

AVALÚO COMERCIAL

APARTAMENTO #1606, PARQUEADERO #15 PISO 2
EDIFICIO HÁBITAT RESIDENCIAL ETAPA II
CALLE 2 #14-68
ARMENIA, QUINDÍO

SOLICITADO POR:
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
NIT. 830.055.897-7

ARMENIA, ENERO 10 DE 2023

1. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1 IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

1.1.1 SOLICITANTE DEL AVALÚO:

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. NIT. 830.055.897-7

1.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE:

Apartamento y parqueadero, en condominio cerrado.

1.2.1 PAÍS:

Colombia

1.2.2 DEPARTAMENTO:

Quindío

1.2.3 MUNICIPIO:

Armenia

1.2.4 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:

Apartamento #1606, Parqueadero #15 piso 2, calle 2 #14-68, Edificio Hábitat Residencial Etapa II.

1.3 IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

1.3.1 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

1.4 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1.4.1 Nota 1: César Cárdenas Jaramillo, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura).

1.4.2 Nota 2: César Cárdenas Jaramillo, no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito 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.

1.5 FECHAS DEL ESTUDIO

1.5.1 FECHA DE APORTE DE DOCUMENTOS:

Diciembre 27 de 2022.

1.5.2 FECHA DE LA VISITA:

Diciembre 29 de 2022.

1.5.2 FECHA DEL INFORME:

Enero 10 de 2023.

1.6 BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

1.6.1 BASES DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo fue realizado en base al estudio de mercado de apartamentos en el mismo condominio, valor que aparece registrado al final del informe, valores de oferta, consultados de acuerdo a los ofrecimientos que aparecen en la cartelera de la portería del Condominio Habitat II, y que están acordes con las medidas y las características del apartamento 1606, incluido el parqueadero.

1.6.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

Valor de Mercado se define como el precio más probable que una propiedad debiera presentar en un mercado abierto y competitivo, bajo condiciones requeridas para su venta justa, actuando comprador y vendedor en forma prudente e informada, asumiendo que dicho proceso no se encuentra afectado por algún estímulo indebido.

1.6.3 PERÍODO DE MERCADEO

Se estima que el período de mercadeo del predio objeto de avalúo sería de tres meses, pues la ubicación, la topografía, la infraestructura, el servicio de transporte, etc., le dan buena comercialidad al predio.

2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1 TIPO DE PROPIEDAD

Propiedad Real de un derecho de cuota equivalente al 100%.

2.2 IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIETARIO:

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. NIT. 830.055.897-7

2.3 TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura 342 del 12 de febrero 2018 Notaria Quinta de Armenia.
(Ver complementación en certificado de tradición).

2.4 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

2.4.1 MATRÍCULAS INMOBILIARIAS:

Apartamento #1606 No.280-223156.
Parqueadero #15 piso 2 No.280-222999.

2.4.2 CÉDULA CATASTRAL:

Apartamento No.63001-0106000000770902901160006.
Parqueadero No.63001-0106000000770902901020040.

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 GENERALIDADES

Armenia se encuentra localizada al centro occidente del país y es vía obligada de comunicación entre el puerto de Buenaventura y la capital de la República. Capital del departamento del Quindío y centro de actividad cafetera.

3.2 DELIMITACIÓN DEL MUNICIPIO:

POR EL NORTE :Municipios de Montenegro y Circasia
POR EL SUR :Municipio de Calarcá.
POR EL ORIENTE :Municipios de Calarcá y Salento.
POR EL OCCIDENTE :Municipios de La Tebaida y Montenegro.

3.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

Cultivos de café y plátano, y producción de subproductos de los mismos cultivos.

3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El sector en donde está ubicado el predio objeto de avalúo, se clasifica estrato 4 Medio.

3.5 VÍAS DE ACCESO

3.5.1 EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL

El sector cuenta con vías pavimentadas pertenecientes a la red vial urbana, y es

vía de conexión con los barrios Galán, Las Palmas, y por el otro costado con la Avenida Bolívar, El Centro Comercial Bolívar y Unicentro.

3.5.2 ESTADO DE CONSERVACIÓN

Las vías anteriormente descritas se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación y mantenimiento.

3.6 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

3.6.1 AMOBLAMIENTO URBANO

El sector cuenta con mobiliaria y señalización vial, que presentan buen estado de conservación y mantenimiento.

3.6.2 ANDENES Y SARDINELES

Las vías cuentan con estos elementos.

3.6.3 ALUMBRADO PÚBLICO

El sector cuenta con alumbrado público.

3.6.4 ZONAS VERDES

El sector cuenta con la presencia de zonas verdes.

3.7 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con los servicios de acueducto, energía eléctrica, alcantarillado y gas domiciliario.

3.8 TOPOGRAFÍA

El sector presenta una topografía plana en un 90% y ondulada en un 10%.

3.9 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

3.9.1 TIPO DE TRANSPORTE PÚBLICO

El servicio de transporte público en el sector es bueno, ya que es prestado por varias rutas de buses.

3.9.2 CUBRIMIENTO

Comunican el sector con diferentes puntos del municipio.

3.9.3 FRECUENCIA

La prestación del servicio público es por medio de Buses del servicio Tinto, con frecuencia permanente.

4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

Anexa al final de este informe. (Ficha Redesarrollo/ residencial cotidiano).

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

5.1 CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS:

5.1.1 DIRECCIÓN.

Apartamento #1606, Parqueadero #15 piso 2, Edificio Hábitat Residencial Etapa II.

5.1.2 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Comuna 10 denominada "Quimbaya", ficha normativa 5, desarrollo consolidación urbanística/residencial cotidiana.

5.1.3 LINDEROS

Apartamento #1606, Parqueadero #15 piso 2: Aparecen en la Escritura 342 del 12 de febrero de 2018, notaria Quinta de Armenia Quindío. (Constitución reglamento de propiedad horizontal)

5.2 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN (APARTAMENTO)

5.2.1 NÚMERO DE PISOS

Uno.

5.2.2 ÁREA PRIVADA

Apartamento 1606:	51.94 m ²
Parqueadero 15 piso 2:	16.75 m ²

5.2.3 EDAD

	5 años
Vida Remanente:	95 años
Vida útil:	100 años

5.2.4 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

Óptimo.

5.2.5 ESTADO DE CONSERVACIÓN

Óptimo.

5.2.6 DEPENDENCIAS

Sala, comedor, cocina, sitio de ropas, dos alcobas, dos baños, y un balcón.

5.2.7 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN EDIFICIO

5.2.8 ESTRUCTURA

Tradicional.

5.2.9 CUBIERTA

Teja de fibrocemento.

5.2.10 FACHADA

Graniplast.

5.2.11 CARPINTERÍA

Metálica y Madera.

5.2.12 VENTANERÍA

Metálica.

5.2.13 ACABADOS

De buena calidad

5.2.14 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN

Buenas.

5.2.15 SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble cuenta con energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas domiciliario y disponibilidad de telefonía convencional.

6. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- 6.1** Por la localización del predio en un sector urbano de muy fácil acceso, caracterizado por su ubicación y por su vecindad con barrios residenciales de bastante población, como son el barrio, Galán, Las Palmas, y La Nueva Cecilia.
- 6.2** Las buenas condiciones de acceso al sector, por vía pavimentada.
- 6.3** La buena y adecuada infraestructura urbanística con que cuenta el sector, la cual es apta para cada una de las actividades que allí se realizan.
- 6.4** De conformidad con el numeral N° 7 del artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor.

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

7.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

Se optó por el valor de mercado y de venta de metro cuadrado en los actuales momentos, en el mismo condominio, valor tomado de las ofertas que aparecen en la cartelera de la portería del edificio Habitat II:

Apartamento con área de 65m² oferta \$290.000.000 Vr.m² \$4.461.000
Apartamento con área de 44m² oferta \$195.000.000 Vr.m² \$4.340.000
Apartamento con área de 74m² oferta \$310.000.000 Vr.m² \$4.189.000

Esta información se procesó de acuerdo al cuadro que aparece a continuación

OFERENTE	VALOR METRO ²
3118268865	\$ 4,189,200
3014136040	\$ 4,461,000
3014136040	\$ 4,340,000
SUMATORIA	\$ 12,990,200
Nº DE DATOS	3
PROMEDIO ARITMÉTICO	\$ 4,330,067
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 136,172
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3.1%

NOTA: de acuerdo a la normatividad del IGAC, el promedio aritmético obtenido puede adoptarse como valor de mercado actual, siempre y cuando el coeficiente de variación sea menor al 7.5%. teniendo en cuenta que los parqueaderos cubiertos en condominios cerrados, ubicados en el norte de armenia se valoran en La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío a \$30.000.000 unidad, el avalúo comercial queda de la siguiente forma.

8. AVALÚO COMERCIAL

APARTAMENTO #1606, PARQUEADERO #15 PISO 2
EDIFICIO HABITAT RESIDENCIAL ETAPA II
ARMENIA, QUINDÍO

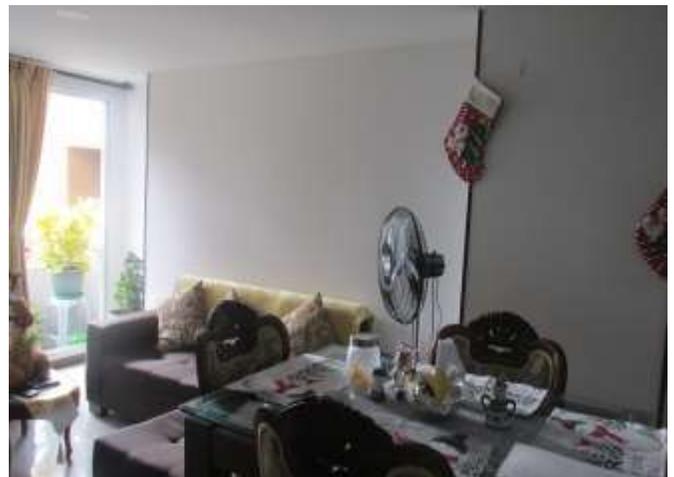
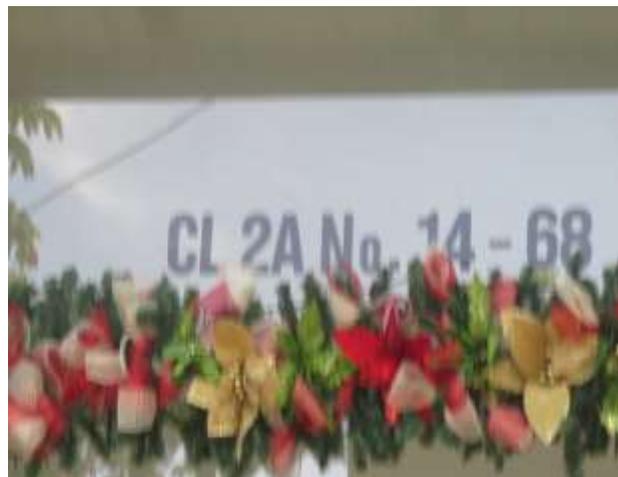
Descripción	Área m ²	Valor m ²	Valor total
Apartamento #1606	51.94	3.752.420	194.900.000
Parqueadero #15 Piso 2	16.75	global	30.000.000
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			\$224.900.000

**SON: DOSCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS
MIL PESOS M/CTE.**

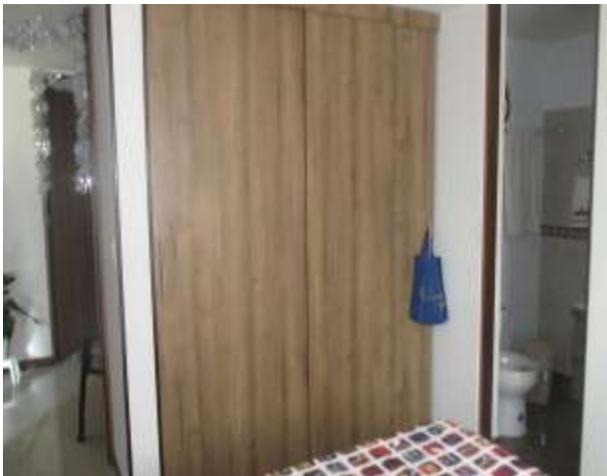
Atentamente,

CÉSAR CÁRDENAS JARAMILLO
Registro Abierto de Avaluadores
R.A.A. AVAL-7505383

REGISTRO FOTOGRÁFICO



REGISTRO FOTOGRÁFICO



FICHA NORMATIVA

5 FICHA REDESARROLLO/RESIDENCIAL COTIDIANO			
ZONAS DE USO DE SUELO			EDIFICABILIDAD
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	
USO PRINCIPAL			
VU	Vivienda Unifamiliar		
VB	Vivienda Bifamiliar		
VM	Vivienda Multifamiliar		
USO COMPLEMENTARIO			
C2	Hipermercados		<p>INDICE DE OCUPACION: Máximo 80% del área neta urbanizable</p> <p>ALTURA MAXIMA: Máximo 15 Pisos</p> <p> AISLAMIENTO FRONTAL: 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 Redes</p> <p> AISLAMIENTO LATERAL: No se exige en VS 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 aislamiento lateral la nueva edificación tendrá que conservar un aislamiento lateral en espejo no inferior a 3,5 m</p> <p>POSTERIOR O PATIO: Para V.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</p> <p>PARQUEADEROS: <ul style="list-style-type: none"> • Residentes 1 por vivienda, y para visitantes 1 por cada 4 viviendas. • En Vivienda de Interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 Viviendas para Visitantes • Para Vivienda de Interés Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas. • 1 por local, y 1 por cada 150m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US). • 1 por cada 200m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial. • 1 por cada 150 m de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales </p>
C3	Centros comerciales		
C6	Superficies comerciales		
C7	Supermercados	Sobre vía Vehicular	
C8	Local especializado	En primer piso de edificaciones Localizados sobre vía arteria	
C9	Pasaje comercial		
C10	Tienda	En primer piso de edificaciones	
S4	Oficina		
S5	Local	En primer piso de edificaciones	
S6	Taller		

5 FICHA REDESARROLLO/RESIDENCIAL COTIDIANO			EDIFICABILIDAD
ZONAS DE USO DE SUELO			
TOPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	
USO COMPLEMENTARIO			
DE1	Recreación y deportes	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	<p>ESPACIOS COMUNIALES</p> <p>Vivienda agrupada con más de 5 unidades, 10% del área neta de vivienda.</p> <p>Comercio (UC), industria (UI), servicios (US) en locales agrupados con área mayor a 1.000m²: 7% de área neta del uso.</p> <p>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.</p> <p>Las restantes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.</p>
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.	
DS8	Carga, transporte y servicios públicos		
DS9	Seguridad y defensa ciudadana		
I3	Local industrial o de almacenamiento	Con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación	
I4	Taller de trabajo Liviano	En primer piso	<p>E. Imprenta y papelería</p> <p>F. Textiles, artículos personales, profesionales o manufacturados</p> <p>G. Muebles y accesorios</p>