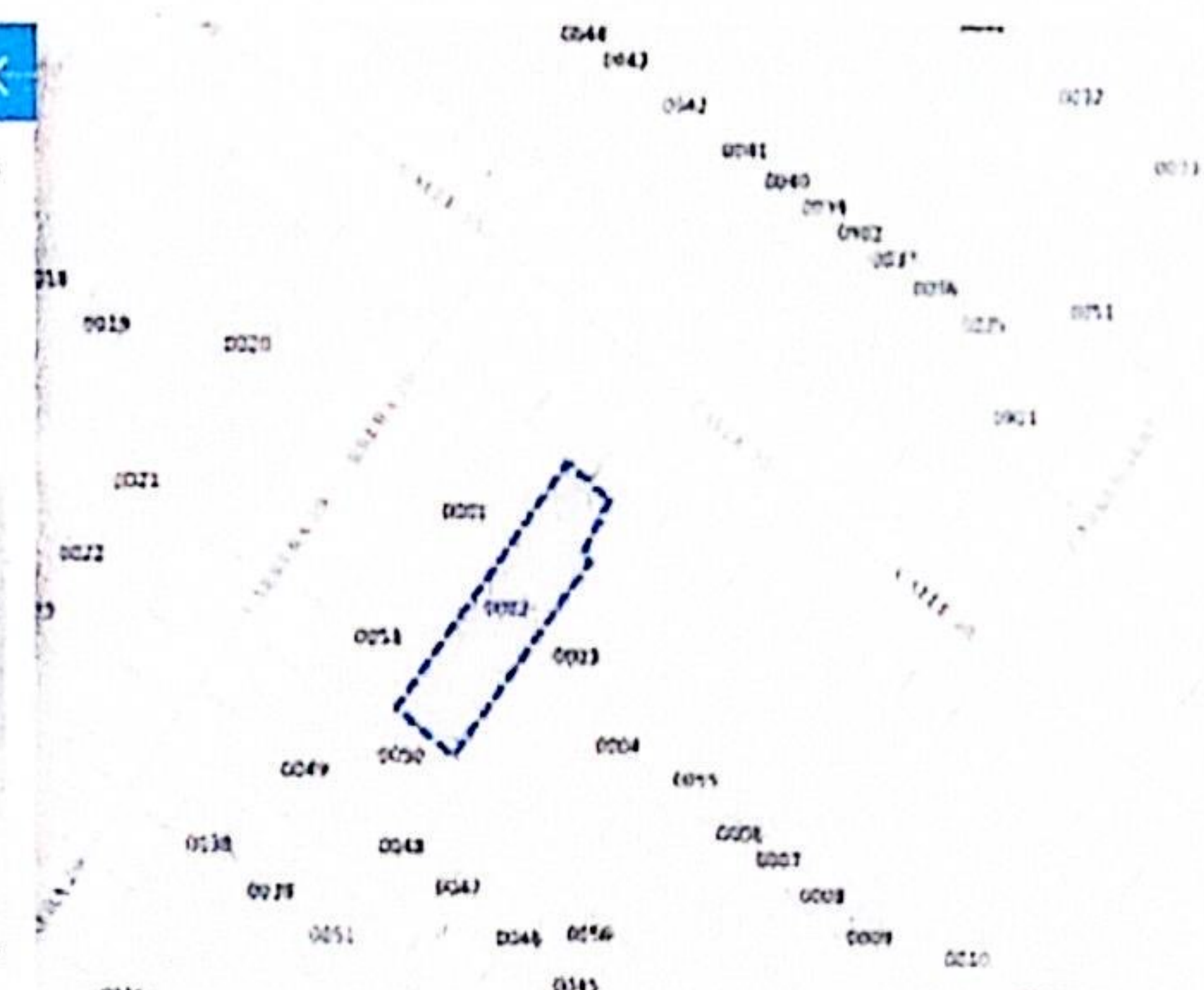
Posee además, un ramada en guadua y esterilla al frente del lote, lindando con la vía, de aproximadamente 20,0 m².

Consulta Catastral

Departamento: 01 - QUINDIO
Municipio: 001 - ARMENIA
Código Predial Nacional: 63001010200000000000000000
Código Predial: 63001010200000000000000000
Destino económico: A - HABITACIONAL
Dirección: C 10 19 79 BR POPULAR
Área de terreno: 132 m2
Área construida: 52 m2

Construcción 1

Número de habitaciones: 2
Número de baños: 1
Número de locales: 7
Número de pisos: 1
Puntaje: 26
Área Construida: 52 m2
Uso Construcción: VIVIENDA HASTA 3 PISOS



4.4 DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES:

- 4.4.1 Tipo:**
Corresponde a las mejoras existentes en el lote en estudio y que coinciden con la vivienda construida.
- 4.4.2 Vetustez:**
28 años aproximadamente.
- 4.4.3 Estado de conservación:**
Regular estado de conservación y mantenimiento.
- 4.4.4 Número de pisos:**
Construcción de un nivel.
- 4.4.5 Dependencias:**
Una sala, un comedor, una cocina, una bodega, un baño, una zona de ropas, solar o patio y dos (02) alcobas. Al frente presenta una ramada en guadua y esterilla.
- 4.4.6 Estructura y acabados:**
ESTRUCTURA: Conformada por estructura de vigas y columnas en concreto reforzado, que cumple la norma NSR 98 de construcciones sismo-resistente.
MUROS: Bloque arcilla tipo farol, pintado.
FACHADA: Ladrillo pintado.
PISOS: La construcción presenta pisos en cemento con mineral en regular estado.
VENTANERIA: Metálica con reja de seguridad en la parte exterior.

CUBIERTA: En teja de asbesto cemento sobre estructura de madera.

PUERTAS: En madera las interiores y metálicas las exteriores.

COCINA: Pequeña, con poyo en concreto revestido con cerámica y paredes sin enchape.

BAÑOS: La vivienda cuenta con el baño sin enchape.

4.4.7 Áreas construidas:

Vivienda:	52,0 metros cuadrados
Ramada:	20,0 metros cuadrados
Área total:	72,0 metros cuadrados

Fuente: IGAC y medidas periciales.

NOTA: Para el presente estudio se tomará el área de terreno y construida consignada en la página web del IGAC.

5. ASPECTO ECONOMICO

- 5.1 UTILIZACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:
Habitacional, ocupada por los propietarios.
- 5.2 ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:
En la actualidad, no se construyen obras de envergadura que puedan afectar la realidad de este informe.
- 5.3 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:
Más oferta que demanda.

6. METODO DE VALORACION

- 6.1 Se utiliza para el terreno el método de comparación o de mercado, que de acuerdo al artículo 1 de la resolución 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, dice "es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo", averiguando negocios recientes y consultando en el Banco de datos de la Lonja Inmobiliaria del Quindío y el mío, avalúos de predios semejantes en sus características.

También en investigación directa con otros peritos profesionales, con base en el artículo 9 de la misma resolución, como apoyo al proceso valuatorio consulta a expertos evaluadores o encuestas con peritos evaluadores inscritos en el RNA, teniendo en cuenta el tamaño del predio, forma, localización, topografía, uso del suelo y ofertas que se encuentran por las páginas de internet, se considera un valor del terreno de **\$ 550.000** por metro cuadrado.

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

CONSTRUCCION VIVIENDA ANTIGUA:

Valor Nuevo:	\$ 900.000
Vida útil:	70 años
Vetustez:	28 años
Edad en % de vida:	40.0 %
Clasificación daños de poca importancia:	3.5
Castigo según tabla:	51.90
Factor de multiplicación (100-51.90)/100:	0.481
VALOR ACTUAL:	\$ 432.900

RESULTADO DEL AVALUO

DESCRIPCION	AREA	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL
Lote de terreno	132.0 m ²	\$ 550.000	\$ 72'600.000
Vivienda antigua	52.0 m ²	\$ 432.900	\$ 22'510.800
Ramada	20.0 m ²	\$ 90.000	\$ 1'800.000
VALOR TOTAL			\$ 96'910.800

TOTAL AVALÚO \$ 96'910.800

SON: NOVENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE.

7. AVALUO COMERCIAL

- 7.1 El avalúo comercial corresponde a la valoración económica, realizada con base en parámetros técnicos, comportamiento del mercado y efectos económicos, sobre bienes muebles o inmuebles (rurales y urbanos) para determinar su valor comercial.
- 7.2 Según el artículo 2º del decreto 1420 de 1998, "se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas del bien". Quiero hacer énfasis en el sentido de que el espíritu de un avalúo comercial, es tratar de conocer el valor comercial de un inmueble de acuerdo a características de oferta y demanda en condiciones normales del mercado inmobiliario y sin que medie fuerza alguna en la transacción.
- 7.3 Es importante reiterar en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en la negociación interfieren factores subjetivos y circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés vigente, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, todos los cuales sumados pueden distorsionar positiva o negativamente el valor dado al inmueble.

8. CONSTANCIA

El suscrito deja constancia que NO tiene interés actual o contemplado en la entidad solicitante de este avalúo, ni en el inmueble avaluado.

El presente informe de valuación es confidencial para ambas partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo.

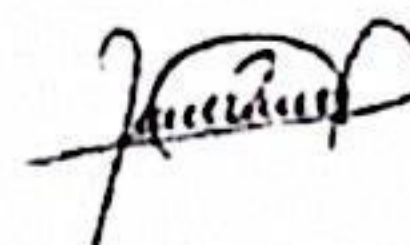
El valuador no acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte.

El valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

9. ANEXOS

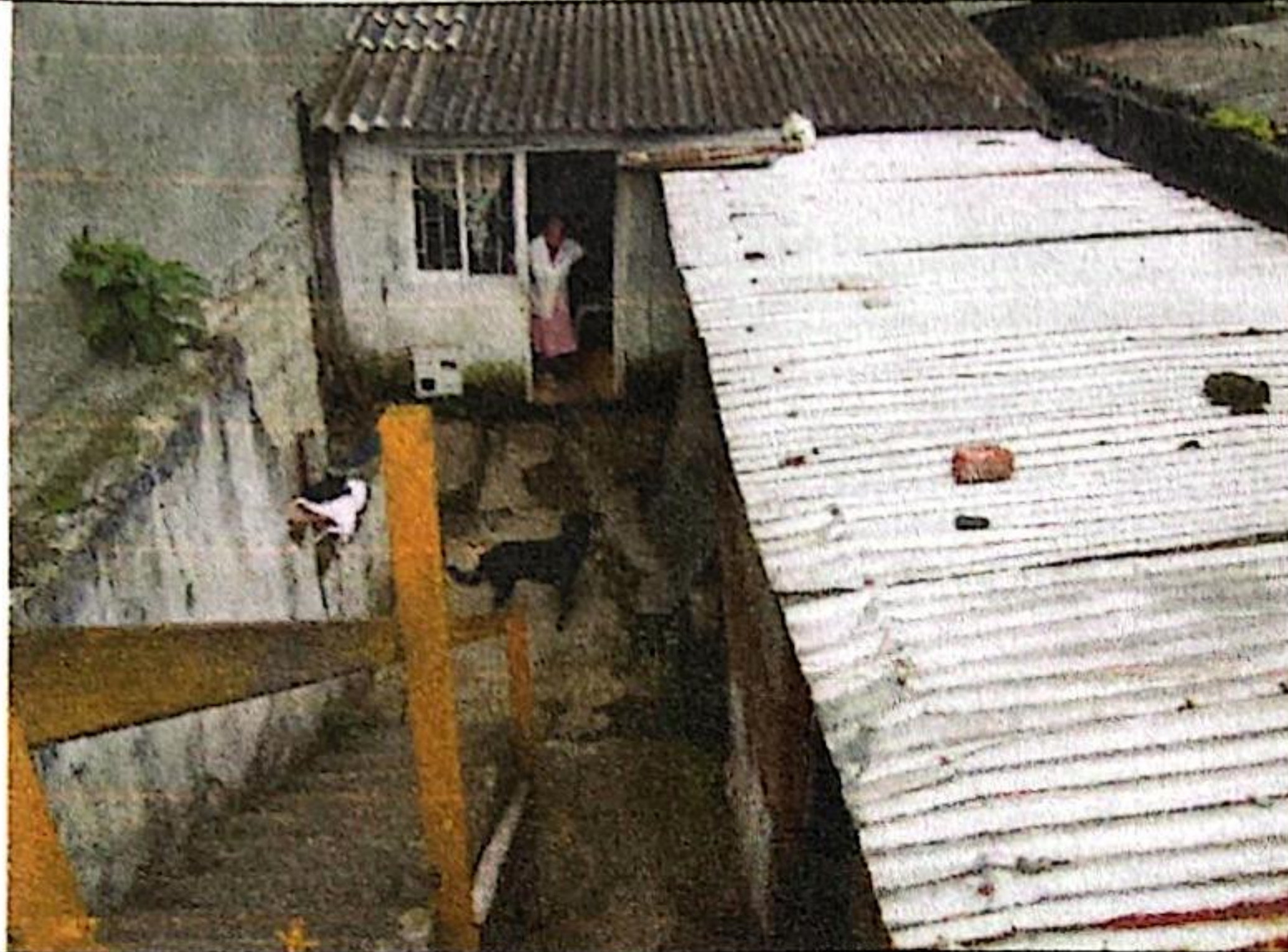
- Memorias de cálculo
- Copia del R. A. A.
- Copia de la Cédula de ciudadanía
- Copia Tarjeta Profesional

ANEXO MEMORIA DE CALCULO									
ARMENIA - QUINDIO									
Casa en la calle 30 número 19-79/81 del barrio Popular en Armenia									
TIPO DE METODOLOGIA: METODOS DE COMPARACION O DE MERCADO Y COSTO DE REPOSICION (Artículos 1 y 3 Resolución 620 del IGAC)									
COMPARACION DE MERCADO									
OFERTA	DIRECCION	CONTACTO	AREA TERRENO (m²)	AREA CONSTRUIDA (m²)	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION DEPRECIADA	VALOR TOTAL DEL TERRENO	FACTOR DE UBICACION	VALOR TERRENO (m²)
Martha L. Salazar A. ASESORAR INMOBILIARIA		(8) 7 41 34 27	72,00	100,00	\$ 130.000.000	\$ 85.000.000	\$ 45.000.000	1,00	\$ 625.000
FINCA RAZ.COM Cod. 3238527		312 782 2400	72,00	98,00	\$ 125.000.000	\$ 83.300.000	\$ 41.700.000	1,00	\$ 579.187
MARIA DE LOS A. TRIANA MERCADO LIBRE		310 524 9558	72,00	102,00	\$ 125.000.000	\$ 86.700.000	\$ 38.300.000	1,00	\$ 531.944
INMOBILIARIA BIENES DEL QUINDIO MERC. LIBRE		305 339 1792	72,00	72,00	\$ 105.000.000	\$ 61.200.000	\$ 43.800.000	1,00	\$ 608.333
OBSERVACIONES: Se toma un valor para el terreno de \$550.000 como valor definitivo, ya que se encuentra entre el promedio y la desviación estándar. La resolución #620 de 2008, permite un coeficiente de desviación máximo de 7,5% y permite adoptar un valor que esté ubicado entre la media aritmética más la desviación estándar y la media aritmética menos la desviación estándar.			MEDIA ARITMETICA	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION	LIMITE SUPERIOR = \$ 626.889 LIMITE INFERIOR = \$ 545.333			
			586.111	40.778	6,96%				
COSTO DE REPOSICION CONSTRUCCION									
PRESUPUESTO ACTUALIZADO									
CAPITULO	PARTICIPACION	VR. CAPITULO							
PRELIMINARES	1,20%	7.770	AREA CONSTRUIDA TOTAL						
DESAGUES	1,50%	9.712	AREA CONSTRUIDA						
MAMPOSTERIA	6,50%	42.086	VALOR M2 CONSTRUIDO						
PANETES	4,10%	26.547	VALOR DE REPOSICION M2						
ESTRUCTURA OCTO.Y CIMENTACION	31,00%	200.719							
CUBIERTAS	1,10%	7.122	VALOR DE REPOSICION M2						
CIELORASO	0,70%	4.532	PRESUPUESTO						
PISOS BASES Y ACABADOS	7,10%	45.971	FUENTE						
ENCHAPADOS Y ACCESORIOS	2,10%	13.597	FECHA						
INST. HIDRAULICA Y SANITARIA	5,20%	33.669	FACTOR DE AJUSTE						
INST.ELECTRICA, TELEFONICA Y TV	5,00%	32.374	FUENTE FACTOR DE AJUSTE						
APARATOS SANITARIOS Y GRIFERIA	2,20%	14.245	FECHA FACTOR DE AJUSTE						
CARPINTERIA EN MADERA	6,00%	38.849	VALOR DE REPOSICION M2						
CARPINTERIA METALICA	4,50%	29.137							
EQUIPOS ESPECIALES Y DE COCINA	5,30%	34.317	CALIFICACION ESTADO CONSERVACION						
CERRAJERIA	0,50%	3.237	VIDA UTIL						
VIDRIOS Y ESPEJOS	0,80%	5.180	VETUSTEZ						
PINTURA GENERAL MUROS Y CIELOS	4,10%	26.547	EDAD EN PORCENTAJE (%)						
VARIOS, REMATES Y ASEO	1,00%	6.475	FACTOR DEPRECIACION SEGUN TABLA						
HERRAMIENTAS Y EQUIPOS	2,60%	16.835	FITO Y CORVINI						
ADMINISTRACION DE OBRA	7,50%	48.561	VALOR DE REPOSICION M²						
SUBTOTAL:	100,00%	647.482							
COSTO FINANCIERO	10%	64.748							
COSTOS INDIRECTOS	21%	135.971							
UTILIDAD	8%	51.799							
TOTAL PRESUPUESTO:		900.000							
OBSERVACIONES: SE TOMARON MUESTRAS DE SECTORES CON ESTRATO SOCIOECONOMICO SIMILAR AL DEL PREDIO EN ESTUDIO									

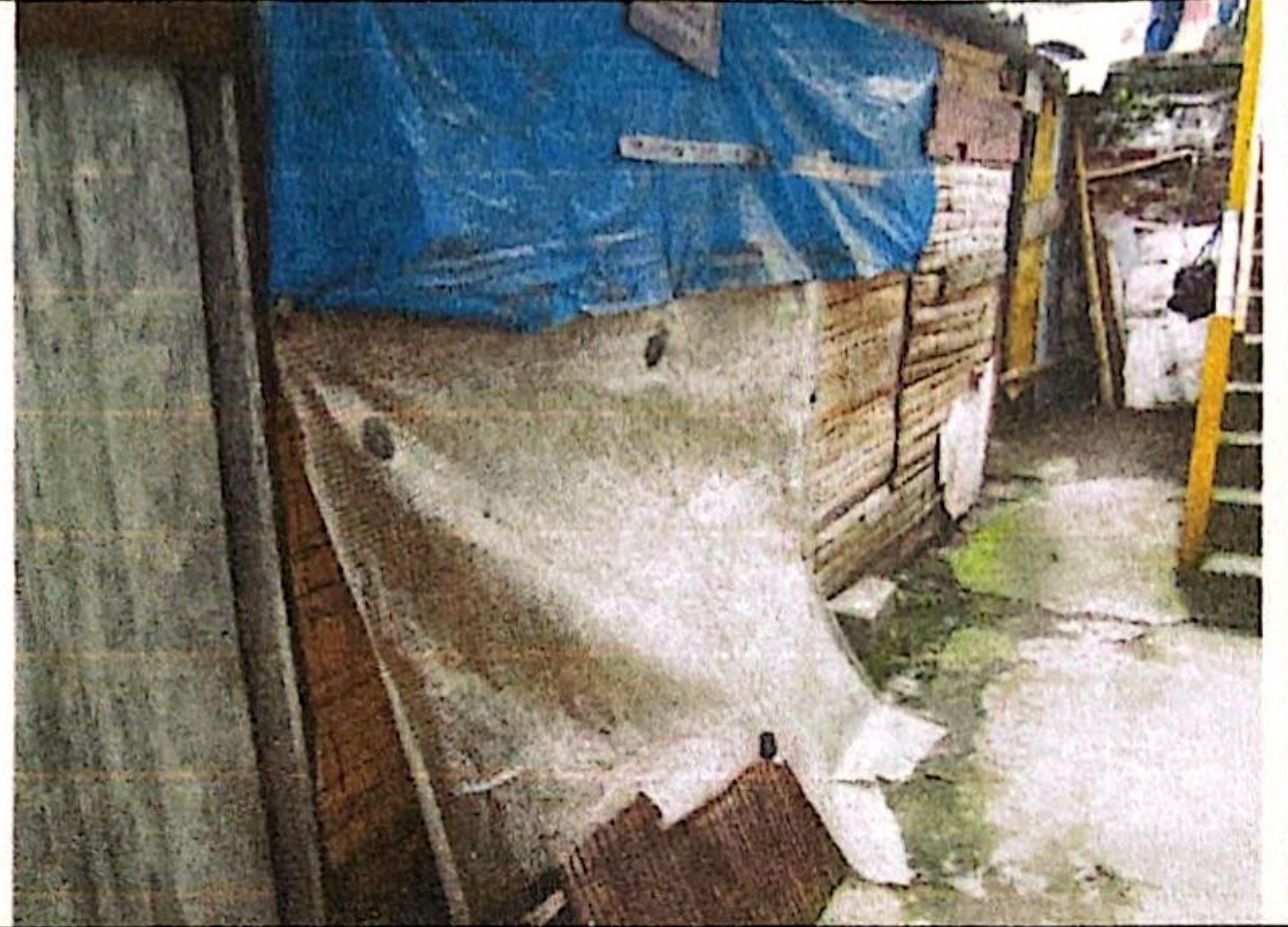

 PERITO:
ALFREDO ALVAREZ LOPEZ
 R.A.A. AVAL 7523441

10. REGISTRO FOTOGRAFICO

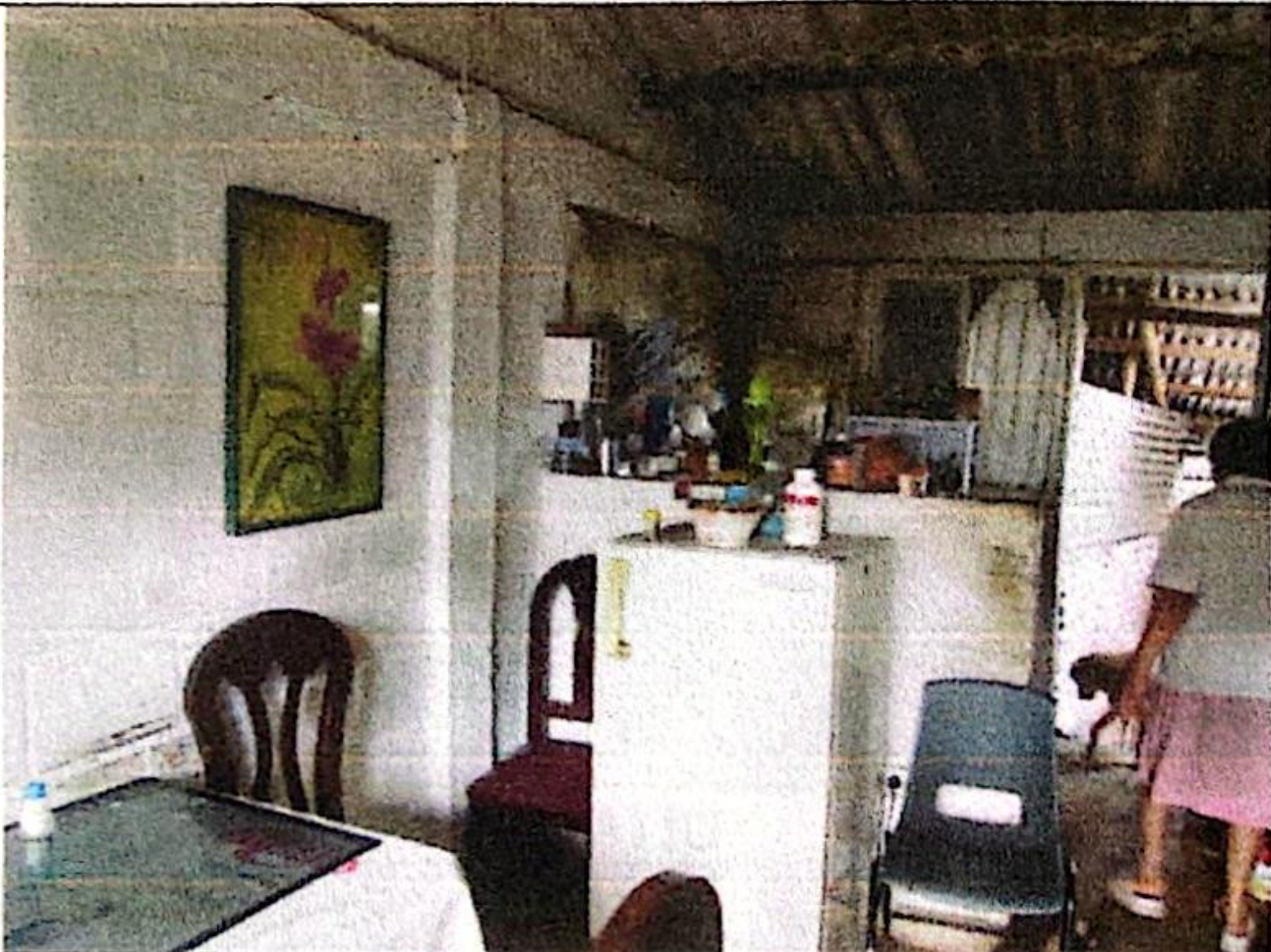
FACHADA



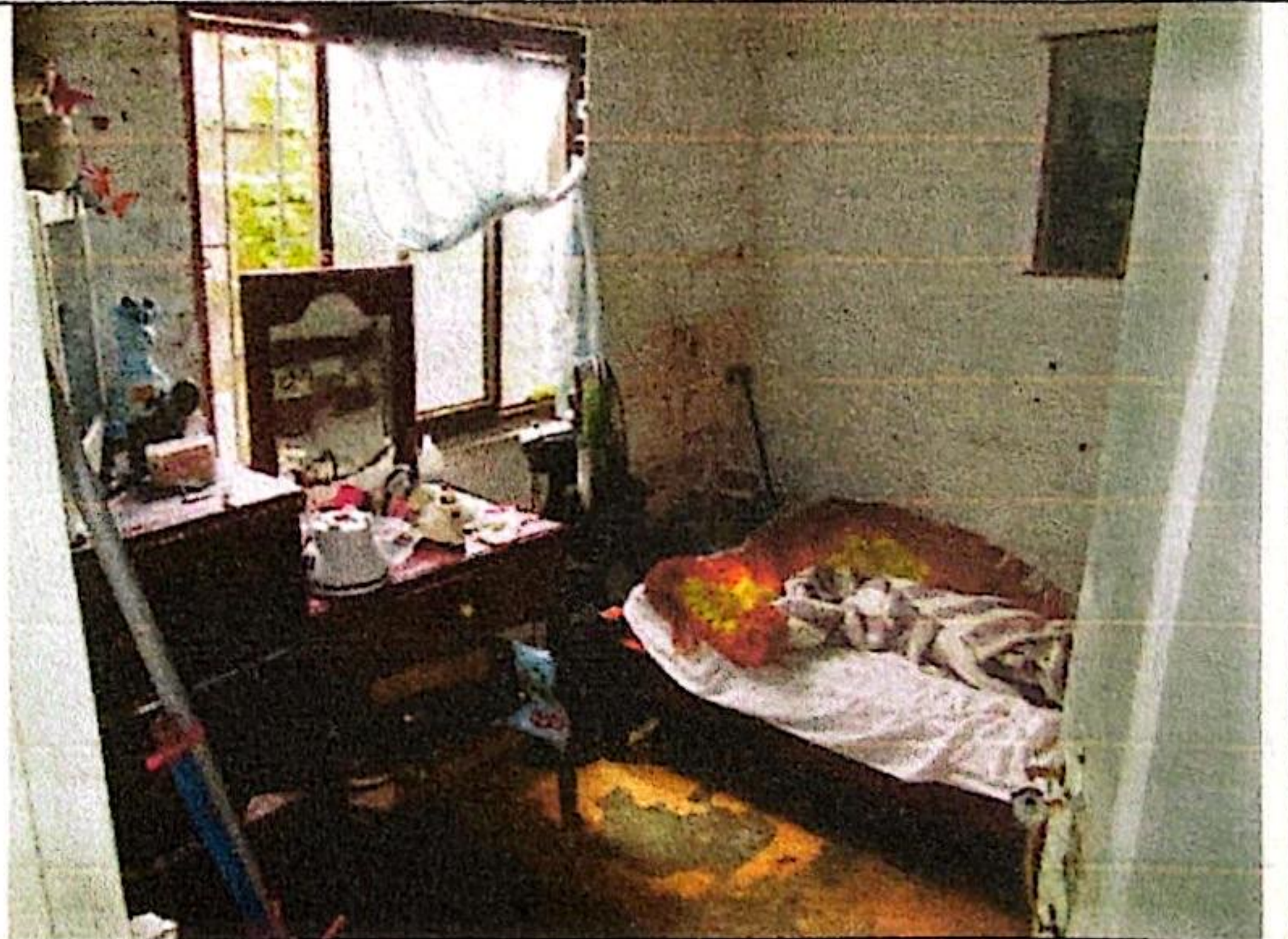
RAMADA



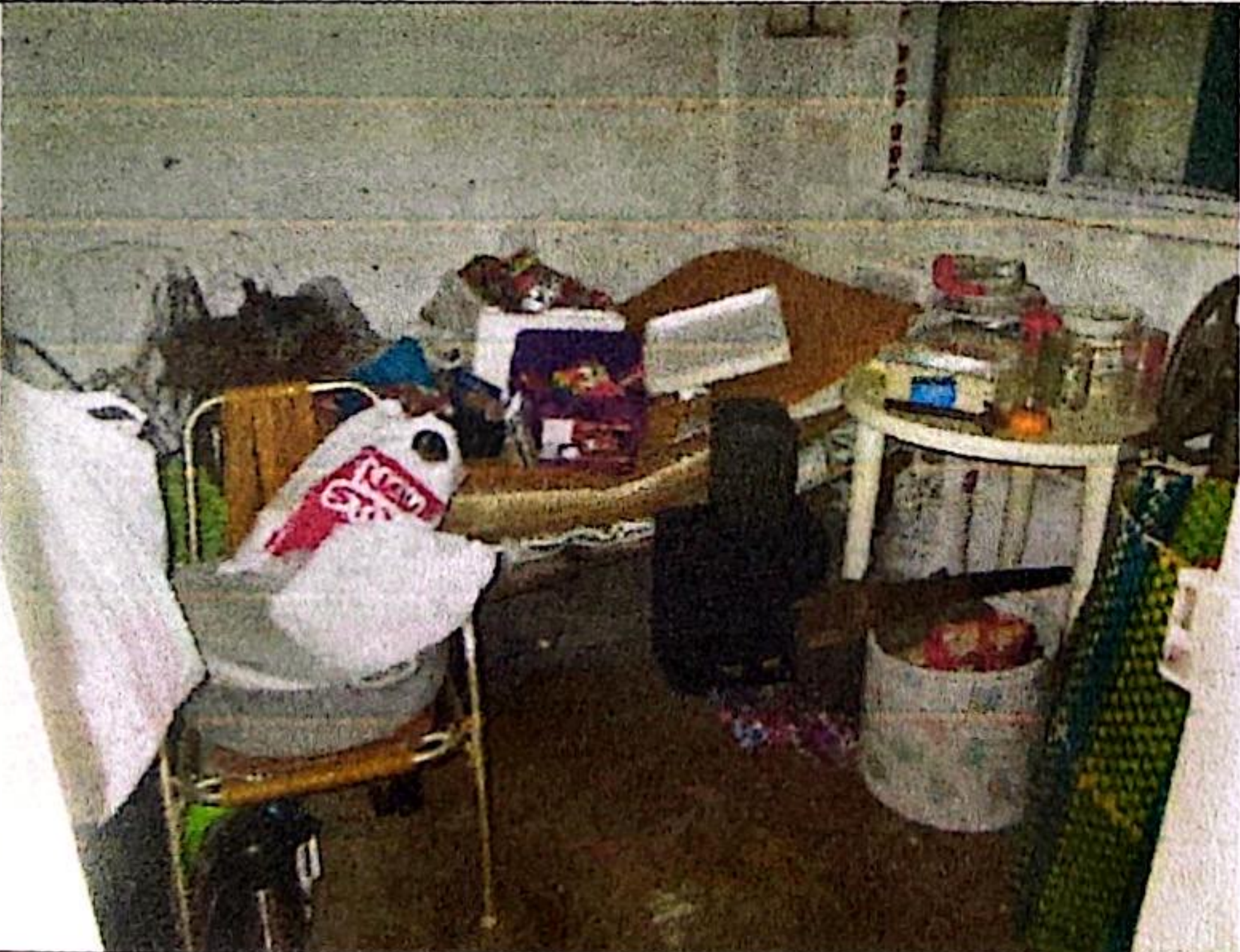
SALA COMEDOR



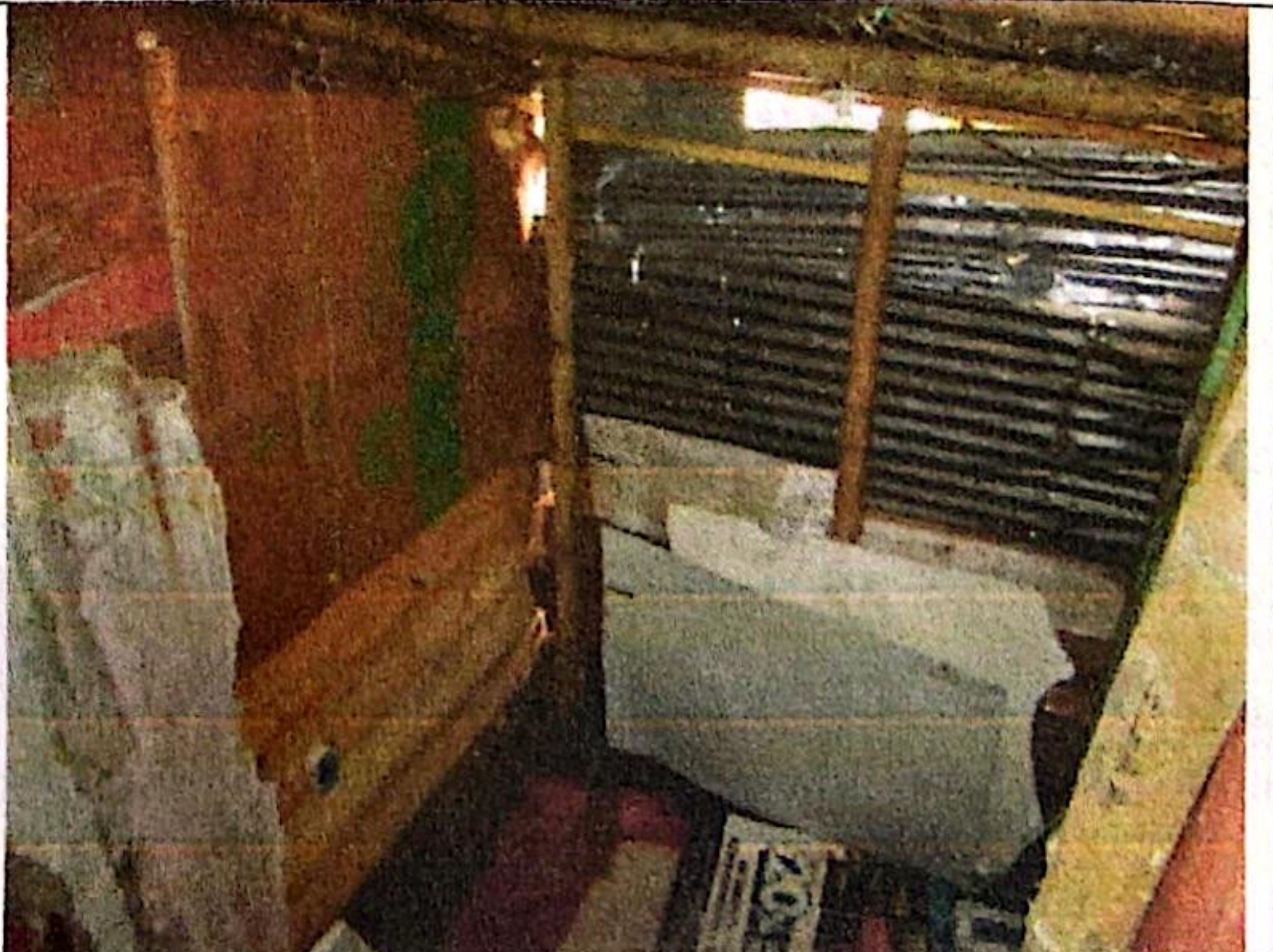
ALCOBA



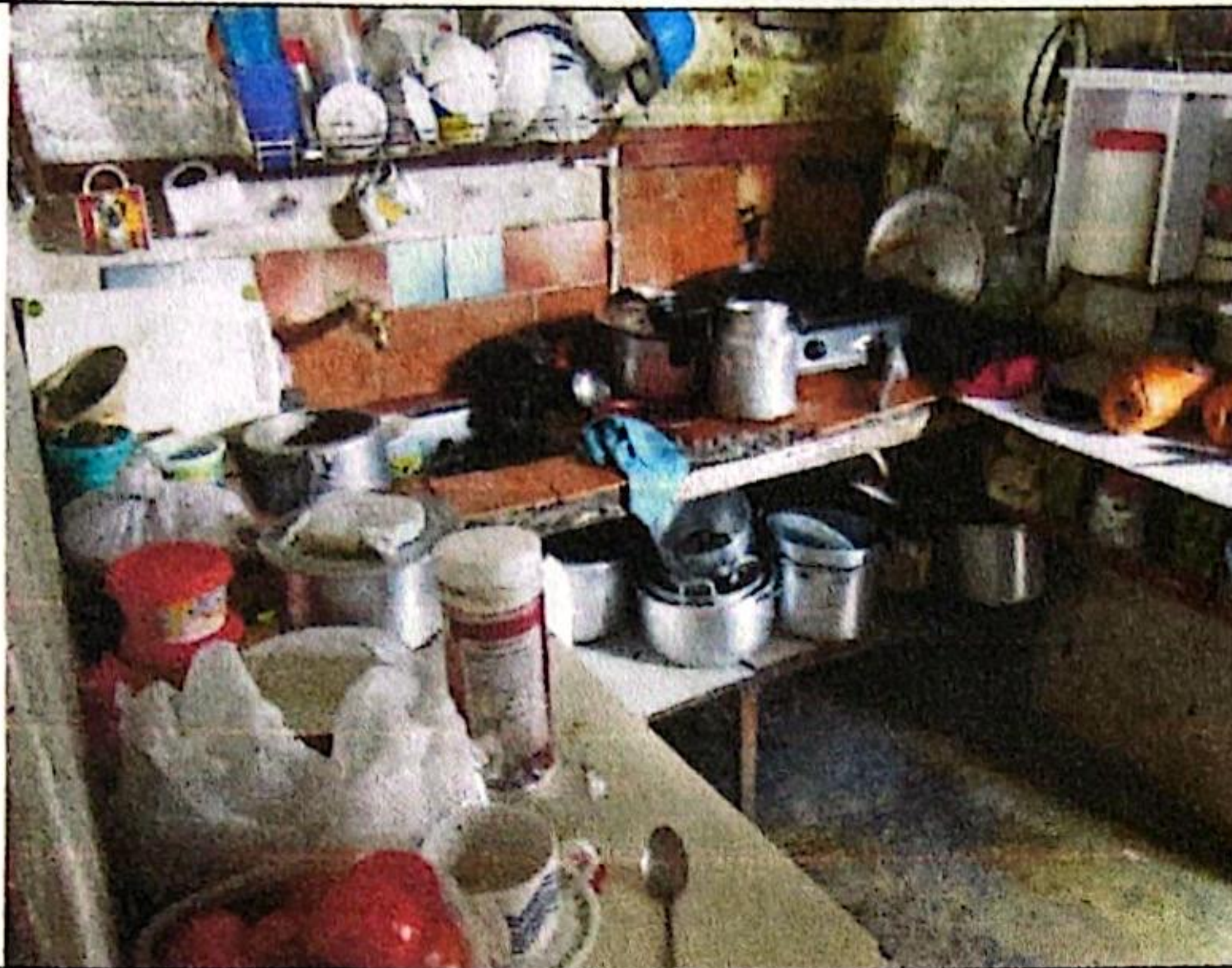
ALCOBA



BODEGA



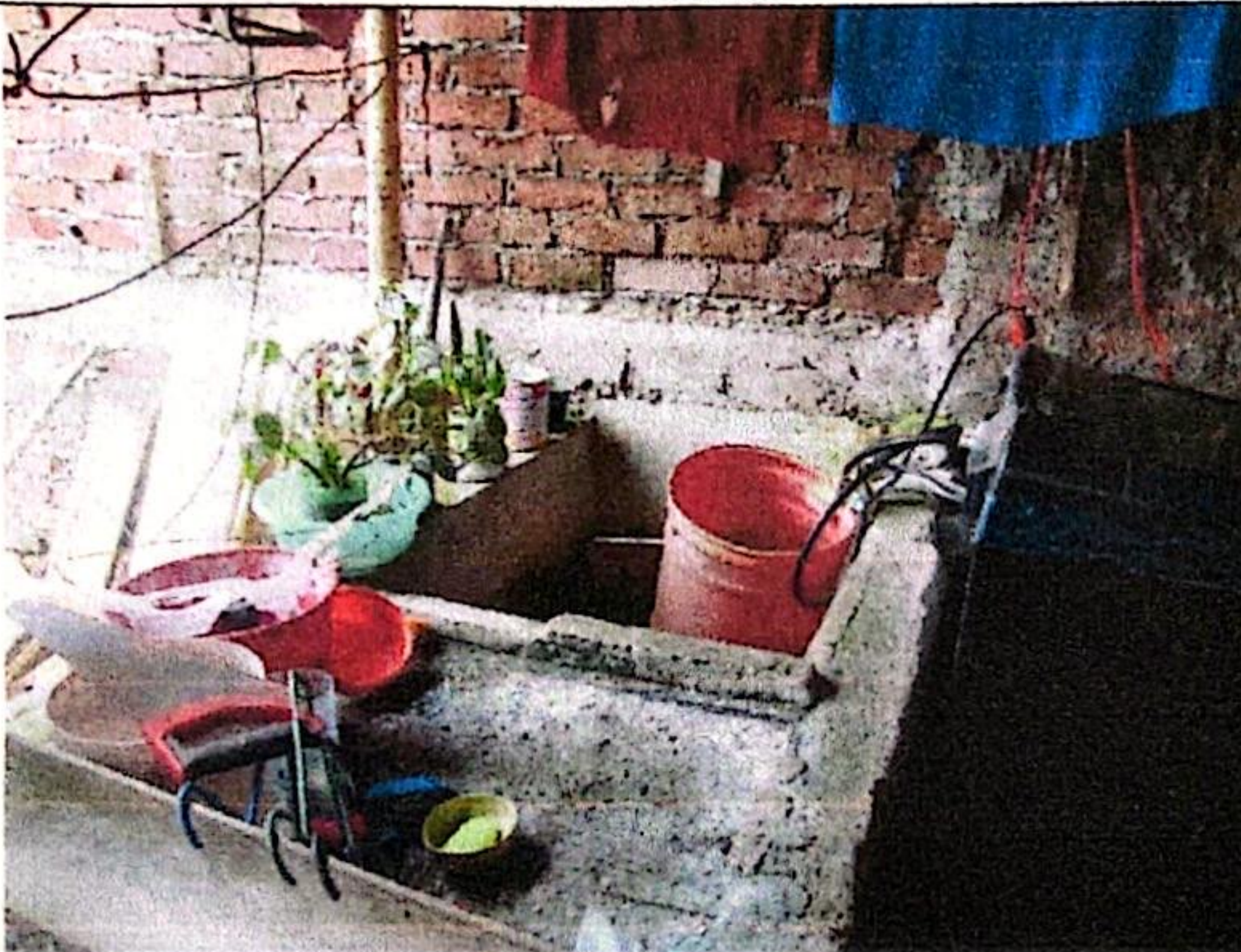
COCINA



AREA BAÑOS



LAVADERO



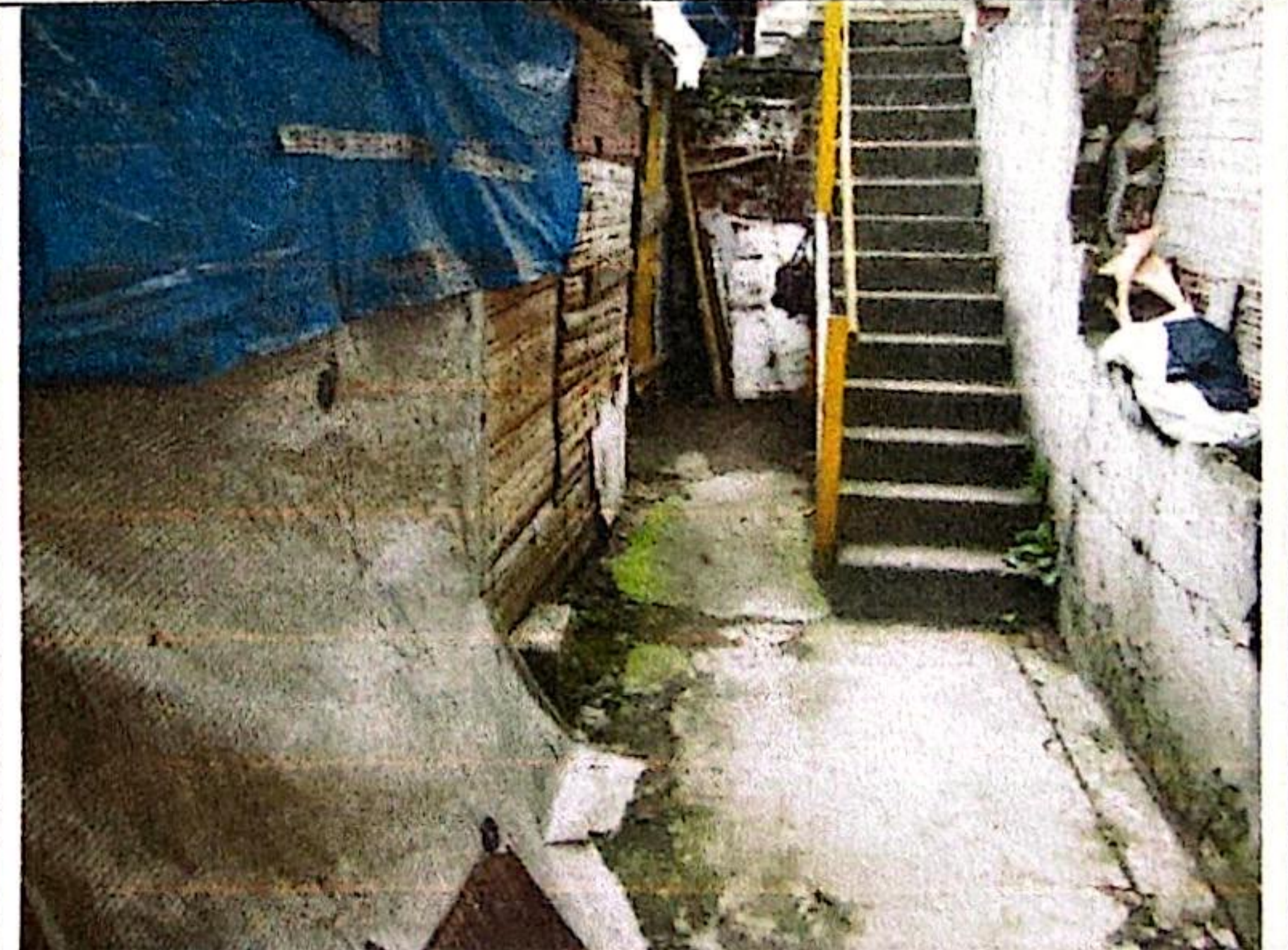
PATIO



PATIO



ACCESO



**CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA EN CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 226
DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO**

- ✓ IDENTIFICACION DEL PERITO:** C.C. 7'523.441 de Armenia (Anexa)
- ✓ DIRECCION:** Carrera 11 No. 55-07 La Castilla Armenia
- ✓ TELEFONO:** 311 770 5642
- ✓ PROFESION:** Ingeniero Civil y Perito Avaluator de bienes muebles e inmuebles. Se anexa Tarjeta Profesional y R. A. A.
- ✓ Informo que NO he realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje en toda mi vida profesional en la materia.**
- ✓ Casos relacionados con avalúos de bienes inmuebles y mejoras:**
 - Juzgado 1° Civil Circuito Armenia Proceso: 2013/0564
Demandante: Carlos Ernesto Mejía V.
Demandado: Laura Isabel Mejía y otros

 - Juzgado 1° Civil Circuito Armenia Proceso: 2014/0177
Demandante: Roosevelt Sánchez
Demandado: Néstor A. Alfonso

 - Juzgado 2° Civil Circuito Armenia Proceso: 2010/0062
Demandante: Aleyda López de A. y otros
Demandado: Jorge Alberto Restrepo

 - Juzgado 2° Civil Circuito Armenia Proceso: 2011/0225
Demandante: Gloria Inés Delgado
Demandado: Juan de Dios Serna y otra

 - Juzgado 3° Civil Circuito Armenia Proceso: 2011/0377
Demandante: José Javier Osorio Q. y otros
Demandado: Luis Fernando Sierra Arbeláez

 - Juzgado 3° Civil Circuito Armenia Proceso: 2014/0348
Demandante: Gilma Rosa Delgado de M.
Demandado: Inversiones DINASTIA

 - Juzgado 3° Civil Circuito Armenia Proceso: 2015/0316
Demandante: Luz Amparo Cárdenas de Giraldo
Demandado: Alba Lucía Cárdenas Quintero

 - Juzgado 6° Civil Municipal Armenia Proceso: 2011/0341
Demandante: Miguel A. Quiroga
Demandado: Flor María Giraldo

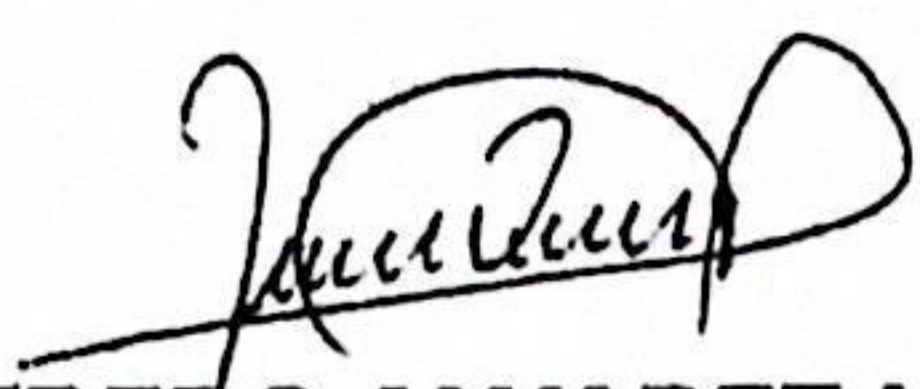
- | | |
|---|--------------------|
| ➤ Juzgado 7° Civil Municipal Armenia
Demandante: Edgar Vásquez V.
Demandado: Familia Vélez Cardona | Proceso: 2011/0528 |
| ➤ Juzgado 2° de Familia Armenia
Demandante: Pablo Nelson Betancourt
Demandado: Luz Dary García M. | Proceso: 2012/0486 |
| ➤ Juzgado 9° Civil Municipal Armenia
Demandante: Fundación JHC por una vivienda digna
Demandado: Lina Fernanda Ramírez | Proceso: 2014/0046 |
| ➤ Juzgado 9° Civil Municipal Armenia
Demandante: Fundación JHC por una vivienda digna
Demandado: Luz Adriana Montoya Arcila | Proceso: 2014/0098 |
| ➤ Juzgado 9° Civil Municipal Armenia
Demandante: Fundación JHC por una vivienda digna
Demandado: Alcides Noreña Jiménez | Proceso: 2014/0102 |
| ➤ Juzgado 9° Civil Municipal Armenia
Demandante: Paola Cristina Rincón V.
Demandado: Blanca Marleny Gutiérrez | Proceso: 2014/0227 |
| ➤ Juzgado Civil Circuito Calarcá
Demandante: Ramón Elías Alvarez
Demandado: Nelson J. Mejía Jiménez | Proceso: 2010/0186 |
| ➤ Juzgado Civil Circuito Calarcá
Demandante: Consuelo Mejía Jiménez
Demandado: Nelson J. y Amparo Mejía Jiménez | Proceso: 2008/0119 |
| ➤ Juzgado Promiscuo Municipal Salento
Demandante: Luz Marina Naranjo P.
Demandado: Alfredo Pineda H. | Proceso: 2014/0033 |
| ➤ Juzgado Promiscuo Municipal Salento
Demandante: Luz Mary Calderón
Demandado: Roberto E. Jaramillo | Proceso: 2016/0046 |
| ➤ Tribunal Administrativo del Quindío
Demandante: Isidro Enciso Alarcón | Proceso: 2012/0004 |

Demandado: Municipio de Armenia

- **Tribunal Superior Distrito Judicial Armenia Proceso: 2005/0178-02**
Demandante: María C. Muñoz Giraldo y otra
Demandado: Suc. Amanda Giraldo de M. y otros
- ✓ No he sido designado en procesos anteriores con las partes del actual proceso.
 - ✓ No me encuentro incurso en inhabilidades para presentar el presente dictamen.
 - ✓ La valoración del inmueble objeto de este estudio se realizó teniendo en cuenta métodos universalmente aceptados, y en especial con sujeción a las normas contempladas en la Resolución 620/2008 del IGAC, Decretos 2150/95, 1420/98, Ley 388/97 y previa consulta del banco de datos de la Lonja Inmobiliaria del Quindío, en lo que se relaciona con asuntos comerciales, preferentemente.
 - ✓ En mi profesión de Perito, utilizo por lo general la metodología usada en el presente avalúo.
 - ✓ Para la elaboración del presente dictamen se consultaron las páginas WEB de las instituciones y geo portales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC y Sistema de Información Geográfico del Quindío SIG-QUINDIO.

En los anteriores términos dejo rendido el estudio solicitado, aclarando que lo puedo ampliar si es necesario en atención de la persona que lo solicita, esperando haber podido contestar e interpretar eficazmente el AVALÚO COMERCIAL invocado, en las condiciones anotadas y a la fecha.

Cordialmente,



ALFREDO ALVAREZ LOPEZ
c. c. 7'523.441 de Armenia
Celular 311 7705642
Email: alallo57@hotmail.com

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 7.523.441

ALVAREZ LOPEZ
APELLIDOS

ALFREDO
NOMBRES

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO 09-MAY-1957

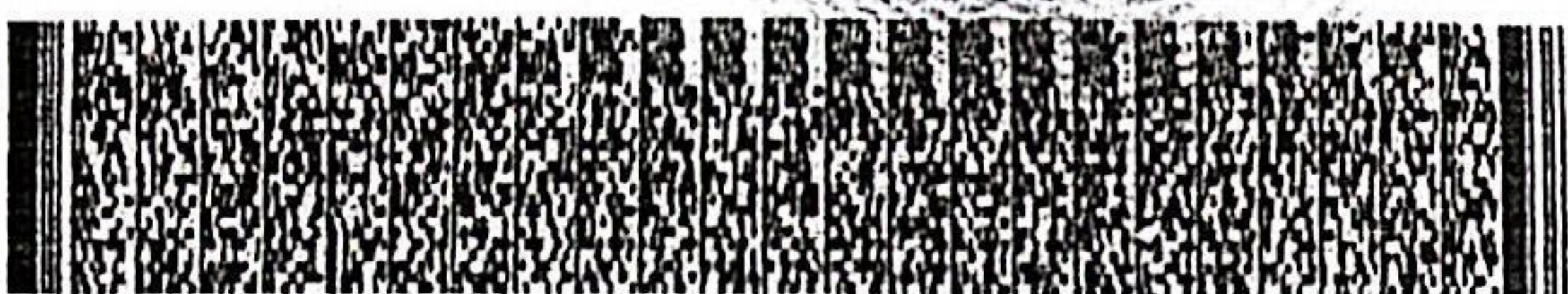
PIJAO
(QUINDIO)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.78 ESTATURA O+ G.S. RH M SEXO

13-AGO-1976 ARMENIA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS AREL SANCHEZ TORRES



A-2600100-00149994-M-0007523441-20090210 0009932285A 1 4180008895

REPUBLICA DE COLOMBIA
Consejo Profesional Nacional de Ingenieria
y Arquitectura

MATRICULA No. 83202168810ND
Ingeniero Civil

ALVAREZ LOPEZ
APELLIDOS

ALFREDO
NOMBRES

C. G. 7.523.441

UNIVERSIDAD
DEL QUINDIO





PIN de Validación: bb40b03



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) ALFREDO ALVAREZ LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7523441, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Octubre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-7523441.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALFREDO ALVAREZ LOPEZ 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 de inscripción
08 Oct 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
08 Oct 2018

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 de inscripción
08 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bb140b03



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
08 Oct 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
08 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.

Fecha de inscripción
08 Oct 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
08 Oct 2018

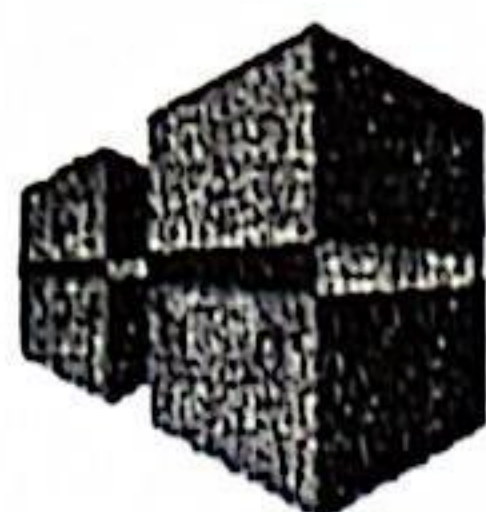
Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance



PIN de Validación: bbf40b03



RAA

Registro Abierto de Avaluadores

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

ANA

Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 12 No. 15 - 11. 111. 222
Bogotá D.C. - Colombia
Teléfono: 318 41 11 11
E-mail: ana@ana.org.co

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
08 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
08 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

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 de inscripción
08 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO

Dirección: CARRERA 13 NO. 18-31 OFICINA 201

Teléfono: 3117705642

Correo Electrónico: ALALLO.5709@GMAIL.COM

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

Tecnico Laboral Por Competencia en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipos) e Inmuebles Urbanos-Rurales y Especiales - Tecni- Incas

Técnico Laboral por Competencias en Técnico en Avalúos - Instituto Técnico de Administración y Salud INCATEC

Ingeniero Civil-Universidad del Quindío

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)