

República de Colombia



Rama Judicial  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO  
5IENVIGADO ANTIOQUIA

FIJACION EN LISTA

CLASE DE PROCESO	RADICADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	TRASLADO	FECHA
EJECUTIVO	052663103002-2017-00217	BANCOLOMBIA S.A.	MARIA EUGENIA RUIZ GIRALDO	SE CORRE TRASLADO POR 3 DIAS DEL AVALUO COMERCIAL PRESENTADO POR LA PARTE DEMANDADA. ARTS. 110 Y 444 # 2 C.G.P.	OCTUBRE 23 DE 2020

Fijado electrónicamente por Secretaría hoy 26 de octubre de 2020 a las 8:00 a.m.

JAIME ALBERTO ARAQUE CARRILLO  
SECRETARIO

## **OBJECION AVALUO 2017-00217-00**

**luis mariano jimenez bernal** <maxiasesorias@hotmail.com>

Mar 20/10/2020 15:43

**Para:** Recepcion Memoriales - Antioquia - Envigado <memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Maria Eugenia Ruiz G <mariaeugeniaruizg@hotmail.com>; Gloria Patricia Gómez Pineda <gloriapatricia@gomezpinedaabogados.com>; Juzgado 02 Civil Circuito - Antioquia - Envigado <j02cctoenvigado@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 4 archivos adjuntos (3 MB)

OBJECCIÓN DE AVALUO 2017-00217-00-signed.pdf; AVAL-8430226-20200901 (1).pdf; AVAL-70878867-20201001.pdf; AVALUO SABANETA SABANA ALTA P.pdf;

**CORDIAL SALUDO, ADJUNTO AVALUO Y MEMEORIAL  
OBJECION AVALUO RADICADO 2017-00217-00**

Señ@r  
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO  
Envigado

Referencia: OBJECCIÓN DEL AVALUO  
Radicado: 2017-00217-00  
Demandante: BANCOLOMBIA  
Demandada: MARIA EUGENIA RUIZ GIRALDO

LUIS MARIANO JIMÉNEZ BERNAL, mayor y vecino de La Ceja, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.361.335 expedida en Abejorral, y portador de la T.P. No. 182.290 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de la parte demandada en el proceso de la referencia, de la manera más respetuosa me permito objetar el avalúo rendido o presentado por la Doctora GLORIA PATRICIA GOMEZ PINEDA, avalúo que objeto por ERROR GRAVE.

Fundo esta objeción en las siguientes consideraciones.

PRIMERO: En el curso del desenvolvimiento del proceso de la referencia su Señoría ordeno seguir adelante con la ejecución.

SEGUNDO: La parte actora en su desenvolvimiento y en el afán de recuperar pronto para su cliente el dinero a recaudo, presento los avalúos de los inmuebles según reposan en la CEDULA CATASTRAL DEPARTAMENTAL en los documentos denominados FICHA PREDIAL y en los cuales reza: "SOLO VALIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO"; Avalúos catastrales descriptos así:

FICHA PREDIAL N°:12319739 correspondiente al parqueadero con folio de Matricula Inmobiliaria 001 – 1215337 y por un valor de \$1.016.463.00 más el 50% de Ley para un total de \$1.524.694.00.

FICHA PREDIAL N°:12366451 correspondiente al apartamento con folio de Matricula Inmobiliaria 001 – 1215201 y por un valor de \$ 106.672.489.00 más el 50% de Ley para un total de \$160.008.733.00.

FICHA PREDIAL N°: 13119665 correspondiente al cuarto útil con folio de Matricula Inmobiliaria 001 – 1150488 y por un valor de \$ 4.182.779.00 más el 50% de Ley para un total de \$6.274.168.00.

Avalúos que suman en total \$ 167.807.595.00 (ciento sesenta y siete millones ochocientos siete mil quinientos noventa y cinco pesos m/l)

TERCERO: Si bien este tipo de avalúo es consagrado en la ley, no necesariamente es el avalúo comercial más acertado, claro que si puede acercarse a la realidad cuando se trata de terrenos en los que no hay construcciones.

CUARTO: En el caso que nos atañe nos encontramos frente a un apartamento con una extensión de aproximadamente 98 mts<sup>2</sup>, sumados apartamento, parqueadero y cuarto útil, construcción nueva, excelente ubicación, que está en óptimas condiciones y además fue construido con materiales de primera calidad.

QUINTO: Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones es que Le solicité al Doctor JORGE HUMBERTO SOSA MARULANDA, persona idónea en la materia, debidamente acreditado y autorizado, para efectuar avalúos técnicos y comerciales de bienes inmuebles, que además está adscrito a la Lonja de Propiedad Raíz.

SEXTO: El avalúo presentado por el Doctor JORGE HUMBERTO SOSA MARULANDA, perito evaluador vinculado a la lonja de propiedad raíz, para el inmueble en mención, es de \$309'282.480.oo (trescientos nueve millones doscientos ochenta y dos mil cuatrocientos ochenta pesos m/l), resultado este que difiere en un 46% al presentado por la Doctora GLORIA PATRICIA GOMEZ PINEDA.

SIETE: La diferencia percata entre sendos avalúos pone en sumo grado de inferioridad a mi representada, creándole así una LESIÓN ENORME, que inevitablemente la deja en condición de iliquidez absoluta.

Las anteriores apreciaciones configuran un ERROR GRAVE en el avalúo, razón por la cual debe ser objetado, conforme al artículo 444 numeral 2 del CGP.

Por todo lo argumentado Señoría es que muy respetuosamente solicito ignorar el avalúo presentado por la Doctora GLORIA PATRICIA GOMEZ PINEDA y en su defecto aceptar el avalúo comercial presentado por el Doctor JORGE HUMBERTO SOSA MARULANDA, persona idónea, perito evaluador vinculado a la lonja de propiedad raíz y el cuál certifica que el valor comercial del inmueble en mención es de \$309'282.480.oo (trescientos nueve millones doscientos ochenta y dos mil cuatrocientos ochenta pesos m/l).

Anexo: Avalúo técnico y comercial del bien en litigio.

Del Señ@r Juez,

Altamente agradecido,

  
LUIS MARIANO JIMÉNEZ BERNAL  
C.C. 3'361.335 de Abejorral  
T.P. 182.290 del C. S. de la J.  
Carrera 22 # 19-46 of. 101 La Ceja, whasaap 3002159661  
maxiasesorias@hotmail.com



PIN de Validación: b2e90ae5



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JORGE HUMBERTO SOSA MARULANDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8430226, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-8430226.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE HUMBERTO SOSA MARULANDA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>		06 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>		09 Nov 2018	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>		09 Nov 2018	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>		09 Nov 2018	Régimen Académico



PIN de Validación: b2e90ae5



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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, electroterapia y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul>	<b>Fecha</b> 09 Nov 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li></ul>	<b>Fecha</b> 09 Nov 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	<b>Fecha</b> 09 Nov 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 08 de Mayo de 2022, 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:**



PIN de Validación: b2e90ae5



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



Ciudad: ENVIGADO, ANTIOQUIA

Dirección: CRA. 41 # 36 SUR -67 OF 305

Teléfono: (4)3329206

Correo Electrónico: [jorge.sosa@insop.com.co](mailto:jorge.sosa@insop.com.co)

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

Ingeniero Electrónico - Universidad de Antioquia.

Especialista en Valoración Inmobiliaria - Institución universitaria ESUMER

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE HUMBERTO SOSA MARULANDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8430226.**

**El(la) señor(a) JORGE HUMBERTO SOSA MARULANDA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b2e90ae5**

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: b1f60a78



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDWAR ALEXIS DEL RIO OSPINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70878867, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-70878867.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWAR ALEXIS DEL RIO OSPINA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>		28 Jun 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>		28 Jun 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>		31 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>		28 Jun 2019	Régimen Académico



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Régimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li> </ul>		31 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Régimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul>		31 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Régimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>		28 Jun 2019	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Régimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Nombres comerciales , Fondo de comercio , Prima comercial , Otros similares</li> <li>Derechos autor , Derechos deportivos , Espectro radioeléctrico</li> </ul>		28 Jun 2019	Régimen Académico
		31 Jul 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: LA ESTRELLA, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 63 N 86 SUR 30 APTO 201 BARRIO CHILE

Teléfono: 3004776091

Correo Electrónico: edwaralexis@gmail.com



PIN de Validación: b1f60a78



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



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

Técnico Profesional en Mantenimiento Mecánico Industrial - SENA

Administrador Comercial y de Mercadeo - ESUMER

Especialista en Valoración Inmobiliaria - ESUMER

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWAR ALEXIS DEL RIO OSPINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70878867.**

**El(la) señor(a) EDWAR ALEXIS DEL RIO OSPINA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b1f60a78**

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 un (01) días del mes de Octubre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



**INSOP S.A.S.**

Ingeniería solución operación

**AVALÚO COMERCIAL URBANO**

**APARTAMENTO 409  
PARQUEADERO 156  
CUARTO UTIL 108  
CALLE 77SUR # 35-15  
SABANA ALTA P.H**

**SOLICITANTE**

**MARIA EUGENIA RUIZ GIRALDO**

**Municipio Sabaneta**

**Departamento de Antioquia**

<b>AVALUO DE INMUEBLE</b>	
<b>APARTAMENTO, PARQUEADERO Y CUARTO UTIL</b>	
<b>MUNICIPIO DE SABANETA</b>	
<b>ÁREAS</b>	
ÁREA APARTAMENTO	84,02 m <sup>2</sup>
ÁREA CUARTO UTIL	2,47m <sup>2</sup>
ÁREA PARQUEADERO	11,5m <sup>2</sup>
TOTAL AVALÚO	\$309.082.480



**Carrera 41 # 36 sur-67 oficina 305, Envigado (Ant). NIT: 900.735.817-1**  
**Tel: +(574) 3329206 - 4361414 Móvil: 301 205 2411 Email: [avaluos@insop.com.co](mailto:avaluos@insop.com.co)**

[www.insop.com.co](http://www.insop.com.co)

## TABLA DE CONTENIDO

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD .....	3
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN.....	3
3. SECTOR .....	4
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	6
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	8
6. INFORMACIÓN JURÍDICA.....	12
7. MÉTODO DE AVALÚO .....	14
8. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES.....	17
9. CONSIDERACIONES GENERALES.....	17
10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.....	18
11. RESULTADO DEL AVALÚO.....	19
12. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.....	19
13. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO .....	19
14. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE.....	20
15. VIGENCIA DEL AVALUO.....	20
16. NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO AVALUADOR .....	20

## 1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

<b>FECHA DE LA SOLICITUD</b>	14 de octubre de 2020.
<b>FECHA DE VALORACION</b>	18 de octubre de 2020.
<b>NOMBRE DEL SOLICITANTE</b>	María Eugenia Ruíz Giraldo
<b>DESTINO</b>	Juzgados civiles
<b>TIPO DE AVALÚO</b>	Comercial urbano.
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Apartamento.
<b>DIRECCIÓN</b>	Calle 77sur # 35-15, sabana alta P.H, Apartamento 409, Parqueadero 156, Cuarto Útil 108.
<b>BARRIO</b>	Vegas de San José.
<b>MUNICIPIO – DEPARTAMENTO</b>	Sabaneta – Antioquia.

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO	FECHA DOCUMENTO
ESCRITURA PUBLICA	X		11/12/2015
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	X		18/10/2020
FORMATO DE LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL	X		06/06/2020
FICHA PREDIAL		X	
PLANOS		X	
AVALUOS			N/A

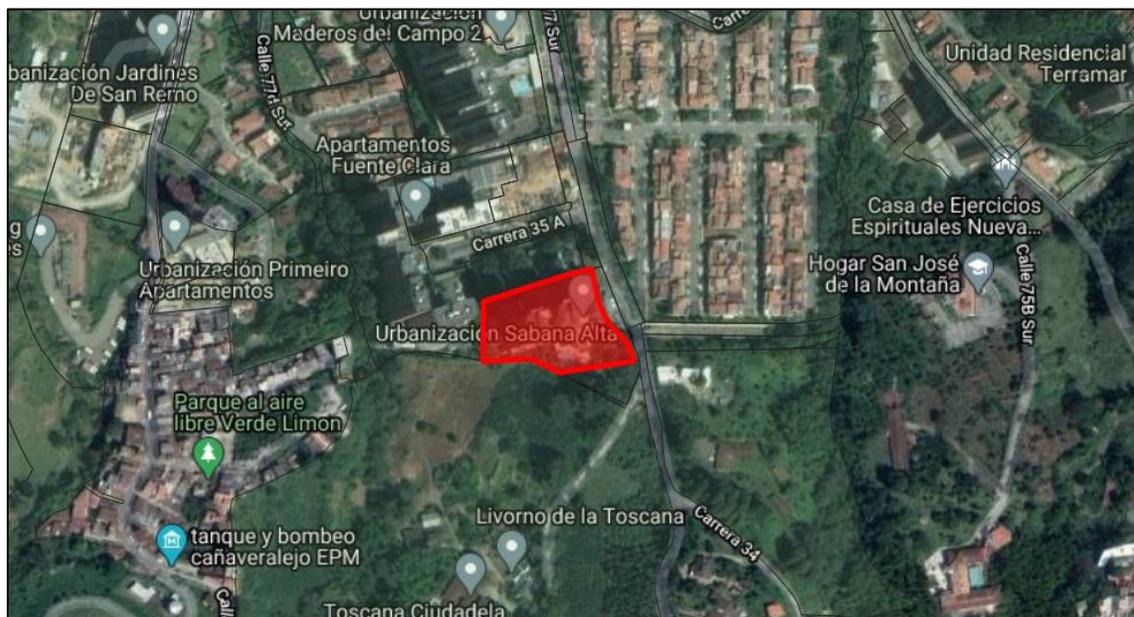
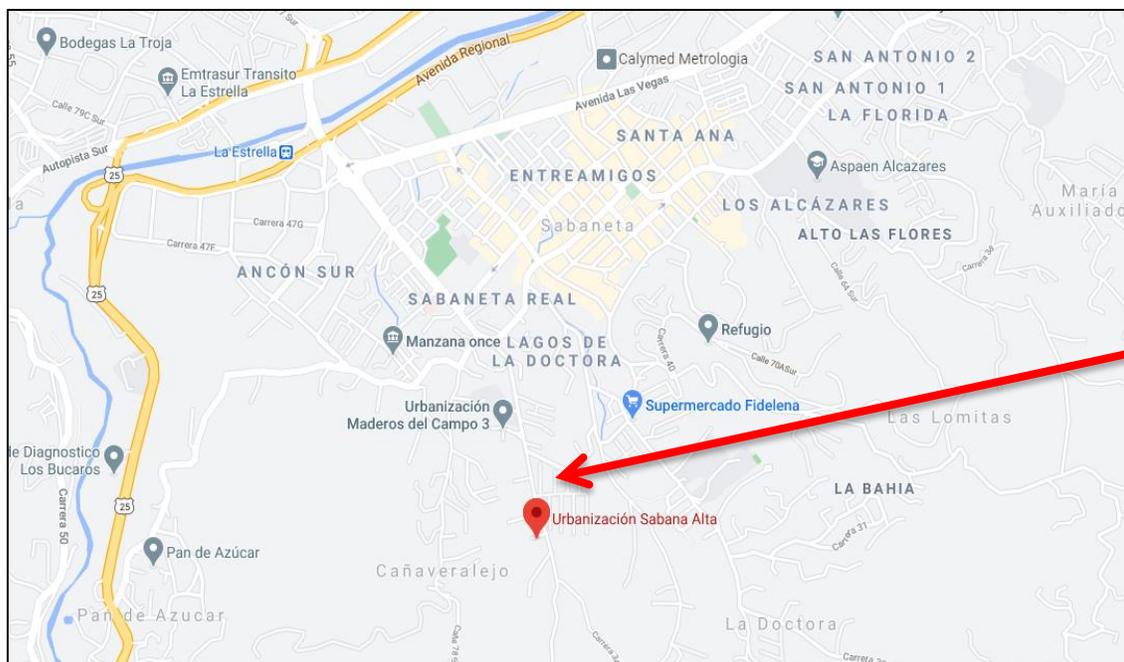
**NOTA:** La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

### 3. SECTOR

<b>DELIMITACIÓN</b>	El sector está delimitado por la vía principal de acceso Cra 45 y la Cra 34, entre las calles 77Sur y 78 sur.
<b>USOS PREDOMINANTES</b>	El uso predominante es Residencial.
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	El sector cuenta con cobertura de servicios públicos básicos como: energía, acueducto, alcantarillado y Gas por red.
<b>ESTRATO SOCIOECONÓMICO</b>	Estrato socioeconómico predominante del sector es 4.
<b>VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR</b>	La vía de acceso influyente es la Cra 45.
<b>INFRAESTRUCTURA URBANA</b>	En el sector se encuentra el Centro Business school, Institución Educativa Rafael J Mejia, Mall Zaratoga, Hospital Venancio Díaz, Éxito Sabaneta, etc.
<b>SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO</b>	Dada la ubicación del predio se tiene un servicio de transporte de alimentadores del metro; Tiene acceso a buses de servicio público de Sabaneta y servicio de taxi.
<b>VALORIZACIÓN</b>	La valoración del sector es media en corto, mediano y largo plazo.



**INSOP S.A.S.**  
Ingeniería solución operación



Fuente google maps

**Carrera 41 # 36 sur-67 oficina 305, Envigado (Ant). NIT: 900.735.817-1**  
**Tel: +(574) 3329206 - 4361414 Móvil: 301 205 2411 Email: [avaluos@insop.com.co](mailto:avaluos@insop.com.co)**  
**[www.insop.com.co](http://www.insop.com.co)**

#### 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La Normatividad Urbanística Vigente para la zona, norma urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Sabaneta en el Acuerdo Municipal 2019.

El predio motivo de valoración se encuentra dentro del polígono de Zona residencial de Expansión 6 **ZRE**.

<b>Determinación de tratamientos</b>	<b>OBJETIVO RELACIONADO</b>	<b>ESTRATEGIA RELACIONADA</b>
<p>Artículo 154. De los Tratamientos y su identificación: Se adoptan los siguientes tratamientos para cada una de las zonas determinadas en la Zonificación Urbana</p> <p><b>Consolidación:</b> ZAM: Zona de Actividad Múltiple, ZRA 1: Zona Residencial Actual 1 en los Subpolígonos a y b, ZRA 2: Zona Residencial Actual 2 en los Subpolígonos a y c,</p> <p><b>Desarrollo:</b> ZRA 1: Zona Residencial Actual 1 en el subpolígono c, ZRA 2: Zona Residencial Actual 2 en el subpolígono b, ZRA 3: Zona Residencial Actual 3 en los Subpolígonos a, b y c, ZRE1: Zona Residencial de Expansión 1 en los Subpolígonos a, b y c, ZRE2: Zona Residencial de Expansión 2 en los Subpolígonos a, b, c y d, ZRE 3: Zona Residencial de Expansión 3, ZRE 4: Zona Residencial de Expansión 4, ZRE 5: Zona Residencial de Expansión 5, ZRE</p>	<p>OO1, OG2, OE5</p>	<p>E1.1, E1.12</p>



INSOP S.A.S.

Ingeniería solución operación

6: Zona Residencial de Expansión 6 en los Suboligobonos a, b, c, d, f, g, i y parte de los subopoligobonos e y h, ZRE **San José**: Zona Residencial de Expansión San José, ZTA: Zona Institucional Administrativa, ZECI: Zona de Expansión Comercio e Industria

**Redesarrollo:** ZIS1: Zona Industrial y de Servicios 1 en los Subpolígonos a, b y c, ZIS2: Zona Industrial y de Servicios 2 en los Subpolígonos a, b y c, ZCS 1: Zona de Comercio y Servicios 1, ZCS 2: Zona de comercio y Servicios 2

**Mejoramiento Integral:** ZRE 6: Zona Residencial de Expansión 6 en Parte de los subopoligobonos e y h, ZIS1: Zona Industrial y de Servicios 1 en el Barrio El Carmelo I, ZIS2: Zona Industrial y de Servicios 2 en el Barrio Playas de María

Plano 15. Zonificación y Tratamientos en suelo Urbano y de Expansión.

En la tabla 10 denominada Densidades urbanas, se definen los rangos de densidades asociadas a las zonas: zona de actividad múltiple (ZAM), zona residencial actual (ZRA-1, ZRA-2, ZRA-3), zona residencial de expansión ( ZRE-1, ZRE-2, ZRE-3, ZRE-4, ZRE-5 y ZRE-6), zona industrial y de servicios (ZIS-1 y ZIS-2), zona comercial y de servicios (ZCS-1 y ZCS-2), zona institucional administrativa (ZTA), zona de expansión comercio y servicios (ZECI)

Densidad Alta:  $\geq 300$  viv/ ha, se presenta en las zonas ZIS-1, ZIS-2, ZCS-2, parte de ZCS-1, parte de ZRA-2, ZAM y parte de ZRA-1.

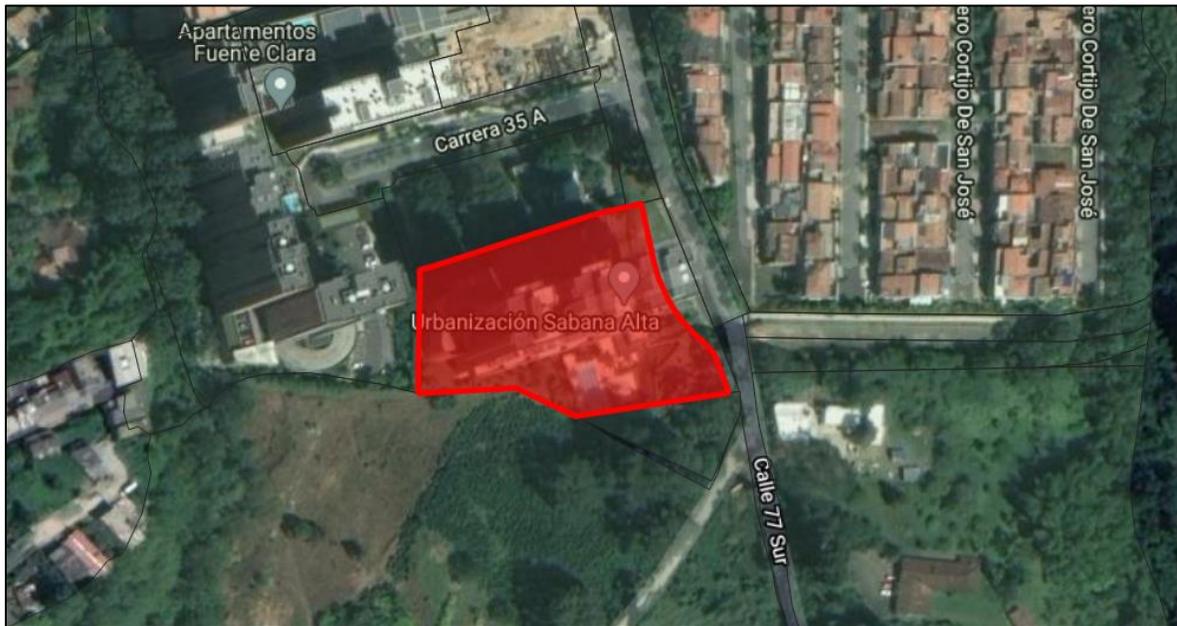
Densidad Media Alta: 200 a 250 viv/ha, se presenta en Parte de ZRA-1, ZRA-3, parte de ZRA-2, parte de ZCS-1 y parte de ZECI.

Densidad Media: 100-120viv/ha, se presenta en Parte de ZRE-1, parte de ZRE-3, parte de ZRE-5, parte de ZRE-6 y parte de ZECI.

Densidad Baja: 80 viv/ha, se presenta en las zonas ZRE-2, parte de ZRE-3, ZRE-4, parte de ZRE-5, parte de ZRE-6, ZRE **San José** y Todas las ZTE

Artículo 162°. Criterios para la determinación de cesiones y obligaciones urbanísticas.

## 5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE



### 5.1 Características generales del apartamento.

<b>ÁREA DE CONSTRUCCIÓN</b>	Área total Construida: 84,02 m <sup>2</sup> Aprox.
<b>DESTINACION</b>	Vivienda familiar.
<b>NÚMERO DE NIVELES</b>	Apartamento 402 Veintidós niveles del edificio.
<b>VETUSTEZ (EDAD)</b>	Se aproxima a los 5 años.
<b>AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	100%

<b>ESTRUCTURA</b>	
<b>Almacén</b>	Estructura aporticada
<b>Cubierta</b>	En concreto.
<b>Mampostería</b>	Adobe común.
<b>ACABADOS PRINCIPALES</b>	
<b>Fachada</b>	La construcción tiene fachada en adobe común, en cubierta con cerámica de exterior y piedra, con balcones, puerta y ventanales en aluminio y pasamanos en forja.
<b>Cubrimiento de Muros</b>	Revoque de cemento, estuco y pintura.
<b>Pisos</b>	En porcelanato.
<b>Techo</b>	Losa en concreto con cielo raso.
<b>BAÑOS</b>	3 baños completos con cabina en acrílico.
<b>COCINA</b>	Cocina integral con mesón en Quarzon con gabinetes en aglomerado en parte superior e inferior y barra.
<b>HABITACIONES</b>	Cuatro habitaciones.
<b>CONDICIONES DE ILUMINACIÓN</b>	Buenas.
<b>CONDICIONES DE VENTILACIÓN</b>	Buenas.
<b>CARPINTERÍA METALICA (MARCOS DE PUERTAS Y VENTANAS)</b>	Ventanas y Ventanales
<b>DISTRIBUCIÓN INTERNA</b>	Se ingresa por la sala comedor, llegando a la cocina ingresando a zona de ropas, habitación y balcón; partiendo por pasillo pasando por el baño llegando a las tres habitaciones.
<b>CARPINTERÍA DE MADERA</b>	Puertas y closet en aglomerado.
<b>EQUIPAMIENTOS ESPECIALES</b>	N/A

<b>ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN</b>	Bueno.
<b>ANEXOS</b>	N/A

### 1.1 Características generales del Cuarto Útil.

<b>ÁREA DE CONSTRUCCIÓN</b>	Área total Construida: 2,47 m <sup>2</sup> Aprox.
<b>DESTINACION</b>	Cuart útil.
<b>NÚMERO DE NIVELES</b>	Cuatro N°108
<b>VETUSTEZ (EDAD)</b>	Se aproxima a los 5 años.
<b>AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	100%
<b>ESTRUCTURA</b>	
<b>Armazón</b>	Estructura a porticada.
<b>Cubierta</b>	En concreto.
<b>Mampostería</b>	Adobe común.
<b>ACABADOS PRINCIPALES</b>	
<b>Cubrimiento de Muros</b>	Parte en pintura y en limpio.
<b>Pisos</b>	En concreto.
<b>Techo</b>	Losa en concreto.
<b>CONDICIONES DE ILUMINACIÓN</b>	Buenas.
<b>CONDICIONES DE VENTILACIÓN</b>	Buenas.
<b>CARPINTERÍA METALICA (MARCOS DE PUERTAS Y VENTANAS)</b>	N/A.

<b>DISTRIBUCIÓN INTERNA</b>	Se ingresa por zona de parqueaderos llegando al cuarto útil.
<b>CARPINTERÍA DE MADERA</b>	Puerta en aglomerado.
<b>EQUIPAMIENTOS ESPECIALES</b>	N/A
<b>ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN</b>	Bueno.
<b>ANEXOS</b>	N/A

### 1.1 Características generales del Parqueadero

<b>ÁREA DE CONSTRUCCIÓN</b>	Área total Construida: 11,5 m <sup>2</sup> Aprox.
<b>DESTINACION</b>	Parqueadero.
<b>NÚMERO DE NIVELES</b>	N°155
<b>VETUSTEZ (EDAD)</b>	Se aproxima a los 5 años.
<b>AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	100%
<b>ESTRUCTURA</b>	
<b>Armazón</b>	Estructura a porticada.
<b>Cubierta</b>	En concreto.
<b>Mampostería</b>	N/A.
<b>ACABADOS PRINCIPALES</b>	
<b>Cubrimiento de Muros</b>	N/A
<b>Pisos</b>	En concreto.
<b>Techo</b>	Losa en concreto.
<b>CONDICIONES DE ILUMINACIÓN</b>	Buenas.

<b>CONDICIONES DE VENTILACIÓN</b>	Buenas.
<b>CARPINTERÍA METALICA (MARCOS DE PUERTAS Y VENTANAS)</b>	N/A.
<b>DISTRIBUCIÓN INTERNA</b>	Se ingresa por zona de parqueaderos.
<b>CARPINTERÍA DE MADERA</b>	N/A.
<b>EQUIPAMIENTOS ESPECIALES</b>	N/A
<b>ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN</b>	Bueno.
<b>ANEXOS</b>	Embargo Ejecutivo con acción real -Hipotecario De: Bancolombia S.A NIT 890.903.938-8.

## 6. INFORMACIÓN JURÍDICA

### 6.1 Apartamento.

<b>PROPIETARIO</b>	María Eugenia Ruiz Giraldo
<b>MODO DE ADQUISICIÓN</b>	Compraventa.
<b>M.I</b>	001-1215201
<b>CÉDULA CATASTRAL</b>	12233699
<b>LINDEROS</b>	Por el norte, con muros comunes que en parte conforman la fachada del edificio y lo que separan de buitron, del apartamento 410, de vació sobre el apartamento 109 y de vació sobre entrada principal del conjunto. Por el Sur, con muros comunes, ventanas y balcón que conforman la fachada del edificio y que lo separan de vació sobre el apartamento 109 y de vació sobre la entrada entrada principal del conjunto. Por el oriente, con muros comunes y balcón que conforman la fachada del edificio y que lo separan de vació sobre los apartamentos 109 y 110 de vació sobre la entrada principal del conjunto. Por el Occidente con muros comunes y puerta principal que lo separa del buitron, del hall de acceso

12

	a los apartamentos de este nivel, y con balcón que conforma la fachada del edificio que lo separa de vacío sobre losa común y de vacío sobre terraza del apartamento 112 por el nadir con losa común que lo separa de los apartamentos 309 y 310 y por el cenit con losa común que lo separa de los apartamentos 509.
<b>GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO</b>	Embargo Ejecutivo con acción real -Hipotecario De: Bancolombia S.A NIT 890.903.938-8.

## 6.2 Cuarto útil.

<b>PROPIETARIO</b>	María Eugenia Ruiz Giraldo
<b>MODO DE ADQUISICIÓN</b>	Compraventa.
<b>M.I</b>	001-1215337
<b>LINDEROS</b>	Por el norte, con columna común que lo separa del cuarto útil 107 , por el sur con muro común que lo separa del cuarto útil 109, Por el Oriente con muro común que conforma la fachada del edificio , Por el Occidente con muro común y puerta que lo separan del área común de circulación peatonal bloque de cuartos útiles, por el nadir con losa común que lo separa del sótano 2 o nivel 1650,4; Por el Cenit con losa común que lo separa del nivel de acceso, o nivel 1656,8.
<b>GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO</b>	Embargo Ejecutivo con acción real -Hipotecario De: Bancolombia S.A NIT 890.903.938-8.

### 6.3 Parqueadero.

<b>PROPIETARIO</b>	María Eugenia Ruiz Giraldo
<b>MODO DE ADQUISICIÓN</b>	Compraventa.
<b>M.I</b>	001-50488
<b>LINDEROS</b>	Por el Norte, con el parqueadero N°137. Por el Sur con área común de circulación vehicular de los parqueaderos de este nivel, Por el Oriente con el parqueadero N°157, Por el occidente con área de circulación peatonal bloque de cuartos útiles, Por el Nadir con losa común que lo separa del sótano 2 o nivel 1650,4; Por el Cenit con losa común que lo separa del nivel de acceso, o nivel 1656,8.
<b>GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO</b>	Embargo Ejecutivo con acción real -Hipotecario De: Bancolombia S.A NIT 890.903.938-8.

## 7. MÉTODO DE AVALÚO

Los métodos empleados según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008) son:

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** 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.

**PARÁGRAFO.** Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y, para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Además de los criterios mencionados este avalúo se elaboró teniendo como base fundamental el Código General del proceso en su artículo 226. En donde no se incurre en ninguna causal para no ser tenido en cuenta el presente dictamen.

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
  - Rinde y elabora el presente dictamen Jorge Humberto Sosa M. C.C 8.430.226.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
  - Cra 41 Sur N° 36sur -67 oficina 305, Envigado (Ant), tel: 332-92-06.  
avaluos@insop.com.co
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.
  - La profesión ejercida es la de perito avaluador, como quedo consignado en el último folio del dictamen presentado.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.
  - No se tienen publicaciones con respecto a la materia.
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. Por la cantidad de dictámenes presentados solo se presentaran referencias de algunos de los diferentes municipios.
  - JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE MONTE BELLO  
DEMANDANTE: OLGA ESTELLA CIRO RAMIREZ.  
DEMANDADO: ORLANDO URIEL LOPEZ HENAO.

Avalúo comercial un inmueble, del valor de un lote de terreno, ubicado en el sector denominado El Gavilán del municipio de Monte bello.

- JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGUI  
DEMANDANTE: H. rincón y Cía. S.A.S  
DEMANDADO: Inversiones la pastora armenia S.A.S  
APODERADO: Francisco Medina.

Avalúo comercial del 100 % del valor de un lote de terreno con dos casas de habitación y construcciones anexas, sector denominado El Corcovado, área rural del Municipio de Titiribí Antioquia.

- JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE RIONEGRO  
DEMANDANTE: MARIA AMPARO GONZALEZ NARANJO  
DEMANDADO: LEONIDAS DUQUE HENAO Y OTROS  
RADICADO: 2011-00162  
Avalúo de mejoras, medición de áreas, toma de linderos.

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 practicado avalúos para las partes
7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
  - No estoy incurso en ninguna de las causales de exclusión de la lista de auxiliares de la justicia nombradas por el C.S.J en su artículo 50 del C.G.P
8. 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.
  - Los métodos usados en este dictamen son los mismos usados en todos los dictámenes de este tipo y el cual es regido por la resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 del IGAC y el decreto 422 del 8 de marzo del 2000

9. 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.

- Los métodos usados en este dictamen son los mismos usados en todos los dictámenes de este tipo y el cual es regido por la resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 del IGAC y el decreto 422 del 8 de marzo del 2000.

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

De detallaron al inicio del dictamen presentado. Se encuentran el en proceso judicial.

## **8. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES**

No hay avalúos antecedentes de este inmueble.

## **9. CONSIDERACIONES GENERALES**

El valor determinado en este informe es el valor razonable, definido como “el precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de elaboración del avalúo”. Se tuvieron en cuenta adicionalmente las siguientes consideraciones: Estado general, ubicación, forma, destinación, oferta y demanda, uso, valor de metro cuadrado.

Es de vital importancia resaltar en este avalúo que el apartamento de objeto de avalúo no se encuentra sometido jurídicamente en un reglamento de propiedad horizontal, por lo tanto en el análisis económico de las ofertas es tenido en cuenta dicha limitación al dominio.

## 10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

### 10.1 Investigación indirecta:

ESTUDIO DE MERCADO APARTAMENTOS SABANETA										
OFERTA No.	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR CURTO UTIL	VALOR PARQUEADERO	VALOR DEPURADO	ÁREA EN METROS	VALOR X M2	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
1	URBANIZACIÓN SABANA ALTA	\$ 290.000.000	5,00%	\$ 4.800.000	\$ 25.000.000	\$ 245.700.000	78	\$ 3.150.000,00	VILMA PEREZ	300 817 41 86
2	URBANIZACIÓN SABANA ALTA	\$ 340.000.000	5,00%	\$ 4.800.000	\$ 25.000.000	\$ 293.200.000	85	\$ 3.449.411,76	INMOBILIARIA LA HAUS	317 619 57 24
3	URBANIZACIÓN SABANA ALTA	\$ 370.000.000	5,00%	\$ 4.800.000	\$ 50.000.000	\$ 296.700.000	90	\$ 3.296.666,67	INMOBILIARIA MIA	310 823 75 48
4	URBANIZACIÓN ALAMEDA	\$ 350.000.000	5,00%	\$ 4.800.000	\$ 25.000.000	\$ 302.700.000	89	\$ 3.401.123,60	LOPEZ PROPIEDAD RAIZ	311 310 76 76-520 1616

<b>VALOR PROMEDIO</b>	\$ 3.324.300,51
<b>DESVIACIÓN ESTANDAR</b>	\$ 132.537,93
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>	3,987%
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>	\$3.456.838,44
<b>LIMITE INFERIOR</b>	\$ 3.191.762,58
<b>COEFICIENTE DE ASIMETRÍA</b>	-0,83
<b>VALOR ADOPTADO</b>	\$ 3.324.000

### 10.2 Valores adoptados:

Conforme a lo anterior, se concluye:

- Se tratan las muestras obtenidas de acuerdo a las condiciones para inmuebles urbanos.
- Se adopta un porcentaje de comercialización variable de acuerdo a las condiciones del mercado analizadas en esta zona después de haber realizado la investigación.
- Cada avalúo particular tiene su estudio de mercado y valor de metro cuadrado frente a las condiciones particulares.

## 11. RESULTADO DEL AVALÚO

Hechas las consideraciones anteriores, el valor comercial del inmueble a octubre de 2020:

ÍTEM	ÁREA	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
<b>Apartamento</b>	84,02m <sup>2</sup>	\$ 3.324.000	<b>\$ 279.282.480</b>
<b>Cuarto útil</b>	2,47m <sup>2</sup>	\$ 1.943.319	<b>\$ 4.800.000</b>
<b>Parqueadero</b>	11,5m <sup>2</sup>	\$ 2.173.913	<b>\$ 25.000.000</b>
<b>AVALUO TOTAL</b>			<b>\$ 309.082.480</b>

**VALOR DEL INMUEBLE: TRECIENTOS NUEVE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS (\$309.082.480).**

## 12. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación parcial o total del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin consentimiento del mismo.

## 13. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

La presente valuación se ha desarrollado bajo la NTS I 01. Se declara que las descripciones presentadas son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El valuador no tiene interés en el bien inmueble. Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe. La valuación se llevó a cabo bajo el respectivo código de ética y normas de conducta. El valuador cumple con los requisitos de formación profesional. El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando. El valuador ha realizado verificación personal del bien inmueble objeto de la valuación. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

#### **14. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE**

Se declara que no existe relación directa o indirecta del valuador con el solicitante o propietario del bien objeto de valuación y que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses. Este informe de valuación es confidencial para las partes y para propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

#### **15. VIGENCIA DEL AVALUO**

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

#### **16. NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO AVALUADOR**

JORGE SOSA

JORGE HUMBERTO SOSA MARULANDA  
Especialista en valoración inmobiliaria  
Lonja de Medellín – Universidad ESUMER  
RAA. AVAL- 8430226  
RNA. 03-3883

Edwar del Rio

EDWAR ALEXIS DEL RIO OSPINA  
Especialista en valoración inmobiliaria  
Lonja de Medellín- Universidad ESUMER  
AVAL: AVAL 70.878.867



**REGISTRO FOTOGRAFICO**





**INSOP S.A.S.**  
Ingeniería solución operación

