

234

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA - VALLE

AUTO INTERLOCUTORIO No.0531
RAD. 765204003007-2017-00356-00
EJEC. PARA LA EFECT. DE LA GARANTIA REAL

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Palmira Valle,

03 AGO. 2021

El Doctor **JAIME SUAREZ ESCAMILA**, apoderado judicial de la parte actora, aporó las constancias de la diligencia de secuestro realizada dentro del presente proceso y presentó el avalúo del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° **280-200369**, la cual se encuentra embargado y secuestrado, por lo tanto y en cumplimiento a lo preceptuado por el **inciso segundo del artículo 444 del Código General del Proceso**, este Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: GLÓSESE a los autos, las anteriores constancias de la diligencia de secuestro realizada dentro del presente proceso, aportadas por el apoderado judicial de la parte actora.

SEGUNDO: CORRASE TRASLADO a la parte demandada, por el termino de **TRES (03) DIAS**, del avalúo del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N°. **280-200369**, aportado por el apoderado judicial de la parte actora, Doctor **JAIME SUAREZ ESCAMILLA**.

NOTIFÍQUESE.

LA JUEZA,

Ana Rita Gomez Corrales
ANA RITA GOMEZ CORRALES



DTE: BANCOOMEVA
DDA: CLAUDIA BETARIZ GUEVARA CARMONA
KAP

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA - VALLE
SECRETARÍA

04 AGO 2021

Palmira (Valle)

Notificado por anotación en ESTADO No.
083 de la misma fecha.

ARBHEY CALDAS DOMINGUEZ
SECRETARIO.

Señor
JUEZ 07 CIVIL MUNICIPAL PALMIRA
E.S.D.

12
04 JUN. 2021
Pdo
kuf

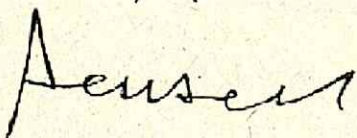
PROCESO: PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL
DEMANDANTE: BANCOOMEVA PALMIRA
DEMANDADO: CLAUDIA BEATRIZ GUEVARA CARMONA
RADICACIÓN: 201700356
GYC: 234

JAIME SUAREZ ESCAMILLA, mayor de edad, vecino y domiciliado en Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.417.696 de Bogotá y tarjeta profesional No. 63.217 del C. S. de la J., en mi calidad de apoderado del demandante dentro del proceso de la referencia por medio del presente escrito, adjuntar copia del acta de la diligencia de secuestro llevada a cabo el día 03 de junio de 2021 sobre el inmueble de MI. 280-200369 perseguido en el presente proceso.

De igual forma apporto avalúo comercial efectuado por la Ingeniera Claudia Lucero Palacio Velásquez por medio del cual se verifica que el inmueble MI. 280-200369 está avaluado comercialmente en la suma de \$ 80.473.800,00

Por lo anterior le solicito al señor Juez se sirva darle tramite al avalúo comercial dándole el respectivo traslado a la parte demandada, una vez transcurrido el término legal sin que haya sido objetado el avalúo, le solicito al despacho fijar fecha y hora para llevar a cabo subasta pública sobre el inmueble mencionado.

Señor Juez, Respetuosamente,



JAIME SUAREZ ESCAMILLA

C.C. No. 19.417.696 de Bogotá

T.P. No. 63.217 del C. S. de la J.

Correo Electrónico RNA abogadosuarezescamilla@gesticobranzas.com

Teléfono (32) 488 38 38 Ext. 151

INDIRA DURANGO OSORIO ELABORADO:



Nit: 890000464-3

Secretaría de Gobierno y Convivencia
Comisiones Civiles

DILIGENCIA DE SECUESTRO DE BIEN INMUEBLE

Siendo las 8:30 am del día 03 del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), hora y fecha señaladas en auto que antecede, para practicar diligencia de SECUESTRO DE BIEN INMUEBLE, decretada por el Juzgado Octavo Civil Municipal de Armenia Quindío, mediante despacho comisorio 118 dentro de la comisión No 042 del 21 de septiembre de 2018, emanada del Juzgado Séptimo Civil Municipal de Palmira Valle dentro del proceso Ejecutivo Con Garantía Real con radicado número 2017-00356-00, promovido por BANCO BANCO COOMEVA S.A en contra de CLAUDIA BEATRIZ GUEVARA CARMONA. La Profesional Universitaria LINA MARIA LONDOÑO identificada con cédula de ciudadanía No 43.141.527 de Carepa Antioquia y farjeta profesional No 194.642 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico lmldono@armenia.gov.co, con Asignación de Funciones de comisiones Civiles otorgadas mediante las Resoluciones 157 y 0677 del 2020. emitida por el Departamento Administrativo de Fortalecimiento Institucional de la Alcaldía Municipal de Armenia Quindío, en aplicación del principio de colaboración entre entidades públicas. En la oficina que queda ubicada en el edificio Case Carrera 17 calle 15 Número 14-20 de esta ciudad, se constituye en AUDIENCIA PÚBLICA para tal fin. A la hora señalada, se hace presente el abogado DANIEL ALEXANDER DUQUE CARVAJAL identificado con la cédula de ciudadanía número 1.094.936.472 de Armenia Quindío y portadora de la TP 293.218 del Consejo Superior de la Judicatura apoderado sustituto de la parte demandante. El despacho nombró como secuestre a la Sociedad DAFUBA S.A.S identificada con el Nit 901.217.053-1, quien se localiza en la calle 9 No 12 B - 12 Pereira, teléfono 3008416554, correo electrónico dany832@hotmail.com que hace parte de la lista de auxiliares de la justicia de Pereira Risaralda, según resolución DESAJPER21-247 de fecha 26 de marzo de 2021, emanado de la oficina judicial de la Ciudad de Pereira, quien se encuentra vigente hasta el 31 de marzo de 2023. La mencionada sociedad envía al señor JAVIER PORFIRIO BUENO SÁNCHEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 7.562.647 de Armenia Quindío, quien se localiza en la carrera 40 No 42 - 12 Barrio Villa Liliana teléfono 3163519092, correo electrónico javierpbueno@hotmail.com, como autorizado para asistir a esta diligencia. Se adjunta autorización de la empresa DAFUBA S.A.S. La suscrita Profesional Universitaria, procede a recibirle el juramento de rigor, previa imposición de las disposiciones legales pertinentes, en cuya virtud JURA cumplir con los deberes que el cargo le impone, quedando de esta forma legalmente posesionado el secuestre.

Posterior a esto el despacho se traslada al sitio de la diligencia, esto es: Calle 10A Norte # 19 - 34 edificio Reserva de Cocora apartamento 201 de esta ciudad, identificado con la matrícula inmobiliaria número 280-200369 donde se encuentra los linderos.



R AM-SGI-001 V5 13/01/2020

Carrera 16 N° 15-28, Armenia Q - CAM Piso 1, C. P. 630001
Tel: (6) 7417100 Ext 108-109, Línea 018000 189264
desarrollosocial@armenia.gov.co



Nit: 890000464-3

Secretaría de Gobierno y Convivencia
Comisiones Civiles

Una vez llegamos al sitio somos atendidos por la señora DIANA MARIA GUEVARA CARMONA identificada con la cédula de ciudadanía número 41.947.361 de Armenia Quindío, en calidad de hermana de la demandada quien nos permite el libre ingreso del inmueble. Seguidamente se procede a identificar el bien inmueble a través de un video el cual se anexa a la diligencia.

UNA VEZ IDENTIFICADO EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE DILIGENCIA POR SUS LINDEROS Y DEMAS CARACTERISTICAS DEL MISMO EL DESPACHO DECLARA LEGALMENTE SECUESTRO Y SE LE HACE ENTREGA REAL Y MATERIAL DEL MISMO AL SECUESTRE QUIEN MANIFIESTA QUE LO RECIBE TAL COMO QUEDO DESCRITO Y SEÑALADO EN LA PRESENTE DILIGENCIA. El inmueble se deja en depósito a título gratuito a quien atendió la diligencia por su calidad de hermana de la demandada. El apoderado de la parte demandante le cancela al secuestre la suma de 6.5 salarios diarios legales vigentes en el acto mismo de la diligencia por sus honorarios, se le hace saber al secuestre sus obligaciones para con el cargo, so pena de ser relevado del cargo y de más sanciones de ley. EL DESPACHO DEJA CONSTANCIA DE QUE NO SE PRESENTÓ OPOSICIÓN A LA PRESENTE DILIGENCIA. No siendo otro el objeto de la presente se termina y se firma, el día de hoy 03 de junio de 2021 hora 9:20 de la mañana, por los que en ella intervenimos.

Lina María Londoño
 Profesional Universitario

Daniel Alexander Duque Carvajal
 Apoderado sustituto Parte Demandante

DAFUBA - Javier Porfirio Bueno Sánchez
 Secuestre

Diana María Guevara Carmona
 Quien Atendió la diligencia - Demandada



VS 7314 1 00 06/2015 1
 R-AM-SGI-001 V5 13/01/2020



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

INFORMACIÓN BÁSICA	
N. SOLICITANTE	BANCOOMEVA Guevara Camona
D. IDENTIFICACION	9004061500
BANCO	Bancoomeva
CUN	210516754
FECHA AVALÚO	03/06/2021
OBJETO AVALÚO	Origenación
DIR. INMUEBLE	CALLE 10A NORTE #19- MEDIO EDIFICIO RESERVA DE COCORA APARTAMENTO 201
BARRIO	PRIVILEGIADA
NMA. CUM. D.E.D.	Edificio Reserva de Cocora
CIUDAD	ARMENIA
COD. CAJE	63001
DPTO.	QUINDIO
SECTOR URB. INMUEBLE	Urbano
METODOLOGIA VALUATORIA	Comparación de Mercado
JUSTIFICACIÓN METODOLOGIA EMPLEADA: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones.	

INFORMACIÓN DEL BARRIO	
SERVICIOS PÚBLICOS	USO PREDOMINANTE DEL BARRIO
ACUEDUCTO ☒ ☒	VIVIENDA ☒ COMERCIO ☐
ALCANTARILLADO ☒ ☒	INDUSTRIA ☐
ENERGÍA ELÉCTRICA ☒ ☒	MIXTO ☐
GAS NATURAL ☒ ☒	OTRO ☐
TELÉFONIA ☒ ☒	
VÍAS DE ACCESO	AMOBILIARIO URBANO
ESTADO ☒ Bueno	PARQUES ☐ ARBORIZACIÓN ☒
PAVIMENTADA ☒ Si	PARADERO ☒ ALAMEDAS ☐
ANDENES ☒ Bueno	ALUMBRADO ☒ CUL-DE-SAC ☐
SARDINELES ☒ Bueno	Z. VERDES ☒
PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN	
La incertidumbre y parón económico derivado del escenario global por la pandemia del COVID-19, ha desencadenado una volatilidad del mercado, influyendo de esta manera a un futuro incierto en términos de valoración de las propiedades.	

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE	
TIPO	Apartamento
USO	Vivienda multifamiliar
CLASE	Vivienda
Descripción otros	
M. INMUEB. APARTAMENTO	200-200309

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	
NUMERO DE PISOS	12
NUMERO SOTANOS	4
VEJESTEZ (AÑOS)	6
ESTADO CONSTRUCCIÓN	
☐ NUEVA ☐ TERMINADA ☒ USADA ☐ SIN TERMINAR	
☐ EN OBRA AVANCE ☐ TERMINADO ☐ REMODELADO	
ESTADO CONSERVACIÓN	
☐ Excelente ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo ☐ Demolición	
ESTRUCTURA	PORTICO ☐ FACHADA ☐ GRANIPLAST ☐ CUBIERTA ☐ PLACA CONCRETO IMP ☐

DEPENDENCIAS	
SALA ☐ BAÑO SOCIAL ☐ BAÑO INMUEBLE ☐ COCINA ☐ GARAJE (TOTAL UNIDADES) ☐	
COMEDOR ☐ ESTERCO ☐ PISCINA ☐ PATIO INTERIOR ☐ BALCON ☐ CUBIERTO ☐ CUBIERTA SIN ☐ BARRIO COMUNAL ☐ DOBLE ☐ DEPÓSITO ☐	
ESTUPO ☐ BAÑO SOCIAL ☐ BAÑO INMUEBLE ☐ PISCINA ☐ CUBIERTA SIN ☐ CUBIERTA SIN ☐ CUBIERTA SIN ☐ CUBIERTA SIN ☐	

ACABADOS	
ESTADO	PISOS ☒ BUENO MURUS ☒ BUENO TECHOS ☒ BUENO C. MADER ☒ BUENO C. METALICA ☒
PROPIEDAD HORIZONTAL	
SOM. A PROP. HORIZONTAL	☒ Si
COND. O AGRUP. CERRADA	☒ Cerrado
UNIDAD INMUEBLE	EXTERIOR
NUMERO EDIFICIOS	1
UNID. POR PISO	9
TOTAL UNIDADES	108
DOTACIÓN COMUNAL	
RECEPCIÓN ☒ PASADIZO ☒ PASADIZO ☒ PASADIZO ☒ PASADIZO ☒	
RECEPCIÓN ☒ PASADIZO ☒ PASADIZO ☒ PASADIZO ☒ PASADIZO ☒	
RECEPCIÓN ☒ PASADIZO ☒ PASADIZO ☒ PASADIZO ☒ PASADIZO ☒	
RECEPCIÓN ☒ PASADIZO ☒ PASADIZO ☒ PASADIZO ☒ PASADIZO ☒	

ACTUALIDAD EDIFICADORA	COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA	TIEMPO ESPERADO COMERCIALIZACIÓN
En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo no se evidencia una actividad edificadora, se trata de un sector consolidado donde la mayoría de las obras se remiten a la remodelación y reforma de las edificaciones ya existentes.	Del análisis del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valoró se deduce que la oferta en la zona es media así como la demanda. Las características constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo.	12

LIQUIDACIÓN AVALÚO	
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)
Área edificada	10.13
VALOR UNITARIO (M ²)	\$ 2,670,000.00
VALOR TOTAL AVALÚO	\$ 60,473,800.00
VALOR UVR DEL DÍA	3,241.74
VALOR AVALÚO EN UVR	1,864.9736
CALIFICACIÓN GARANTÍA	Segura
INMUEBLE VIS.	Si

OBSERVACIONES	
DIRECCIÓN ANEXOS	OTRAS DIRECCIONES
El inmueble objeto de avalúo corresponde al apartamento 201 del Edificio Reserva de Cocora (suministrado a régimen de propiedad horizontal) en la ciudad de Armenia, Quindío. Cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (publicada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Mediante el análisis realizado no se efectuaron estudios estructurales. 3. El inmueble cuenta con los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas con sus respectivos medidores instalados. 4. El inmueble se ubica en el piso 2 de una torre de 12 pisos y se distribuye en: sala habitacional, baño social, cocina, sala, comedor, balcón y zona de reposo. 5. Documentos suministrados: certificado de tradición con foto relacionado en el presente informe y escritura pública.	

NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO VALUADOR	VISTO BUENO
CLAUDIA LUCERO PALACIO VELASQUEZ	
C.C./NIT	41925948
RAA	AVAL-41925948
	Juan Camilo Castaño Montoya Representante Legal RAA No AVAL - 75093600



ANEXO BUA AVALÚO
Folio Tinsa 210516754
Folio entidad 41926006

FOTO PRINCIPAL



Latitud 4.55091 Longitud -75.66383



INFORMACIÓN GENERAL

Tipo de proyecto	Estrato alto
Vigilancia privada	Tiene
Total unidades de vivienda	108
Valor de administración	Tiene
Mensualidad	\$105.000,00
Total cupos de parqueo	0
Tipo de garaje	
Coefficiente de copropiedad	0.5290 %
Coefficiente AP/AC	1.00

CONSTRUCCIÓN

Área privada	30.14 m²
Área construida	30.14 m²
Área libre	0.00 m²
Tipo de área libre	
Área catastral	
Área medida en la inspección	30.14 m²

ÁREA VALORADA 30.14 m²

OBSERVACIONES DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD

Las áreas fueron tomadas de los documentos suministrados teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra sometido a propiedad horizontal, las medidas en sitio deben considerarse aproximadas ya que no se efectúa un levantamiento arquitectónico formal.

Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FJ 100 PISO 4° • Bogotá D.C. PBX (+1) 45 0057 • Medellín (+4) 604 8654 • Cartagena / Barranquilla (+5) 365 8170



■ COMPARABLES DE INMUEBLES EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN VENTA

Investigación de comparables

#	DIRECCIÓN	TIPO DE ÁREA	ÁREA M²	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	CL 10 A Norte # 19 - 34 Edificio Reserva de Cocora ARMENIA, QUINDIO	Construida	51.80	\$160.000.000,00	3504332245
2	CL 10 A Norte # 19 - 34 Edificio Reserva de Cocora ARMENIA, QUINDIO	Construida	66.00	\$195.000.000,00	3177845605
3	CL 10 A Norte # 18 - 36 Cocora Parque Residencial ARMENIA, QUINDIO	Construida	67.00	\$195.000.000,00	3217789048

#	VALOR ADMÓN.	ÁREA LIBRE M²	GARAJES	PISO	EDAD (AÑOS)	VALOR UNITARIO GARAJE	VALOR UNITARIO ADMÓN. (\$/M²)
1	\$0,00	0.00	1	4	6	\$16.000.000,00	\$0,00
2	\$0,00	0.00	1	5	6	\$16.000.000,00	\$0,00
3	\$0,00	0.00	1	7	7	\$16.000.000,00	\$0,00

SUJETO

Análisis de los factores

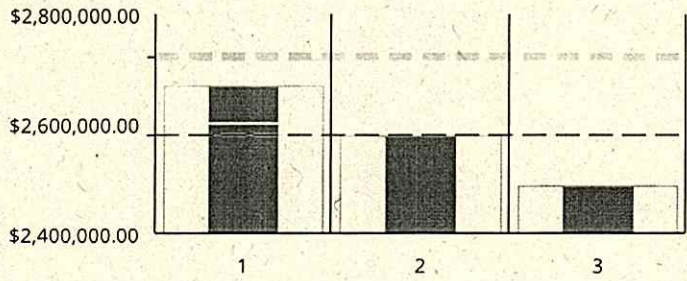
#	VALOR (\$/M²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	UBIC.	FAC	EDIF.	FNE	FED	UBI/PI	SUP.	FRE	VALOR (\$/M²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
1	\$2.779.922,78	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98	1.00	0.96	\$2.669.837,84	\$2.669.837,84
2	\$2.712.121,21	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.97	1.00	0.95	\$2.578.142,42	\$2.578.142,42
3	\$2.671.641,79	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.95	1.00	0.93	\$2.487.298,51	\$2.487.298,51



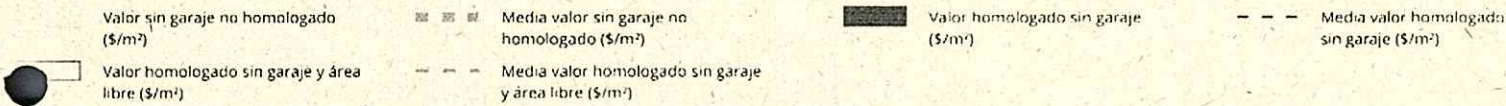
ANEXO BUA AVALÚO

Folio Tinsa 210516754
Folio entidad 41926006

Resultado de valores



	VALOR (\$/M²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	VALOR (\$/M²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
MÍNIMO	\$2.671.641,79	\$2.487.298,51	\$2.487.298,51
MEDIA	\$2.721.228,59	\$2.578.426,26	\$2.578.426,26
MÁXIMO	\$2.779.922,78	\$2.669.837,84	\$2.669.837,84
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$44.672,15	\$74.521,64	\$74.521,64
DISPERSIÓN	2.01%	3.54%	3.54%
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	1.64%	2.89%	2.89%



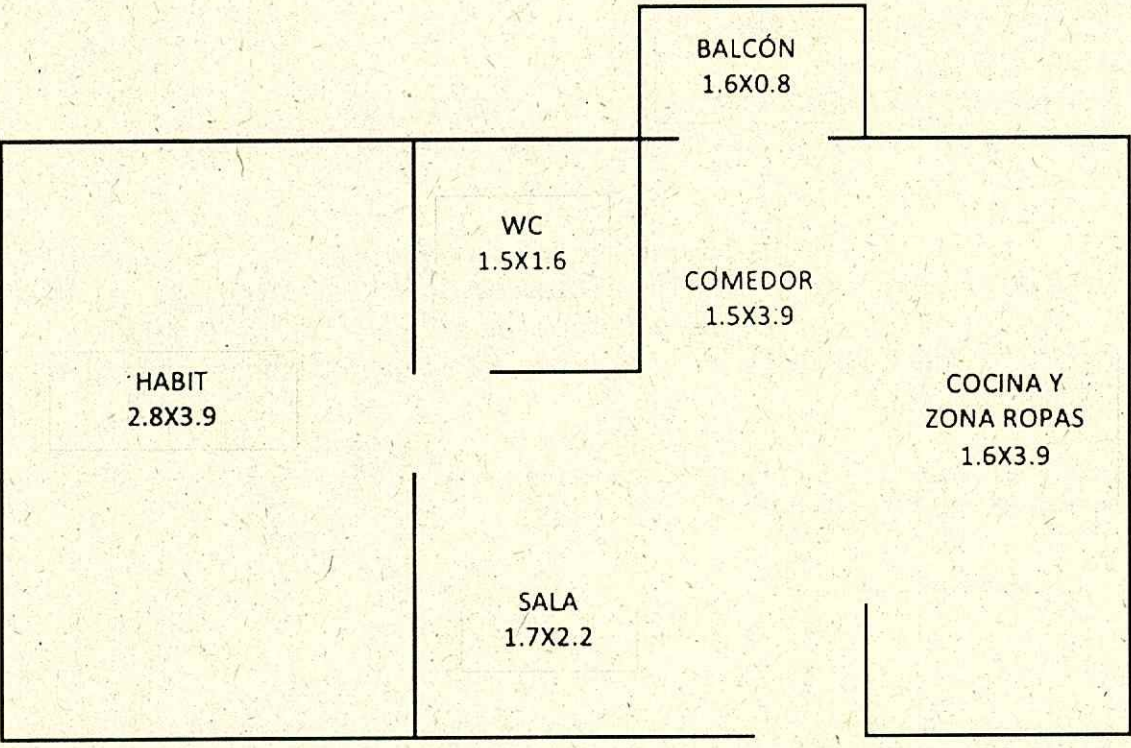
■ DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

Se han utilizado inmuebles comparables con el inmueble valuado tanto en sus características generales como localización y entorno, procurando que sean del mismo conjunto o sector. Se adopta el valor del límite superior determinado por el estudio de mercado ya que, el inmueble objeto de avalúo posee menor área en comparación a las ofertas relacionadas.

Calle 25 No. 13A - 30 Edificio P2 100 Piso 4 • Bogotá D.C. PBA (+5) 385 8170 • Medellín (+5) 604 8634 • Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170



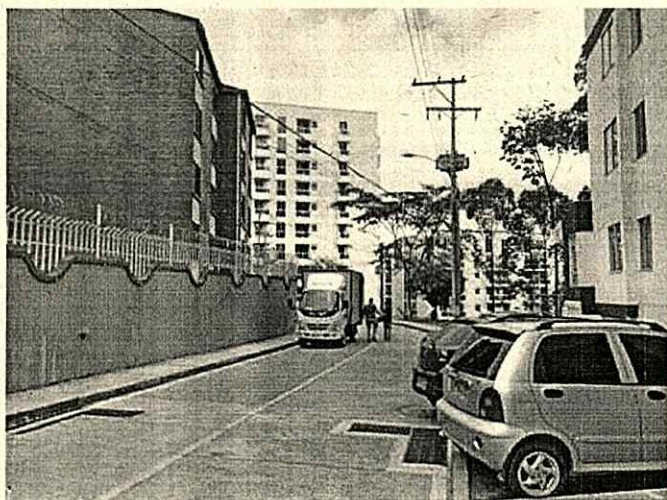
CROQUIS



Calle 99 No. 15A - 50 Edificio FJ 100 Piso 4 - Bogotá D.C. PBX (+1) 45 0037 • Medellín (+4) 604 8054 • Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

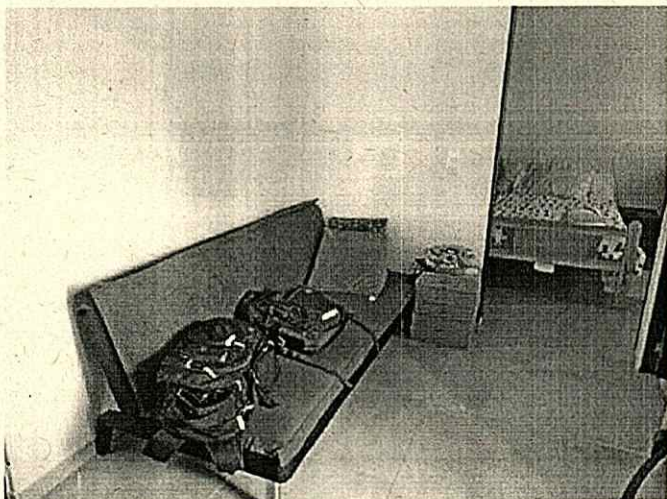
ENTORNO



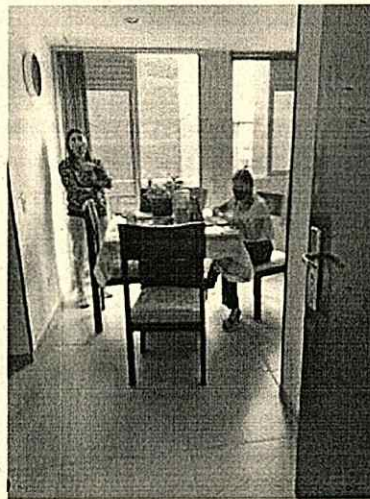
ENTORNO



SALA



COMEDOR



BALCÓN



COCINA



CALLE 99 NO. 13A - 3U EDITICIO PU 100 PISO 4° • BOGOTÁ D.C. PBX (+1) 46 0037 • Medellín (+4) 604 8654 • Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170



ANEXO BUA AVALÚO

Folio Tinsa 210516754
Folio entidad 41926006

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

COCINA



ALCOBAS



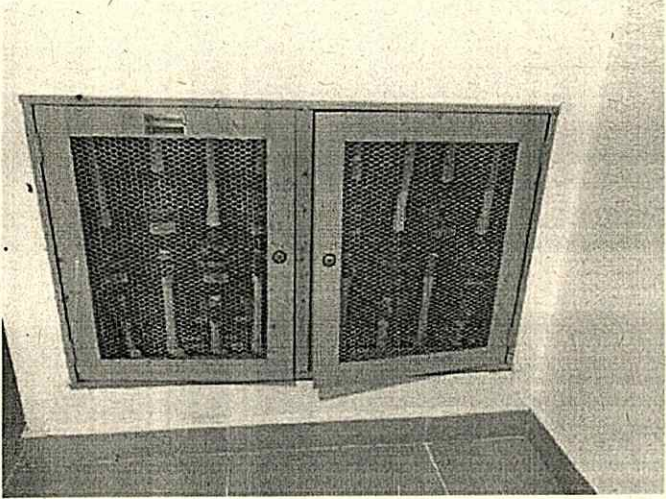
ALCOBAS



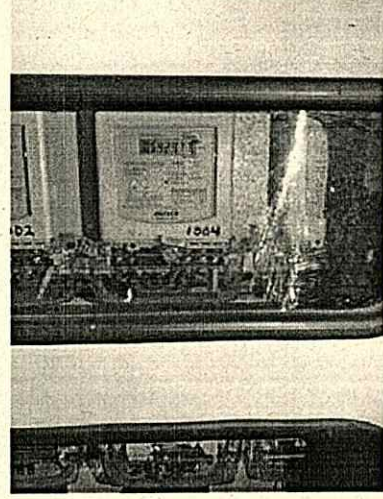
ZONA DE ROPAS



CONTADOR DE AGUA



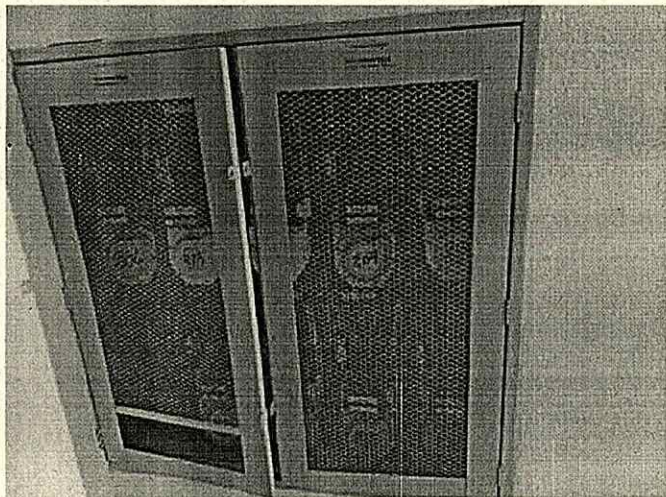
CONTADOR DE LUZ





■ REPORTE FOTOGRÁFICO

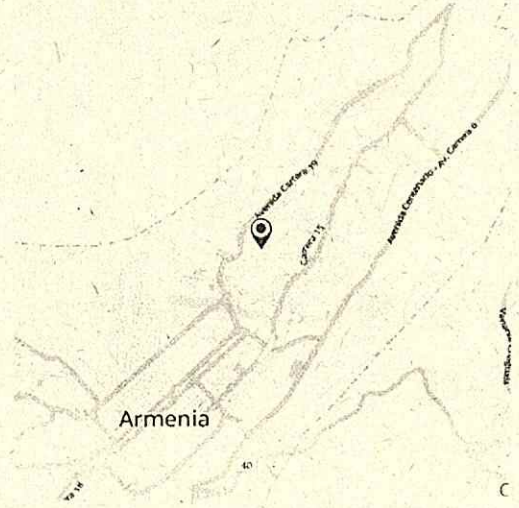
CONTADOR DE GAS



CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN



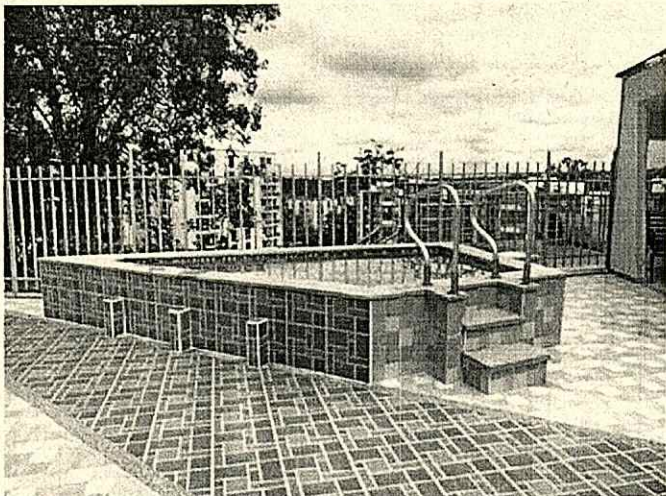
CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



DOTACIÓN COMUNAL



DOTACIÓN COMUNAL



NOMENCLATURA



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

FACHADA.



BAÑO SOCIAL



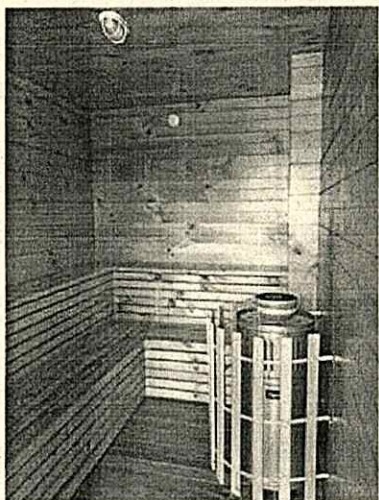
FACHADA.



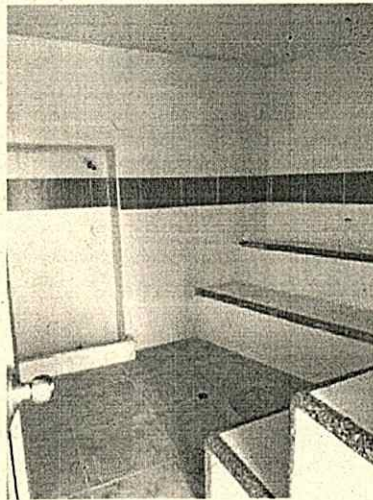
FACHADA.



DOTACIÓN COMUNAL



DOTACIÓN COMUNAL



Calle 99 No. 13A - 30 Edificio P.D. 100 PISO 4° • Bogotá D.C. PBX (+1) 46 0037 • Medellín (+4) 604 8054 • Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

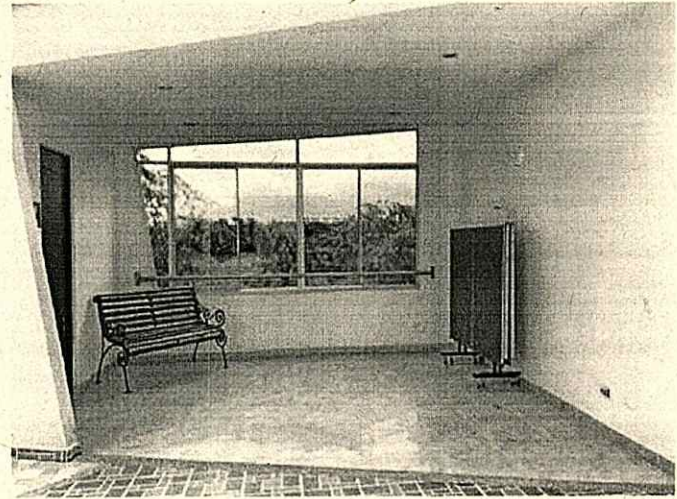
ANEXO BUA AVALÚO

Folio TINSA 210516754
Folio entidad 41926006

DOTACIÓN COMUNAL



DOTACIÓN COMUNAL



DOTACIÓN COMUNAL



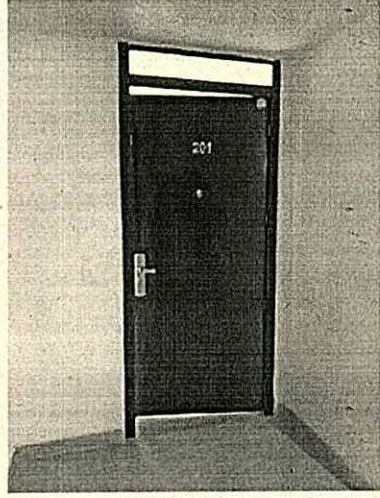
DOTACIÓN COMUNAL



DOTACIÓN COMUNAL

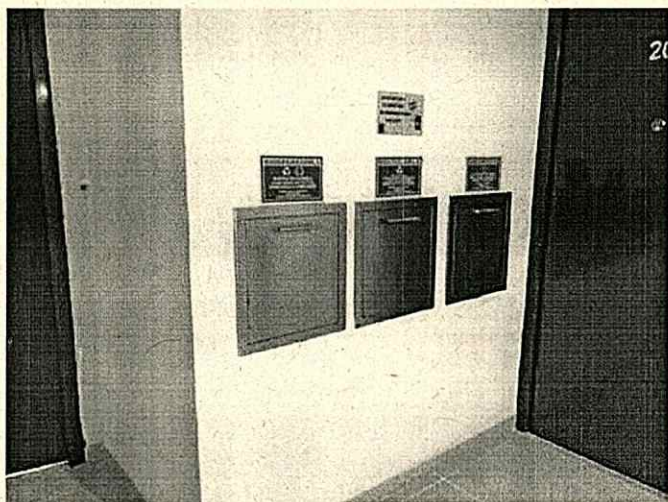


NOMENCLATURA



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

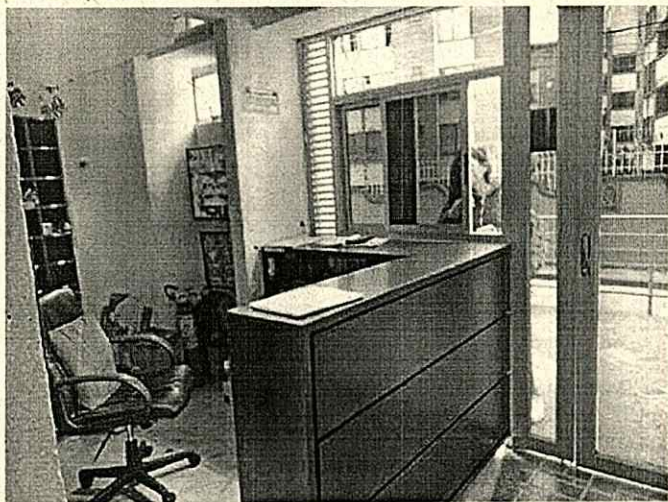
DOTACIÓN COMUNAL



DOTACIÓN COMUNAL



DOTACIÓN COMUNAL



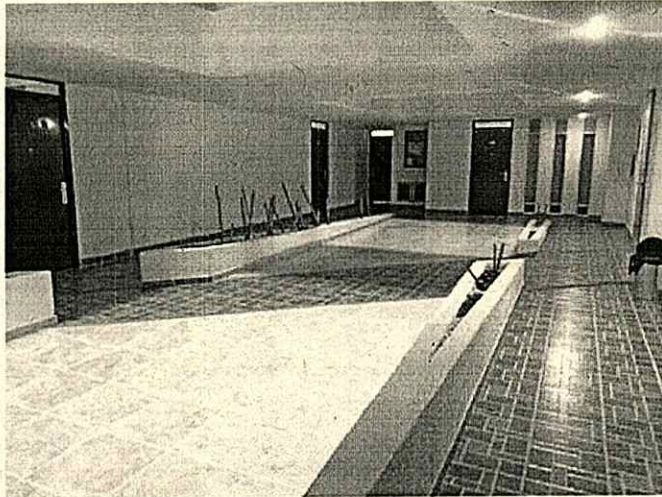
DOTACIÓN COMUNAL



DOTACIÓN COMUNAL



DOTACIÓN COMUNAL



227



■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

Soporte área

----- ESTA COMPRAVENTA SE DETERMINA ASÍ: -----

APARTAMENTO 201: Ubicado en el Piso 2, al que se accede por entrada común distinguida con la nomenclatura urbana Calle 10 A Norte N° 19 - 34, Apartamento Tipo 1, con un área privada construida de **30.14 Metros cuadrados**. Sus linderos exclusivos son: por **EL NORTE** del punto 1 al punto 2 en línea recta con muro divisorio común y puerta de acceso.

Ficha normativa

5 FICHA REDESARROLLO/RESIDENCIAL COTIDIANO

ZONAS DE USO DE SUELO

EDIFICABILIDAD

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION
DE1 Recreación y deportes	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	
DE2 Educación		
DE3 Salud		
DE4 Cultura		
DE5 Bienestar y protección social		
DE6 Administración y gobierno	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	
DE8 Carga, transporte y servicios públicos		
DE9 Seguridad y defensa ciudadana		
I3 Local industrial o de almacenamiento	Con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	E Imprentas y papelería F Textiles, artículos personales, profesionales o manufacturados G Muebles y accesorios
I4 Taller de trabajo Liviano	En primer piso	

Vivienda agrupada con más de 5 unidades, 10% del área neta de vivienda Comercio (UC), industria (UI), servicios (US) en locales agrupados con área mayor a 1000m², 7% de área neta del uso.
El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es 40%, como mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto, 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal.
Las restantes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes o como parte de las anteriores.

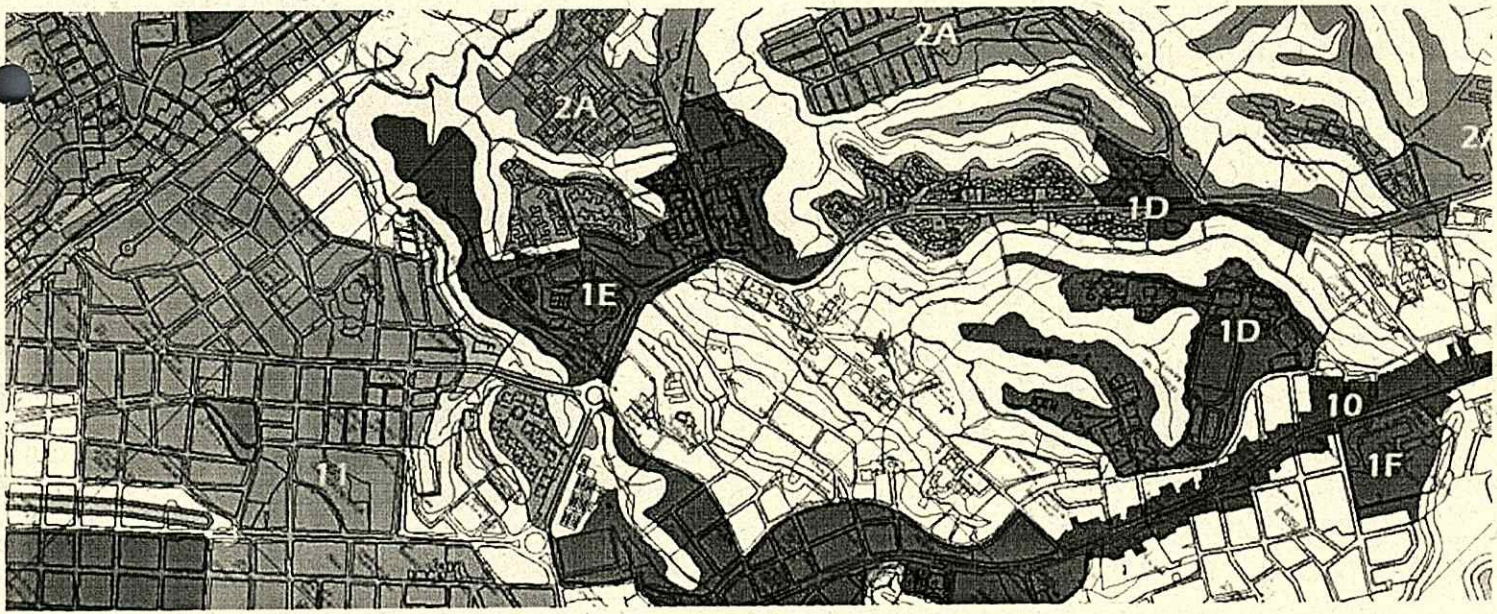
Calle 99 NO. 13A - 30 Edificio PU 100 PISO 4 - Bogotá D.C. PBX (+57) 46 0037 • Medellín (+4) 604 8054 • Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

Ficha normativa

5 FICHA REDESARROLLO/RESIDENCIAL (QUOTIDIANO)			EDIFICABILIDAD	
ZONAS DE USO DE SUELO				
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION		
USO RESIDENCIAL				
VU Vivienda Unifamiliar			Máximo 60% del área neta urbanizable	
VB Vivienda Bifamiliar			Máximo 15 Pisos	
VM Vivienda Multifamiliar			De acuerdo con la licencia que le dio origen o el que determine el Plan de Movilidad o los perfiles establecidos en Sistema Estructurante de Conectividad y Pisos	
USO COMERCIAL/INDUSTRIAL				
C2 Hipermercados			No se exige en VB ni en edificaciones de 5 o menos pisos. Para edificación mayores a 5 pisos 3.50m. a partir del de la altura máxima de la edificación colindante. En el caso que la edificación colindante tenga adyacencia lateral la nueva edificación tendrá que conservar un adyacencia lateral mínima de 3.5 m.	
C3 Centros comerciales				
C4 Superficies comerciales				
C7 Supermercados	Sobre vía Vehicular	E Alimentos y bebidas no consumidos en el sitio F Electrodomésticos, artículos para el hogar y equipos de uso profesional I Artículos de uso personal		
C8 Local especializado	En primer piso de edificaciones Localizado sobre vía arterial		Para 1.5 es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para el resto de las edificaciones hasta de 2 pisos es de 2 Metros, entre 3 y 5 pisos 3 metros y para 5 pisos en adelante será un 1/6 de la altura	
C9 Pasaje comercial				
C10 Tienda	En primer piso de edificaciones			
S4 Oficina		A Bancarios y Financieros B Servicios profesionales C Oficinas D Grandes superficies E Comercio electrónico F Servicios personales G Entretenimiento de bajo impacto		
S5 Local	En primer piso de edificaciones		• Residentes 1 por vivienda, y para visitantes 1 por cada 4 viviendas • En viviendas de interés Social 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 visitantes para visitantes • Para viviendas de interés Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas • 1 por local y 1 por cada 150m ² de área construida excepto el área de parqueaderos en usos comerciales, oficinas o de servicios (USI) • 1 por cada 200m ² de área construida excepto el área de parqueaderos en uso industrial • 1 por cada 150m ² de área construida excepto el área de parqueaderos para usos dotacionales	
S6 Taller				

Consulta POT





■ DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley 1673 de 2013).

Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. (Ley 1673 de 2013).

Valor: Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02).

Depreciación: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. (Resolución 620 de 2008, IGAC).

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración. El anterior monto es estimado de manera aproximada.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

■ RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

La firma, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

■ CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

El valor concluido presenta un alto grado de incertidumbre ya que la demanda de bienes inmuebles se encuentra paralizada y, por lo tanto, las transacciones de los mismos, razón por la cual, se recomienda efectuar un nuevo análisis de valor, una vez el mercado inmobiliario presente una tendencia.

El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.

El fin del presente informe no comprende un levantamiento arquitectónico o topográfico de la propiedad.

Los informes elaborados por la firma Tinsa Colombia estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el equipo técnico idóneo, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos por la normatividad vigente en materia valuatoria.

Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociadas con el bien.

La firma exime su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes.

Dependiendo de la forma de la discriminación de las áreas en el avalúo, se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que, aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Para el desarrollo del presente informe se acude al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación.

■ METODOLOGÍA VALUATORIA

Enfoque o Método de Comparación de Mercado. Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas internacionales de valuación, IVS).

Enfoque o método de capitalización de rentas. Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

Enfoque o método del costo. Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustitutivo de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

Calle 99 NO. 13A - 30 EDIFICIO FUJIO PISO 4 - Bogotá D.C. PBX (+57) 440 0037 • Medellín (+57) 404 8654 • Cartagena / Barranquilla (+57) 305 8170

230



PIN de Validación: be890b27



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CLAUDIA LUCERO PALACIO VELÁSQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41925948, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-41925948.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CLAUDIA LUCERO PALACIO VELÁSQUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		22 Ene 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		22 Ene 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		22 Ene 2019	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance		Fecha	Regimen
Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.		22 Ene 2019	Régimen Académico



PIN de Validación: be890b27



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.		22 Ene 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.		22 Ene 2019	Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.		22 Ene 2019	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales			
Alcance		Fecha	Regimen
Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.		22 Ene 2019	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO
Dirección: CRA 6 # 50N - 01 LA PRADERA - CASA 25
Teléfono: 3138701827
Correo Electrónico: clapa64@hotmail.com

232



PIN de Validación: be890b27



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



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CLAUDIA LUCERO PALACIO VELÁSQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41925948.

El(la) señor(a) CLAUDIA LUCERO PALACIO VELÁSQUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

be890b27

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 veintisiete (27) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal