

RV: Recurso de reposición y en subsidio apelación - Radicado: 2018 - 545
Juzgado 14 Civil Circuito - Antioquia - Medellín <ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Mar 28/06/2022 8:01
Para:

- Christian Acevedo Mejia <cacevedm@cendoj.ramajudicial.gov.co>



Consejo Superior
de la Judicatura

Julián Mazo Bedoya

Secretario
Juzgado 14 Civil Circuito de Oralidad de Medellín
Seccional Antioquia-Chocó

✉ ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co

☎ Teléfono: +57-2 32 15 92

📍 Carrera. 52 42-73 Piso 13 Of. 1307
Medellín Antioquia

De: araelena@rojasycadavidabogados.com <araelena@rojasycadavidabogados.com> en nombre de Aura Elena Cadavid Rico <araelena@rojasycadavidabogados.com>

Enviado: sábado, 25 de junio de 2022 12:38 p. m.

Para: Juzgado 14 Civil Circuito - Antioquia - Medellín <ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: sandrama0321@hotmail.com <sandrama0321@hotmail.com>

Asunto: Certificado: Recurso de reposición y en subsidio apelación - Radicado: 2018 - 545

Este es un Email Certificado™ enviado por **Aura Elena Cadavid Rico**.

Doctora.

MURIEL MASSA ACOSTA.

Juez Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.

E. S. D.

Por medio del presente correo electrónico, me permito adjuntar memorial para que obre dentro del siguiente proceso:

Referencia: Proceso Verbal Declarativo de Sociedad Civil de Hecho.

Demandante: Magda Judith Giraldo Arcila.

Demandado: Carlos Eugenio Restrepo Restrepo.

Radicado: 2018-00545.

Total folios: 127

Atentamente,



AURA ELENA CADAVID RICO
Abogada
Circular 73 B # 39B -115 Oficina 105
Edificio Consorcio Ejecutivo
PBX: (+574) 444 9384
Medellín, Colombia
www.rojasycadavidabogados.com

RPOST ® PATENTADO

Doctora.
MURIEL MASSA ACOSTA.
Juez Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.
E. S. D.

Asunto: Recurso de reposición y en subsidio apelación.

Referencia: Proceso Verbal Declarativo de Sociedad Civil de Hecho.

Demandante: Magda Judith Giraldo Arcila.

Demandado: Carlos Eugenio Restrepo Restrepo.

Radicado: 2018-00545.

Respetada señora Juez,

Obrando en calidad de apoderada de la señora MAGDA JUDITH GIRALDO ARCILA, me permito interponer recurso de reposición contra el Auto proferido el día 15 de junio de 2022, para lo cual procedo en los siguientes términos:

Primero.- Sea lo primero manifestar al Despacho que sobre el inmueble identificado con folio de matrícula No. 001-104448 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, ya se encuentra inscrita la medida cautelar de embargo, según constancia que reposa en el archivo digital No. 67 del expediente, medida que se registró en **enero de 2022**, según la anotación No. 10 del certificado de tradición y libertad que se encuentra en el mismo archivo digital mencionado.

Segundo.- Respecto del secuestro que se realizó al interior del proceso con radicado 2018 – 755 del Juzgado Décimo de Familia de Medellín, es procedente aclarar al Despacho, que el inmueble con folio de matrícula No. 001-104448 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, no se encuentra sometido a Régimen de Propiedad Horizontal y por ende el secuestro que se realizó sobre las mejoras corresponde al secuestro sobre el mismo inmueble, esto se puede constatar en las actas de la diligencia de secuestro realizadas el día 18 de septiembre de 2019 y que continúo el día 13 de noviembre de 2019 (Se aportan ambas actas).

De igual manera se aportan los dictámenes periciales que al interior de este proceso se han realizado sobre dicha propiedad (M.I. 001-104448) donde de su descripción se puede evidenciar que corresponden al edificio completo con cada uno de sus apartamentos al igual que se denota de la descripción que hacen en las actas de diligencia de secuestro del proceso con radicado 2018 – 755.

Dados los anteriores argumentos, me permito solicitar, comedidamente, se REVOQUE el Auto proferido el día 15 de junio de 2022, con relación a no acceder al traslado de la medida cautelar de secuestro y en tal sentido se ordene el traslado de la misma, primero porque como se constató la medida cautelar de embargo ya se encuentra practicada y segundo porque en efecto el secuestro del inmueble corresponde a las mismas mejoras que ya fueron secuestradas al interior del proceso con radicado 2018 – 755.

En caso de no prosperar el recurso de reposición, se solicita al Despacho conceder el recurso de apelación de conformidad con el numeral 8 del artículo 321 del C.G.P.

Cordialmente,



AURA ELENA CADAVID RICO.

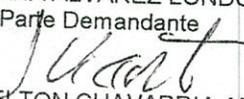
T.P. 147.729 del Consejo Superior de la Judicatura.

DILIGENCIA DE SECUESTRO DE MEJORAS SOBRE BIEN INMUEBLE

JUZGADO PRIMERO TRANSITORIO CIVIL MUNICIPAL DE MEDIDAS CAUTELARES, Medellín, septiembre 18 de 2019 en la fecha se constituyó el Despacho en audiencia Pública con el fin de realizar la diligencia de secuestro de las mejoras realizadas a bien inmueble encomendada mediante despacho comisorio 0029 del Juzgado 10 de Familia de Oralidad de Medellín, dentro del proceso Verbal de Unión Marital de Hecho instaurado por MAGDA JUDITH GIRALDO ARCILA contra CARLOS EUGENIO RESTREPO RESTREPO radicado bajo el número 010-2018-00755; a la diligencia comparece la apoderada sustituta de la parte demandante doctora LADY TATIANA ALVAREZ LONDOÑO con T.P 307.522 quien se localiza a través del teléfono 320 733 83 27, el secuestre designado por este Juzgado señor JOSE YAKELTON CHAVARRIA ARIZA, identificado con la cedula de ciudadanía 71.688.935, quien se localiza a través del celular 312 240 94 25. Nos trasladamos al sitio de la diligencia ubicado en la carrera 85 No. 28 - 39 de Medellín. Se le concede el uso de la palabra a la Apoderada de la parte demandante quien manifiesta: solicito el secuestro de las mejoras realizadas sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-104448, las mismas que se describen de la siguiente manera: en el primer piso se encuentra un garaje con reja de ingreso y puerta corrediza metálica, que funciona una bisutería de nombre CHÉCHERES, inmueble compuesto por piso en mayólica roja y granito chino, paredes revocas y pintadas, techo en losa, en regular estado de conservación y mantenimiento; hacia el fondo al costado derecho se encuentra una puerta de madera que da acceso a un apartamento que se compone por un patio con reja de seguridad, con acceso por puerta en aluminio y vidrio, que consta de 4 habitaciones con puertas de ingreso en madera cada una, una de ellas con closet, un baño social completo con puerta de ingreso en madera, cabina en acrílico y enchapada en baldosín, zona de ropas con lavadero prefabricado, cocina sencilla con mesón en acero inoxidable, con cajoneras superiores en madera, y la parte inferior en aluminio y acrílico, piso en mayólica roja, paredes revocadas y pintadas, techo en losa, cuenta con servicios de acueducto y energía, los cuales son compartidos con el local comercial. Inmueble en regular estado de conservación. Esta parte del inmueble se encuentra arrendado por el señor DONILSON BETANCUR, pero fuimos atendidos por su hija la señora ISABELLA BETANCUR BALVIN, identificada con cedula de ciudadanía 1.007.658.589, con teléfono 304 537 6911, quien informó que paga como canon de arrendamiento la suma de \$896.650 pesos mensuales, pagadero los primeros 5 días de cada mes. Contiguo a este local se encuentra otro destinado a peluquería demarcado en su puerta de ingreso con el número 2841, al cual se ingresa por reja de seguridad metálica, puerta de metal enrollable, consta de un solo espacio con baño completo, enchapado en baldosín, con cabina en acrílico en mal estado, puerta de acceso en madera, un salón de masajes con lavadero en acero inoxidable, con divisiones en drywall; cuenta con un closet en madera, pisos en mayólica y arenón chino, cuenta con servicios de energía y acueducto; inmueble en regular estado ya que presenta humedades importantes. Este local esta arrendado a la señora MARTHA MONICA LEON con cedula de ciudadanía 37.320.707, con teléfono 300 532 29 73 quien manifestó que paga como canon de arrendamiento la suma de \$740.000 pesos mensuales, los primeros 5 días de cada mes a la inmobiliaria ACTIVOS Y BIENES con teléfono 448 31 32. Al segundo piso se ingresa por puerta metálica, demarcado con el nro 28-43 de la carrera 85, escalas en concreto enchapadas en mayólica roja y arenón chino, en el que se encuentran 3 apartamentos, los cuales 2 de ellos (201 y 202) no se encontraba ningún ocupante al momento de esta diligencia, y un cuarto útil social el cual se encontraba cerrado y al cual no se pudo acceder. Al 203 se ingresa por puerta metálica y consta de sala, baño social completo con cabina en acrílico y puerta de acceso en madera, enchapado en baldosín, cocina semi integral con mesón en acero inoxidable con cajoneras superiores e inferiores en madera, zona de ropas con lavadero prefabricado, 2 habitaciones con puerta de ingreso en madera, una de ellas con closet, y con ventana interior compartida por ambas habitaciones, piso en cerámica, paredes revocadas y pintadas, techo en losa, cuenta con servicios de agua y luz; inmueble en regular estado de conservación. Este inmueble esta arrendado al señor MARCELO XAVIER CHACIAGUANO, de nacionalidad ecuatoriano, con cedula de extranjería 519919, con teléfono 300 873 61 13, que paga como canon de arrendamiento la suma de \$620.000 pesos mensuales, los días 15 de cada mes, a la Agencia de Arrendamientos EL TRIANGULO. En el tercer piso se encuentran 2 apartamentos; al 401 se ingresa por puerta metálica, consta de sala comedor, cocina sencilla con mesón en acero inoxidable cajoneras superiores e inferiores en madera, zona de ropas con lavadero prefabricado, con 3 habitaciones con puerta de ingreso en madera y closet cada una, una con baño interior completo con cabina en acrílico y puerta de acceso en madera, una ventana de luz que da al exterior, piso en cerámica, paredes revocadas y pintadas, techo en losa, cuenta con servicios de energía y acueducto; inmueble en buen estado. Este inmueble se encuentra ocupado por la señora LUZ DARY MONTES NOREÑA con cedula de ciudadanía 43.065.123 localizable a través del teléfono 347 30 54; quien paga como canon de arrendamiento la suma de \$654.000 pesos mensuales, pagaderos los 5 primeros días de cada mes a la Agencia de Arrendamientos ACTIVOS Y BIENES. 448 31 22. En el apartamento 402 no se encontraba nadie en el momento de la realización de esta diligencia, y en el 501 se encontraba solo un menor de edad. Al no haber oposición jurídica que resolver, el Juzgado declara **Judicialmente SECUESTRADAS las mejoras realizadas sobre el bien inmueble antes descrito e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-104448**, cuyos linderos y especificaciones se encuentran consignados en la escritura pública 365 del 11 de febrero de 2010 de la notaria 6 del círculo de Medellín. **Respecto de las mejoras restantes se procederá a fijar nueva fecha para continuar con esta diligencia.** Se le concede el uso de la palabra al secuestre que manifiesta: recibo las mejoras antes descritas y procedo a su administración recaudando los cánones de arrendamiento. Solicito advertencias de Ley, y se fijen honorarios provisionales. Se advierte que de ahora en adelante todo lo relacionado con las mejora embargadas y secuestradas deberá ser comunicado al secuestre JOSE YAKELTON CHAVARRIA ARIZA, quien se localiza a través del celular 312 240 94 25. Como honorarios provisionales a la auxiliar de la Justicia se fija la suma de \$400.000 PESOS, los cuales son cancelados al momento de esta diligencia y el secuestre manifiesta haberlos recibido a satisfacción. Se deja constancia que se han respetado todos los derechos y garantías inherentes a esta diligencia. Lo aquí resuelto queda notificado en estrados. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se declara terminada, y se firma por los que en ella intervinieron luego de leída y aprobada.


ANA MARIA ARCIERI SALDARRIAGA
Juez

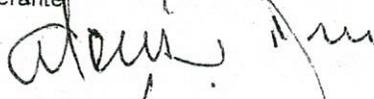

LADY TATIANA ALVAREZ LONDOÑO
Apoderada Parte Demandante


JOSE YAKELTON CHAVARRIA ARIZA
Secuestre


MARTHA MONICA LEON
Enterante


MARCELO XAVIER CHACIGUANO Chaciguano
Enterante


LUZ DARY MONTES NOREÑA
Enterante

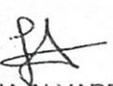

SECRETARÍA

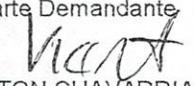
DILIGENCIA DE SECUESTRO DE MEJORAS SOBRE BIEN INMUEBLE

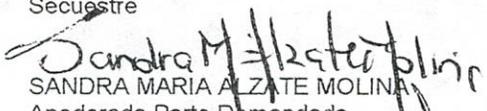
JUZGADO PRIMERO TRANSITORIO CIVIL MUNICIPAL DE MEDIDAS CAUTELARES, Medellín, noviembre 13 de 2019 en la fecha se constituyó el Despacho en audiencia Pública con el fin de continuar la diligencia de secuestro de las mejoras realizadas a bien inmueble, encomendada mediante despacho comisorio 0029 del Juzgado 10 de Familia de Oralidad de Medellín, dentro del proceso Verbal de Unión Marital de Hecho instaurado por MAGDA JUDITH GIRALDO ARCILA contra CARLOS EUGENIO RESTREPO RESTREPO radicado bajo el número 010-2018-00755; a la diligencia comparece la apoderada sustituta de la parte demandante doctora LADY TATIANA ALVAREZ LONDOÑO con T.P 307.522 quien se localiza a través del teléfono 320 733 83 27, el secuestro designado por este Juzgado señor JOSE YAKELTON CHAVARRIA ARIZA, identificado con la cedula de ciudadanía 71.688.935, quien se localiza a través del celular 312 240 94 25. Nos trasladamos al sitio de la diligencia ubicado en la **carrera 85 No. 28 - 43** de Medellín. Se le concede el uso de la palabra a la Apoderada de la parte demandante quien manifiesta: solicito se continúe con el secuestro sobre las mejoras realizadas sobre el bien inmueble identificado con la **matrícula inmobiliaria No. 001-104448**, las mismas que se describen de la siguiente manera. En este momento de la diligencia se hace presente el señor CARLOS EUGENIO RESTREPO RESTREPO identificado con la cedula de ciudadanía número 71.623.294, localizable en el celular 301 725 92 45 y manifiesta que le otorga poder a la abogada SANDRA MARIA ALZATE MOLINA portadora de la TP 90020 del CSJ con celular 311 308 94 92 para que lo represente en esta diligencia, a quien se le reconoce personería jurídica para actuar en esta diligencia, quien manifiesta: me OPONGO a la realización de la diligencia de secuestro de la propiedad identificada con la MI 001-104448, por que dicha propiedad fue adquirida por el señor CASRLOS EUGENIO RESTREPO RESTREPO, mediante escritura pública 846 del 24 de febrero de 2004 de la notaria 29 del circulo de Medellín, adicional a ello se puede verificar que a dicha fecha se encontraba aún casado con la señora MARTHA LIGIA GONZALEZ GONZALEZ, como reposa en el registro de matrimonios 3002052 de la notaria 9ª de Medellín que en su parte posterior deja claro que se decretó la cesación de los efectos civiles mediante sentencia 592 de diciembre 18 de 2008 proferida por el Juzgado 5º de Familia de Medellín; adicional existe una prueba más clara para determinar que este es un bien propio del señor CARLOS EUGENIO RESTREPO, que es la licencia de construcción del inmueble ubicado en la carrera 85 No. 28-89, licencia inicial 9603 de 1975, y la licencia que adiciona las reformas C4-AR8877-2005, cuya vigencia es del 19 de mayo de 2005 con fecha de vencimiento 19 de mayo de 2007, lo que nos prueba que las mejoras realizadas fueron hechas entre el año 1975 al año 2007; esto se ratifica con el paz y salvo 40206 de la Secretaria de Obras Públicas de Medellín, dado el 31 de octubre de 2006, que indica "En vista que el constructor de la obra cumplió con los requisitos exigidos por la interventoría de urbanizaciones, expedimos este certificado", firmado por la interventora de urbanizaciones de la Secretaria de Obras Públicas. Además, teniendo en cuenta que estamos en un proceso declarativo de Unión Marital de Hecho, el artículo 590 deja claro que las medidas cautelares permitidas o autorizadas son las sobrantes en los literales A y C del art. 590 del CGP. Y Cuando llegamos al artículo 598 medidas cautelares en procesos de Familia habla expresamente en que procesos se podrá pedir el embargo y secuestro de los bienes que puedan ser objeto de gananciales, no incluyendo en este artículo especialmente la declaración marital de hecho, por lo tanto aferrándose a la legalidad del CGP me opongo a que prosperen las medidas de secuestro de las mejoras del inmueble antes relacionado principalmente por que esta medida no está contemplada para un proceso como en el que estamos, adicional a ello, porque se puede probar documentalmente que las mejoras construidas y pretendidas están dentro de una sociedad conyugal conformada entre el demandado señor CARLOS EUGENIO RESTREPO y la señora MARTHA LIGIA GONZALEZ, por lo que se puede declarar como un bien propio, y no puede ser perseguido como gananciales dentro del proceso declarativo de Unión Marital de Hecho, interpuesto por la señora MAGDA JUDITH GIRALDO, porque si se pretende la legalización de una presunta sociedad patrimonial de hecho, solo podría ser a partir del momento en que se disuelva y liquide la sociedad conyugal que quedo disuelta a diciembre 18 de 2008. Por esta razón, de la manera más respetuosa solicito la no realización de la diligencia de secuestro la cual sustento documentalmente, y hago entrega de 10 folios que contienen: registro civil de matrimonio 32052 entre la señora MARTHA LIGIA GONZALEZ GONZALEZ y el señor CARLOS EUGENIO RESTREPO RESTREPO, copia de la licencia de construcción 9603 de 1975 de la curaduría urbana 4ª de Medellín, que incluye adiciones y reformas, y la licencia 9603 como era originalmente, que incluía el 1º y 2º piso, paz y salvo de la Secretaria de Obras Públicas, copia de la escritura 846 del 24 de febrero de 2004 de la notaria 29 de Medellín, de la compraventa del inmueble; certificado de tradición y libertad con MI 001-104448. De la oposición presentada por la apoderada del señor CARLOS EUGENIO RESTREPO RESTREPO, demandado en el proceso verbal de Unión Marital de Hecho, y de los documentos soporte de la misma, se le corre traslado a la apoderada de la parte demandante, a fin de que se manifieste frente a la misma: Solito se rechace de plano la presente oposición, primero por cuanto no es la oportunidad procesal para realizarla, debiendo haber sido al inicio y no en la continuación como sucede en el presente caso. Adicionalmente con fundamento en los artículos 596 y 509 del CGP "el Juez deberá rechazar de plano toda oposición formulada por persona contra quien produzca efectos la sentencia"; además esta no es la oportunidad para discutir la titularidad del bien objeto de secuestro, por cuanto se considera totalmente impertinente la presente oposición. Así dejo presentada la solicitud de rechazo de plano. Este Juzgado teniendo en cuenta lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 596 del CGP que dispone que a las oposiciones se aplicará lo pertinente con lo dispuesto a la relación con la diligencia de entrega, regla que se encuentran consagradas en el artículo 309 de la misma obra, de conformidad con el numeral 1º del precitado artículo, **SE RECHAZA DE PLANO LA OPOSICION A ESTA DILIGENCIA DE SECUESTRO** presentada por el señor CARLOS EUGENIO RESTREPO RESTREPO a través de su apoderada Judicial, toda vez que siendo él el demandado en el proceso, es persona contra quien producirá efectos la sentencia. Téngase en cuenta que lo que se pretende seguir secuestrando en esta diligencia son las mejoras realizadas en el inmueble identificado con MI 001-104448 tal como se dispuso en el despacho comisorio 0029 expedido por el Juzgado 10 de Familia de Oralidad de Medellín, y no sobre el inmueble como tal, como erróneamente manifestó la apoderada del opositor. Por lo tanto, se ordena continuar con la diligencia de secuestro encomendada en el despacho comisorio antes mencionado iniciada el 18 de septiembre del presente año. La apoderada de la parte demandada manifiesta no estar de acuerdo con esta decisión, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 598 del CGP, donde no se contempla la medida cautelar de secuestro para procesos declarativos de Unión Marital de Hecho. Este Juzgado comisionado insiste con la realización de la diligencia de secuestro de mejoras. Respecto del inmueble ubicado en la carrera 85 No. 28-43, **apartamento 201** que se encuentra desocupado, se ingresa por puerta metálica, consta de sala comedor, baño social completo con cabina en acrílico y puerta de acceso en madera enchapado en baldosín, cocina con mesón en acero inoxidable y cajoneras superiores en madera, y la parte inferior puertas en madera, zona de ropas con lavadero prefabricado, 3 habitaciones con puerta de ingreso en madera, 2 de ellas con closet, la principal con baño con sanitario, lavamanos y puerta de ingreso en madera, piso en cerámica, paredes revocadas y pintadas, techo en losa, cuenta con servicios de agua, energía, los cuales se establecerán si son compartidos con otros apartamentos; inmueble en regular estado de conservación y mantenimiento ya que cuenta con humedades importantes y paredes sucias. En el segundo piso se encuentra un cuarto útil en la mitad del corredor con puertas en madera, paredes revocadas y pintadas, piso en vitrificado, el cual se extiende hasta debajo de las escalas que conducen al tercer piso. **Apartamento 202:** se ingresa por puerta metálica, consta de sala, cocina con mesón en acero inoxidable cajoneras en la parte superior, en la parte inferior con puertas, zona de ropas con lavadero prefabricado, un baño social completo enchapado con puerta de ingreso en madera, 2 habitaciones con puerta de acceso en madera, una de ellas con ventana de luz; piso del inmueble en cerámica, paredes revocadas y pintadas, techo en losa, cuenta con servicios de energía y acueducto, desconociendo si son servicios compartidos con otro apartamento. Inmueble en regular estado de

conservación, ya que presenta humedades importantes en el techo, y paredes sucias. Este inmueble se encuentra actualmente desocupado. Se accede por escalas en concreto y enchapadas en vitrificado y arenón chino al tercer piso, donde encontramos el **Apartamento 301** al cual se ingresa por puerta metálica, consta de sala comedor, 3 habitaciones con puerta de ingreso en madera, una de ellas con baño completo enchapado con cabina en acrílico y puerta de ingreso en madera; un baño social completo enchapado con cabina en acrílico y puerta de ingreso en madera, cocina con mesón en acero inoxidable cajoneras superiores en madera, y en la parte inferior con puertas en madera, zona de ropas con lavadero prefabricado, piso en cerámica, paredes revocadas y pintadas techo en losa, cuenta con servicios de agua y energía, inmueble en regular estado de conservación y mantenimiento. Este inmueble se encuentra ocupado por la **señora YANINA MARCELA FRANCO MARQUEZ, identificada con la cedula de ciudadanía 1.221.977.930**, quien manifestó ser arrendataria, pagar como canon de arrendamiento la suma de \$750.000 pesos mensuales los días comprendidos del 16 al 20 de cada mes. **Apartamento 302** al cual se ingresa por puerta metálica, consta de sala comedor, 4 habitaciones con puerta de ingreso en madera, una de ellas con baño completo enchapado con cabina en acrílico y puerta de acceso en madera; baño social completo enchapado con cabina en acrílico y puerta de ingreso en madera, cocina con mesón en acero inoxidable cajoneras superiores en madera, y en la parte inferior con puertas en madera, zona de ropas con lavadero prefabricado, piso en cerámica, paredes revocadas y pintadas techo en losa, cuenta con servicios de agua y energía, inmueble en regular estado de conservación y mantenimiento. Este inmueble se encuentra ocupado por la señora OMAIRA MOSQUERA, desconociéndose los demás datos, toda vez que el demandado fue quien suministró la información y permitió el ingreso al inmueble. Por escaleras en cemento y vitrificado se asciende al cuarto piso donde se encuentra el **Apartamento 402** al cual se al cual se ingresa por puerta metálica, consta de sala comedor, 3 habitaciones con puerta de ingreso en madera, una de ellas con baño completo enchapado con cabina en acrílico y puerta de ingreso en madera; 2 de ellas con closet, baño social completo enchapado con cabina en acrílico y puerta de ingreso en madera, cocina con mesón en acero inoxidable cajoneras superiores en madera, y en la parte inferior con puertas en madera, zona de ropas con lavadero prefabricado, terraza con 2 cuartos útiles en obra negra y techo en eternit, piso del inmueble en cerámica, paredes revocadas y pintadas techo en losa, cuenta con servicios de agua y energía, inmueble en regular estado de conservación y mantenimiento. Este inmueble se encuentra ocupado por la señora LUZ FANORI HERNANDEZ VARGAS, identificada con la cedula de ciudadanía 43.488 467, con celular 311 761 06 10, quien manifestó ser arrendataria, pagar como canon de arrendamiento la suma de \$746.000 pesos mensuales los días 3 de cada mes. **Apartamento 501** al cual se ingresa por puerta metálica ubicada en el cuarto piso y por escaleras en cemento y vitrificado, se asciende al 5º piso, consta de sala-comedor, 3 habitaciones con puerta de ingreso en madera y closet, un baño social completo enchapado con cabina en acrílico y puerta de ingreso en madera, cocina con mesón en acero inoxidable cajoneras superiores en madera, y en la parte inferior con puertas en madera, zona de ropas con lavadero prefabricado, 2 terrazas descubiertas, piso en cerámica, paredes revocadas y pintadas techo en madera y teja de eternit, cuenta con servicios de agua y energía, inmueble en regular estado de conservación y mantenimiento. Este inmueble se encuentra ocupado por la señora YAMILE VILLAMIZAR en calidad de arrendataria, con celular 317 892 99 00, que según manifestación de su hijo JEAN PAUL ARENAS VILLAMIZAR paga como canon de arrendamiento la suma de \$800.000 pesos mensuales. **SE ACLARA QUE LAS NOMENCLATURAS INDICADAS EN ESTA DILIGENCIA SON INTERNAS Y NO VISIBLES.** Asimismo, que se desconoce que los servicios públicos domiciliarios son compartidos entre los apartamentos, situación que se verificará por parte del secuestre. El Juzgado declara **Judicialmente SECUESTRADAS las mejoras realizadas sobre el bien inmueble antes descrito e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-104448**, cuyos linderos y especificaciones se encuentran consignados en la escritura pública 365 del 11 de febrero de 2010 de la notaría 6 del círculo de Medellín. Se le concede el uso de la palabra al secuestre que manifiesta: recibo las mejoras antes descritas y procedo a su administración recaudando los cánones de arrendamiento. Solicito advertencias de Ley, y se fijen honorarios provisionales. Se advierte que de ahora en adelante todo lo relacionado con las mejoras embargadas y secuestradas deberá ser comunicado al secuestre **JOSE YAKELTON CHAVARRIA ARIZA, quien se localiza a través del celular 312 240 94 25.** Se reajustan los honorarios provisionales al auxiliar de la Justicia en la suma de \$300.000 PESOS, los cuales son cancelados al momento de esta diligencia y el secuestre manifiesta haberlos recibido. Se deja constancia que se han respetado todos los derechos y garantías inherentes a esta diligencia. Lo aquí resuelto queda notificado en estrados. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se declara terminada, y se firma por los que en ella intervinieron luego de leída y aprobada.


ANA MARIA ARCIERI SALDARRIAGA
Juez

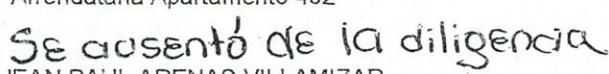

LADY TATIANA ALVAREZ LONDOÑO
Apoderada Parte Demandante

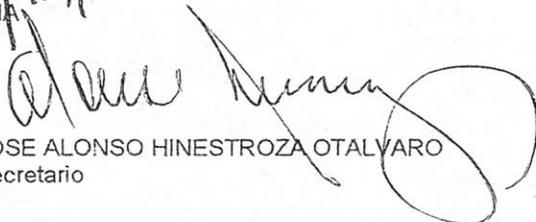

JOSE YAKELTON CHAVARRIA ARIZA
Secuestre


SANDRA MARIA ALZATE MOLINA
Apoderada Parte Demandada


YANINA MARCELA FRANCO MARQUEZ
Arrendataria Apartamento 301


LUZ FANORI HERNANDEZ VARGAS
Arrendataria Apartamento 402


Se consentó de la diligencia
JEAN PAUL ARENAS VILLAMIZAR
Enterante Apartamento 501


JOSE ALONSO HINESTROZA OTALVARO
Secretario

Medellín, 25 de Noviembre del 2.019

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE:

El objetivo, es valorar comercialmente un Edificio, ubicado en la Cra 85 # 28 – 39/41/43, Urbanización Los Alpes, Paraje Altavista, Barrio Belén, teniendo en cuenta lo que se pudo observar: La fachada, el sistema estructurante, un solo local comercial (Chécheres) con un apartamento, las diligencias de secuestro de mejoras (Juzgado 10 de Familia de Oralidad de Medellín, Demandante: Magda Judith Giraldo Arcila, Demandado: Carlos Eugenio Restrepo Restrepo, Proceso: Verbal de Unión Marital de Hecho, Radicado: 010 – 2018 – 00755, Fechas: 18/09 y 13/11 del 2.019) y la ficha predial, ya que fue imposible acceder al resto del Edificio, debido a que el Secuestre José Yakelton Chavarría Ariza (Cel: 312 2409425), nunca presto su colaboración para acceder al inmueble en cuestión, aunque se le hicieron tres (3) intentos por el suscrito (15, 16 y visita fallida al Inmueble, el día 22 de Noviembre del 2.019):

El avalúo comercial, se realizara así (Puntos 9, 10 y 11):

- Avalúo comercial del Inmueble por el Método de Rentabilidad (Resolución IGAC 620 del 2.008, arts. 2 y 37, numeral 8): Puntos 9.1, 10.1 y 11.
- Menos: Avalúo comercial del Suelo o Terreno por el Método de Residual, Modalidad Inductivo (Resolución IGAC 620 del 2.008, art. 4): Puntos 9.2, 10.2 y 11.
- Igual: Avalúo comercial de las Mejoras del Inmueble, separadas, de acuerdo al # de la Licencia otorgada por la Curaduría: Punto 10.3 y 11

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

Propietario:	Carlos Eugenio Restrepo Restrepo
CC:	71.623.294 de Medellín
Avalúo para:	Juzgado 14 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín
	Demandante: Magda Judith Giraldo Arcila
	Demandado: Carlos Eugenio Restrepo Restrepo
	Proceso: Verbal: Declaración de Sociedad Civil de Hecho
	Radicado: 2018 - 00545

1.1. UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL MUNICIPIO

Medellín, es la capital del departamento de Antioquia y segunda ciudad de Colombia, con cerca de dos millones y medio de habitantes, ubicada a una altura de 1538 msnm. Medellín, está conformada por zonas geográficas, y cada zona por comunas.

1.2. UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO



28
308

El inmueble se encuentra ubicado en el Barrio Belén Los Alpes, sector Sur Occidental, Comuna 16, Medellín.

1.3. UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN SECTOR

El inmueble se ubica en la Cra 85 # 28 – 39/41/43, Urbanización Los Alpes, Paraje Altavista, Barrio Belén, Medellín.

1.4. DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE

El inmueble al momento de realizar la visita (18 y 22 de Noviembre del 2019), se encuentra destinado al Uso Mixto: Comercial (Primer piso) y Residencial Parte del primer piso hasta el 5º. Piso.

2. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION

Cerca de	Estación Metro plus Universidad de Medellín, Universidad de Medellín, Calle 30.		
Estrato	Tres (3)		
Actividad predominante del sector	Residencial		
Transporte	Suficiente	<input checked="" type="checkbox"/>	No
Servicios públicos	Todos		
Topografía	Plana		
Valorización	Buena		

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble	Edificio		
Tipología	Multifamiliar mixto		
Sistema de construcción	Tradicional (Concreto)		
Estilo de construcción	Semi moderno		
Disposición	Siguiendo a esquina		
Admón.	Si	<input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>

- Distribución:

- Primer piso: Dos (2) locales comerciales, y uno con apartamento anexo.
- Segundo piso: Tres Apartamentos: 201, 202, 203 y un cuarto util.
- Tercer y Cuarto pisos: Dos (2) Apartamentos por piso: 301 y 302, y 401 y 402.
- Quinto piso: Apartamento 501 (Atrás).

4. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN

4.1 Físicas:

LOCAL O APTO	COMPOSICION	ACABADOS

Chécheres + Apto	Local, tipo Garaje, y Apto con 4 alcobas, baño social, patio y zona de ropas, cocina sencilla	Reja y puerta metálica, Piso en mayólica y granito, paredes pintadas, cubierta en losa. Puerta de madera hacia el apto y baño cabinado
Peluquería (28 - 41)	Reja metálica de seguridad y cortina. Salón con baño cabinado.	Puerta de madera, pisos en mayólica y arenon chino, closet y lavadero. Con humedades importantes
201 (28 - 43)	Se accede por por puerta metálica, escalas en concreto en en mayólica y arenon chino. El 2º. Piso posee un cuarto util con humedades. Consta de salón comedor, baño cabinado, cocina, zona de ropas, 3 habitaciones con puerta en madera, 2 con closet, un baño	Piso en cerámica, paredes revocadas y pintadas. Cubierta en losa.
202	Por puerta metálica. Consta de sala, cocina sencilla, zona de ropas, baño social cabinado y 2 habitaciones con puertas de madera	Piso en cerámica, paredes revocadas y pintadas. Cubierta en losa.
203	Por puerta metálica. Sala, baño social cabinado,, cocina semiintegral, zona de ropas, 2 alcobas con puerta de madera, una con closet,,	Piso en cerámica, paredes pintadas, cubierta en losa.
301	Por puerta metálica Sala comedor, cocina sencilla, zona de ropas, 3 habitaciones con puerta de madera y 2 closet, 2 baños.	Piso en cerámica, paredes pintadas, cubierta en losa.
302	Por puerta metálica Sala comedor, cocina sencilla, zona de ropas, 4 habitaciones con puerta de madera y closet, 2 baños.	Piso en cerámica, paredes pintadas, cubierta en losa.
401	Por puerta metálica Sala comedor, cocina sencilla, zona de ropas, 3 habitaciones con puerta de madera y 2 closet, 2 baños.	Piso en cerámica, paredes pintadas, cubierta en losa.
402	Por puerta metálica Sala comedor, cocina sencilla, zona de ropas, 3 habitaciones con puerta de madera y 2 closet, 2 baños.	Piso en cerámica, paredes pintadas, cubierta en losa.
501	Se accede por por puerta metálica, escalas en concreto en	Piso en cerámica, paredes pintadas, cubierta en madera y teja de eternit.

	cemento y vitrificado. Sala comedor, cocina sencilla, zona de ropas, 3 habitaciones con puerta de madera y 2 closet, 2 baños.	
--	---	--

4.2 Económicas:

LOCAL O APTO	ESTADO DE CONSERVACION (Según diligencias de Secuestro)	CANON MENSUAL (\$) DE ARRENDAMIENTO	LICENCIA DE CONSTRUCCION Y AÑO
Chécheres + Apto	Regular	896.650	9603/75 (C - 4 ^a .)
Peluquería (28 - 41)	Muy regular (Humedades)	740.000	9603/75 (C - 4 ^a .)
201 (28 - 43)	Muy regular (Humedades)	Estimado: \$ 550.000 (Desocupado)	9603/75 (C - 4 ^a .)
202	Muy regular (Humedades)	Estimado: \$ 550.000 (Desocupado)	9603/75 (C - 4 ^a .)
203	Regular	620.000	9603/75 (C - 4 ^a .)
301	Regular	750.000	9525/2005 (C - 4 ^a .)
302	Regular	Estimado: \$ 750.000	9525/2005 (C - 4 ^a .)
401	En buen estado: 2.0	654.000	9525/2005 (C - 4 ^a .)
402	Regular	750.000	9525/2005 (C - 4 ^a .)
501	Regular	800.000	9525/2005 (C - 4 ^a .)
TOTALES	10 Unidades	7.060.500.00	Sin Licencia

5. ANALISIS TECNICO DEL INMUEBLE (B = bueno, R = regular, L = lenta)

Diseño y Construcción	R
Acabados	R (Fachada en obra gris: Sin estucar y pintar)
Estado general del inmueble	R
Ubicación dentro del sector	B
Desarrollo y proyección urbana	B
Vías de acceso	B
Transporte público	B
Servicios públicos	R (Falta el gas domiciliario)
Vecindario	B
Valorización	B

6. DATOS IMPORTANTES DEL INMUEBLE

Se homogeniza a: Multifamiliar VIS (Según Revista Construdata)

31
391

ITEM	DETALLE	OBSERVACION
Área privada construida	- Primer piso = 149,62 m ² + Libre = 30,9 m ² (La mitad) - Pisos superiores = 397,99 m ²	Según Licencia # 9525/2005 (C - 4 ^a .)
Área privada construida	585,87 m ²	Según Ficha Predial
Vetustez	- Primer piso: 44 años (1.975) - Pisos superiores: 13 años (Promedio = 2.006)	- Según Licencia #9603/75 (C - 4 ^a .) - Según Licencia # 9525/2005 (C - 4 ^a .)
Estado de conservación (Promedio):	2.5 (Regular)	Donde: 1.0 (Nuevo) a 5.0 (Amenaza ruina)
Sistema constructivo	Tradicional	Concreto
Vida Técnica	100 Años	Vida Util
Área del lote	179,43 m ²	- Frente = 8,5 Mts. - Fondo = 21,38 Mts.
Coef. de copropiedad	100 % (Sin RPH)	Todo el Edificio

7. ASPECTOS JURIDICOS

7.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO COMERCIAL:

Escritura pública #	846 del 24/02/2.004 de la Notaria 29 de Medellín
Instrumentos públicos del	28/08/2.019
Licencias de construcción #	9603/75 (C - 4 ^a .) y 9525/2005 (C - 4 ^a .)
COBAMA #	16150080003
Ficha Predial del	23/11/2.009: - Aparece, en la foto superior derecha, el Edificio de la Esquina. - El inmueble a valorar es el contiguo, al lado izquierdo. - La Matricula Inmobiliaria coincide plenamente.

7.2. MATRICULA INMOBILIARIA: 001 - 104448

7.3 LINDEROS:

Según Escritura pública # 846 del 24/02/2.004 de la Notaria 29 del Circulo de Medellín.

7.3. GRAVAMENES:

- Hipoteca
- Demanda ante Juzgado

8. NORMATIVIDAD: Según el POT de Medellín (Acuerdo 048 del 2014):

- Suelo Clase Urbana (Ley 388 del 97, art. 31)
- Mixtura: Media
- Uso (Mixto): Residencial y Comercial

9. METODOLOGIAS DEL AVALUO COMERCIAL:

De acuerdo con la Resolución IGAC 620 del 2.008, que rige los avalúos en Colombia:

9.1 PARA VALORAR EL INMUEBLE:

- Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación.

- Artículo 37.-

1. Capitalización

Estimación del precio utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles. Para este fin se puede utilizar la siguiente expresión que formaliza la relación:

$$A = \frac{r}{i} \times 100$$

En donde:

A = avalúo

r = arriendo

i = tasa de interés aplicable.

9.2 PARA VALORAR EL SUELO O TERRENO:

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es

indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

10. AVALÚO COMERCIAL:

10.1 DEL INMUEBLE:

De acuerdo con:

$$A = \frac{r}{i} \times 100$$

En donde:

A = avalúo

(???)

r = arriendo = \$ 7.060.500

i = tasa de interés aplicable = 0,55 % mensual (Estrato 3: Residencial y comercial).

$$A = (\$ 7.060.500 / 0,5) \times 100 = \$ 1.283.727.000.00$$

(Valor x m2 integral construido: \$ 1.283.727.000 / 563 m2) = \$ 2.280.154,5 x m2).

10.2 DEL SUELO O TERRENO:

- Valor a Nuevo x M2: Residencial y Comercial Estrato 3:

- Comercial = $149,62 \text{ m}^2 + 30,9 \text{ m}^2 / 2 = 165 \text{ m}^2 \times \$ 6 \text{ mill} \times \text{m}^2 = \$ 990 \text{ Mill (+)}$
- Residencial = $397,99 \text{ m}^2 \times \$ 4 \text{ mill} \times \text{m}^2 = \$ 1.592 \text{ Mill}$
- Valor Probable del Proyecto (VPP) = \$ 2.582 Mill.

- Valor del Suelo o Terreno (Alfa) = 20 % del VPP = \$ 516.400.000.00

- Valor x m2 de Suelo o Terreno (179,43 m2) = \$ 2.878.000

10.3 VALOR DE LAS MEJORAS:

$$\$ 1.283.727.000 - \$ 516.400.000 = \$ 767.327.000.00$$

11. LIQUIDACIÓN DEL AVALUO COMERCIAL:

DESCRIPCIÓN	AREA (m ²)	V/R UNITARIO x m ² (\$)	V/R TOTAL (\$)
Edificio (Valor Integral)	563	2.280.154,5	1.283.727.000 (-)
Suelo o Terreno	179,43	2.878.000	516.400.000
Valor mejoras:	563:	1.362.925,4	767.327.000
Primer piso	165	1.362.925,4	224.882.500
Pisos superiores	398	1.362.925,4	542.444.500
		V/R T/L MEJORAS (\$)	767.327.000.00

SON: SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTE Y SIETE MIL PESOS M / L.

12. OBSERVACIONES

- Se observó actividad edificadora en la zona
- Oferta y demanda moderada

13. VIGENCIA

Este avalúo tendrá vigencia de 1 año, siempre y cuando, las condiciones endógenas y exógenas, no cambien abruptamente (Decreto 1420, Art. 19).

14. ANEXOS

- FOTOGRAFICO
- Ficha Predial del 23/11/2.019
- Licencias de Construcción
- Lista de chequeo (C.G.P., art. 226)
- RAA DE AVALUADOR

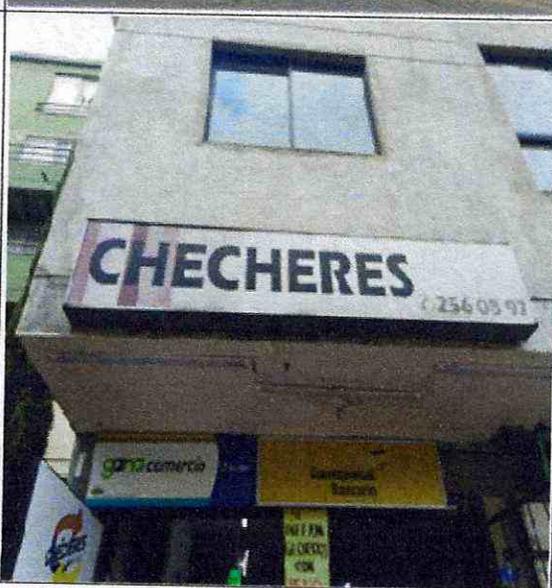
Atentamente,


JAIME RODRIGO RESTREPO MEJÍA
 C.C.: 70.122.698 de Medellín
 Perito Avaluador y Auxiliar de la Justicia

35
395



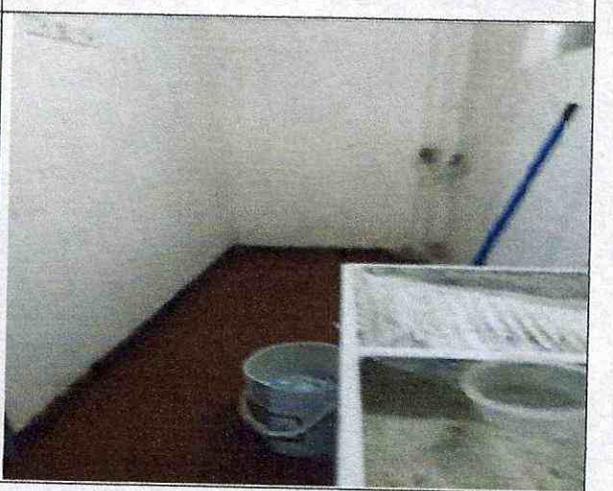
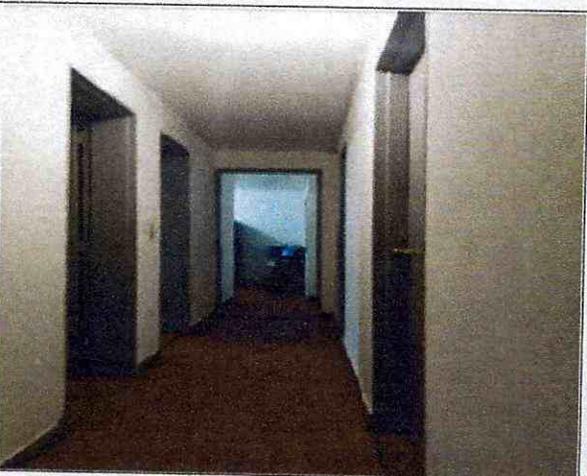
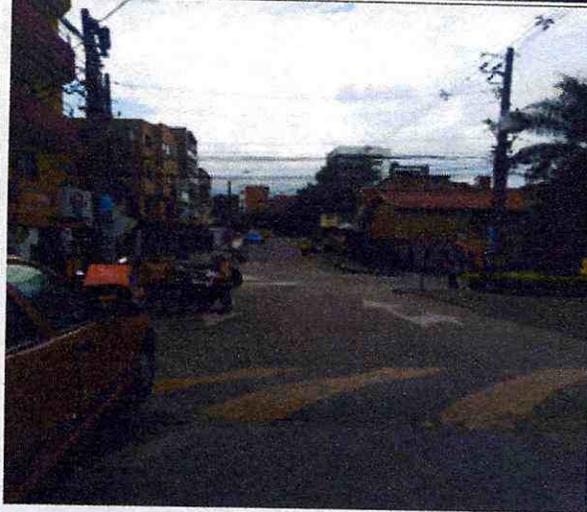
REGISTRO FOTOGRÁFICO EDIFICIO



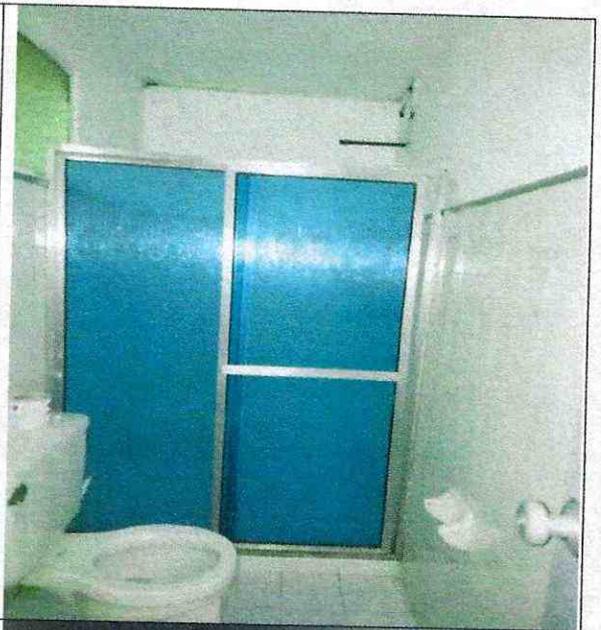
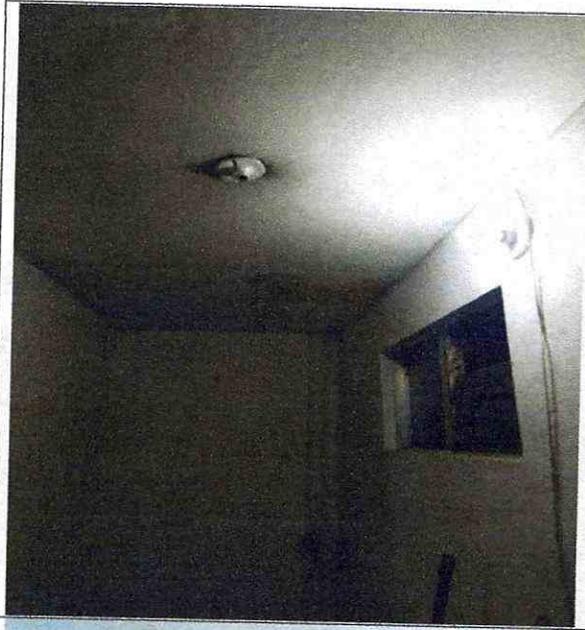
36
396



REGISTRO FOTOGRÁFICO CHECHERES Y APTO (PRIMER PISO)



37
397



38
393

Medellín, Noviembre 25 del 2.019

JAIME RODRIGO RESTREPO MEJIA, identificado con la cedula que aparece al pie de mi firma, actuando en mí calidad de Auxiliar de la justicia desde el 16/12/2.010, Perito evaluador desde el 2.006, Ingeniero Agrónomo desde 1.984 y Profesor de Avalúos Comerciales desde el 2.009, domiciliado en la Cra 86 # 45 B 8, Barrio La Floresta, Medellín, Tels: 5802984 y 300 – 2220669, correo: irrestrepo100@yahoo.com, manifiesto que los siguientes DICTAMENES PERICIALES, los realizo bajo el juramento de que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Con respecto a las publicaciones, en la Lonjas Inmobiliaria de Colombia y en ESCAPAS he realizado cuatro (4) archivos en formato digital de cada uno de los siguientes Cursos: Avalúos Urbanos, Avalúos Rurales, Avalúos Ambientales y Avalúos Empresariales. Además, para obtener la Especialización, y próximamente, la Maestría, en Técnicas de Valoración con la Universidad Politécnica de Valencia, España, he realizado el Trabajo de Grado sobre: El Método Multicriterio utilizado en la valoración del Cinturón Verde de Medellín (Especialización) y en la Valoración de Pasivos Ambientales (Maestría).

Actualmente, soy Profesor de Metodologías de Valoración Comercial en EQUIDE, Rionegro, Tel: 3223014

Los Dictámenes Periciales realizados en Juzgados los últimos cuatro (4) años son:

JUZGADO	DEMANDANTES	DEMANDADOS	R/DO	PROCESO
2º. Cto. de Env.	Carlos A. Glez R.	Juan José Glez R.	2015-527	Divisorio
1º. Cto. de Env.	Fiduciaria Central	José Luis Botero S.	2015-129	Restitución
2º. Cto. de Env.	Sandra MILENA BAENA SIERRA	JORGE Dagoberto VALDES MADRID	2015-486	Divisorio
3º. Cto. de Env.	Moncada Rocío	Javier Silva	2002-174	Resp. civil
3º. Cto. de Env.	Mónica Muñoz	Víctor Arias	2012-492	Resp. civil
3º. Cto. de Env.	Jhonatan Smit	Seguros del Estado	2014-161	Resp. civil
1º. Cto. de Env.	Cesar Cock	Ida Yaneth Cano	2014-233	Simulación
1º. Cto. de Env.	Oscar Cárdenas	Sunicol S.A.	2013-520	Resp. civil
1º. Cto. de Env.	Diego Fernández	Edificio Crystal	2010-061	Reiv./torio
3º. Cto. de Env.	Inv. Balsora	Julio Torres Balbín	2009-268	Ord. Agrario
3º. Cto. de Env.	Juan B. Torres	Asfalto y Hormigón	2010-428	Resp. civil
3º. Cto. de Env.	Claudia Balbín	Oscar Montoya	2014-495	Resp. civil
3º. Cto. de Env.	Jorge Correa	Marta Correa	2001-527	Divisorio
3º. Cto. de Env.	FRANCISCO JOSE ARANGO FLOREZ	BEATRIZ ELENA COLORADO SANCHEZ	2.013-00367	Deslinde x 2

39
319

3º. Cto. de Env.	epm	David Santiago Díaz	2012-337	Servidumbre
3º. Cto. de Env.	Hernán Martínez	Inv. Agrícolas	2013-513	Declarativo
3º. Cto. de Env.	Martha Estella Restrepo Uribe	Cruz Elena Restrepo Gil	2008-445	Divisorio
3º. Cto. de Env.	FELIX ANTONIO CORREA Y OTROS	MAYO S.A Y OTROS	2004 - 00305	Reiv./torio
Laboral de Env.	Cesar M. Álvarez	Procil, SA	2015-304	Ordinario
Juzgado Civil de Cto de Caldas	Marcela Andrea Álvarez Ramírez	Hernán Darío Álvarez Betancur	2017 - 534	Interdicción
Juzgado Civil de Cto de Caldas	FLOR MARIA VANEGAS CASTAÑEDA	LUIS FERNANDO LONDOÑO SOTO	2016 - 271	Liquidación de Sociedad Conyugal
Juzgado Promiscuo Mpal de Caldas			2019 - 376	Deslinde x 2
Promiscuo de Guatapé	Gloria Lucia Ruiz	Adriana Calderón y Otros	2013-065	Reiv./torio Agrario
Promiscuo de Guatapé	ADRIANA MARIA AGUIRRE VILLEGAS	MARIA HILDA USME FRANCO	2017-00032	Reiv./torio Agrario
1º.Cto. de Rionegro	Luz M. Betancur	Josefina Alzate	2010-318	Reiv./torio
1º.Cto. de Rionegro.	William Gómez	Gilberto Gómez	2013-230	Reiv./torio Agrario
1º.Cto. de Rionegro.	Dioselina Monsalve	Gabriel Acevedo	2015-130	Pertenencia
1º.Cto. de Rionegro.	J.J. Salazar Ramírez	Rubiela Tobón	2014-395	Pertenencia
1º.Cto. de Rionegro.	Dioselina Monsalve	Gabriel Acevedo	2015-130	Pertenencia
1º.Cto. de Rionegro.	Hidralpor SAS	Hnos Echeverri Giraldo	2018- 81	Imposición de Servidumbre
1º.Cto. de Rionegro.	Hidralpor SAS	MARIA ADELA ROJAS DE DUQUE Y OTRO	2018 - 00099	Imposición de Servidumbre
1º.Cto. de Rionegro.	LUCILA DEL SOCORRO JARAMILLO DE GOMEZ Y OTROS	MUNICIPIO DE RIONEGRO	2011 - 0196	Ordinario Reivindicatorio
2º.Cto. de Rionegro.	Arturo Ramirez Gomez	Johana de la Cruz Perez y Otros	2014-227	Divisorio
2º.Cto. de Rionegro.			2014-261	Reivindicatorio

Promiscuo del Santuario	Ramón Botero Gómez	María Balvanera Martínez	Propuesto	Reiv. Agrario
Promiscuo del Santuario	María Raquel Orozco	Jesús María Giraldo Ramirez y Otros	2015 - 00006	Deslinde x 2
Promiscuo del Santuario	JAIME DE J. ZULUAGA R.	JOSE MANUEL ALVAREZ ZABALA	N/A	Imposición de Servidumbre
2o. Promiscuo de Marinilla	Mariola Giraldo Arcila	Isabel Cristina Aristizabal	2015-031	Hipotecario
2o. Promiscuo de Marinilla	Claudia Patricia Tamayo	Francisco Javier Osorio	2013-238	Divisorio
Civil de Cto de Marinilla	Clara Esther Gallo de Marín	Indeterminados	2015877	Pertenencia
Promiscuo del Peñol	Fabio de Jesús Ramírez H/dez	Jovanny Naranjo	2013-0073	Resolución de Contrato
Promiscuo del Peñol	Humberto Castañeda	Héctor Hernán Ramírez Montes	2013-208	Nulidad de Contrato
Promiscuo de San Vicente	Jesús Hernando Vélez	Gloria Inés Ramírez	2010-2849	Avalúo de Mejoras
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL Cocorna	CARLOS ALBERTO GARCIA VILLEGAS	CENTRO RECREATIVO COCORNA S.A.		DESLINDE Y AMOJONAMIENTO.
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL Cocorna	Conrado de J. Gallego Cardona	Adriana Ma. Mira Cardona	2017 - 194	Pertenencia
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL Cocorna	Rafael Álvaro Ortega Salazar	Manuel José Vásquez A.	2016 - 160	Pertenencia
Promiscuo de San Rafael	Luis Adolfo Arcila	Luis Ángel Mesa	2014-048	Contrato de Mandato
Promiscuo de San Rafael	Ma. ISABEL AVENDAÑO M.	ISAGEN S.A. ESP	2016- 147	Deslinde x 2
Promiscuo de San Rafael	GLORIA CECILIA DEL NIÑO JESUS AGUILAR	RODRIGO MORALES	2016-094	Deslinde x 2
Promiscuo de San Rafael	AURA M. DE VALENCIA Y OTROS	PERSONAS INDETERMINADAS	2016-...	Pertenencia
Promiscuo de San Rafael	JOSE RODRIGO USME GIRALDO	HEREDEROS INDETERMINADOS DE J. J. LONDOÑO	2016-...	Pertenencia
Promiscuo de	Darío de J.	Nena Cecilia	2017-0064	Deslinde x 2

41 401

San Rafael	Moreno Restrepo	Giraldo Gómez		
Promiscuo de San Rafael	GLORIA CECILIA MONTOYA GONZALEZ	YOLANDA SUAREZ GIRALDO	2016-0003	Ejecutivo mixto
Promiscuo de San Rafael	Dolores F. Cardona de Gdo.	Eliana María Ríos V.	2018 - 136	Reivindicatorio
Promiscuo de San Carlos	José Israel Giraldo	José Arcángel Giraldo	2015-397	Cumplimiento de Contrato
Promiscuo de Jericó	Cesar Augusto Pérez G y Otros	Esteban Betancur Sierra y Otros	Año 2017	Negación de servidumbre
Juzgado Adtvto	Flia Vélez Madrid	Mrio de Defensa	Propuestos	Reparación directa (2)
Juzgado Adtvto	Carlos Alberto Quiceno Acevedo	Mpio de Liborina	2015-431	Acción Contractual
Tribunal Adtvto	Juan de D Orrego	M/rio de Defensa	2014-766	Acc de Grupo
Tribunal Adtvto	MATILDE PALACIOS CORDOBA	M/rio de Defensa x 3	2016 - 01639	Reparación directa.
5°. Civil de C/to de Medellín	Roberto Cruz Arboleda y Otros	Generar SA.	2009-121	Acción de Grupo
5°. Civil de C/to de Medellín	Luz Stella Acosta de Echandia	Ma. Gabriela Echandia y Otros	2012-631	Divisorio por venta
3°. Civil de C/to de Medellín	EDILMA CHICA ECHEVERRI	CALASANZ PREMIUM	2015-991	Resp. Civil
5°. Civil de C/to de Oralidad	BEATRIZ ELENA ZULUAGA SOSA	LUZ MARINA ZULUAGA SOSA	2017-283	Restitución de Inmueble
Juzgados Medellín	LUZ ELENA GOMEZ PINEDA		Local San Diego	Regulación de canon
Juzgados Medellín	BIBIANA PATRICIA ARENAS		Incolmotos	Regulación de canon
JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD	ALBERTO ALVAREZ S. S.A.	DISTRIBUIDORA DORIS S.A. Y OTRO	2019-00134	Regulación de canon
13 de Familia de Medellín	SANTIAGO MUÑOZ MARIN	ANGELICA MARIA GONZALEZ G/LEZ	2015-1475	Liquidación conyugal
JUZGADO 18 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN.	CAROLINA CALLE TABORDA Y OTRA	ELEONOR HERRERA ROJAS Y OTRO	2013 - 00855	Divisorio
JUZGADO 18 CIVIL DEL CIRCUITO	MARIA CECILIA MEJIA DE CEBALLOS	MARIA VICTORIA CORREA	2013-0021800	ORDINARIO

402
42

Centro de Resolución de Conflictos UNLAULA	FABIO ANTONIO HERNANDEZ	LUZ GABRIELA HERNANDEZ	2017 - 323	Tenencia y Valoración de Mejoras
DIAN	DIAN	Alejandro Ospina C.	26/11/15	Avalúo Cial

Además, el resto de requisitos de la Lista de Chequeo, los relaciono en la siguiente tabla (Código General del Proceso, Art. 226):

No.	REQUISITO	NO	SI
1	Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen: Procesos: Divisorios (Girardota), Particiones (Rionegro y La Ceja)		X
2	Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, del Código General del Proceso, en lo pertinente.	X	
3	Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.	X	
4	Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.	X	
5	Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.		X

Atentamente,


 JAIME RODRIGO RESTREPO MEJIA.
 C.C. 70.122.698 de Medellín
 Perito evaluador



MUNICIPIO DE MEDELLÍN
Secretaría de Gestión y Control Territorial
Subsecretaría de Catastro

CERTIFICADO DE USO INTERNO - SUBSECRETARIA DE CATASTRO

FICHA CATASTRAL LOTE

Datos vigentes a: 23/11/2019
Origen Datos: SAP Producción



No. Certificado

100015762030613

Alcaldía de Medellín

INFORMACIÓN GENERAL			USO INTERNO SUBSECRETARIA DE CATASTRO	
UBICACIÓN DEL LOTE			FOTO FACHADA	
DEPARTAMENTO:	05-ANTIOQUIA	MUNICIPIO:	001-MEDELLÍN	
COMUNA:	16-BELEN	BARRIO:	15 - LOS ALPES	
DIRECCIÓN:	--	CBML ACTUAL:	16150080003	
NOMBRE:	-----	CBML ANTERIOR:	16150080003	
INFORMACIÓN DEL LOTE				
SUELO:	01-URBANO	ESTRATO:	3	
USO:	9	TIPO:	14	
PISOS:	4	DESTINACIÓN:	CBML C	
UNIDADES PREDIALES: 1		MEJORAS:	0	
ZHF:		111110461314		
CARACTERÍSTICA:		03 - CBML CONSTRUCCIÓN N.P.H (100%)		
ZGE:		480		
ÁREAS TOTALES (m²)				
LOTE:	178,58		CONSTRUCCIÓN:	585,87
			COMÚN:	0,00



INFORMACIÓN GRÁFICA
USO INTERNO SUBSECRETARIA DE CATASTRO

SIN IMAGEN

USO INTERNO SUBSECRETARIA DE CATASTRO

USO INTERNO SUBSECRETARIA DE CATASTRO

CONVENCIONES		UBICACIÓN GENERAL	
GENERALES	PLANTAS (IEP) Identificación Especial del Predio	SISTEMA DE COORDENADAS	
Límite Catastral (comuna, barrio) 001 Manzana 001 Lote 1 Área construida (No. de pisos) 1P Área libre 1P Sótano, Semisótano AL Mejora (f. mejora, niveles de piso) M2_1P Piscina PISC Ríos, Quebrada Lote seleccionado 10 Construcción transitoria T Patio, Área libre AL Sótano, Semisótano 1S Mejora (f. mejora, niveles de piso) M2_1P Piscina PISC Ríos, Quebrada	Privada, mezzanina, sótano, balcón Área Libre privada: Patio, Terraza, para; descubierta Área Libre común: Patio, Terraza, para; descubierta, circulación desc. Área de Circulación Área Común Construida Gimnasio Cuarto Máquinas Adición NO Reglam. Cuarto de Tanques Futura Construcción	Tipo: K3AC Plano Castellano Magna Sirgas origen Medellín MAGNA_Medellin_Antioquia_2010 Proyección: Transverso Mercator Datum: MAGNA Falso Este: 855378.6470 Falso Norte: 1180016.8750 Unidad Lineal: metros (m) Unidad de superficie: m² Unidad de Cartografía: Equipo de Geodésicos	<p>SIN IMAGEN</p>

44
909

INFORMACIÓN PREDIAL
USO INTERNO SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

CÓDIGO PREDIO TIPO CÓDIGO	TIPO PREDIO	% DSG	DETALLE						ÁREAS (m²)				
	DESTINACIÓN	ID DSG	DIRECCIÓN PRINCIPAL	PISO	PTJ	USO	IEP	PRIVADA	MZN	TERRAZA	TOTAL	TOTAL	
			NÚMERO PREDIAL	ESTRATO	ID CALIF.	TIPO	MEJORA	BALCÓN	SÓTANO	PATIO	CONSTRUIDA	LIBRE	
104448 MATRÍCULA	CONSTRUCCIÓN N.P.H. (100%) LOCAL	100,000 0	CR 085 028 039 00000 050010108161500080003000000000	0	60	2	--	62,06	0,00	0,00	62,05	0,00	
104448 MATRÍCULA	CONSTRUCCIÓN N.P.H. (100%) RESIDE	100,000 0	CR 085 028 039 00000 050010108161500080003000000000	0	51	1	--	523,82	0,00	0,00	523,82	0,00	
				3	2	31	0	0,00	0,00	0,00		0,00	

DETALLE CALIFICACIÓN
USO INTERNO SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

ID CALIFICACIÓN: 1

USO: COMERCIAL

ESTRUCTURA		ACABADOS PRINCIPALES		BAÑO		COCINA		
ARMAZÓN:	CONCRETO <= 3P	22	FACHADA: REGULAR	6	TAMAÑO: --	0	TAMAÑO: --	0
MUROS:	BLOQUE LADRILLO	4	CUBRIMIENTO MUROS: PAÑETE, PAPEL COMÚN, LADRILLO	2	ENCHAPES: --	0	ENCHAPES: --	0
CUBIERTA:	ENTREPISO, (CUB PROV) PREFAB	6	PISO: TABLETA, CAUCHO, ACRÍLICO, GRANITO,	9	MOBILIARIO: SENCILLO	3	MOBILIARIO: --	0
CONSERVACIÓN:	BUENO	4	CONSERVACIÓN: BUENO	4	CONSERVACIÓN: --	0	CONSERVACIÓN: --	0
SUBTOTAL		36	SUBTOTAL	21	SUBTOTAL	3	SUBTOTAL	0

TOTAL PUNTOS COMERCIAL: 60

GENERALES

PISOS:	4	HABITACIONES:	0	BAÑOS:	0	LOCALES:	0	ACUEDUCTO:	SI	ALCANTARILLADO:	SI
ENERGÍA ELÉCTRICA:	SI	TELÉFONO:	SI	INTERNET:	NO	GAS:	NO	EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (EN AÑOS):			0

ID CALIFICACIÓN: 2

USO: RESIDENCIAL

ESTRUCTURA		ACABADOS PRINCIPALES		BAÑO		COCINA		
ARMAZÓN:	CONCRETO >= 4P	6	FACHADA: REGULAR	4	TAMAÑO: PEQUEÑO	1	TAMAÑO: PEQUEÑA	1
MUROS:	BLOQUE LADRILLO	4	CUBRIMIENTO MUROS: PAÑETE, PAPEL COMÚN, LADRILLO	1	ENCHAPES: BALDOSÍN UNICOLOR, PAPEL	2	ENCHAPES: BALDOSÍN UNICOLOR, PAPEL COMÚN	2
CUBIERTA:	ENTREPISO, (CUB PROV) PREFAB	6	PISO: TABLETA, CAUCHO, ACRÍLICO, GRANITO,	6	MOBILIARIO: SENCILLO	3	MOBILIARIO: REGULAR	3
CONSERVACIÓN:	BUENO	4	CONSERVACIÓN: BUENO	4	CONSERVACIÓN: REGULAR	2	CONSERVACIÓN: REGULAR	2
SUBTOTAL		20	SUBTOTAL	15	SUBTOTAL	8	SUBTOTAL	8

TOTAL PUNTOS RESIDENCIAL: 51

GENERALES

PISOS:	4	HABITACIONES:	8	BAÑOS:	4	LOCALES:	1	ACUEDUCTO:	SI	ALCANTARILLADO:	SI
ENERGÍA ELÉCTRICA:	SI	TELÉFONO:	SI	INTERNET:	NO	GAS:	NO	EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (EN AÑOS):			0

INFORMACIÓN DE PROPIETARIOS O POSEEDORES
USO INTERNO SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

CÓDIGO PREDIO	DESCRIPCIÓN			IDENTIFICACIÓN			DOCUMENTO SOPORTE				
	NOMBRE	APELLIDO	RPP	% DERECHO	NÚMERO	TIPO	ORIGEN	TIPO	NÚMERO	FECHA	CIUDAD
104448	CARLOS EUGENIO	RESTREPO RESTREPO	--	100,000	71 623 294	CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	--	--	--	--

OBSERVACIONES
USO INTERNO SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

TRÁMITE	INFORME	FECHA	RESPONSABLE	OBSERVACIÓN
0	4516	31/05/2010	HOLMES FERNANDO URREGO PEREZ	FICHO 01201000089209, REVISOR, ISABEL CORTES 04-06-2010. SE VALIDAN AREAS DE LA GDB. CAMBIO DE DESTINACION DE (01-12-64) A (01-12-51)
0	0	--	--	SE VISITO EL PREDIO EL 15 DE MAYO DE 2009. SE VALIDA USO TIPO 2-40 SE ACTUALIZA CONSTRUCCIÓN Y SE CORRIGE AREA CONSTRUIDA, SE CORRIGE USO TIPO, SE CALIFICA NUEVAMENTE EL PREDIO.

NOTAS

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio".
Artículo 42 Resolución 070 de 2011 Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Este documento puede verificarse digitalmente con el número (100015762030613) a través del portal de la Alcaldía de Medellín.

Este documento fue diseñado para ser impreso en tamaño Oficio o carta. Las medidas tomadas a escala sobre el dibujo sólo son válidas para este tamaño de impresión.

FIRMA AUTORIZADA

ELABORADO POR

HAROLD MONTOYA QUINTERO



45
405

PIN de Validación: a2580997

<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) JAIME RODRIGO RESTREPO MEJIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70122698, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-70122698.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIME RODRIGO RESTREPO MEJIA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
 - 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: 23 Mayo 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Inmuebles Rurales
 - 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: 23 Mayo 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
 - 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: 23 Mayo 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Inmuebles Especiales
 - Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Avances de obras , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores
Fecha: 16 Oct 2019 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
 - 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 , Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares
Fecha: 23 Mayo 2018 >> **Regimen:** Régimen de Transición
- Maquinaria y Equipos Especiales
 - Aeronaves
Fecha: 23 Mayo 2018 >> **Regimen:** Régimen de Transición
- Semovientes y Animales
 - Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.
Fecha: 23 Mayo 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
 - Revalorización de activos , Producto terminado , Establecimientos de comercio
Fecha: 16 Oct 2019 >> **Regimen:** Régimen Académico



PIN de Validación: a2580997



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



Ab
406

- Inventarios , Materia prima , Producto en proceso
- Fecha:** 23 Mayo 2018 >> **Regimen:** Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
 Dirección: CARRERA 86 #45B - 8
 Teléfono: 57 4 5802984
 Correo Electrónico: jrrestrepo100@yahoo.com

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) JAIME RODRIGO RESTREPO MEJIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70122698.

El(la) señor(a) JAIME RODRIGO RESTREPO MEJIA 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: a2580997



A
A



PIN DE VALIDACIÓN

a2580997

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 seis (06) días del mes de Noviembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

ALIN. N° C4-AL-9523 URB: LOS ALPES LIC. N° 9603,75
 UUREC. CARRERA 85 No. 28 - 39 Barrio Belén Los Alpes VIER LIC. N° Continúa

LICENCIA DE CONSTRUCCION
 INTERESADO: Inés Veia Cortés y otros
 ANQ. FIRMA PLANOS: Augusto Maestre
 PATA: Construcción 1° piso y adición 2° piso.
 DESTINACIONES: 2 habitaciones.

ALINEAMIENTO

VIA	CALZADA	A-DEN	Z. VERDE	TOTAL	ANTEJARDIN
CH85	6.20	1.50		9.50	2.00
CR185A		1.00	4.50	6.50	

AVALUO CONST: \$ 83.000,00 ZONA DE AVAVALUO: C
 IMPUESTO CONST: \$ 148.188,00 BOLETAS N°: 25146 y 102113
 FRONTE: 8,50 m AREA SOTANOS: m²
 FONDO: 21,36 m AREA 1° PISO: 137,50 m²
 AREA LOTE: 181,73 m² AREA PISOS SUP: 143,77 m²
 A. LIBRE PISO 1°: 44,23 m² AREA TOTAL: 281,27 m²

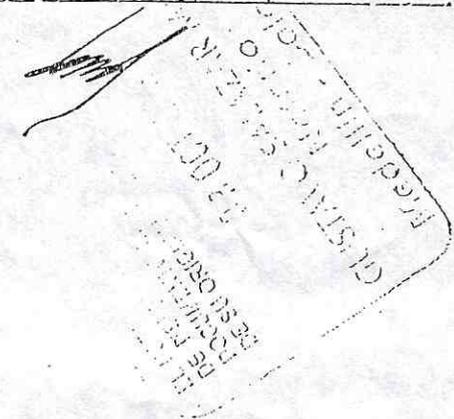
NUEVO PARAMENTO: Antejardín, cercado y en piso duro por carrera 85.
 Respetar 6,50m. del paramento opuesto por carrera 85 A.
 RETROCESO:
 SANCION DE CARRETE:
 PROYECTO:
 OBSERVACIONES: Otros retiros según normas.

RESOLUCION No. 16552005
 FECHA EXPEDICION: 13/05/2005
 FECHA VERIFICACION: 13/05/2005

RESOLUCION No. 16552005
 FECHA EXPEDICION: 13/05/2005
 FECHA VERIFICACION: 13/05/2005

RESOLUCION No. 16552005
 FECHA EXPEDICION: 13/05/2005
 FECHA VERIFICACION: 13/05/2005

RESOLUCION No. 16552005
 FECHA EXPEDICION: 13/05/2005
 FECHA VERIFICACION: 13/05/2005



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

DICTAMEN PERICIAL No. 2020-00030

A. DETERMINAR LA IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO, VERIFICANDO SU EXTENSIÓN CABIDA Y LINDEROS.

1. **IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:** Lote de terreno distinguido con el N° 82, con nomenclatura urbana, Carrera 85 N° 28-39 Urbanización Los Alpes, ubicado en el paraje Altavista, fracción Belén, del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia.

En el momento de la visita ocular (Marzo 04 de 2020) se evidencio que sobre el lote de terreno se encuentra un edificio de cuatro pisos o plantas y mezzanine.

Edificio sin reglamento de propiedad horizontal, sin desenglobar, con licencia de construcción N° 9603/75 expedida en la Curaduría 4ª de Medellín.

2. **Área de lote:** 179,43 m²

Fuente: Escritura Pública N° 846 del 24 de Febrero de 2004 Notaria 29 de Medellín.

Área construida (45 años): 156,15 m²

Área construida (15 años): 410,11 m²

Fuente: Licencia de Construcción: N° 9603/75 Curaduría 4ª de Medellín.

3. **Linderos:** Por el frente u **Oriente**, en una extensión de 8,50 metros, con la carrera 85; por el **Sur**, en una extensión de 21,38 metros, con el lote N° 81 adjudicado al Dr. Pablo Nicholls Villegas, Por el fondo u **Occidente**, en 8,50metros, con terrenos de herederos de Mercedes Arango Vda. de Palacio y terrenos de la sucesión de Rafael Torres; y por el **Norte**, en una extensión de 21,38 metros con el lote N° 83 que se adjudicó en partición al Dr. Pablo Nicholls Villegas.

Fuente: Escritura Pública N° 846 del 24 de Febrero de 2004 Notaria 29 de Medellín

B. ASPECTOS JURIDICOS

1. **Propietarios:** **CARLOS EUGENIO RESTREPO RESTREPO** identificado con Cedula de Ciudadanía N° 71.623.294 con el 100% de Derecho sobre el inmueble.

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

2. **Adquisición: COMPRAVENTA** de José Evelio Vela Cortes, José Miguel Vela Cortes, Pedro Emilio Vela Corte según Escritura Pública N° 846 de fecha 24 de Febrero de 2004 Notaria 29 de Medellín, Anotación 005 Rdo. 2004-23247 Matricula Inmobiliaria N° 001-104448 Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.

3. **Limitaciones Jurídicas:** Según Matricula Inmobiliaria N° 001-104448 Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Sur el inmueble tiene las siguientes limitaciones jurídicas:
 - a. **Anotación 008 Rdo. 2010-22434: HIPOTECA \$40.000.000,00.** De Carlos Eugenio Restrepo Restrepo a Eubany de Jesús Uchima Becerra, según Escritura Pública N° 365 del 11 de Febrero de 2010 Notaria 6ª de Medellín.

 - b. **Anotación 009 Rdo. 2018-101900: DEMANDA EN PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN DE SOCIEDAD CIVIL DE HECHO (RDO 2018-545)** de Magda Judith Giraldo Arcila a Carlos Eugenio Restrepo Restrepo y Miryam de las Mercedes Restrepo Restrepo según Oficio 3653 del 18 de Diciembre de 2018 Juzgado 14 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.

4. **DOCUMENTOS JURIDICOS**
 - a. **Impuesto Predial:** Factura N° 1120167045429 Municipio de Medellín

 - b. **Matricula Inmobiliaria:** N° 001-104448 - PIN 200311106429630090 de Fecha 11 de Marzo de 2020. Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.

 - c. **Escritura Pública** N° 846 del 24 de Febrero de 2004 Notaria 29 de Medellín.

 - d. **Licencia de Construcción:** N° 9603/75 Curaduría 4ª de Medellín.

 - e. **Ficha Catastral** N° 100015762030613 Municipio de Medellín.

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

El Edificio está conformado por los siguientes pisos o niveles:

- a. **Primer piso o nivel:** compuesto por una casa y un garaje totalmente independientes, distinguido con el N° 28-41 de la Carrera 85, así:

Casa en primer piso: Se trata de una casa habitacional que le adecuaron el salón comedor, como local donde funciona un almacen de nombre "Checheres" el cual se comunica con el resto de la casa por una puerta en madera, en donde encontramos corredor de circulación; patio con zona de ropas; cuatro (4) habitaciones, dos (2) habitaciones con closet y una (1) con baño completo; baño social; cocina sencilla y zona de ropas con lavadero prefabricado (R).

Características constructivas: Fachada: Revocada sin pintar (R); Estructura: Vigas y columnas. Muros: Revocados y pintados (MR); Pisos: baldosa sencilla (se observa la baldosa muy despicada) (MR). Cubierta: Losa de concreto (B); Cocina: Sencilla, mesón en acero inoxidable, mueble superior e inferior en madera (R). Baños: Aparto sanitario y lavamanos de losa sencillos, espacio para ducha cabina acrílica, pañete baldosín, accesorio sencillos (R); ventanas: marco en aluminio y vidrio, otras con celosías (en cocina solo el marco sin vidrios) (MR). Puertas: En fachada puerta garaje corrediza y chambrana, en el interior puertas de madera (R).

(B) Bueno (R) Regular (M) Malo (MR) Muy regular

Estado de conservación: La casa se encuentra en muy regular estado de conservación, se observa el piso muy despicado, ventanas sin vidrios, closet con la madera dañada, humedades en el baño, y se observa en la zona de ropas la instalaciones de luz a la vista, sin canaletas, además con humedades en muros.

En general la casa se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

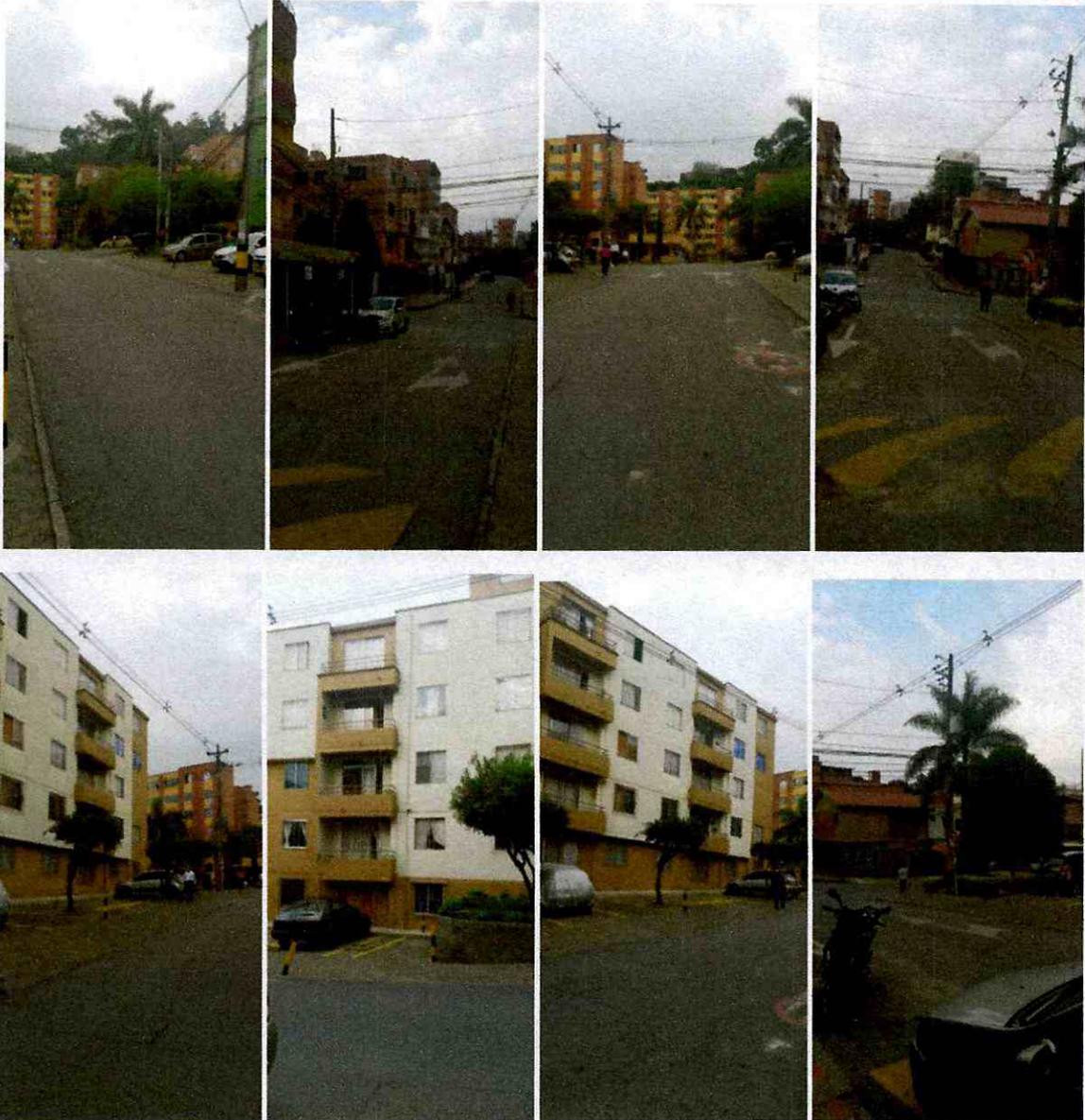
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Vías de acceso y vecindarios



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

5. AVALUO COMERCIAL

Se trata de un lote de terreno con una construcción en cuatro pisos o niveles y mezzanine, sin reglamento de propiedad horizontal, ni desenglobe.

Fachada

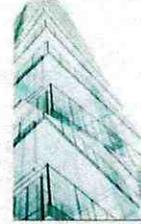


Vías de acceso y vecindarios



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Registro fotográfico



Ingreso al interior de la casa

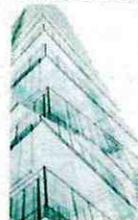
circulación

patio



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Habitaciones



Habitación con baño

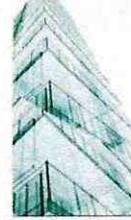


Zona de ropas



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Humedades en muro y cubierta



Estado de muros



cocina



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com



Circulación

ventana sin vidrios



Ventana sin vidrio

estado de muros en habitación



Estado del piso

retorno al ingreso

retorno a la carrera 85



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Garaje: Adecuado para una peluquería de nombre “Tonos virtual” que consta de dos salones y un baño.

Características constructivas: Fachada: Revocada sin pintar (R); Estructura: Vigas y columnas. Muros: Revocados y pintados (MR); Pisos: cerámica (M). Cubierta: Losa de concreto (B); lavadero, Baños: Aparto sanitario y lavamanos de losa sencillos, espacio para ducha sin cabina, pañete baldosín, accesorio sencillos (se observa humedades pronunciadas debajo del lavamanos, muro al costado izquierdo del sanitario, con baldosín inflado por humedad, tubo de desagüe a la vista, adecuado para botar el agua por el piso de la ducha (M); ventanas: marco en aluminio y vidrio, otras con celosías (en cocina solo el marco sin vidrios) (MR). Puertas: En fachada puerta garaje corrediza y chambrana, en el interior puertas de madera (R).

(B) Bueno (R) Regular (M) Malo (MR) Muy regular

Estado de conservación: El local en garaje se encuentra en muy regular estado de conservación, se observa humedad muy pronunciada en el baño, la cual ya daño el muro y su enchape, tubo de aguas sucias con desagüe en la ducha; las paredes están muy deterioradas

En general el local en garaje se encuentra en muy regular estado de conservación y mantenimiento.

Registro Fotográfico

Salón 1



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Baño

muro embombado por humedad



Grita en baldosín

humedad



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Salón 2



Lavaplatos



Humedad



Retorno al ingreso



b. Segundo piso o Nivel:

Apartamento 201: Apartamento desocupado, consta de salón comedor, cocina, zona de ropas, tres (3) habitaciones, baño completo.

Características constructivas: Fachada: Revocada sin pintar (R); Estructura: Vigas y columnas. Muros: Revocados y pintados (MR); Pisos: Cerámica (R). Cubierta: Losa de concreto (B); Cocina: Sencilla, mesón en acero inoxidable, mueble superior e inferior en madera (R). Baños: Aparto sanitario y lavamanos de losa sencillos, espacio para ducha cabina acrílica, pañete baldosín, accesorio sencillo (R); ventanas: marco en aluminio y vidrio, otras con celosías (R). Puertas: Metálica, en el interior puertas de madera (R).

(B) Bueno (R) Regular (M) Malo (MR) Muy regular

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

En general la casa se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.

Nota: Descripción del apartamento y características constructivas, definidas por el propietario, no se ingresó al apto, por falta de las llaves.

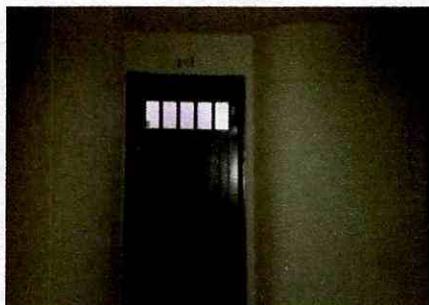
Ingreso a pisos superiores



Zonas comunes

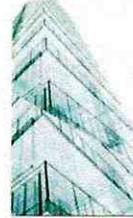


Piso 2



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Apartamento 202: Apartamento desocupado, consta de salón comedor, cocina, zona de ropas, dos (2) habitaciones, baño completo.

Características constructivas: Fachada: Revocada sin pintar (R); Estructura: Vigas y columnas. Muros: Revocados y pintados (MR); Pisos: Cerámica (R). Cubierta: Losa de concreto (B); Cocina: Sencilla, mesón en acero inoxidable, mueble superior e inferior en madera (R). Baños: Aparto sanitario y lavamanos de losa sencillas, espacio para ducha cabina acrílica, pañete baldosín, accesorio sencillo (R); ventanas: marco en aluminio y vidrio, otras con celosías (R). Puertas: Metálica, en el interior puertas de madera (R).

(B) Bueno (R) Regular (M) Malo (MR) Muy regular

En general la casa se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.

Nota: Descripción del apartamento y características constructivas, definidas por el propietario, no se ingresó al apto, por falta de las llaves.



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

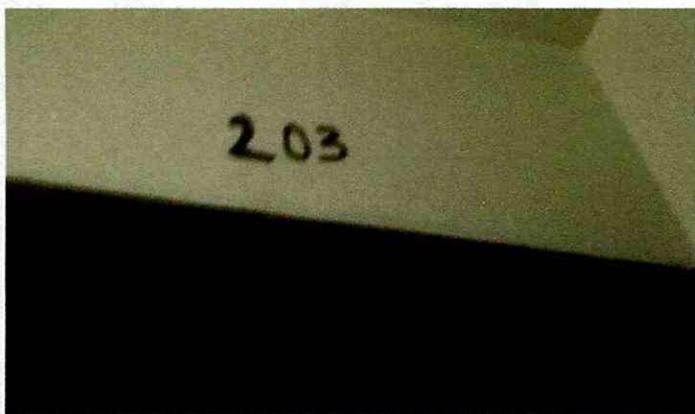
Apartamento 203: Apartamento desocupado, consta de salón comedor, cocina, zona de ropas, dos (2) habitaciones, baño completo.

Características constructivas: Fachada: Revocada sin pintar (R); Estructura: Vigas y columnas. Muros: Revocados y pintados (MR); Pisos: Cerámica (R). Cubierta: Losa de concreto (B); Cocina: Sencilla, mesón en acero inoxidable, mueble superior e inferior en madera (R). Baños: Aparto sanitario y lavamanos de losa sencillos, espacio para ducha cabina acrílica, pañete baldosín, accesorio sencillo (R); ventanas: marco en aluminio y vidrio, otras con celosías (R). Puertas: Metálica, en el interior puertas de madera (R).

(B) Bueno (R) Regular (M) Malo (MR) Muy regular

En general la casa se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.

Nota: Descripción del apartamento y características constructivas, definidas por el propietario, no se ingresó al apto, por falta de las llaves.



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

c. Tercer piso o nivel

Apartamento 301: Apartamento ocupado, consta de salón comedor, cocina, zona de ropas, tres (3) habitaciones, baño completo.

Características constructivas: Fachada: Revocada sin pintar (R); Estructura: Vigas y columnas. Muros: Revocados y pintados (MR); Pisos: Cerámica (R). Cubierta: Losa de concreto (B); Cocina: Sencilla, mesón en acero inoxidable, mueble superior e inferior en madera (R). Baños: Aparto sanitario y lavamanos de losa sencillos, espacio para ducha cabina acrílica, pañete baldosín, accesorio sencillo (R); ventanas: marco en aluminio y vidrio, otras con celosías (R). Puertas: Metálica, en el interior puertas de madera (R).

(B) Bueno (R) Regular (M) Malo (MR) Muy regular

En general la casa se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.

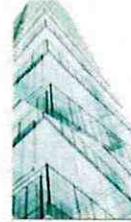
Nota: Descripción del apartamento y características constructivas, definidas por el propietario, no se ingresó al apto, porque el inquilino no se encontraba.

Piso 3



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Apartamento 302: Apartamento ocupado, consta de salón comedor, cocina, zona de ropas, cuatro (4) habitaciones, dos (2) con closet y una con baño completo, baño social completo.

Características constructivas: Fachada: Revocada sin pintar (R); Estructura: Vigas y columnas. Muros: Revocados y pintados (MR); Pisos: Cerámica (R). Cubierta: Losa de concreto (B); Cocina: Sencilla, mesón en acero inoxidable, mueble superior e inferior en madera (R). Baños: Aparto sanitario y lavamanos de losa sencillos, espacio para ducha cabina acrílica, pañete baldosín, accesorio sencillo (R); ventanas: marco en aluminio y vidrio, otras con celosías (R). Puertas: Metálica, en el interior puertas de madera (R).

(B) Bueno (R) Regular (M) Malo (MR) Muy regular

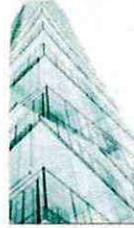
En general la casa se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.

Nota: Descripción del apartamento y características constructivas, definidas por el propietario, no se ingresó al apto, porque el inquilino no se encontraba.



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

d. Piso o nivel cuarto

Apartamento 401: Apartamento ocupado, consta de salón comedor, cocina, zona de ropas, tres (3) habitaciones, dos (2) con closet y una con baño completo, baño social completo.

Características constructivas: Fachada: Revocada sin pintar (R); Estructura: Vigas y columnas. Muros: Revocados y pintados (MR); Pisos: Cerámica (B). Cubierta: Losa de concreto (B); Cocina: Sencilla, mesón en acero inoxidable, mueble superior e inferior en madera (B). Baños: Aparto sanitario y lavamanos de losa sencillos, espacio para ducha cabina acrílica, pañete baldosín, accesorio sencillo (R); ventanas: marco en aluminio y vidrio, otras con celosías (B). Puertas: Metálica, en el interior puertas de madera (B).

(B) Bueno (R) Regular (M) Malo (MR) Muy regular

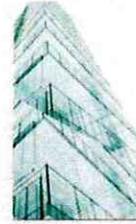
En general la casa se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.

Ingreso 401



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Salón comedor



Habitación



Baño habitación

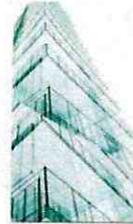


Habitación 2



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Baño social



Cocina



Lavadero



Lavadero

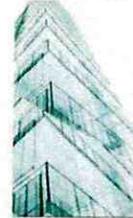


Habitación



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Closet



Habitación



Retorno al ingreso



Apartamento 402: Apartamento ocupado, consta de salón comedor, cocina, zona de ropas, tres (3) habitaciones, dos (2) con closet y una con baño completo, baño social completo.

Características constructivas: Fachada: Revocada sin pintar (R); Estructura: Vigas y columnas. Muros: Revocados y pintados (MR); Pisos: Cerámica (B). Cubierta: Losa de concreto (B); Cocina: Sencilla, mesón en acero inoxidable, mueble superior e inferior en madera (B). Baños: Aparto sanitario y lavamanos de losa sencillos, espacio para ducha cabina acrílica, pañete baldosín, accesorio sencillo (R); ventanas: marco en aluminio y vidrio, otras con celosías (B). Puertas: Metálica, en el interior puertas de madera (B).

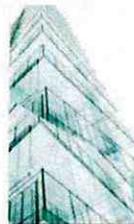
(B) Bueno (R) Regular (M) Malo (MR) Muy regular

En general la casa se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.

Nota: Descripción del apartamento y características constructivas, definidas por el propietario, no se ingresó al apto, porque el inquilino no se encontraba.

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com



Patio piso 4



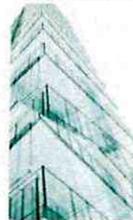
- e. Mezzanine y terraza o cubierta del edificio: Encontramos un apartamento y una terraza, se llega al mezzanine por medio de unas escaleras internas que se comunican con la zona común por una puerta metálica, donde encontramos primero el apartamento y luego la terraza, así:

Apartamento 501: Escaleras internas, salón comedor, cocina, zona de ropas, tres (3) habitaciones, dos (2) con closet y con baño completo, baño social completo, patio y terraza.

Características constructivas: Fachada: Revocada sin pintar (R); Estructura: Vigas y columnas. Muros: Revocados y pintados (MR); Pisos: Cerámica (B). Cubierta: armazón enmadera y teja de asbesto cemento (B); Cocina: Sencilla, mesón en acero inoxidable, mueble superior e inferior en madera (R). Baños: Aparto sanitario y lavamanos de losa sencillos, espacio para ducha cabina

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

acrílica, pañete baldosín, accesorio sencillo (R); ventanas: marco en aluminio y vidrio, otras con celosías (B). Puertas: Metálica, en el interior puertas de madera (B).

(B) Bueno (R) Regular (M) Malo (MR) Muy regular

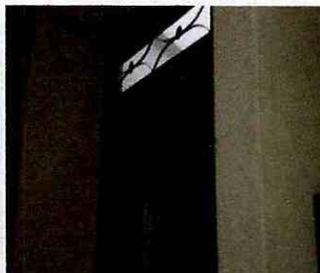
En general la casa se encuentra en muy regular estado de conservación y mantenimiento. Se observó en la visita ocular, el baño de una habitación quebrado, los closet en muy regular estado, el baño social usado como cuarto útil.

Registro fotográfico

Mezzanine



Ingreso



salón comedor

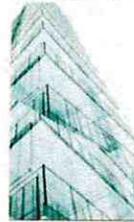


Habitación con baño



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Baño quebrado



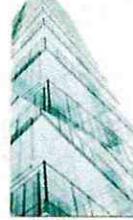
Interior

Habitación 2 con baño



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Circulación



Habitación 3

Habitación con baño

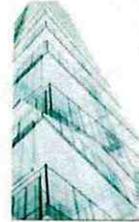


Zona de ropas



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Cocina



Patio



Frente del apartamento hacia la terraza



Terraza



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Vista desde la terraza



Retorno a la zona común



Retorno al ingreso



Servicios públicos: El Edificio cuenta con todos los servicios públicos básicos suministrados por las Empresas Públicas de Medellín, así:

En primer piso tanto la casa como el local en el garaje cuentan cada uno con contador de agua y energía independientes.

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

En el segundo piso el apartamento 201 cuenta con contador de agua y energía independientes, el apartamento 202 comparte el agua y la energía con el 203 y el 402.

En el tercer piso, el apartamento 301 y 302 tienen contador de agua y energía eléctrica independientes.

En el cuarto piso el apartamento 401 cuenta con contador de agua y energía independiente, el 402 comparte el agua y la energía eléctrica con los apartamentos 202 y 203.

El mezzanine cuenta con contador de agua y energía eléctrica independientes.

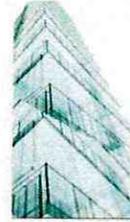
El edificio no tiene red de gas doméstico, se observó pipeta en los apartamentos.

METODOLOGÍA VALUATORIA: En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008. Capitulo III Artículo 18º, Capitulo II Aplicación de los Métodos Artículo 10º.

Método de Comparación y de Mercado (Capítulos I y II, Artículos 1º y 10º IGAC RESOLUCIÓN 620 DE 2008): 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 deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
 E-Mail : bettyforonda@gmail.com

ESTUDIO DE MERCADO								
No	DIRECCIÓN COMPARABLE	TIPO	PEDIDO	AREA-M2	DEPURACIÓN PEDIDO *OFERTA -5%	DEPURACIÓN CONSTRUCCIÓN SALVAMENTO -10%	VR. PEDIDO DEPURADO	REGISTRO FOTOGRAFICO
1	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-medellin-los-alpes/4534-2287	CASA LOTE	600.000.000	182	30.000.000	60.000.000	510.000.000,00	
2	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-medellin-los-alpes/4534-2288	CASA LOTE	500.000.000	160	25.000.000	50.000.000	425.000.000,00	
3	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-medellin-los-alpes/4534-2289	CASA LOTE	730.000.000	160	36.500.000	73.000.000	620.500.000,00	
4	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-medellin-los-alpes/4534-2290	CASA LOTE	1.900.000.000	646	95.000.000	190.000.000	1.615.000.000,00	
5	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=794528	CASA LOTE	670.000.000	137	33.500.000	67.000.000	569.500.000,00	
6	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=618276	CASA LOTE	850.000.000	236	42.500.000	85.000.000	722.500.000,00	
		SUJETO	CASA LOTE	179,43				

PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENEIZACION										
No	DIRECCIÓN COMPARABLE	TIPO DE INMUEBLE	R. PEDIDO DEPURADO	AREA-M2	FACTOR AREA	VALOR UBICACIÓN	FACTOR UBICACIÓN	VALOR M2	FACTOR GENERAL	VR. M2 HOMOGENEIZADO
1	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-medellin-los-alpes/4534-2287	CASA LOTE	510.000.000,00	182,00	1,002990985	1	1,000000000	\$ 2.802.198	1,002990985	\$ 2.810.579,13
2	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-medellin-los-alpes/4534-2288	CASA LOTE	425.000.000,00	160,00	0,976218951	1	1,000000000	\$ 2.656.250	0,976218951	\$ 2.593.081,59
3	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-medellin-los-alpes/4534-2289	CASA LOTE	620.500.000,00	160,00	0,976218951	1	1,000000000	\$ 3.878.125	0,976218951	\$ 3.785.899,12
4	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-medellin-los-alpes/4534-2290	CASA LOTE	1.615.000.000,00	646,00	1,30867217	1	1,000000000	\$ 2.500.000	1,30867217	\$ 3.271.680,42
5	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=794528	CASA LOTE	569.500.000,00	137,00	0,944916336	1,5	0,666666667	\$ 4.156.934	0,629944224	\$ 2.618.636,75
6	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=618276	CASA LOTE	722.500.000,00	236,00	1,059238015	1,3	0,769230769	\$ 3.061.441	0,814798473	\$ 2.494.457,19
		SUJETO	CASA LOTE	179,43		1	1			

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
 E-Mail : bettyforonda@gmail.com

ANÁLISIS DE VARIANZA: PUNTOS CRÍTICOS					
No	DIRECCIÓN COMPARABLE	TIPO DE INMUEBLE	VIC. UNITARIO HOMOGENEIZACIÓN	DISPERSIÓN SIMPLE	DISPERSIÓN CUADRADA
1	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-medellin-los-alpes/4534-2287	CASA LOTE	\$ 2.810.579,13	181.390	32.902.501.390
2	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-medellin-los-alpes/4534-2288	CASA LOTE	\$ 2.593.081,59	(36.107)	1.303.721.025
3	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=794528	CASA LOTE	\$ 2.618.636,75	(10.552)	111.342.841
4	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=618276	CASA LOTE	\$ 2.494.457,19	(134.731)	18.152.571.088

SUMA	10.516.755	SUMA DSC	52.470.136.343
DATOS	4	DATOS	3
MEDIA	2.629.189	VARIANZA	17.490.045.448
DESVIACION	132.250	COEFI-VAR	5,03%
MEDIANA	2.605.859	RANGO	316.122
MODA	NA	Factor Chauvenet	1,73
MINIMO	2.494.457	VALOR CHAUVE.	228.792
MAXIMO	2.810.579	Pc-Min	2.400.396,28
COEFI-VAR	5,03	Pc-Max	2.857.981,06

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
 PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
 RAA AVAL-43428479
 ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
 ANAV
 OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
 PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
 Análisis

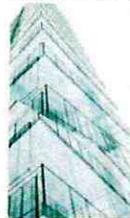
Celular: (03) 310 6752627
 E-Mail : bettyforonda@gmail.com

MÉTODO DE COSTO O REPOSICIÓN (Capítulos I y II, Artículos 3º y 13º IGAC Resolución 620 de 2008): se aplica únicamente a las edificaciones y se basa en la determinación del costo de la construcción actualizado, menos la depreciación por antigüedad y estado de conservación, para ello se utilizó la tabla de Fitto y Corvinni, que nos indica la edad del inmueble y su estado de conservación el factor de depreciación que se debe aplicar al valor nuevo de la construcción.

Medellín		
INDICES DE COSTOS	UNIFAMILIAR VIP VALOR m ² • 1 piso • mampostería confinada • cimentación superficial • 40 m ² • 2 baños • 1 baño • 1 disponible • cocina • zona de reposo • sala • comedor • otra grs. DIRECTO: \$ 953.083 TOTAL: \$ 1.077.885	MULTIFAMILIAR VIP VALOR m ² • 5 pisos • mampostería estructural • cimentación en zapatas • sin ascensor • área de 42 m ² • 2 baños y estudio • 1 baño terminado • cocina • sala • comedor • zona de reposo • otra grs. DIRECTO: \$ 1.040.699 TOTAL: \$ 1.187.377
	UNIFAMILIAR VIS VALOR m ² • 2 pisos • mampostería estructural • cimentación superficial • 71,50 m ² • 2 baños • cocina • zona de reposo • 1 disponible • sala • comedor • otra blanca DIRECTO: \$ 1.240.476 TOTAL: \$ 1.406.852	MULTIFAMILIAR VIS VALOR m ² • 5 pisos • estructura en concreto • cimentación en placa aligerada • sin ascensor • área de 50 m ² • 2 baños • 1 baño terminado • 1 disponible • cocina • sala • comedor • zona de reposo • otra blanca DIRECTO: \$ 1.178.533 TOTAL: \$ 1.337.920
	UNIFAMILIAR MEDIO VALOR m ² • 2 pisos • mampostería estructural • cimentación superficial • 40 m ² • 3 baños • cocina • zona de reposo • 1 baño • sala • 1 disponible • sala • comedor • persianas • otra blanca DIRECTO: \$ 1.680.620 TOTAL: \$ 1.911.684	MULTIFAMILIAR MEDIO VALOR m ² • 12 pisos • estructura en concreto • elevador • cimentación en placa aligerada • persianas • área de 80 m ² • 3 baños • estudio • 2 baños terminados • cocina • zona de reposo • sala • comedor • otra blanca DIRECTO: \$ 1.959.085 TOTAL: \$ 2.249.088

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
 PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
 RAA AVAL-43428479
 ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
 ANAV
 OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
 PBX 5981445 / 3106752627 - 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
 Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
 E-Mail : bettyforonda@gmail.com

APLICACIÓN METODO DE COSTO Y REPOSICIÓN		
DESCRIPCIÓN	ITMS	VALORES
AREA DE CONSTRUCCIÓN EN M2	156,15	
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN EN AÑOS	46	
VIDA UTIL	100	
% DE LA VIDA ÚTIL	46%	
VR. M2 A NUEVO MULTF VIS (CONSTRUDATA 193)	\$	1.178.533
CLASE 3,5	3,5	
% DEPRECIACIÓN	54,99%	648.075
VR. M2 DEPRECIADO	\$	530.458
APLICACIÓN METODO DE COSTO Y REPOSICIÓN		
DESCRIPCIÓN	ITMS	VALORES
AREA DE CONSTRUCCIÓN EN M2	410,11	
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN EN AÑOS	15	
VIDA UTIL	100	
% DE LA VIDA ÚTIL	15%	
VR. M2 A NUEVO MULTF VIS (CONSTRUDATA 193)	\$	1.178.533
CLASE 3,5	3	
% DEPRECIACIÓN	25,16%	296.519
VR. M2 DEPRECIADO	\$	882.014

Liquidación del avalúo

VALOR AVALUO COMERCIAL			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VR. UNIT. \$* M2	VR. \$ TOTAL
ÁREA TOTAL PRIVADA	179,43	2.629.189	471.755.322
ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO REFORMADA	156,15	530.458	82.830.970
ÁREA CONSTRUIDA PISOS SUPERIORES ADICIÓN - MEJORAS	410,11	882.014	361.722.801
TOTAL			916.309.094
SON: NOVECIENTOS DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS NUEVE MIL NOVENTA Y CUATRO PESOS M.L.			

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

NOTAS

Para la adopción del valor se tuvo en cuenta los inmuebles, que se encuentran dentro de la zona geoeconómica, con condiciones similares de ubicación y demás características que nos permiten llegar a un valor certero con la utilización de esta metodología.

Los inmuebles aledaños y el estado de conservación predominante en el sector, hacen que éste no presente problemas de seguridad y afines, lo cual deteriora a los inmuebles, por el contrario se vislumbra una prosperidad en el mismo de acuerdo a los desarrollos económicos que se presentan y a la buena utilización dada a los inmuebles, especialmente al caracterizarse este sector por su actividad comercial y residencial.

El citar números de escrituras de adquisición y matrícula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos completos sobre el inmueble. Por tanto los Avaluadores no asumen responsabilidades sobre los mismos.

El evaluador deja expresa constancia que a la fecha no tiene ni ha tenido interés actual o contemplado con el dueño ni en los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).

Se anexa, documento que certifica que la Avaluadora pertenece a la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA (Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio).

Vigencia del avalúo: Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones intrínsecas y extrínsecas del mercado que puedan afectar el valor propuesto, se conserven.

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
 PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
 RAA AVAL-43428479
 ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
 ANAV
 OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
 PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
 E-Mail : bettyforonda@gmail.com

C. ESTADO DE CONSERVACIÓN, ASI COMO LAS MEJORAS QUE ESTÁN PLANTADAS EN EL MISMO, SI SE TRATA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

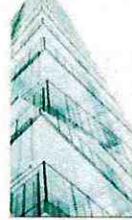
1. **Estado de conservación:** El Predio se encuentra en muy regular estado de conservación, mantenimiento acorde a cada inquilino.
2. **Mejoras plantadas en el inmueble:** Según la Licencia de Construcción N° 9603/75 expedida por la Curaduría 4ª de Medellín las mejoras corresponden al área adicionada de 410,11m², que serían los pisos superiores.

VALORACIÓN DE LAS MEJORAS RALIZADAS EN EL AÑO 2005			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VR. UNIT. S* M2	VR. \$ TOTAL
ÁREA CONSTRUIDA PISOS SUPERIORES ADICIÓN - MEJORAS	410,11	882.014	361.722.801
TOTAL			361.722.801
SON: TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES SETESCIENTOS VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS UN PESOS ML			

3. **Si se trata de vivienda de interés social:** a) El artículo 44 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, dispone que "Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda".

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Vivienda de Interés Social (VIS) Unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv).

El inmueble objeto de estudio no cumple con las características de una vivienda de interés social. El precio según avalúo comercial es superior a lo estipulado por la ley.

D. El presente dictamen cumple con lo estipulado en el Capítulo VI Artículo 226 numerales del 1 al 10 de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso. Que establece que todo dictamen pericial debe contener como mínimo las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración:

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO CC. 43.428.479 de Bello (Antioquia).

2. La dirección, el número del teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito:

Dirección: Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Antioquia

Teléfono: 5981445 Celular: 3106752627

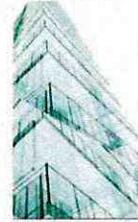
Dirección de correspondencia: Calle 32E N° 65E-15 Belén Fátima, Medellín, Antioquia.

Teléfono: 3161032

Correo electrónico: bettyforonda@gmail.com

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

- Auxiliar de la Justicia
- Inscrita en la ERA (Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV NIT 900.870.027-5), con Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-43428479.

Estudios:

- Técnica laboral por competencia en Auxiliar de avalúos, perito de propiedad raíz, planta, equipos y sistemas catastrales. Instituto Politécnico Internacional 31/10/2019.
- Técnica laboral por competencia en avalúos. Compuestudio 2016
- Actualización de avalúos urbanos y rurales 32H Fecha 28/04/2012
- Diplomado avalúo urbanos y rurales Fecha 2009-2010

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviera:

No tengo publicaciones.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

1. Diciembre 2 de 2019

PROCESO: DEMANDA DE DECLARACION DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

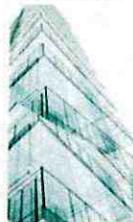
JUZGADO: JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE BARBOSA (REPARTO)

DEMANDANTES: LUIS ARGIRO HENAO Y MARIA FANNY HENAO

DEMANDADOS: HEREDEROS INDETERMINADOS DE HECTOR DE JESUS HENAO ORTEGA, ANA CECILIA, ANA DELFA, ANA TULIA, CARLOS JOSE, GONZALO DE JESUS, LUIS EDUARDO, MARCO TULIO, MARIA ELISA, ROSA ELENA, TERESA DE JESUS HENAO PEREAÑEZ (TODOS FALLECIDOS) Y LOS HEREDEROS DETERMINADOS DE ENRIQUE DE JESUS HENAO PEREAÑEZ (FALLECIDO) LOS SEÑORES AMILCAR DE JESUS, CESAR OVIDIO, JHON JAIRO, NELLY DEL

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Análisis

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

SOCORRO, NOEMI DE JESUS, ROMAN DARIO, ROSA EDILMA Y ROSMIRA HENAO CAÑAS Y EN CONTRA DE TERCEROS INTERESADOS Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

REFERENCIA: DICTAMEN PERICIAL.

2. Octubre 24 de 2019

PROCESO: VERBAL DECLARACIÓN DE PERTENENCIA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

JUZGADO: PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIA DE BARBOSA

DEMANDANTE: GENIL DE JESUS GARCIA ORTEGA

DEMANDADOS: JOSE FERNEY CHAVERRA FORONDA, ALFREDO DE JESUS CHAVERRA GOMEZ, ANA EVA CHAVERRA GOMEZ, GUSTAVO DE JESUS CHAVERRA GOMEZ, JOSE LEONARDO CHAVERRA GOMEZ, DEMAS PESONAS INDETERMINADAS, HEREDEROS INDETERMINADOS DE CONRADO DE JESUS CHAVERRA GOMEZ, HEREDEROS INDETERMINADOS DE JOSE ADAN CHAVERRA GOMEZ, HEREDEROS INDETERMINADOS DE JOSE SAUL CHAVERRA GOMEZ

REFERENCIA: DICTAMEN PERICIAL

RADICADO DEL PROCESO: 2018-0121

3. **FECHA:** Agosto 6 de 2019

PROCESO: DIVISORIO POR VENTA

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

DEMANDANTE: JHON JAIRO GONZALEZ LONDOÑO

DEMANDADOS: ANA LUCIA SANCHEZ ACEVEDO

REFERENCIA: DICTAMEN PERICIAL No. 2019-0111

RADICADO DEL PROCESO: 05001 40 03 003 2015 00779 00

4. **FECHA:** Medellín Octubre 19 de 2019

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA

JUZGADO: CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

DEMANDANTE: OSCAR AUGUSTO HERRERA RESTREPO

APODERADO: DR. LUIS GABRIEL BOTERO RAMIREZ

DEMANDADOS: OLGA LUCIA HERRERA RESTREPO – PERSONAS INDETERMINADAS

APODERADA: DRA. MARIA ELENA RUIZ JARAMILLO

CURADORA AD LITEM: DRA ANGELA MARIA CASTRO NARANJO

REFERENCIA: AVALUO RADICADO DEL PROCESO: 2016-00352-00

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

5. **FECHA:** Febrero 1 de 2019
PROCESO: VERBAL LESIÓN ENORME
JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN
DEMANDANTE: LAURA ROSA CALLE NAVARRO
APODERADO: AB. JUAN CAMILO MUÑOZ ACEVEDO
DEMANDADOS: ANA PASTORA CALLE MEJIA
APODERADO: AB. GUILLERMO LEÓN GIRALDO MONTES
RADICADO DEL PROCESO: 05001 40 03 019 2018 0837 01
REFERENCIA: DICTAMEN PERICIAL No. 2019-0109 -1 MEJORAS

6. **FECHA:** Octubre 14 de 2019
COMISORIO: 1652
PROCESO: EJECUTIVO
JUZGADO CUARTO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE MED
DEMANDANTE: DIEGO LUIS SILVA QUINTERO
APODERADO: AB. MARIA HEROÍNA VELEZ VILLEGAS T.P. 191902
DEMANDADOS: MULTIDIESEL MEDELLIN SAS
SECUESTRE: LUIS FELIPE VELASQUEZ MARTINEZ
REFERENCIA: DICTAMEN PERICIAL NO. 2019-0152
RADICADO DEL PROCESO: 05001400301920130107100

7. **FECHA:** Enero 13 de 2019
PROCESO: VERBAL DECLARACIÓN DE PERTENENCIA PREESCRIPCIÓN
EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN
DEMANDANTE: GONZALO ANTONIO VALENCIA BOHORQUEZ
DEMANDADOS: PERSONAS INDETERMINADAS
REFERENCIA: DICTAMEN PERICIAL
RADICADO DEL PROCESO: 05001310301420140055600

8. **FECHA:** Mayo 21 de 2018
PROCESO: SUCESIÓN CONJUNTA DE MARIA BERTA POSADA P. Y ROBERTO
DE JESUS VASQUEZ VILLA
JUZGADO OCTAVO DE FAMILIA DE ORALIDAD
REFERENCIA: AVALUOS COMERCIALES
RADICADO DEL PROCESO: 2015-00295

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avaluos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

9. **FECHA:** Agosto 14 de 2018
PROCESO: LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD PATRIMONIAL
JUZGADO: SEPTIMO DE FAMILIA DE ORALIDAD
DEMANDANTE: JUAN JERONIMO LOZANO PALACIOS
APODERADA: AB. ANGELA MARIA MAYA FONNEGRA
DEMANDADO: MARIA CASIMIRA PALACIOS PALACIOS
APODERADO: AB. HECTOR ZULUAGA GIRALDO
REFERENCIA: DICTAMEN PERICIAL
RADICADO DEL PROCESO: 2013-1301

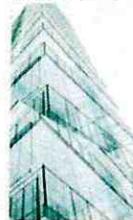
10. **FECHA:** Medellín Septiembre 22 de 2017
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
PROCESO: VERBAL SUMARIO DE REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO
DEMANDANTES: BEATRIZ ELENA GOMEZ CUARTAS Y OTRA
APODERADO: MARIA VICTORIA ORTIZ DIEZ
DEMANDADA: SONIA ISABEL ARREDONDO LONDOÑO
APODERADO: GERARDO HINCAPIE
REFERENCIA: DICTAMEN PERICIAL
RADICADO DEL PROCESO: 00079-2016

11. **FECHA:** Medellín, Junio 27 de 2017
JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN
PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: RUTH CECILIA BALLESTEROS LONDOÑO
DEMANDADOS: JHON JAIRO HERRERAY PERSONAS INDETERMINADAS
REFERENCIA: DICTAMEN PERICIAL. REDICADO DEL PROCESO: 2015-00924.

12. **FECHA:** Medellín, Mayo 18 de 2017
TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
DEMANDANTE: GLORIA CASTRILLON
DEMANDADOS: HEREDEROS DE EVA LAURA GOMEZ DE CASTRILLON
REFERENCIA: DICTAMEN PERICIAL
RADICADO DEL PROCESO: 010200900737-1

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

13. **FECHA:** Medellín Enero 10 de 2017
PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO
DEMANDANTE: HECTOR EDUARDO HENAO
DEMANDADOS: LUIS ALFONSO GUTIERREZ HIGUITA
REFERENCIA: DICTAMEN PERICIAL
RADICADO DEL PROCESO: 2014-01399

14. **FECHA:** Medellín, Octubre 11 de 2016
JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN
PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: LUIS FERNANDO ARANGO CORREA
DEMANDADOS: LUIS JAVIER MESA GOMEZ Y OTROS
REFERENCIA: AVALUO
RADICADO DEL PROCESO: 2014-01352

15. **FECHA:** Medellín, Octubre 27 de 2016
JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN
PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: ANGELA LUCÍA LONDOÑO PELÁEZ
DEMANDADOS: FERNEY ALONSO ÁLVAREZ VARGAS Y JULIANA MARÍA ÁLVAREZ VARGAS
REFERENCIA: DICTAMEN PERICIAL
RADICADO DEL PROCESO: 2014-01226

16. **FECHA:** Medellín, Agosto 22 de 2016
JUZGADO 14 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN
PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: LUZ MARINA LEÓN LÓPEZ Y OTROS
APODERADO: ANA CONSUELO MEJIA GUTIERREZ Y/O DORA ELENA RODRIGUEZ
DEMANDADOS: FRAICEDES VALENCIA Y OTROS
CURADOR: LEONEL DARIO CORREA YEPES
REFERENCIA: DICTAMEN PERICIAL
RADICADO DEL PROCESO: 2014-00645 INICIAL

17. **FECHA:** Medellín, Agosto 4 de 2016
JUZGADO 8º CIVIL DE ORALIDAD DE MEDELLIN
PROCESO DIVISORIO POR VENTA
DEMANDANTE: MANUEL TIBERIO CAÑAS ARCILA

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avaluos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

APODERADO: ORLANDO ALCIDES FRANCO
DEMANDADO: ANA DORIS ALVAREZ ARBOLEDA
APODERADO: JUAN ESTEBAN MONTOYA HINCAPIE
REFERENCIA: DICTAMEN PERICIAL **RADICADO:** 2011-495.

18. **FECHA:** Medellín, Agosto 3 de 2016
JUZGADO 14 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN
PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: JAIRO DE JESÚS BEDOYA CARDONA
CURADOR: ABAD MONTOYA NARANJO
DEMANDADOS: HUMBERTO MONSALVE ARANGO Y OTROS
APODERADO: JUAN CARLOS GOMEZ ALVAREZ
REFERENCIA: DICTAMEN PERICIAL
RADICADO DEL PROCESO: 2015-00088 INICIAL.
19. **FECHA:** Medellín, Junio 2 de 2016
JUZGADO 14 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN
PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: LUIS FERNANDO ARANGO CORREA
DEMANDADOS: LUIS JAVIER MESA GOMEZ Y OTROS
REFERENCIA: AVALUO
RADICADO DEL PROCESO: 2014-01352
20. **FECHA:** Medellín, Mayo 18 de 2016
JUZGADO 14 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN
PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: LUIS ALFONSO UPEGUI GONZÁLEZ Y OTROS
APODERADO: LISARDO MUÑOZ PINO
DEMANDADOS: HEREDEROS DE RAMÓN ANTONIO RODRIQUEZ VÁSQUEZ Y PERSONAS INDETERMINADAS
CURADOR: GERMAN DE JESUS VALENCIA ZULUAGA
REFERENCIA: DICTAMEN PERICIAL
RADICADO DEL PROCESO: 2014-1250
21. **FECHA:** Medellín, Febrero 23 de 2016
JUZGADO 14 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN
PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: JORGE OMAR OSPINA
DEMANDADOS: INVERSIONES MEDINA GAVIRIA & CÍA. S.A.S Y

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

REFERENCIA: DICTAMEN PERICIAL
RADICADO DEL PROCESO: 2015-00028

- 6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.**

Como el informe es una prueba anticipada solicitada por el propietario aún no sé a qué despacho le corresponderá.

- 7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente.**

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el Artículo 50 del Código General del Proceso.

- 8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferente respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente deberá explicar la justificación de la variación.**

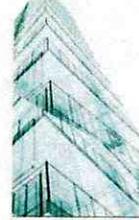
Siempre mis dictámenes se rigen según lo estipulado en la Resolución 620 de 2008 y la Ley 388 de 1997.

- 9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferente respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificar de la variación.**

No, el procedimiento es igual.

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479
PERITO - AVALUADORA - AUXILIAR DE LA JUSTICIA
RAA AVAL-43428479
ERA - Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV
OFICINA Calle 77 Sur No. 35 A 71 Torre 3 Apto 402 Sabaneta, Ant.
PBX 5981445 / 3106752627 – 3223780032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

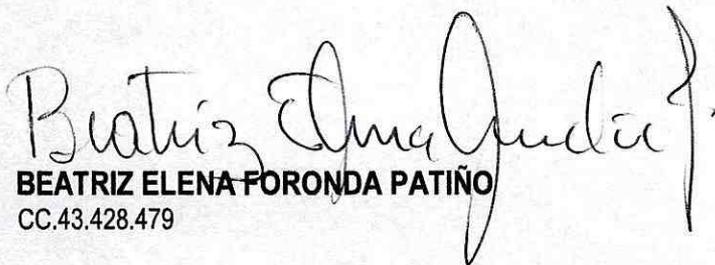


Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

- a. **Impuesto Predial:** Factura N° 1120167045429 Municipio de Medellín
- b. **Matricula Inmobiliaria:** N° 001-104448 - PIN 200311106429630090 de Fecha 11 de Marzo de 2020. Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.
- c. **Escritura Pública** N° 846 del 24 de Febrero de 2004 Notaria 29 de Medellín.
- d. **Licencia de Construcción:** N° 9603/75 Curaduría 4ª de Medellín.
- e. **Ficha Catastral** N° 100015762030613 Municipio de Medellín.


BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO
CC.43.428.479



PIN de Validación: b6ad0ac5



<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) BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43428479, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-43428479.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	20 Abr 2017	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	20 Abr 2017	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	20 Ene 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Puentes , Acueductos y conducciones 	20 Ene 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: b6ad0ac5



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 20 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">• 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 20 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance <ul style="list-style-type: none">• 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, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 20 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 20 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares	Fecha 20 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 20 Ene 2020	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b6ad0ac5



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	20 Ene 2020	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares 	20 Ene 2020	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	20 Ene 2020	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SABANETA, ANTIOQUIA

Dirección: CRA 35 #75 SUR-41 INT 2304

Teléfono: 3106752627

Correo Electrónico: bettyforonda@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Compuestudio.

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) BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43428479.

El(la) señor(a) BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO 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



PIN de Validación: b6ad0ac5



Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b6ad0ac5

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 veintiuno (21) días del mes de Febrero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

RAA AVAL-43428479- Perito Avaluador – ERA -ANAV

OFICINA CALLE 32 E #65 E-15 BELEN FATIMA-
MEDELLIN

PBX 6127401 / 3106752627 – 3223780032

E-Mail: bettyforonda@gmail.com

INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com

AVALÚO COMERCIAL

INFORMACIÓN BÁSICA						No. 2022 - 0059							
Nombre del solicitante		JUZGADO 14 CIVIL CIRCUITO - SECCIONAL MEDELLÍN											
Fecha de avalúo		18/05/2022		Fecha de Visita		28/04/2022 10/05/2022 11/05/2022		Sector		Urbano			
País		Colombia		Departamento		Antioquia		Municipio		Medellín			
Dirección		Carrera 85 N° 28-39 del Barrio Los Alpes y Circular 1 N°70-18 Barrio Laureles											
Solicitud		Realizar los siguientes avalúos: 1. Avalúo comercial del Edificio con nomenclatura Carrera 85 N° 28-39 del Barrio Los Alpes con Matricula Inmobiliaria # 001-104448 Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Sur. 2. Avalúo comercial del Local comercial 101 con nomenclatura Circular 1 N°70-18 Primer piso, Edificio Altos de Bolivariana P.H., Matricula Inmobiliaria # 001-971524 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur. 3. Avalúo comercial del Apartamento 201 con nomenclatura Circular 1 70-24 apartamento 00201 Edificio Altos de Bolivariana P.H., Matricula Inmobiliaria # 001-971525 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.											
Objeto		Proceso: VerbalDeclaracionSociedadCivilDeHecho Demandante: Magda Judith Giraldo Arcila Demandado: Carlos Eugenio Restrepo Restrepo Radicado 2018 00545 Conexo 2021-00302											
Visita Ocular		Se realizó una visita a los inmuebles para obtener información, realizar el registro fotográfico y tener fundamentos para la elaboración del presente informe; la visita fue realizada por la Perito Beatriz Elena Foronda Patiño con RAA #43428479 afiliada a la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV activa y certificada en trece (13) categorías.											
Metodología Valuatoria		Método Comparativo o de Mercado y Método de Costo y de Reposición.											
JUSTIFICACIÓN METODOLÓGICA													
Estudio de mercado: Comparativo de mercado con inmuebles similares. Costo de Reposición: depreciación de la construcción por medio de las tablas de Fitto y Corvini.													
1. AVALUO COMERCIAL DEL EDIFICIO CON NOMENCLATURA CARRERA 85 N° 28-39 DEL BARRIO LOS ALPES CON MATRICULA INMOBILIARIA # 001-104448 OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN SUR.													
INFORMACIÓN DEL BARRIO BELEN LOS ALPES													
Estrato		3	Legalidad		Aprobado		Topografía		Plana	Transporte		Bueno	
Servicios Públicos			Uso Predominate del barrio			Vías de acceso			Amoblamiento Urbano				
		Sector	Predio	Industria	N	Estado		B	Parques		S	Arborización	N
Acueducto		S	S	Vivienda	S	Pavimentada		S	Paraderos		S	Alamedas	S
Alcantarillado		S	S	Comercio	S	Sardineles		S	Alumbrado		S	Z. verdes	S
Energía Eléctrica		S	S	Otros	N	Andenes		S	Ciclo rutas		N	Sendero peatonal	S
Gas Doméstico		S	S										
Telefonía		S	S										

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

RAA AVAL-43428479- Perito Avaluador – ERA -ANAV

OFICINA CALLE 32 E #65 E-15 BELEN FATIMA-
MEDELLIN

PBX 6127401 / 3106752627 – 3223780032

E-Mail: bettyforonda@gmail.com

INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización actualmente son buenas. Excelente servicio de Transporte Público y vías de acceso, a 2 Cuadras de la Universidad de Medellín, Cerca al Metroplús de Los Alpes, Cerca Al Centro Comercial Los Molinos, Cerca de Primer Parque de Belén, Al Colegio Pedro Justo Berrio, A la UNAC, al Colegio Corazonistas, Supermercados, Sector Residencial entorno Tranquilo.

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección	Carrera 85 N° 28-39 del Barrio Los Alpes -Laureles -Medellín-Antioquia						
Tipo	Edificio	Clase	Multi familiar no sometida a R.P.H-				
Uso	Habitacional.						
Matricula Inmobiliaria	001-104448 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur						
Ficha Catastral	N° 100015762030613 Municipio de Medellín.						
Licencia de construcción	N° 9603/75 Curaduría 4ª de Medellín.						
Escritura Pública Compraventa	1846	Número Notaria	29	Fecha	11/02/2004	Ciudad	Medellín
Escritura Pública Hipoteca	365	Número Notaria	06	Fecha	11/02/2010	Ciudad	Medellín
Oficio Demanda	3653	Número Notaria	06	Fecha	18/12/2018	Juzgado	14 del Circuito de Medellín

INFORMACIÓN JURIDICA

Propietarios	CARLOS EUGENIO RESTREPO RESTREPO identificado con Cedula de Ciudadanía N° 71.623.294 con el 100% de Derecho sobre el inmueble.
Adquisición	COMPRAVENTA de José Evelio Vela Cortes, José Miguel Vela Cortes, Pedro Emilio Vela Corte según Escritura Pública N° 846 de fecha 24 de febrero de 2004 Notaria 29 de Medellín, Anotación 005 Rdo. 2004-23247 Matricula Inmobiliaria N° 001-104448 Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Lote de terreno distinguido con el N° 82, con nomenclatura urbana, Carrera 85 N° 28-39 Urbanización Los Alpes, ubicado en el paraje Altavista, fracción Belén, del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia. Sobre el lote de terreno se encuentra un edificio de cuatro pisos o plantas y mezzanine.

Edificio sin reglamento de propiedad horizontal, sin desglobar, con licencia de construcción N° 9603/75 expedida en la Curaduría 4ª de Medellín.

Estrato: Tres (3)

Área de lote: 179,43 m2

Fuente: Escritura Pública N° 846 del 24 de febrero de 2004 Notaria 29 de Medellín.

Área de lote: 178,58 m2

Fuente: Ficha Catastral POT

Área construida (45 años): 156,15 m2

Área construida (15 años): 410,11 m2

Fuente: Licencia de Construcción: N° 9603/75 Curaduría 4ª de Medellín.

Nota: Se realizará el presente informe con el área de la Escritura Pública N° 846 del 24 de febrero de 2004 Notaria 29 de Medellín.



Fachada



Linderos: Por el frente u **Oriente**, en una extensión de 8,50 metros, con la carrera 85; por el **Sur**, en una extensión de 21,38 metros, con el lote N° 81 adjudicado al Dr. Pablo Nicholls Villegas, Por el fondo u **Occidente**, en 8,50metros, con terrenos de herederos de Mercedes Arango Vda. de Palacio y terrenos de la sucesión de Rafael Torres; y por el **Norte**, en una extensión de 21,38 metros con el lote N° 83 que se adjudicó en partición al Dr. Pablo Nicholls Villegas.

Fuente: Escritura Pública N° 846 del 24 de febrero de 2004 Notaria 29 de Medellín.

Zonas comunes del edificio: La fachada, las puertas de ingreso a las escaleras que conducen los pisos superiores, las escaleras y los halls en cada piso, la terraza y la cubierta.

Estas zonas comunes no cuentan con mantenimiento se observan muy deterioradas, el muro en fachada donde se encuentra la caja de contadores esta fracturado, falta de mantenimiento a la fachada en general.

Estado de fachada



Estado de muros y ventanas fijas en escaleras comunes

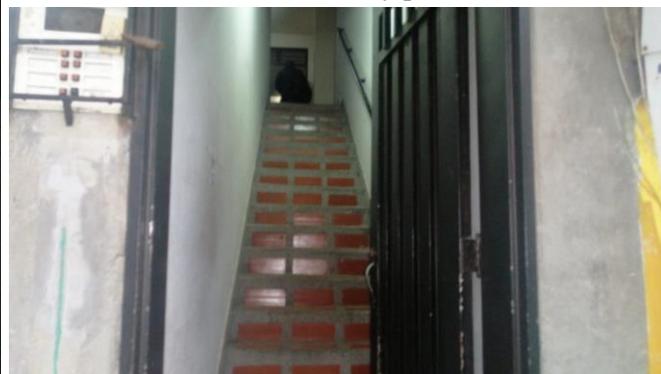


Estado de pasamanos y escaleras



Ventanas de punto fijo en piso cuatro (4) sin vidrios en celosías)

Deterioro en marco y puerta en zona común



Servicios públicos: El Edificio cuenta con todos los servicios públicos básicos suministrados por las Empresas Públicas de Medellín, así:

En primer piso, casa local y garaje local comercial ambos con contador de agua y de energía eléctrica independientes.

En el segundo piso el apartamento 201 cuenta con contador de agua y energía independientes, el apartamento 202 comparte el agua y la energía con el 203 y el 402.

En el tercer piso, el apartamento 301 y 302 tienen contador de agua y energía eléctrica independientes.

En el cuarto piso el apartamento 401 cuenta con contador de agua y energía independiente, el 402 comparte el agua y la energía eléctrica con los apartamentos 202 y 203.

El mezzanine cuenta con contador de agua y energía eléctrica independientes.

El edificio no tiene red de gas doméstico, se observó pipeta en los apartamentos.

Vías de acceso y vecindarios



El Edificio está conformado por los siguientes pisos o niveles:

1. **Primer piso o nivel:** compuesto por una casa y un garaje totalmente independientes, distinguido con el N° 28-41 de la Carrera 85, así:

- 1.1. **Casa local en primer piso:** Se trata de una casa habitacional que le adecuaron el salón comedor, como local donde funciona un almacén de nombre “Chécheres” el cual se comunica con el resto de la casa por una puerta en madera, en donde encontramos corredor de circulación; patio con zona de ropas; cuatro (4) habitaciones, dos (2) habitaciones con closet y una (1) con baño completo; baño social; cocina sencilla y zona de ropas con lavadero prefabricado (R).

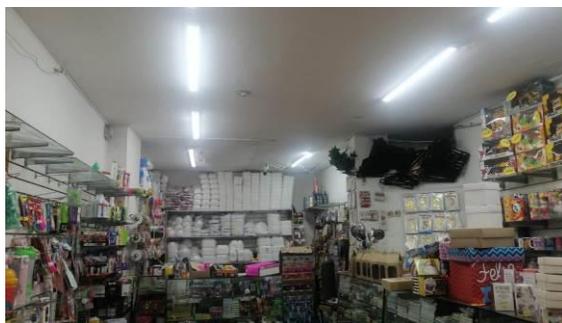
Características constructivas: Fachada: Revocada sin pintar (R); Estructura: Vigas y columnas. Muros: Revocados y pintados (MR); Pisos: baldosa sencilla (se observan algunas baldosas muy despicadas) (MR). Cubierta: Losa de concreto (B); Cocina: Sencilla, mesón en acero inoxidable, mueble superior e inferior en madera (R). Baños: Aparto sanitario y lavamanos de losa sencillos, espacio para ducha cabina acrílica, pañete baldosín, accesorios sencillos (R); ventanas: marco en aluminio y vidrio, otras con celosías (en cocina solo el marco sin vidrios) (MR). Puertas: En fachada puerta garaje corrediza y chambrana (B), en el interior puertas de madera (R).



(B) Bueno (R) Regular (M) Malo (MR) Muy regular

Registro Fotográfico

Local



Ingreso a la casa



circulación



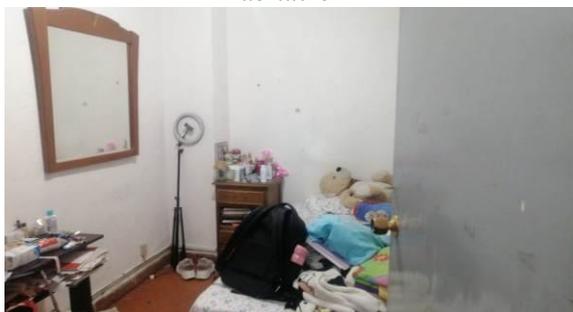
Patio de ropas



Habitación 1



Habitación 2 y 3





Habitación principal



Baño



Closet

circulación



Patio de ropas



Comedor

Cocina



Retorno al ingreso



Estado de conservación: El inmueble se encuentra en muy regular estado de conservación, se observa el piso muy despicado, ventanas sin vidrios, closet y puertas con la madera dañada, humedades en el baño, se observa en la zona de ropas las instalaciones de luz a la vista, sin canaletas, además con humedades en muros. En el local se observa el cielo raso dañado por filtración de agua.

En general la casa se encuentra en regular estado de conservación. El mantenimiento se lo hace el inquilino.

Estado cielo raso en local



Humedad en Patio de ropas



Estado de puerta y closet



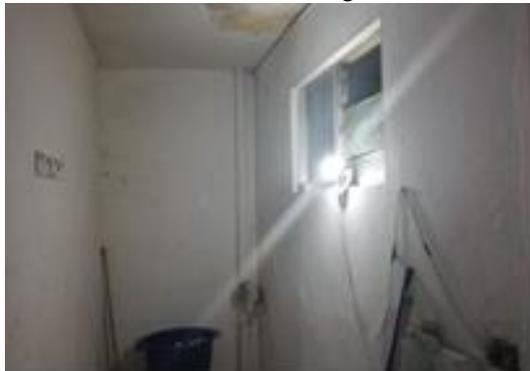
Estado de ventanas



Alambres de energía eléctrica a la vista



Estado del piso

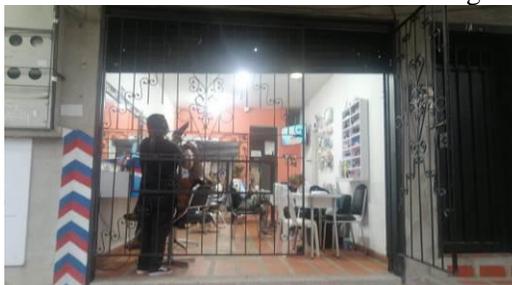


- 1.2. **Garaje Local:** Adecuado para una peluquería de nombre “Tonos virtual” que consta de dos salones y un baño.

Características constructivas: Fachada: Revocada sin pintar (R); Estructura: Vigas y columnas. Muros: Revocados y pintados (MR); Pisos: cerámica (M). Cubierta: Losa de concreto (B); lavadero, Baños: Aparto sanitario y lavamanos de losa sencillos, espacio para ducha sin cabina, pañete baldosín, accesorios sencillos (se observa humedades pronunciadas debajo del lavamanos, muro al costado izquierdo del sanitario, con baldosín inflado por humedad, tubo de desagüe a la vista, adecuado para botar el agua por el piso de la ducha (M); ventanas: marco en aluminio y vidrio, otras con celosías (en cocina solo el marco sin vidrios) (MR). Puertas: En fachada puerta garaje corrediza y chambrana, en el interior puertas de madera (R).

(B) Bueno (R) Regular (M) Malo (MR) Muy regular

Ingreso



Interior





Baño



Salón 2



Retorno al ingreso



Estado de conservación: El inmueble se encuentra en muy regular estado de conservación, se observa humedad muy pronunciada en el baño, la cual ya daño el muro y su enchape, tubo de aguas sucias con desagüe en la ducha; las paredes están muy deterioradas tanto al interior del baño como en el exterior.

En general el local en garaje se encuentra en muy regular estado de conservación y mantenimiento.

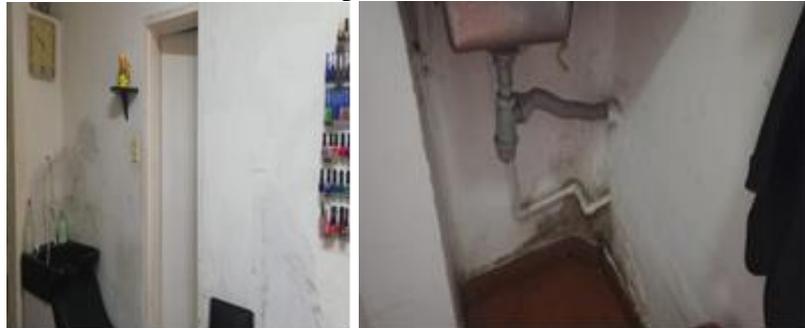
Estado de muro y desagüe de la ducha



Estado del baldosín y grifería del baño



Humedades pronunciadas en muros



Estado de pisos



Escaleras comunes para el ingreso a los pisos superiores y halls



2. Segundo piso o Nivel:

- 2.1. **Apartamento 201:** Consta de salón comedor, cocina, zona de ropas, tres (3) habitaciones, una con baño y closet, baño social y circulación.

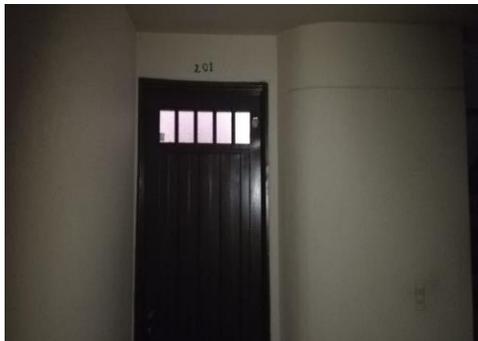
Características constructivas: Fachada: Revocada sin pintar (R); Estructura: Vigas y columnas. Muros: Revocados y pintados (MR); Pisos: Cerámica (R). Cubierta: Losa de concreto (B); Cocina: Sencilla, mesón en acero inoxidable, mueble superior e inferior en madera (R). Baños: Aparto sanitario y lavamanos de losa sencillos, espacio para ducha cabina acrílica, pañete baldosín, accesorio sencillo (R); ventanas: marco en aluminio y vidrio, otras con celosías (R). Puertas: Metálica, en el interior puertas de madera (R).

(B) Bueno (R) Regular (M) Malo (MR) Muy regular



En general el Apartamento se encuentra en regular estado de conservación, se observan el mobiliario en madera y las puertas en regular estado, mantenimiento por parte del arrendatario.

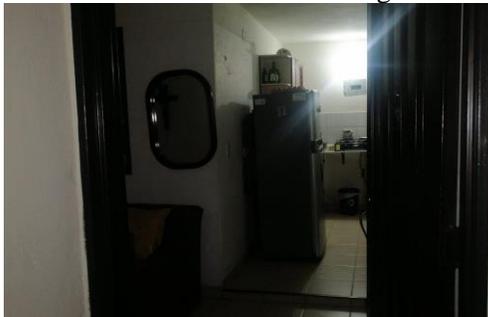
Registro Fotográfico Apto 201



Ingreso



salon comedor



Baño



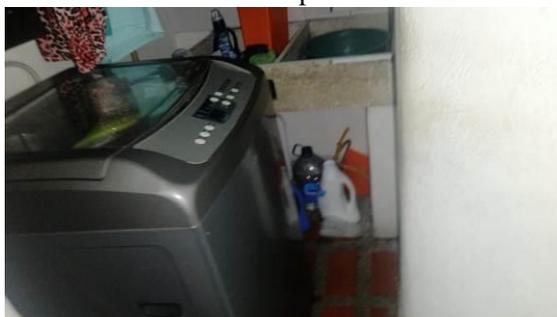
Cocina



Zona de ropas



circulación



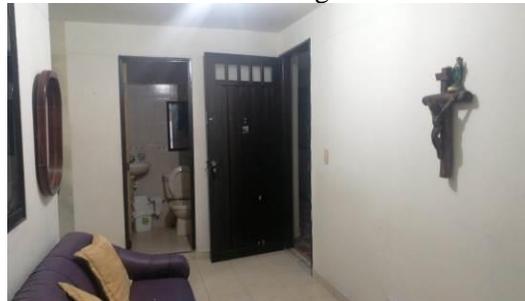
Habitación 1 con baño y closet



Habitación 2 y 3



Retorno al ingreso



2.2. Apartamento 202: Apartamento desocupado, consta de salón comedor, cocina, zona de ropas, dos (2) habitaciones, baño completo.

Características constructivas: Fachada: Revocada sin pintar (R); Estructura: Vigas y columnas. Muros: Revocados y pintados; Pisos: Cerámica; Cubierta: Losa de concreto; Cocina: Sencilla, mesón en acero inoxidable, mueble superior e inferior en madera; Baños: Aparto sanitario y lavamanos de losa sencillos, espacio para ducha cabina acrílica, pañete baldosín, accesorio sencillo; ventanas: marco en aluminio y vidrio, otras con celosías; Puertas: Metálica, en el interior puertas de madera.

(B) Bueno (R) Regular (M) Malo (MR) Muy regular

Nota: Descripción del apartamento y características constructivas, definidas por el propietario, no se ingresó al apto, por falta de las llaves.

Registro Fotográfico Apto 202





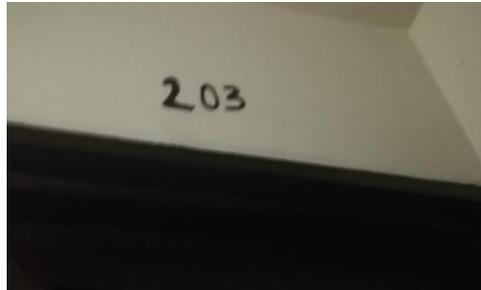
2.3. Apartamento 203: Apartamento desocupado, consta de salón comedor, cocina, zona de ropas, dos (2) habitaciones, baño completo.

Características constructivas: Fachada: Revocada sin pintar (R); Estructura: Vigas y columnas. Muros: Revocados y pintados (MR); Pisos: Cerámica (R). Cubierta: Losa de concreto (B); Cocina: Sencilla, mesón en acero inoxidable, mueble superior e inferior en madera (R). Baños: Aparto sanitario y lavamanos de losa sencillos, espacio para ducha cabina acrílica, pañete baldosín, accesorio sencillo (R); ventanas: marco en aluminio y vidrio, otras con celosías (R). Puertas: Metálica, en el interior puertas de madera (R).

(B) Bueno (R) Regular (M) Malo (MR) Muy regular

En general el Apartamento se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento. Puertas en mal estado, closet y muebles en madera sin mantenimiento.

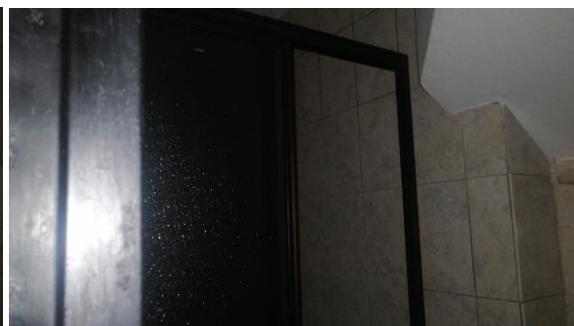
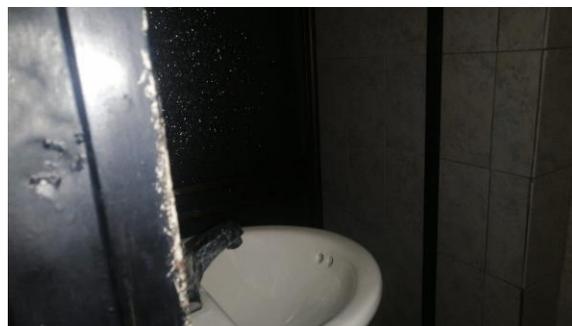
Registro fotográfico Apto 203



Ingreso salón



baño



Cocina





Zona de ropas



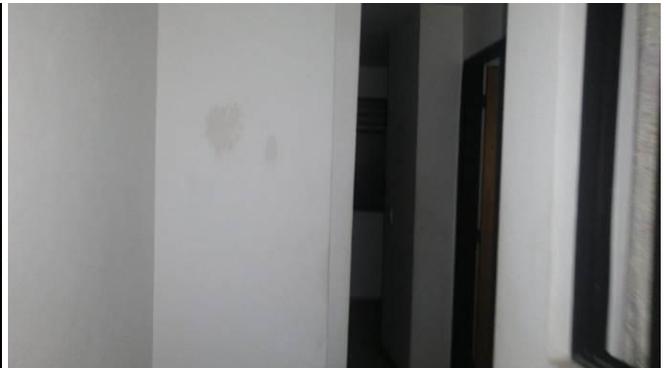
circulación



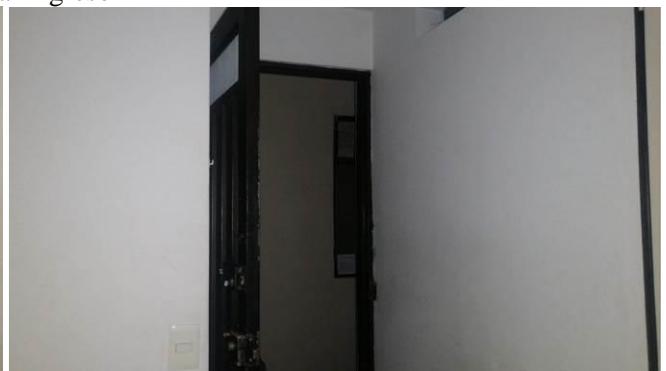
Habitación 1 con closet



Habitación 2



Retorno al ingreso



3. Tercer piso o nivel

3.1. Apartamento 301: Apartamento ocupado, consta de salón comedor, cocina, zona de ropas, tres (3) habitaciones, baño completo.

Características constructivas: Fachada: Revocada sin pintar (R); Estructura: Vigas y columnas. Muros: Revocados y pintados (MR); Pisos: Cerámica (R). Cubierta: Losa de concreto (B); Cocina: Sencilla, mesón en acero inoxidable, mueble superior e inferior en madera (R). Baños: Aparto sanitario y lavamanos de losa sencillos, espacio para ducha cabina acrílica, pañete baldosín, accesorio sencillo (R); ventanas: marco en aluminio y vidrio, otras con celosías (R). Puertas: Metálica, en el interior puertas de madera (R).

(B) Bueno (R) Regular (M) Malo (MR) Muy regular



Estado de conservación: En general el inmueble se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.

Registro fotográfico



Ingreso

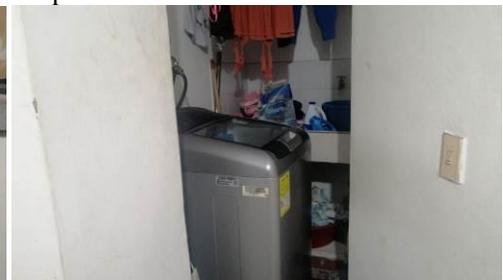


Salón comedor

cocina



Zona de ropas



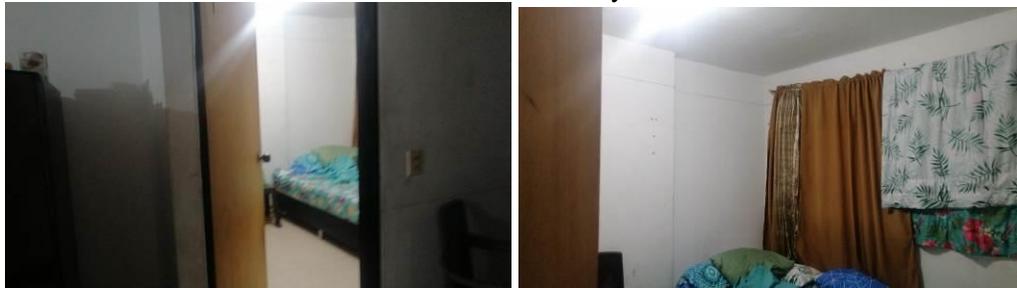
Baño social



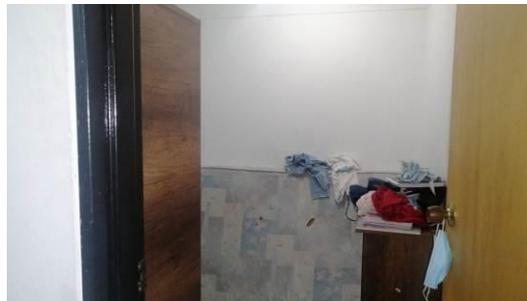
Habitación 1



Habitación 2 con closet y baño



Habitación 3



Retorno al ingreso



3.2. Apartamento 302: Apartamento ocupado, consta de salón comedor, cocina, zona de ropas, cuatro (4) habitaciones, dos (2) con closet y una con baño completo, baño social completo.

Características constructivas: Fachada: Revocada sin pintar (R); Estructura: Vigas y columnas. Muros: Revocados y pintados (MR); Pisos: Cerámica (R). Cubierta: Losa de concreto (B); Cocina: Sencilla, mesón en acero inoxidable, mueble superior e inferior en madera (R). Baños: Aparto sanitario y lavamanos de losa sencillos, espacio para ducha cabina acrílica, pañete baldosín, accesorio sencillo (R); ventanas: marco en aluminio y

vidrio, otras con celosías (R). Puertas: Metálica, en el interior puertas de madera (R).

(B) Bueno (R) Regular (M) Malo (MR) Muy regular

Registro Fotográfico



Ingreso

salón comedor



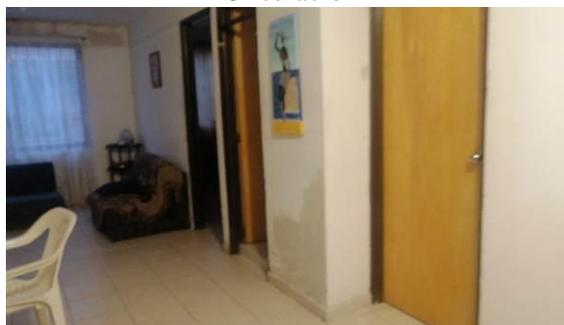
Cocina



Zona de ropas



Circulación





Habitación 1



Baño social



Habitación 2 con closet



Habitación 3 con baño y closet



Retorno al ingreso





Estado de conservación: EL inmueble se encuentra en regular estado de conservación, sin mantenimiento por parte del arrendatario, con daño en muebles de madera y puertas malos olores en baños (según los inquilinos por los apartamentos que están desocupados). La grifería de los baños esta mala.

Estado del baño y puertas



Estado de accesorios del baño



4. Cuarto piso o nivel

4.1. Apartamento 401: Apartamento ocupado, consta de salón comedor, cocina, zona de ropas, tres (3) habitaciones, dos (2) con closet y una con baño completo, baño social completo.

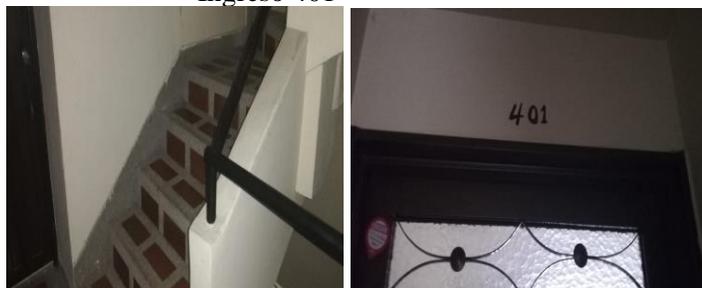
Características constructivas: Fachada: Revocada sin pintar (R); Estructura: Vigas y columnas. Muros: Revocados y pintados (MR); Pisos: Cerámica (B). Cubierta: Losa de concreto (B); Cocina: Sencilla, mesón en acero inoxidable, mueble superior e inferior en madera (B). Baños: Aparto sanitario y lavamanos de losa sencillos, espacio para ducha cabina acrílica, pañete baldosín, accesorio sencillo (R); ventanas: marco en aluminio y vidrio, otras con celosías (B). Puertas: Metálica, en el interior puertas de madera (B).

(B) Bueno (R) Regular (M) Malo (MR) Muy regular

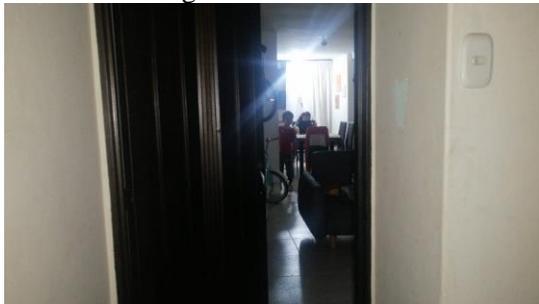
Estado de conservación: En general el inmueble encuentra en regular estado de conservación, mantenimiento acorde al inquilino, malos olores en baños (según los inquilinos por los apartamentos que están desocupados).

Registro Fotográfico Apto 401

Ingreso 401



Ingreso



salón comedor



Cocina



Zona de ropas



Baño social



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3 con baño y closet



Baño en habitación 3



Comedor y balcon

retorno al ingreso



4.2. Apartamento 402: Consta de salón comedor, cocina, zona de ropas, tres (3) habitaciones, dos (2) con closet y una con baño completo, baño social completo.

Características constructivas: Fachada: Revocada sin pintar; Estructura: Vigas y columnas. Muros: Revocados y pintados; Pisos: Cerámica; Cubierta: Losa de concreto; Cocina: Sencilla, mesón en acero inoxidable, mueble superior e inferior en madera (B). Baños: Aparto sanitario y lavamanos de losa sencillos, espacio para ducha cabina acrílica, pañete baldosín, accesorio sencillo; ventanas: marco en aluminio y vidrio, otras con celosías; Puertas: Metálica, en el interior puertas de madera.

(B) Bueno (R) Regular (M) Malo (MR) Muy regular

En general la casa se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.

Nota: Descripción del apartamento y características constructivas, definidas por el propietario, no se ingresó al apto, porque no se obtuvieron las llaves para el ingreso, apartamento desocupado.

Registro Fotográfico Apto 402

Ingreso



Patio piso 4



5. Mezzanine y terraza o cubierta del edificio: Encontramos un apartamento y una terraza, se llega al mezzanine por medio de unas escaleras internas que se comunican con la zona común por una puerta metálica, donde encontramos primero el apartamento y luego la terraza, así:

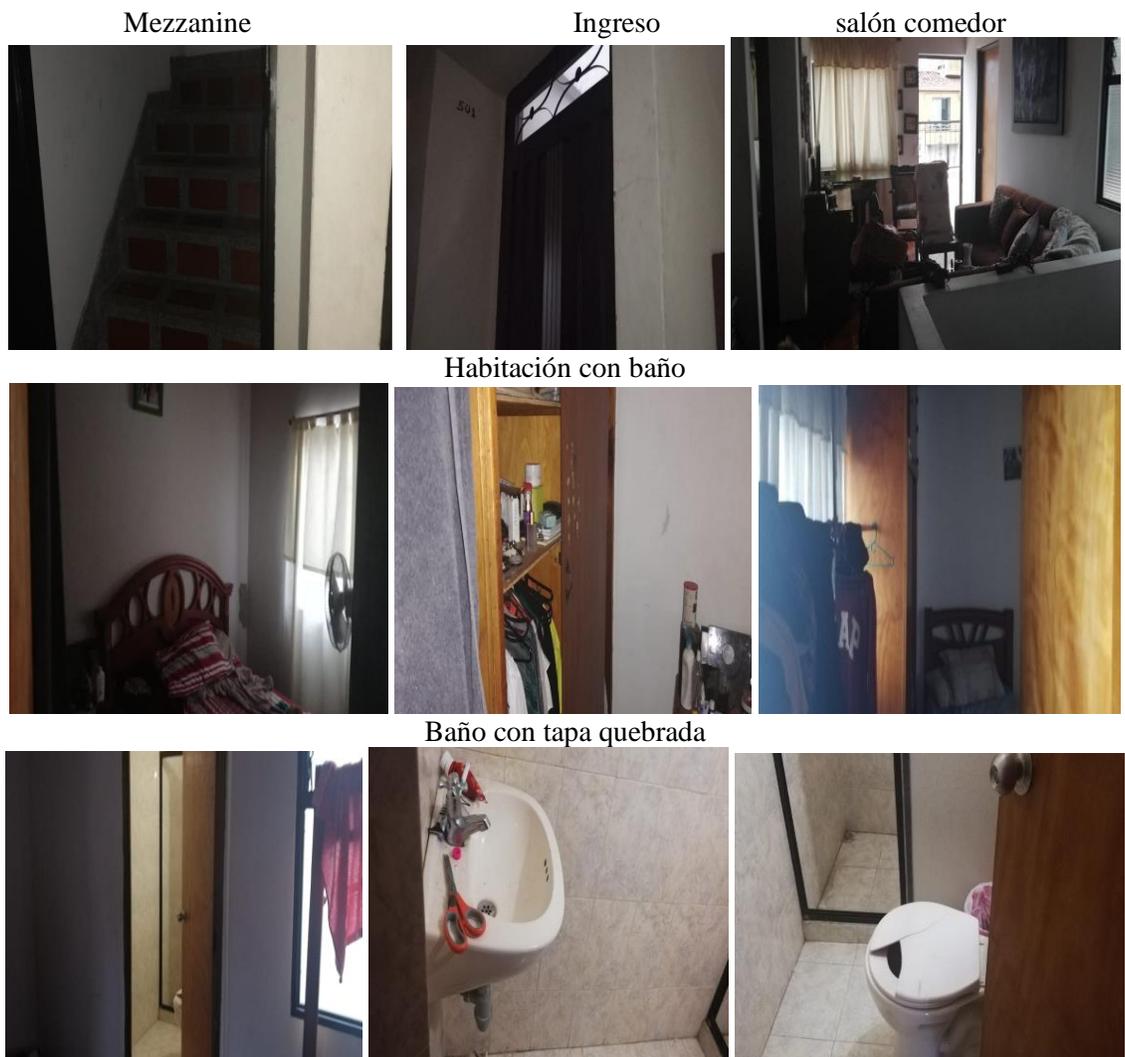
5.1. Apartamento 501: Escaleras internas, salón comedor, cocina, zona de ropas, tres (3) habitaciones, dos (2) con closet y con baño completo, baño social completo, patio y terraza.

Características constructivas: Fachada: Revocada sin pintar (R); Estructura: Vigas y columnas. Muros: Revocados y pintados (MR); Pisos: Cerámica (B). Cubierta: armazón enmadera y teja de asbesto cemento (B); Cocina: Sencilla, mesón en acero inoxidable, mueble superior e inferior en madera (R). Baños: Aparto sanitario y lavamanos de losa sencillos, espacio para ducha cabina acrílica, pañete baldosín, accesorio sencillo (R); ventanas: marco en aluminio y vidrio, otras con celosías (B). Puertas: Metálica, en el interior puertas de madera (B).

(B) Bueno (R) Regular (M) Malo (MR) Muy regular

En general la casa se encuentra en muy regular estado de conservación y mantenimiento. Se observó en la visita ocular, el baño de una habitación quebrado, los closets en muy regular estado, el baño social usado como cuarto útil.

Registro fotográfico





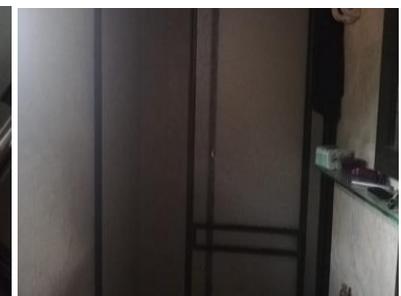
Interior



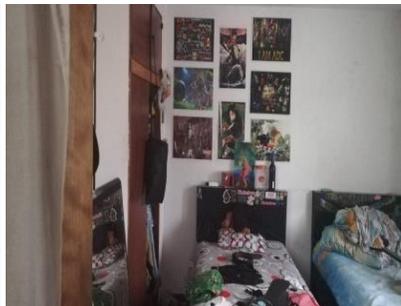
Habitación 2 con baño



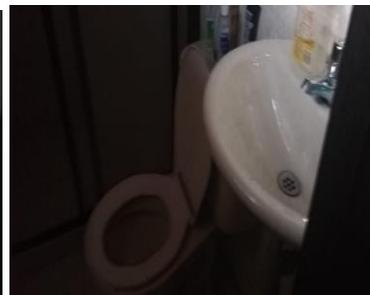
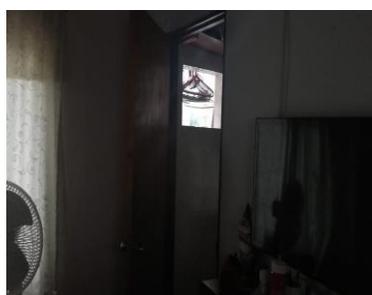
Circulación



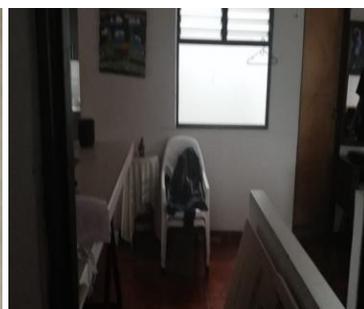
Habitación 3



Habitación con baño

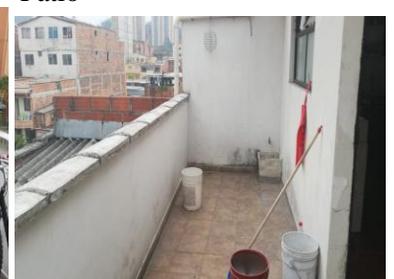
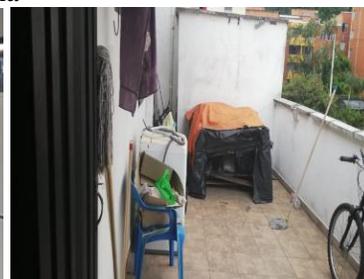
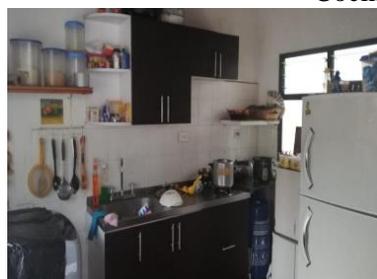


Zona de ropas



Cocina

Patio



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

RAA AVAL-43428479- Perito Avaluador – ERA -ANAV

OFICINA CALLE 32 E #65 E-15 BELEN FATIMA-
MEDELLIN

PBX 6127401 / 3106752627 – 3223780032

E-Mail: bettyforonda@gmail.com

INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL



Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Frente del apartamento hacia la terraza



Terraza



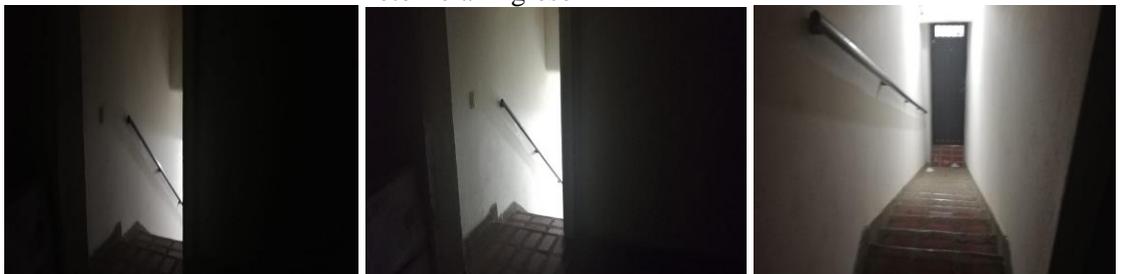
Vista desde la terraza



Retorno a la zona común



Retorno al ingreso



UBICACIÓN DEL PREDIO

<https://www.google.com/maps/@6.2299497,-75.6083386,3a,90y,271.04h,96.14t/data=!3m6!1e1!3m4!1srjfPln5aYodT8V-hreiP5w!2e0!7i13312!8i6656?hl=es>

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

RAA AVAL-43428479- Perito Avaluador – ERA -ANAV

OFICINA CALLE 32 E #65 E-15 BELEN FATIMA-
MEDELLIN

PBX 6127401 / 3106752627 – 3223780032

E-Mail: bettyforonda@gmail.com

INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL



Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com



ACTUALIDAD EDIFICADORA

El Sector, donde se encuentra el inmueble objeto de estudio es consolidado, uso principal habitacional, con excelente transporte, y comercio terciario Se observan construcciones de uno, dos y hasta cuatro pisos y unidades cerradas con edificios multifamiliares en altura, la más cercana al inmueble es Mirador de los Alpes.

Comportamiento oferta y demanda

Se observa una concordancia entre la oferta y la demanda

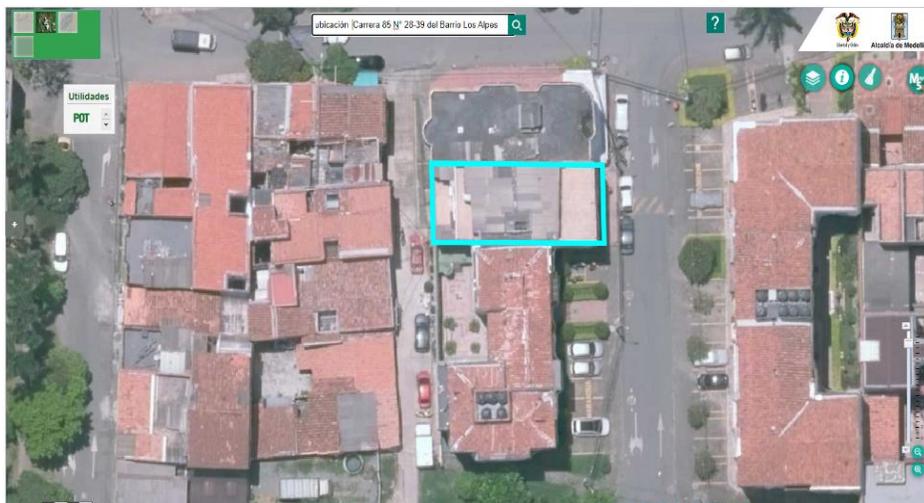
Tiempo esperado comercialización en meses: 12 a 36 meses

CONDICIONES DE SALUBRIDAD IMPACTO AMBIENTAL

Condiciones de salubridad	Buenas							
Impacto ambiental positivo	Arborización	S	Parques	S	Zonas verdes	S		
Impacto ambiental negativo	Por aire	N	Basura	N	Ruido	N	Inseguridad	N

NORMATIVIDAD

Según Acuerdo Municipal N° 048 Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín, el predio se encuentra en suelo Urbano



<https://www.medellin.gov.co/geomedellin/#openModal>

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

RAA AVAL-43428479- Perito Avaluador – ERA -ANAV

OFICINA CALLE 32 E #65 E-15 BELEN FATIMA-
MEDELLIN

PBX 6127401 / 3106752627 – 3223780032

E-Mail: bettyforonda@gmail.com

INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Instrumento: Macroproyecto BUR Suroccidental

Código del polígono Z6_CN5_25

Tratamiento Consolidación Nivel 5

Categoría de uso: Áreas de baja mixtura

Subcategoría de uso: Áreas predominantemente residenciales

Dens habit max (Viv/ha) 200

Dens max tot venta derechos 0

IC max. 2

IC max venta derechos: 0

Altura normativa: No Aplica

Índice de Ocupación: 80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre. Para vivienda de tipologías Uni, Bi y Trifamiliar, la ocupación será dada por la norma de patios y vacíos.

CBML: 16150080003

Estrato: 3

Riesgos Amenaza movimientos en masa: Baja

MARCO JURÍDICO DE LA VALUACIÓN

Ley 9 de 1989: El marco regulatorio de la valuación inicia con la Ley 9 de 1989, por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones, norma que además de definir los bienes de uso público, determinó los instrumentos para que el estado a través de sus entidades administrativas o territoriales adquieran aquellos inmuebles que han sido declarados como de interés público. El aporte central que trajo esta ley al tema valuatorio tiene que ver con la importancia que se le da al avalúo para la adquisición de inmuebles requeridos para una obra pública.

Ley 388 de 1997: Por su parte la Ley 388 de 1997 que reglamenta y modifica algunas disposiciones de la Ley 9 de 1989; introduce un procedimiento administrativo más específico para la enajenación voluntaria y forzosa que además reguló aspectos como la indemnización a los propietarios, el descuento de la plusvalía generada por la obra pública y otros elementos directamente ligados con el avalúo de los inmuebles.

Decreto 1420 de 1998: Normas, procedimiento, parámetros y criterios para la elaboración de Avalúos por los cuales se determinará el Valor Comercial de los bienes inmuebles y se definen otras disposiciones.

Resolución IGAC 620 de 2008: Establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 y lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998.

Ley 1673 de 2013: Ley del Avaluador. Determina los lineamientos para el ejercicio de la profesión de Avaluador y otras disposiciones frente a la regulación, monitoreo y sanciones asociados al código de conducta del Avaluador.

Decreto 556 de 2014: Es el decreto reglamentario de la Ley 1673 de 2013 mediante la cual se ampliaron las definiciones más relevantes de la actividad, se establece el procedimiento para inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores y se definen las 13 categorías y sus respectivas subcategorías para la inscripción de avaluadores de acuerdo a los conocimientos y formación acreditados para desempeñar la actividad.

Ley 1682 de 2013: Norma por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y que a la vez se encarga de regular elementos del avalúo y de las metodologías valuatorias a emplear para valorar los inmuebles requeridos en este tipo de proyectos, definidas de manera específica en la Resolución 898 de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi de conformidad con las facultades otorgadas por la norma en mención.



METODOLOGIA VALUATORIA

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

MÉTODO DE COMPARACIÓN Y DE MERCADO (Capítulos I y II, Artículos 1° y 10° IGAC RESOLUCIÓN 620 DE 2008): 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 deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial, valor que dependerá de las características del inmueble objeto de estudio, ubicación, su estado de conservación y mantenimiento.

Valor Comercial (Artículo 2° Decreto 1420 de 1998). Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

MÉTODO DE COSTO O DE REPOSICIÓN (Resolución 620/2008 Capítulo I Artículo 3°. Capítulo II Artículo 13°. Capítulo VII #9): Se aplica únicamente a las edificaciones y se basa en la determinación del costo de la construcción actualizado, menos la depreciación por antigüedad y estado de conservación, para ello se utilizó la tabla de Fitto y Corvini, que nos indica la edad del inmueble y su estado de conservación el factor de depreciación que se debe aplicar al valor nuevo de la construcción.



MEDELLÍN	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN EN M2	156,15
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN EN AÑOS	48
VIDA UTIL	100
% DE LA VIDA ÚTIL	48%
VR. M2 A NUEVO LOCALES	\$ 2.500.000
CLASE	4
% DEPRECIACIÓN	69,43%
VR. M2 DEPRECIADO	\$ 764.250

METODO DE COSTO DE REPOSICION

APLICACIÓN METODO DE COSTO Y REPOSICIÓN		
DESCRIPCIÓN	ITMS	VALORES
AREA DE CONSTRUCCIÓN EN M2 PRIMER PISO- LOCALES	156,15	
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN EN AÑOS	48	
VIDA UTIL	100	
% DE LA VIDA ÚTIL	48%	
VR. M2 A NUEVO LOCALES	\$	2.500.000
CLASE	4	
% DEPRECIACIÓN	69,43%	1.735.750
VR. M2 DEPRECIADO	\$	764.250



APLICACIÓN METODO DE COSTO Y REPOSICIÓN

DESCRIPCIÓN	ITMS	VALORES
AREA CONSTRUCCIÓN EN M2 PISOS SUPERIORES	410,11	
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN EN AÑOS	17	
VIDA UTIL	100	
% DE LA VIDA ÚTIL	17%	
VR. M2 A NUEVO MULTF VIS (CONSTRUDATA 201)	\$	1.482.103
CLASE	4	
% DEPRECIACIÓN	57,31%	849.393
VR. M2 DEPRECIADO	\$	632.710

METODO COMPARATIVO Y DE MERCADO VALOR LOTE DE TERRENO

DEPRECIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DE LOS COMPARABLES

COMPARABLES	EDAD COMPARABLE	AREA CONSTRUCCION	VIDA UTIL AÑOS	EDAD EN % VIDA	CLASE	% DE DEPRECIACION (FITTO Y CORVINI)	VALOR M2 A NUEVO (CONSTRUDATA 201)	VR M2 A DEPRECIAR	VR M2 DEPRECIADO	VALOR M2 CONST. TOTAL
https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xlid=1201051	48	216	100	48	3	47,19%	2.110.876 \$	996.122 \$	1.114.754 \$	240.786.781 \$
https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xlid=1199594	48	286	100	48	3	47,19%	2.110.876 \$	996.122 \$	1.114.754 \$	318.819.534 \$
https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xlid=1189075	48	250	100	48	3	47,19%	2.110.876 \$	996.122 \$	1.114.754 \$	278.688.404 \$
https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xlid=1151989	48	130	100	48	3	47,19%	2.110.876 \$	996.122 \$	1.114.754 \$	144.917.970 \$
https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xlid=1082862	48	175	100	48	3	47,19%	2.110.876 \$	996.122 \$	1.114.754 \$	195.081.883 \$
https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xlid=938385	48	164	100	48	3	47,19%	2.110.876 \$	996.122 \$	1.114.754 \$	182.819.593 \$

ESTUDIO DE MERCADO

No	DIRECCIÓN COMPARABLE	TIPO	PEDIDO	AREA-M2	AREA- M2 CONSTRUIDA	VR. CONSTRUCCIÓN	VR. LOTE	REGISTRO FOTOGRAFICO
1	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xlid=1201051	Casa	390.000.000	175	216	240.786.781	149.213.219	
2	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xlid=1199594	Casa	700.000.000	191	286	318.819.534	381.180.466	
3	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xlid=1189075	Casa	380.000.000	131	250	278.688.404	101.311.596	
4	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xlid=1151989	Casa	410.000.000	130	130	144.917.970	265.082.030	
5	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xlid=1082862	Casa	650.000.000	175	175	195.081.883	454.918.117	
6	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xlid=938385	Casa	500.000.000	164	164	182.819.593	317.180.407	
		SUJETO	Lote		179,43			



PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENEIZACION										
No	DIRECCIÓN COMPARABLE	TIPO DE INMUEBLE	VR. LOTE	AREA-M2	FACTOR AREA	VALOR UBICACIÓN	FACTOR UBICACION	VALOR M2	FACTOR GENERAL	VR. M2 HOMOGEINIZADO
1	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1201051	LOTE	149.213.219	175,00	0,99424183	0,4	2,500000000	\$ 852.647	2,485604576	\$ 2.119.343,20
2	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1199594	LOTE	381.180.466	191,00	1,014539475	0,7	1,428571429	\$ 1.995.709	1,449342107	\$ 2.892.465,44
3	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1189075	LOTE	101.311.596	131,00	0,907082178	0,5	2,000000000	\$ 773.371	1,814164355	\$ 1.403.022,03
4	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1151989	LOTE	265.082.030	130,00	0,90492997	0,6	1,666666667	\$ 2.039.093	1,508216616	\$ 3.075.393,25
5	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1082862	LOTE	454.918.117	175,00	0,992280204	1	1,000000000	\$ 2.599.532	0,992280204	\$ 2.579.464,24
6	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=938385	LOTE	317.180.407	164,00	0,972510111	0,7	1,428571429	\$ 1.934.027	1,389300158	\$ 2.686.943,84
		SUJETO	LOTE	179,43		1	1			

SUMA	11.051.339	SUMA DSC	72.992.406,411
DATOS	4	DATOS	4
MEDIA ARITMETICA	2.762.835	VARIANZA	18.248.101.603
DESVIACION	135.086	COEFI-VAR	4,89%
MODIANA ARITMETICA	2.789.705	RANGO	313.001
MODA	NA	Chauvenet	1,73
MINIMO	2.579.464	CHAUVE.	233.698
MAXIMO	2.892.465	Pc-Min	2.529.136,77
COEFI-VAR	4,89	Pc-Max	2.996.532,72

LIQUIDACIÓN AVALÚO

VALOR AVALUO COMERCIAL			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VR. UNIT. \$* M2	VR. \$ TOTAL
ÁREA TOTAL PRIVADA	179,43	2.762.800	495.729.204
ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO LOCALES	156,15	764.300	119.345.445
ÁREA CONSTRUIDA PISOS SUPERIORES RESIDENCIALES	410,11	632.700	259.476.597
TOTAL			874.551.246

SON: OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS ML.

EL AVALÚO COMERCIAL DEL EDIFICIO CON NOMENCLATURA CARRERA 85 N° 28-39 DEL BARRIO LOS ALPES CON MATRICULA INMOBILIARIA # 001-104448 OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN SUR, ES DE OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS ML. (\$874.551.246,00).

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

RAA AVAL-43428479- Perito Avaluador – ERA -ANAV

OFICINA CALLE 32 E #65 E-15 BELEN FATIMA-
MEDELLIN

PBX 6127401 / 3106752627 – 3223780032

E-Mail: bettyforonda@gmail.com

INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com

2. AVALUO COMERCIAL DEL EDIFICIO CON NOMENCLATURA CIRCULAR 1 N°70-18 PRIMER PISO, LOCAL 101. 70-24 APARTAMENTO 00201, EDIFICIO ALTOS DE BOLIVARIANA P.H. CON MATRICULA INMOBILIARIA #001-971524 y # 001-971525 OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN SUR.

INFORMACIÓN DEL BARRIO BOLIVARIANA

Estrato	4	Legalidad	Aprobado	Topografía	Plana	Transporte	Bueno			
Servicios Públicos			Uso Predominate del barrio	Vías de acceso		Amoblamiento Urbano				
	Sector	Predio	Industria	N	Estado	B	Parques	S	Arborización	N
Acueducto	S	S	Vivienda	S	Pavimentada	S	Paraderos	S	Alamedas	S
Alcantarillado	S	S	Comercio	S	Sardineles	S	Alumbrado	S	Z. verdes	S
Energía Eléctrica	S	S	Otros	N	Andenes	S	Ciclo rutas	N	Sendero peatonal	S
Gas Doméstico	S	N								
Telefonía	S	S								

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización actualmente son muy buenas; por contar con excelente servicio de Transporte Público, con vías de acceso con mantenimiento y en buen estado; por estar cerca de la Universidad Pontificia Bolivariana, a la calle Carrera 70, conocida como La Setenta (está rodeada de bares estudiantiles animados, discotecas y restaurantes nocturnos). Las amplias avenidas arboladas entre edificios residenciales y viviendas cerradas cuentan con cafeterías tranquilas y boutiques pequeñas. En el acogedor Teatro Laureles Centro de Eventos se ofrecen espectáculos musicales y de comedia, así como obras teatrales y películas para niños.

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección	Circular 1 N°70-18 Primer piso, Local 101/ 70-24 apartamento 00201, Edificio Altos de Bolivariana P.H.						
Tipo	Edificio	Clase	Multi familiar sometida a R.P.H-				
Uso	Habitacional.						
Matriculas Inmobiliarias	Primer piso: Matricula Inmobiliaria 001-971524 PIN 220518156259286623 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur. Segundo Piso: Matricula Inmobiliaria 001-971525 PIN 220425227558052709 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.						
Ficha Catastral	Primer piso: 100013337543799 Oficina de Catastro Municipio Medellín. Segundo piso: 100013337543759 Oficina de Catastro Municipio Medellín.						
Escritura Pública Compraventa	2471	Número Notaria	13	Fecha	28/12/2007	Ciudad	Medellín
Escritura Pública RPH	2138	Número Notaria	13	Fecha	21/11/2007	Ciudad	Medellín

INFORMACIÓN JURIDICA

Propietarios	<p>CARLOS EUGENIO RESTREPO RESTREPO identificado con Cedula de Ciudadanía N° 71.623.294 con el 50% de Derecho sobre los inmuebles con Matricula Inmobiliaria # 001-971524 y # 001-971525 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.</p> <p>MYRIAM DE LAS MERCEDES RESTREPO RESTREPO identificado con Cedula de Ciudadanía 21279166 con el 50% de Derecho sobre el inmueble con Matricula Inmobiliaria N° 5706802 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.</p> <p>JUAN CARLOS RESTREPO DIEZ identificado con Cedula de Ciudadanía #71774459 con el 50% de Derecho sobre el inmueble con Matricula Inmobiliaria #001-971525 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.</p>
---------------------	--



<p>Adquisición</p>	<p>CARLOS EUGENIO RESTREPO RESTREPO adquirió el 50% de Derecho de los inmuebles con Matricula Inmobiliaria # 001-971524 y # 001-971525 por COMPRAVENTA a León Leman Lenis Nicholis, Martha Lía Ospina de Lenis, Amparo Ospina de Ospina, Carlos Mario Ospina Ospina, Martha Cecilia Ospina Ospina, Olga Lucia Ospina Ospina, José Ramón Alonso Ospina Ospina, según Escritura Pública No. 2471 de fecha 28/12/2007 Notaria Trece de Medellín, Matricula Inmobiliaria No. 001-971524 Anotación 2 Rad. 2008-12534 y Matricula Inmobiliaria No. 001-971525 Anotación 2 Rad. 2008-606 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.</p> <p>MYRIAM DE LAS MERCEDES RESTREPO RESTREPO adquirió el 50% de Derecho del inmueble con Matricula Inmobiliaria # 001-971524 por COMPRAVENTA a Juan Carlos Restrepo Diez según Escritura Pública # 4341 del 29/11/2019 Notaria Sexta de Medellín Matricula Inmobiliaria No. 001-971524 Anotación 04 Rad. 2019-91399 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.</p> <p>JUAN CARLOS RESTREPO DIEZ por COMPRAVENTA a León Leman Lenis Nicholis, Martha Lía Ospina de Lenis, Amparo Ospina de Ospina, Carlos Mario Ospina Ospina, Martha Cecilia Ospina Ospina, Olga Lucia Ospina Ospina, José Ramón Alonso Ospina Ospina, según Escritura Pública No. 2471 de fecha 28/12/2007 Notaria Trece de Medellín, Matricula Inmobiliaria No. 001-971525 Anotación 2 Rad. 2008-606</p>
<p>Limitaciones jurídicas</p>	<p>Los inmuebles están sometido a Reglamento de Propiedad Horizontal según Escritura Pública No. 2138 de fecha 21/11/2007 Notaria 13 de Medellín, Anotación 001 Rad. 2007/85118 Matricula Inmobiliaria No. 001-971524 y N°001-971525 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.</p> <p>El inmueble con Matricula inmobiliaria # 001-971525 tiene las siguientes limitaciones jurídicas:</p> <p>Anotación 003 Rdo. 2008-606 Hipoteca con cuantía indeterminada al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A. BBVA Colombia de Juan Carlos Restrepo Díaz y Carlos Eugenio Restrepo Restrepo, según Escritura Pública No. 2470 del 28/12/2007 Notaria 13 de Medellín.</p> <p>Anotación 004 Rdo. 2018-101900. Demanda en Proceso verbal – de declaración de sociedad Civil de Hecho (Rdo. 2018-545) de Magda Judith Giraldo Arcila a Carlos Eugenio Restrepo Restrepo y Miryam de las Mercedes Restrepo Restrepo, según Oficio #3653 del 18/12/2018 Juzgado 14 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.</p> <p>Anotación 005 Rdo. 2022-15534 Embargo en proceso verbal derecho de cuota del 50% declaración de Sociedad civil de hecho Rdo. 2018-00545-00 de Magda Judith Giraldo Arcila a Carlos Eugenio Restrepo Restrepo según Oficio #740 del 06/10/2021 Juzgado 14 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.</p> <p>El inmueble con Matricula inmobiliaria # 001-971524 tiene las siguientes limitaciones jurídicas:</p> <p>Anotación 003 Rdo. 2018-101900 Demanda en Proceso verbal – de declaración de sociedad Civil de Hecho (Rdo. 2018-545) de Magda Judith Giraldo Arcila a Carlos Eugenio Restrepo Restrepo y Miryam de las Mercedes Restrepo Restrepo, según Oficio # 3653 del 18/12/2018 Juzgado 14 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.</p> <p>Anotación 005 Rdo. 2022-15534 Embargo en proceso verbal derecho de cuota del 50% declaración de Sociedad civil de hecho Rdo. 2018-00545-00 de Magda Judith Giraldo Arcila a Carlos Eugenio Restrepo Restrepo según Oficio #740 del 06/10/2021 Juzgado 14 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.</p>



DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

El edificio Altos de Bolivariana-propiedad horizontal fue construido sobre un lote de terreno ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Medellín. Edificio distinguido con el No. 70-24 de la Circular primera de la actual nomenclatura urbana de este Municipio. Con una extensión de 368 metros cuadrados e identificado con el folio de matrícula No. 001-176080 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, cuyos linderos generales están consignados en la Escritura Pública No. 2138 del 21 de noviembre de 2007 de la Notaria Trece de Medellín debidamente registrada.

Linderos (Según Escritura Pública N° 2471 del 28/12/2007 Notaria Trece de Medellín): Por el frente o Sur, en 13.50 metros con la Circular Primera; Por el Norte, en 13.50 metros, con la Circular Segunda, Por el Occidente, en 29.95 metros, con la propiedad identificada con el N° 70-30; Por el Oriente, en 29.95 metros con la propiedad identificada con el N° 70-12.

Registro fotografico del Edificio

Fachada



Vías de acceso y vecindario





Bodega y retorno al ingreso



2. Local 102

Con puerta de ingreso ubicada entre los locales 101 y 103, se encuentra una puerta metálica dos alas; la cual sirve de ingreso al local 102, que consta de cuatro (4) salones con espacio para baño, muros divisorios en drywall y patio.

En el momento de la visita el local tiene uso mixto comercial y residencial los dos primeros salones que dan a la calle son comerciales de nombre “Estampación El Huequito Digital” (venta de ropa y estampado), luego encontramos una puerta de ingreso metálica, que nos conduce a un salón comedor, un baño completo sin cabina, dos habitaciones en galería sin puertas.

Características constructivas: Estructura Tradicional, vigas y columnas (B), Fachada Ladrillo revocado estucado y pintado (B), Ingreso Puerta metálica dos alas (B). Ingreso al apartamento puerta metálica (B) Muros Revocados, estucados y pintados (B), Pisos Baldosa cemento ®, Cubierta Losa de concreto (B), Baños (1) Con aparato sanitario y lavamanos de losa sencillos, puerta madera entamborada sin chapa ®.

Registro fotografico

Ingreso al Local 102



Salón comedor



cocina



Habitación 1



Habitación 2



Baño



Estado de las puertas



Retorno al ingreso



Retorno al local y a la entrada principal



3. Local 103

Local desocupado con puerta de ingreso metálica enrollable, consta de salón amplio baño y una división en la parte de atrás drwyall.

En el momento de la visita estaba en reparación de obra blanca.

Características constructivas: Estructura Tradicional, vigas y columnas (B), Fachada Ladrillo revocado estucado y pintado (B), Ingreso Puerta metálica dos alas (B). Pisos baldosa cerámica (B), Cubierta Losa de concreto (B), Baños (1) Con aparato sanitario y lavamanos de losa sencillos, puerta madera entamborada (B)

Registro fotografico

Ingreso local 103



Ingreso al baño



Retorno al ingreso





Estado de conservación: Los locales en general se encuentran en buen estado, ya que cuentan con mantenimiento continuo, se observa desgaste en el mobiliario en madera, por vetustez.

B. Segundo piso: Apartamento 201 con nomenclatura Circular 1 70-24 Edificio Altos de Bolivariana P.H., Matricula Inmobiliaria # 001-971525 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur; destinado a vivienda, acceso por escalas, con una altura de 4,50 metros.

Área privada construida: 151,00 m²

Área libre: 199,00 m²

Área total privada: 350,00 m²

Coefficiente de copropiedad 30%

Fuente: Certificado de tradición Matricula Inmobiliaria N°. 001-971525 y Escritura Pública 2470 de fecha 28/12/2007 Notaria 13 de Medellín.

Área según visita ocular:

Área privada construida: 338,00 m²

Área libre: 12,00 m²

Área total privada: 350,00 m²

Coefficiente de copropiedad 30%

Linderos: **Por el frente o Sur**, Con muros de fachada y balcón que da a la Circular Primera; **Por el Norte**, Con muro medianero que lo separa de la zona libre o sin construir y con vacío que da a patio del primer piso. **Por el Occidente**, Con muro medianero que lo separa de la propiedad ubicada en la circular primera No. 70-30. **Por el Oriente**, Con muro medianero que lo separa de la propiedad ubicada en la circular primera N° 70-12. **Por el Cenit**, con techo en parte tapado; y en parte descubierto que da a vacío del primer piso y **por el Nadir**, con losa común que separa el segundo piso del primero.

Fuente: Escritura Pública N° 2470 del 28/12/2007 Notaria Trece de Medellín

Consta de escaleras verticales de ingreso que nos conducen a una bodega con espacio para oficina, con divisiones en drywall y baño completo; un apartamento que consta de cuatro (4) alcobas, cocina, tres (3) servicios sanitarios completos y dos (2) patios.

Características constructivas: Estructura Tradicional, vigas y columnas. Fachada Ladrillo y cemento, revocado estucado y pintado (B). Ingreso Puerta reja de seguridad y puerta metálica (R). Muros Revocados, estucados y pintados, otros drywall (B). Pisos Baldosa cerámica (B). Cubierta Armazón madera (R) teja de barro (R). Baños (3) Con aparato sanitario y lavamanos de losa sencillos, espacio para ducha con cubrimiento en cerámica sin cabina puerta madera entamborada, muros pañete baldosín, sin cabina (B). Cocina Mesón y pozuelo en acero inoxidable, cajoneras superiores e inferior en madeflex (B). Patio Cubierto con estructura metálica y teja de asbesto cemento, piso mortero (B). Puertas En Madera (R) metálicas (R). Escaleras de ingreso en Mortero, pañete granito pulido (B).

Registro Fotográfico





Ingreso al segundo Piso



Bodega



Ingreso apto 201



Patio central

habitaciones 1 y 2 baño



Sala e ingreso al balcón





Comedor



cocina



Circulación



Patio de ropas



Habitación 3 y 4



BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

RAA AVAL-43428479- Perito Avaluador – ERA -ANAV

OFICINA CALLE 32 E #65 E-15 BELEN FATIMA-
MEDELLIN

PBX 6127401 / 3106752627 – 3223780032

E-Mail: bettyforonda@gmail.com

INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL



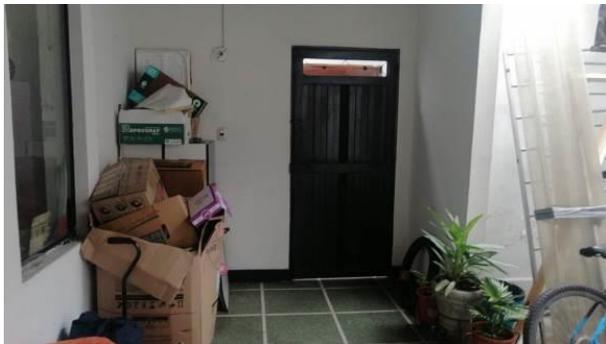
Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Daño actual en bajante -en reparación



Retorno al ingreso



Baño



Estado de conservación: En general el inmueble se encuentra en regular estado de conservación con mantenimiento. En el momento de la visita se evidencio un daño en bajantes que afecto los muros y la cubierta, el cual está en reparación.

Servicios públicos: El Edificio cuenta con todos los servicios públicos básicos suministrados por las Empresas Públicas de Medellín.

UBICACIÓN DEL PREDIO

<https://www.google.com/maps/place/Variedades+Copy+Cinco/@6.2446113,-75.5897372,3a,75y,1.9h,91.02t/data=!3m6!1e1!3m4!1shnkTi6puYIv8YQWB-12wbw!2e0!7i13312!8i6656!4m13!1m7!3m6!1s0x8e4429a6855e7699:0x2e550ada77434c!2sCq.+1+%2370-18,+Medell%C3%ADn,+Antioquia!3b1!8m2!3d6.2445126!4d-75.5895178!3m4!1s0x8e4429a69001fa29:0xde655c2f5b5ac20c!8m2!3d6.244699!4d-75.5898265?hl=es>

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

RAA AVAL-43428479- Perito Avaluador – ERA -ANAV

**OFICINA CALLE 32 E #65 E-15 BELEN FATIMA-
MEDELLIN**

PBX 6127401 / 3106752627 – 3223780032

E-Mail: bettyforonda@gmail.com

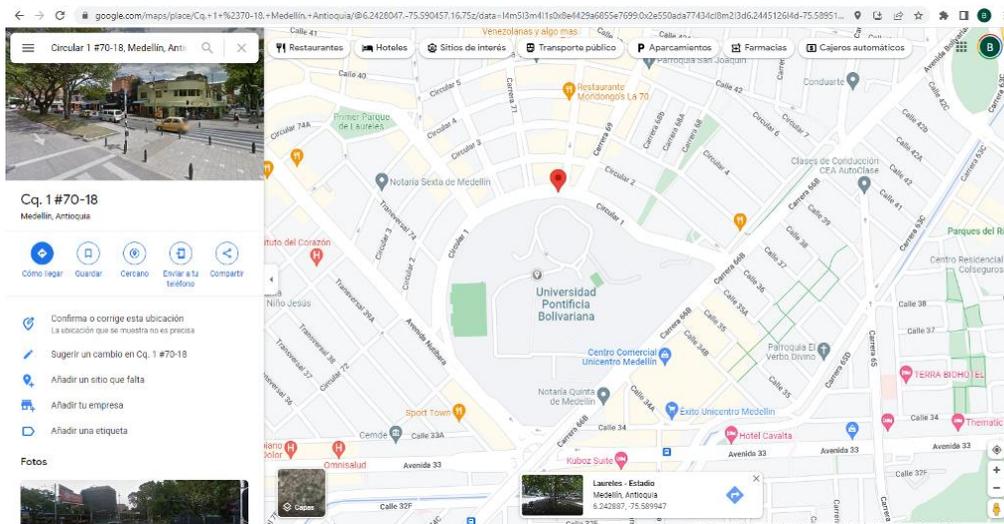
**INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL**



*Beatriz Foronda
Avalúos*

Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com



ACTUALIDAD EDIFICADORA

El Sector, donde se encuentra el inmueble objeto de estudio es consolidado, uso principal habitacional, con excelente transporte, y comercio terciario Se observan construcciones de uno, dos y hasta cuatro pisos y unidades cerradas con edificios multifamiliares en altura, la más cercana al inmueble es Mirador de los Alpes.

Comportamiento oferta y demanda

Se observa una concordancia entre la oferta y la demanda

Tiempo esperado comercialización en meses: 12 a 36 meses

CONDICIONES DE SALUBRIDAD IMPACTO AMBIENTAL

Condiciones de salubridad	Buenas							
Impacto ambiental positivo	Arborización	S	Parques	S	Zonas verdes	S		
Impacto ambiental negativo	Por aire	N	Basura	N	Ruido	N	Inseguridad	N

NORMATIVIDAD

Según Acuerdo Municipal N° 048 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín, el predio se encuentra en suelo Urbano

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

RAA AVAL-43428479- Perito Avaluador – ERA -ANAV

OFICINA CALLE 32 E #65 E-15 BELEN FATIMA-
MEDELLIN

PBX 6127401 / 3106752627 – 3223780032

E-Mail: bettyforonda@gmail.com

INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL



<https://medellin.gov.co/geomedellin/#openModal>

Instrumento: Suroccidental

Código del polígono Z4_CN4_12

Tratamiento Consolidación Nivel 4

Categoría de uso: Áreas y corredores de alta mixtura

Subcategoría de uso: Zonas de Transición; Centralidades dotacionales; Aglomeraciones comerciales y de servicios barriales

Dens habit max (Viv/ha) 270

Dens max tot venta derechos: 350

IC max No Aplica

IC max venta derechos

0

Altura normativa: Variable 3

Índice de Ocupación: 80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre. Para vivienda de tipologías Uni, Bi y Trifamiliar, la ocupación será dada por la norma de patios y vacíos.

CBML: 11070020002

Riesgos Amenaza movimientos en masa: Muy Baja

MARCO JURÍDICO DE LA VALUACIÓN

Ley 9 de 1989: El marco regulatorio de la valuación inicia con la Ley 9 de 1989, por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones, norma que además de definir los bienes de uso público, determinó los instrumentos para que el estado a través de sus entidades administrativas o territoriales adquieran aquellos inmuebles que han sido declarados como de interés público. El aporte central que trajo esta ley al tema valuatorio tiene que ver con la importancia que se le da al avalúo para la adquisición de inmuebles requeridos para una obra pública.

Ley 388 de 1997: Por su parte la Ley 388 de 1997 que reglamenta y modifica algunas disposiciones de la Ley 9 de 1989; introduce un procedimiento administrativo más específico para la enajenación voluntaria y forzosa que además reguló aspectos como la indemnización a los propietarios, el descuento de la plusvalía generada por la obra pública y otros elementos directamente ligados con el avalúo de los inmuebles.

Decreto 1420 de 1998: Normas, procedimiento, parámetros y criterios para la elaboración de Avalúos por los cuales se determinará el Valor Comercial de los bienes inmuebles y se definen otras disposiciones.

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

RAA AVAL-43428479- Perito Avaluador – ERA -ANAV

OFICINA CALLE 32 E #65 E-15 BELEN FATIMA-
MEDELLIN

PBX 6127401 / 3106752627 – 3223780032

E-Mail: bettyforonda@gmail.com

INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627
E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Resolución IGAC 620 de 2008: Establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 y lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998.

Ley 1673 de 2013: Ley del Avaluador. Determina los lineamientos para el ejercicio de la profesión de Avaluador y otras disposiciones frente a la regulación, monitoreo y sanciones asociados al código de conducta del Avaluador.

Decreto 556 de 2014: Es el decreto reglamentario de la Ley 1673 de 2013 mediante la cual se ampliaron las definiciones más relevantes de la actividad, se establece el procedimiento para inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores y se definen las 13 categorías y sus respectivas subcategorías para la inscripción de Avaluadores de acuerdo a los conocimientos y formación acreditados para desempeñar la actividad.

Ley 1682 de 2013: Norma por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y que a la vez se encarga de regular elementos del avalúo y de las metodologías valuatorias a emplear para valorar los inmuebles requeridos en este tipo de proyectos, definidas de manera específica en la Resolución 898 de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi de conformidad con las facultades otorgadas por la norma en mención.

METODOLOGIA VALUATORIA

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

MÉTODO DE COMPARACIÓN Y DE MERCADO (Capítulos I y II, Artículos 1º y 10º IGAC RESOLUCIÓN 620 DE 2008): 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 deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial, valor que dependerá de las características del inmueble objeto de estudio, ubicación, su estado de conservación y mantenimiento.

El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse de conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bien comunes, así se hayan establecido como área privada.

Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

Los valores unitarios investigados ya incluyen el valor de terreno, por lo tanto, el resultado obtenido corresponde al valor comercial de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse el valor del terreno”.

“Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción”.



ESTUDIO DE MERCADO LOCAL COMERCIAL

ESTUDIO DE MERCADO					
No	DIRECCIÓN COMPARABLE	TIPO	PEDIDO	AREA-M2	REGISTRO FOTOGRAFICO
1	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-medellin-los-conquistadores/12133-1073	Local PH	1.000.000.000	94	
2	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-medellin-bolivariana/82-M2365599	Local PH	420.000.000	105	
3	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-medellin-bolivariana/82-M2382599	Local PH	420.000.000	120	
4	https://inmobiliariabolivariana.com/Ficha.asp?xid=1121981	Local PH	450.000.000	140	
5	https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-arriendo-o-venta-en-laureles-medellin-2147777	Local PH	1.800.000.000	550	
6	https://albertoalvarez.com/inmuebles-mls/detalle/local-comercial/218331/bolivariana-medellin	Local PH	2.500.000.000	560	
		Local PH	Lote	356	

PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENEIZACION										
No	DIRECCIÓN COMPARABLE	TIPO DE INMUEBLE	PEDIDO	AREA-M2	FACTOR AREA	ESTADO	FACTOR ESTADO	VALOR M2	FACTOR GENERAL	VR. M2 HOMOGENEIZADO
1	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-medellin-los-conquistadores/12133-1073	Local PH	1.000.000.000	94,00	0,735203532	3	0,333333333	\$ 10.638.298	0,245067844	\$ 2.607.104,72
2	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-medellin-bolivariana/82-M2365599	Local PH	420.000.000	105,00	0,754240378	1,2	0,833333333	\$ 4.000.000	0,628533648	\$ 2.514.134,59
3	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-medellin-bolivariana/82-M2382599	Local PH	420.000.000	120,00	0,713833108	1	1,000000000	\$ 3.500.000	0,713833108	\$ 2.498.415,88
4	https://inmobiliariabolivariana.com/Ficha.asp?xid=1121981	Local PH	450.000.000	139,75	0,748358272	1	1,000000000	\$ 3.220.036	0,748358272	\$ 2.409.740,41
5	https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-arriendo-o-venta-en-laureles-medellin-2147777	Local PH	1.800.000.000	550,00	1,144360699	1,5	0,666666667	\$ 3.272.727	0,762907133	\$ 2.496.786,98
6	https://albertoalvarez.com/inmuebles-mls/detalle/local-comercial/218331/bolivariana-medellin	Local PH	2.500.000.000	560,00	1,150770682	2	0,500000000	\$ 4.464.286	0,575385341	\$ 2.568.684,56
		SUJETO	Local PH	356,00		1	1,5	3 Mejor estado los comparables		

ANALISIS DE VARIANZA: PUNTOS CRITICOS					
No	DIRECCIÓN COMPARABLE	TIPO DE INMUEBLE	VR. UNITARIO HOMOGENEIZACION	DISPERSION SIMPLE	DISPERSION CUADRADA
1	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-medellin-los-conquistadores/12133-1073	Local PH	\$ 2.607.104,72	91.294	8.334.508.951
2	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-medellin-bolivariana/82-M2365599	Local PH	\$ 2.514.134,59	(1.677)	2.810.978
3	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-medellin-bolivariana/82-M2382599	Local PH	\$ 2.498.415,88	(17.395)	302.596.911
4	https://inmobiliariabolivariana.com/Ficha.asp?xid=1121981	Local PH	\$ 2.409.740,41	(106.071)	11.251.010.084
5	https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-arriendo-o-venta-en-laureles-medellin-2147777	Local PH	\$ 2.496.786,98	(19.024)	361.920.601
6	https://albertoalvarez.com/inmuebles-mls/detalle/local-comercial/218331/bolivariana-medellin	Local PH	\$ 2.568.684,56	52.873	2.795.593.021

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

RAA AVAL-43428479- Perito Avaluador – ERA -ANAV

OFICINA CALLE 32 E #65 E-15 BELEN FATIMA-
MEDELLIN

PBX 6127401 / 3106752627 – 3223780032

E-Mail: bettyforonda@gmail.com

INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com

SUMA	15.094.867	SUMA DSC	23.048.440.546
DATOS	6	DATOS	6
MEDIA ARITMETICA	2.515.811	VARIANZA	3.841.406.758
DESVIACION	61.979	COEFI-VAR	2,46%
MEDIANA ARITMETICA	2.506.275	RANGO	197.364
MODA	NA	Chauvenet	1,73
MINIMO	2.409.740	CHAUVE.	107.224
MAXIMO	2.607.105	Pc-Min	2.408.587,38
COEFI-VAR	2,46	Pc-Max	2.623.035,00

VALOR AVALUO COMERCIAL			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VR. UNIT. \$* M2	VR. \$ TOTAL
LOCAL MAT 001-971524	356,00	2.515.800	895.624.800
TOTAL			895.624.800
OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS M.L.			

EL VALOR COMERCIAL DEL LOCAL 101 CON NOMENCLATURA CIRCULAR 1 N°70-18 PRIMER PISO, EDIFICIO ALTOS DE BOLIVARIANA P.H., MATRICULA INMOBILIARIA # 001-971524 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN SUR. ES DE OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS M.L. (\$895.624.800,00).

VALOR QUE LE CORRESPONDE A CADA COPROPIETARIO INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA # 001-971524

COPROPIETARIO	DERECHO	VALOR
	%	
CARLOS EUGENIO RESTREPO RESTREPO	50%	\$447.812.400,00
MIRYAM DE LAS MERCEDES RESTREPO RESTREPO	50%	\$447.812.400,00

NOTAS

Vigencia del avalúo: Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones intrínsecas y extrínsecas del mercado que puedan afectar el valor propuesto, se conserven.



SUMA	9.457.612	SUMA DSC	25.615.264.139
DATOS	5	DATOS	5
MEDIA ARITMETICA	1.891.522	VARIANZA	5.123.052.828
DESVIACION	71.576	COEFI-VAR	3,78%
MEDIANA ARITMETICA	1.889.191	RANGO	208.610
MODA	NA	Chauvenet	1,73
MINIMO	1.810.611	CHAUVE.	123.826
MAXIMO	2.019.220	Pc-Min	1.767.696,77
COEFI-VAR	3,78	Pc-Max	2.015.348,02

VALOR AVALUO COMERCIAL			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VR. UNIT. \$* M2	VR. \$ TOTAL
APTO 201 MAT 001-971525	350,00	1.891.500	662.025.000
TOTAL			662.025.000
SON: SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES VEINTICINCO MIL PESOS M.L.			

EL VALOR COMERCIAL DEL APARTAMENTO 201 CON NOMENCLATURA CIRCULAR 1 70-24 APARTAMENTO 00201 EDIFICIO ALTOS DE BOLIVARIANA P.H., MATRICULA INMOBILIARIA # 001-971525 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN SUR ES DE SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES VEINTICINCO MIL PESOS M.L. (\$662.025.000,00).

VALOR QUE LE CORRESPONDE A CADA COPROPIETARIO DEL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA # 001-971525

COPROPIETARIO	DERECHO %	VALOR
CARLOS EUGENIO RESTREPO RESTREPO	50%	\$331.012.500,00
JUAN CARLOS RESTREPO DIEZ	50%	\$331.012.500,00

LIQUIDACIÓN DE LOS AVALÚO COMERCIALES

N°	INMUEBLE AVALUADO	VR AVALUO COMERCIAL	COPROPIETARIO	% DERECHO
1	Avalúo comercial del Edificio con nomenclatura Carrera 85 N° 28-39 del Barrio Los Alpes con Matricula Inmobiliaria # 001-104448 Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.	\$ 874.551.146,00	CARLOS EUGENIO RESTREPO RESTREPO	100%
2	Avalúo comercial del Local comercial 101 con nomenclatura Circular 1 N°70-18 Primer piso, Edificio Altos de Bolivariana P.H., Matricula Inmobiliaria # 001-971524 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.	\$ 895.624.800,00	CARLOS EUGENIO RESTREPO RESTREPO MIRYAM DE LAS MERCEDES RESTREPO RESTREPO	50% 50%
3	Avalúo comercial del Apartamento 201 con nomenclatura Circular 1 70-24 apartamento 00201 Edificio Altos de Bolivariana P.H., Matricula Inmobiliaria # 001-971525 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.	\$ 662.025.000,00	CARLOS EUGENIO RESTREPO RESTREPO JUAN CARLOS RESTREPO DIEZ	50% 50%

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

RAA AVAL-43428479- Perito Avaluador – ERA -ANAV

OFICINA CALLE 32 E #65 E-15 BELEN FATIMA-
MEDELLIN

PBX 6127401 / 3106752627 – 3223780032

E-Mail: bettyforonda@gmail.com

INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL



Beatriz Foronda
Avalúos

Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com

A. IDENTIDAD DE QUIEN RINDE EL DICTAMEN Y DE QUIEN PARTICIPÓ EN SU ELABORACIÓN

DICTAMEN PERICIAL

El presente dictamen cumple con lo estipulado en el Capítulo VI Artículo 226 numerales del 1 al 10 de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración

Nombre	BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO CC. 43.428.479 de Bello (Antioquia).
--------	---

2. La dirección, el número del teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito

Dirección Residencia	Carrea 53 #73 Sur -40 T1 Apto 708 Urbanización Entrebosques -Suramérica-Itagiú-Antioquia
Celular	3106752627
Dirección Oficina	Calle 32E N° 65E-15 Belén Fátima, Medellín, Antioquia
Teléfono	604 6127401
Correo electrónico	bettyforonda@gmail.com

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-43428479. Inscrita en la ERA (Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV NIT 900.870.027-5)

Técnicos	* Técnica laboral por competencia en Auxiliar de avalúos, perito de propiedad raíz, planta, equipos y sistemas catastrales. Instituto Politécnico Internacional 31/10/2019. * Técnica laboral por competencia en avalúos. Compuestudio 2016
Diplomados	*Actualización de avalúos urbanos y rurales 32H Fecha 28/04/2012 *Diplomado avalúo urbanos y rurales Fecha 2009-2010

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviera

No tengo publicaciones

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen

*FECHA: Mayo 3 de 2022 JUZGADO: Primero Promiscuo Oral con función de control de garantías Copacabana PROCESO: Verbal Imposición de Servidumbre DEMANDANTES: Juan de Jesús Hernández Hernández DEMANDADOS: Municipio de Copacabana RADICADO: 0521240890012020-00267-00 REFERENCIA: Dictamen Pericial No. 2020-0053 Y 2022-0065, del predio sin nomenclatura, de nombre La Luz Marina, Copacabana, Antioquia, identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria N° 012-63649 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota. MATERIA: 1. Avalúo comercial del lote de terreno sin afectación por servidumbre y con afectación. 2. Determinar el valor de la afectación actual del lote de terreno (servidumbre). 3. Valoración de la Servidumbre.	*FECHA: Marzo 15 del 2022 JUZGADO: 14 Civil del Circuito de Oralidad PROCESO: Verbal Pertenencia DEMANDANTES: Centro Comercial Los Pioneros PH. Representante Legal: Doris Inés Posada Muñoz DEMANDADOS: María Custodia Vega Gualoto y otros RADICADO: 2019-00543 REFERENCIA: Dictamen Pericial No. 2020-0053 Y 2022-0065, del predio sin nomenclatura, de nombre La Luz Marina, Copacabana, Antioquia, identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria N° 012-63649 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota. MATERIA: 1. Determinar la identificación del predio materia de Pertenencia, verificando su extensión cabida y linderos. 2. Estado de
--	---



4. Daño al remanente. Proceso: Activo

***FECHA** Mayo 03 2021

JUZGADO Segundo Promiscuo Municipal Barbosa Ant.

PROCESO: Ordinario de menor cuantía (reivindicatorio) Procedimiento abreviado

DEMANDANTE: Hernando de Jesús Escobar Sorono

APODERADO DDTE: DR. Jaime Andrés Álzate Gaviria

DEMANDADOS: Dolly de Jesús Tapias Lopera, Luz Mery Escobar Tapias, Arelly del Carmen Escobar Tapias, Diana Milena Escobar Tapias, Luis Hernando Escobar Tapias, Laura Marccela Escobar Tapias.

APODERADO DEL DDOS: Dr. Víctor Raúl Posso Agudelo

RADICADO DEL PROCESO: 050794089002200700157

REFERENCIA: Dictamen Pericial #2021-0064 del predio con nomenclaturas Calle 15 No. 04C-25 Barrio Buenos Aires, parte alta, Municipio de Barbosa, Departamento de Antioquia.

MATERIA: Determinar los Frutos Civiles dejados de percibir por concepto de arrendamientos, del inmueble ubicado en la Calle 15 #04C-25 en el Barrio Buenos Aires, Municipio de Barbosa, Departamento de Antioquia; desde la Fecha de la Sentencia Segunda # 012 de Fecha 22 de Julio de 2010, hasta la fecha de este Dictamen 30 de marzo de 2021

***FECHA:** Marzo 10 del 2020

JUZGADO: 14 Civil del Circuito de Oralidad

PROCESO: VerbalDeclaracionSociedadCivilDeHecho

DEMANDANTES: Magda Judith Giraldo Arcila

DEMANDADOS: Carlos Eugenio Restrepo Restrepo

RADICADO: 2018 00545 Conexo 2021-00302

REFERENCIA: Dictamen Pericial No. 2020-0030 Y 2022-0059, de los Predios ubicados en la Carrera 85 N° 28-39 del Barrio Los Alpes y Circular 1 N°70-18 Barrio Laureles.

MATERIA: 1 Realizar los siguientes avalúos: **1.** Avalúo comercial del Edificio con nomenclatura Carrera 85 N° 28-39 del Barrio Los Alpes con Matricula Inmobiliaria # 001-104448 Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Sur. **2.** Avalúo comercial del Local comercial 101 con nomenclatura Circular 1 N°70-18 Primer piso, Edificio Altos de Bolivariana P.H., Matricula Inmobiliaria # 001-971524 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur. **3.** Avalúo comercial del Apartamento 201 con nomenclatura Circular 1 70-24 apartamento 00201 Edificio Altos de Bolivariana P.H., Matricula Inmobiliaria # 001-971525 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.

***FECHA:** Octubre 1° del 2020

JUZGADO: Civil Laboral del Circuito La Ceja (Antioquia)

PROCESO: Verbal Restitución de inmueble

DEMANDANTE: Gloria María Madrigal Posada

DEMANDADO: Oscar Mauricio Osorio Restrepo

conservación, así como las mejoras que están plantadas en el mismo. 3. Indicar quien ejerce la posesión dentro del referido inmueble objeto de Pertenencia. 4. Establecer debidamente en catastro con la certificación correspondiente la nomenclatura asignada al inmueble materia de Pertenencia. 5. Acompañar el plano que sobre el inmueble exista en planeación municipal. 6. Aportar un registro fotográfico del inmueble objeto de Pertenencia. 7. Determinar si el inmueble es susceptible de prescripción, esto es, si no se trata de un bien de uso público o imprescriptible, como antejardines o andenes.

***FECHA:** Julio 8 de 2020

JUZGADO: Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

PROCESO: Pertenencia-prescripción extraordinaria de dominio

DEMANDANTE: Jorge Humberto Obando Valencia

RADICADO 2018-00268-00

REFERENCIA: Dictamen Pericial N° 2020-0050

MATERIA: 1. Determinar la identificación del predio materia de Pertenencia, verificando su extensión cabida y linderos.

2. Estado de conservación, así como las mejoras que están plantadas en el mismo.

3. Indicar quien ejerce la posesión dentro del referido inmueble objeto de Pertenencia.

4. Establecer debidamente en catastro con la certificación correspondiente la nomenclatura asignada al inmueble materia de Pertenencia.

5. Acompañar el plano que sobre el inmueble exista en planeación municipal.

6. Aportar un registro fotográfico del inmueble objeto de Pertenencia.

7. Determinar si el inmueble es susceptible de prescripción, esto es, si no se trata de un bien de uso público o imprescriptible, como antejardines o andenes.

***FECHA:** Marzo 13 del 2020

JUZGADO: Primero Promiscuo Municipal de Barbosa (reparto)

PROCESO: Demanda de declaración de pertenencia por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio

DEMANDANTES: Luis Argiro Henao y María Fanny Henao

DEMANDADOS: Herederos indeterminados de Héctor de Jesús Henao Ortega, Ana Cecilia, Ana Delfa, Ana Tulia, Carlos José, Gonzalo de Jesús, Luis Eduardo, Marco Tulio, María Elisa, Rosa Elena, Teresa de Jesús Henao Pereañez (todos fallecidos) y los herederos determinados de Enrique de Jesús Henao Pereañez (fallecido) los señores Amílcar de Jesús, Cesar Ovidio, Jhon Jairo, Nelly del Socorro, Noemí de Jesús, Román Darío, Rosa Edilma y Rosmira Henao Cañas y en contra de terceros interesados y demás personas indeterminadas.

REFERENCIA: Dictamen Pericial No. 2019-0169, del predio ubicado en la carrera 13 N° 11-20 del

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

RAA AVAL-43428479- Perito Avaluador – ERA -ANAV

OFICINA CALLE 32 E #65 E-15 BELEN FATIMA-MEDELLIN

PBX 6127401 / 3106752627 – 3223780032

E-Mail: bettyforonda@gmail.com

**INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL**



*Beatriz Foronda
Avalúos*

Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com

RADICADO: 05376 31 12 001 2020 00090 00

INSTANCIA: Primera

REFERENCIA: Dictamen Pericial N°0098 2020

MATERIA: Determinar el valor comercial de las obras civiles, mejoras y cultivos que se encuentren en el Lote 21 de la Parcelación Paulina, Altos de la Fe, ubicado en la Vereda Carrizales, Zona Rural del Municipio del Retiro (Ant.).

***FECHA:** Febrero 1°. De 2018

PROCESO: Verbal de Pertenencia

RADICADO DEL PROCESO: 216362

DEMANDANTE: Oscar Darío Vélez Betancur

APODERADO: María Cristina Botero Duque

DEMANDADOS: Martha Lucia de Fátima Vélez Betancur, Gloria Cecilia Vélez Betancur, Samaria María Vélez Betancur, Juan David de Jesús Vélez Betancur, Luis Fernando de San José Vélez Betancur, Gustavo Adolfo Vélez Betancur y demás herederos indeterminados y personas indeterminadas

CURADORA AD LITEM: Marisol Restrepo Henao

REFERENCIA: Dictamen Pericial del predio con nomenclaturas: Calle 49 A N° 80-22 Comuna la América, Barrio Calasanz, Urbanización San Fernando, Municipio de Medellín

MATERIA: Determinar la identificación del predio materia de Pertenencia, verificando su extensión cabida y linderos.

2. Estado de conservación, así como las mejoras que están plantadas en el mismo.

3. Indicar quien ejerce la posesión dentro del referido inmueble objeto de Pertenencia.

4. Establecer debidamente en catastro con la certificación correspondiente la nomenclatura asignada al inmueble materia de Pertenencia.

5. Acompañar el plano que sobre el inmueble exista en planeación municipal.

6. Aportar un registro fotográfico del inmueble objeto de Pertenencia.

7. Determinar si el inmueble es susceptible de prescripción, esto es, si no se trata de un bien de uso público o imprescriptible, como antejardines o andenes.

***FECHA** Enero 13 de 2019

JUZGADO Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

PROCESO: Verbal Declaración de Pertenencia Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio

DEMANDANTE: Gonzalo Antonio Valencia Bohórquez

DEMANDADOS: Personas indeterminadas

RADICADO DEL PROCESO: 05001310301420140055600

REFERENCIA: Dictamen Pericial del predio con nomenclaturas Carrera 38 A No. 34-21 de la Comuna La Candelaria, Barrio San Diego, Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia.

MATERIA: 1. Determinar la identificación del predio materia de Pertenencia, verificando su extensión cabida y linderos. 2. Estado de conservación, así como las mejoras que están plantadas en el mismo. 3. Indicar

municipio de Barbosa, Antioquia, identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria N° 012-31546 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota.

MATERIA: 1. Determinar la identificación del predio materia de Pertenencia, verificando su extensión cabida y linderos.

2. Estado de conservación, así como las mejoras que están plantadas en el mismo.

3. Indicar quien ejerce la posesión dentro del referido inmueble objeto de Pertenencia.

4. Establecer debidamente en catastro con la certificación correspondiente la nomenclatura asignada al inmueble materia de Pertenencia.

5. Acompañar el plano que sobre el inmueble exista en planeación municipal.

6. Aportar un registro fotográfico del inmueble objeto de Pertenencia.

7. Determinar si el inmueble es susceptible de prescripción, esto es, si no se trata de un bien de uso público o imprescriptible, como antejardines o andenes.

***FECHA:** Medellín, Mayo 21 de 2018

JUZGADO: Segundo Promiscuo Municipal de Armenia Antioquia

PROCESO: Especial de imposición de servidumbre legal de conducción de energía eléctrica

RADICADO: 2018-0034

DEMANDANTE: Grupo Energía Bogotá SA. ESP

DEMANDADOS: María Teresa Grajales Sánchez, Edwin Javier Ramírez Lopera y los herederos indeterminados de la sucesión ilíquida de León Darío López Gil.

REFERENCIA: Dictamen Pericial del predio denominado “San Antonio o El Guaico” identificado con la Matrícula Inmobiliaria N° 033-5522 Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí, ubicado en la Vereda Palo Blanco, jurisdicción del Municipio de Armenia, Departamento de Antioquia

MATERIA: 1. Avalúo comercial.

2. Información del área requerida para la servidumbre legal de conducción de energía eléctrica.

3. Valor total del predio N° 0086 sin la afectación de la servidumbre. 4. Indemnización por constituir la servidumbre legal de interés público de conducción de energía eléctrica, teniendo en cuenta el valor comercial de la tierra y la afectación que sobre el libre dominio, uso y aprovechamiento se genera sobre la propiedad, como efecto del paso de la línea de transmisión (derecho de servidumbre).

***FECHA:** Agosto 14 de 2018

JUZGADO: Séptimo de Familia de Oralidad

PROCESO: Liquidación de Sociedad Patrimonial

RADICADO DEL PROCESO: 2013-1301

DEMANDANTE: Juan Jerónimo Lozano Palacios

APODERADA: Ab. Ángela María Maya Fonnegra

DEMANDADO: María Casimira Palacios Palacios

APODERADO: Ab. Héctor Zuluaga Giraldo

REFERENCIA: Dictamen Pericial del predio con



quien ejerce la posesión dentro del referido inmueble objeto de Pertinencia. 4. Establecer debidamente en catastro con la certificación correspondiente la nomenclatura asignada al inmueble materia de Pertinencia. 5. Acompañar el plano que sobre el inmueble exista en planeación municipal. 6. Aportar un registro fotográfico del inmueble objeto de Pertinencia. 7. Determinar si el inmueble es susceptible de prescripción, esto es, si no se trata de un bien de uso público o imprescriptible, como antejardines o andenes.

nomenclaturas: Calle 5AA N° 5A Este 28 (201), Manzana 38 Lote 5, piso 2, de la Urbanización Bifamiliar Limonar II Sector del Municipio de Medellín.

MATERIA: 1. Determinar la identificación del predio materia de pertenencia, verificando su extensión cabida y linderos.

2. Determinar el valor de las mejoras plantadas en el inmueble, la antigüedad, lo mismo que lo que comprenden las mejoras y su composición.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

No he sido asignada en procesos anteriores por los abogados de este proceso.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el Artículo 50 del Código General del Proceso.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferente respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente deberá explicar la justificación de la variación.

Siempre mis dictámenes se rigen según lo estipulado en la Resolución 620 de 2008 y la Ley 388 de 1997.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferente respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificar de la variación.

No, el procedimiento es igual.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Matricula Inmobiliaria	001-104448 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur						
Ficha Catastral	N° 100015762030613 Municipio de Medellín.						
Licencia de construcción	N° 9603/75 Curaduría 4ª de Medellín.						
Escritura Pública Compraventa	1846	Número Notaria	29	Fecha	11/02/2004	Ciudad	Medellín
Escritura Pública Hipoteca	365	Número Notaria	06	Fecha	11/02/2010	Ciudad	Medellín
Oficio Demanda	3653	Número Notaria	06	Fecha	18/12/2018	Juzgado	14 del Circuito de Medellín
Matriculas Inmobiliarias	Primer piso: Matricula Inmobiliaria 001-971524 PIN 220518156259286623 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur. Segundo Piso: Matricula Inmobiliaria 001-971525 PIN 220425227558052709 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.						
Ficha Catastral	Primer piso: 100013337543799 Oficina de Catastro Municipio Medellín. Segundo piso: 100013337543759 Oficina de Catastro Municipio Medellín.						
Escritura Pública Compraventa	2471	Número Notaria	13	Fecha	28/12/2007	Ciudad	Medellín
Escritura Pública RPH	2138	Número Notaria	13	Fecha	21/11/2007	Ciudad	Medellín

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479

RAA AVAL-43428479- Perito Avaluador – ERA -ANAV

**OFICINA CALLE 32 E #65 E-15 BELEN FATIMA-
MEDELLIN**

PBX 6127401 / 3106752627 – 3223780032

E-Mail: bettyforonda@gmail.com

**INFORME DE AVALÚO
COMERCIAL**



*Beatriz Foronda
Avalúos*

Celular: (03) 310 6752627

E-Mail : bettyforonda@gmail.com

Agradezco la atención y espero haber cumplido con lo solicitado, para constancia firmo a los dieciocho días del mes de mayo de 2022.

Cordialmente,

BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO

CC. 43.428.479

PERITOS AVALUADORES -ERA- ANAV