



REPUBLICA DE COLOMBIA  
Rama Judicial

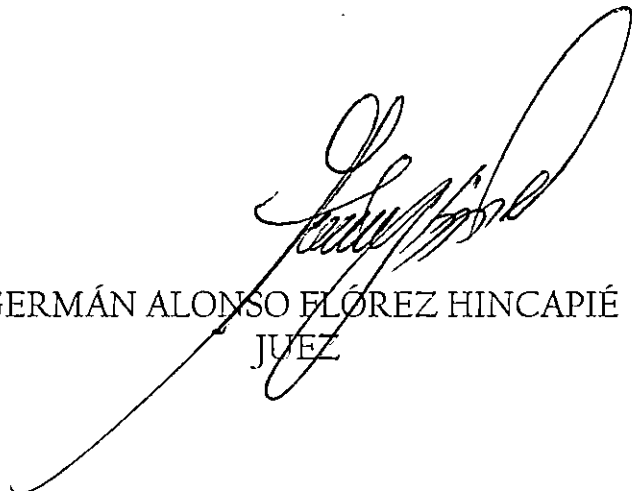
RADICADO. 05266-31-03-001-2013-00060-00  
AUTO DE SUSTANCIACIÓN

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO

Dos de febrero del año dos mil veintiuno

Presentada la exigencia que antecede, se da traslado a la parte demandante por el término de diez (10) días, del avalúo comercial allegado por la parte demandada, visible de folios 525 a 535 (Artículo 444 del Código General del Proceso).

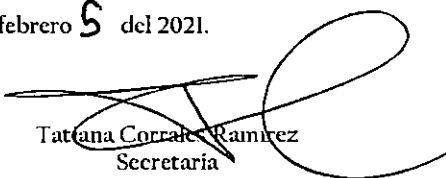
NOTIFÍQUESE

  
GERMÁN ALONSO FLÓREZ HINCAPIÉ  
JUEZ

03

CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado en estado  
No. 007, fijado hoy en la Secretaría del  
Juzgado a las 8 am  
Envigado, febrero 5 del 2021.

  
Tatiana Corrales Ramirez  
Secretaria

525

**JAIIME ENRIQUE LÓPEZ M.**

Asesor, Consultor Jurídico Especializado.  
Avaluador Inmobiliario Profesional.  
Grafólogo Forense.

Doctor

GERMAN ALONSO FLOREZ M.  
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL  
CIRCUITO DE ORALIDAD.  
ENVIGADO (ANT.).  
E.S.D.

Ref.: PROCESO EJECUTIVO.

Dte.: AMPARO MARIA DE J. ECHEVERRI A.

Ddo.: MAURICIO ENRIQUE JARAMILLO C.

Rdo.: No. 2013-00060-00.

Dr. JAIIME ENRIQUE LOPEZ M., persona mayor de edad, vecino de la ciudad de Envigado (Ant.), identificado como aparece anotado al pie de mi respectiva firma, en mi calidad de PERITO AVALUADOR INMOBILIARIO dentro del proceso en referencia, a usted me dirijo respetuosamente Señor Juez, en el sentido de presentar DICTAMEN VALUATORIO INMOBILIARIO actualizado sobre el Inmueble ubicado en el Paraje Quebrada Grande, Parcelación La Estrellita, Lote No. 1, sitio conocido como Tierra Amarilla (Sitio Sector), Zona Urbana del Municipio de La Estrella (Ant.) y en los siguientes términos, así:

OBJETO DEL DICTAMEN (Oggetto diel (del) Decidere (Dictamen)): Ordena el Despacho Judicial por medio de Auto de Sustentación del día 16 de Septiembre del 2020, actualizar el avalúo con el fin de salvaguardar el interés económico de los litigantes, ya que el anterior avalúo perdió su vigencia por haber transcurrido más de un año, siendo necesario contar con el valor actual de los bienes.

UBICACION DEL INMUEBLE (Ubi diel Inmoble (Inmobli)): El Inmueble objeto de Actualización Valuatoria, se

## **JAIIME ENRIQUE LÓPEZ M.**

Asesor, Consultor Jurídico Especializado.  
Avaluador Inmobiliario Profesional.  
Grafólogo Forense.

2

encuentra ubicado en el Paraje Quebrada Grande, Parcelación La Estrellita, Lote No. 1, Sector conocido como Tierra Amarilla, Zona Urbana del Municipio de La Estrella (Ant.).

**LINDEROS DEL INMUEBLE** (Limitis (Limes) del Inmueble): Realizada nueva visita física al Inmueble objeto de Valuatoria (Septiembre 28 del 2020), previa identificación del mismo, como a la determinación de sus linderos generales, se constató por parte del suscrito Avaluador Inmobiliario, que dicho inmueble se contiene en los siguientes, así:

"Por el Norte, linda del punto 2 al punto 3, en 84.60 Mts., en parte con vía carretable y en parte con el retiro Quebrada Grande; por el Oriente, linda del punto 3 al 4, en 147.51 Mts., con predio del Sr. Edwin Cardona Navarro; por el Sur, linda del punto 4 al punto 1, en 52.27 Mts., con vía carretable; por el Occidente, linda del punto 1 al punto 2, en 88.92 Mts., con el lote No. 2 objeto del loteo."

**MATRICULA INMOBILIARIA DEL INMUEBLE** (Matricula Inmueble del Inmueble): El Inmueble objeto de Valuatoria, el cual se encuentra debidamente relacionado y alinderado, según se desprende de la Ficha Catastral Digital Deptal., le corresponde la Matricula Inmobiliaria No. 001-887162 y que le fué asignada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Medellín (Ant.), Zona Sur.

**TITULARIDAD DEL INMUEBLE** (Titular del Inmueble): El Inmueble objeto de Valuatoria, de conformidad al Estudio de Títulos efectuado al Certificado de Tradición perteneciente a éste, la Titularidad la tiene, posee ó pertenece en la actualidad, al Sr. **MAURICIO ENRIQUE JARAMILLO CEBALLOS**, portador de la Cédula de Ciudadanía No. 3'518.591, expedida en el Municipio de La Estrella (Ant.), por Compraventa que a su favor hiciera la Sra. **MADRIGAL LAFARENA MONICA**, según consta en la Escritura Pública No. 3784 del día 28 de Noviembre del 2011

526

**JAIIME ENRIQUE LÓPEZ M.**

Asesor, Consultor Jurídico Especializado.  
Avaluator Inmobiliario Profesional.  
Grafólogo Forense.

, otorgada por la Notaria Segunda del Circuito Notarial del Municipio de Envigado (Ant.).

AREA DEL INMUEBLE (Superficies del Inmueble): De conformidad al Certificado Predial Catastral que obra en el expediente, como a lo ordenado por el despacho judicial que conoce del proceso en referencia, como a la medición (Metrí) realizada por el suscrito Avaluator Inmobiliario a las mejoras 6 construcciones levantadas sobre el Inmueble Objeto de Valuatoria (Lote de Terreno), encontramos que éstas se contienen en las siguientes áreas, así:

- a. Lote de Terreno: Area de 10.346 Mts. Cuadrados (1.0346 ha.).
- b. Casa de Habitación: Area de 197.85 Mts. Cuadrados (175.35 Mts. Cuadrados Primer Nivel (16.70 Mts. x 10.50 Mts.) y (22.50 Mts. Cuadrados Segundo Nivel (6.25 Mts. x 3.60 Mts.) Alcoba Principal).
- c. Piscina-Jacuzzi: Area de 76.05 Mts. Cuadrados (11.70 Mts. x 6.50 Mts.). El Jacuzzi recibe a la vez el nombre de Bañera Hidromasaje ó mini-piscina Spa.
- d. Zona Asados: Area de 21.60 Mts. Cuadrados (5.40 Mts. x 4.00 Mts.).
- e. Zona Parqueo Cubierta: Area de 29.00 Mts. Cuadrados (5.80 Mts. x 5.00 Mts.).

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE (Características del Inmueble): De acuerdo a visita física realizada al Inmueble objeto de Valuatoria, por parte del suscrito Avaluator Inmobiliario, se pudo constatar que se trata de:

Lote de Terreno, el cual presenta dos clasificaciones en su superficie, la primera de ellas presenta una

**JAIME ENRIQUE LÓPEZ M.**

Asesor, Consultor Jurídico Especializado.  
Avaluador Inmobiliario Profesional.  
Grafólogo Forense.

4

clasificación de la denominada Plana, con un área de 701.40 Mts. Cuadrados Aprox., dentro de la cual se encuentra levantada ó construida la Casa de Habitación y demás mejoras indicadas relacionadas y algo de zona verde en pasto ó hierba blanda y la segunda presenta una clasificación de la denominada Inclinada y Fuertemente Inclinada, con un área de 9.644.60 Mts. Cuadrados, con superficie cubierta con vegetación nativa y malas hierbas (Maleza), zarzales ó matorrales, no existiendo en éste Lote de Terreno en general sistema de irrigación, ni indicios de una explotación a escala económica agropecuaria.

En la parte inferior de éste Lote de Terreno, existe una explanada ó aplanamiento de terreno, en el cual se levantó ó construyó una Casa de Habitación en tierra apisonada (Tapia), junto a unas zonas duras para destinarlas a Piscina, Jacuzzi, Asados y una zona cubierta para parqueo.

La Casa de Habitación cuenta con espacios ó zonas destinadas ó reservadas para ser utilizadas, como: Amplio pasillo ó corredor externo en su frente; sala comedor, 2 alcobas independientes con sus respectivos baños completos (Sanitario, lavamanos, ducha); cocina con mesón en aluminio y gabinetes en madera en su zona inferior; salón múltiple dentro del cual existe unas escalas en madera barnizada al natural que conducen a un segundo nivel, en donde se encuentra la alcoba principal.

Esta Casa de Habitación tiene piso ó suelo revestido de tabletas para solar tipo vitrificado debidamente esmaltado, siendo el del segundo nivel en madera; sus paredes (Parietis) se encuentran debidamente pintadas de tonalidades suaves y su techo ó cubierta se encuentra conformado por largueros en madera y tablilla barnizada al natural, los cuales soportan tejas de barro cocido en forma canalada.

En la actualidad, ésta Casa de Habitación, según lo avistado, lo observado por el suscrito Avaluador Inmo-

**JAIME ENRIQUE LÓPEZ M.**

Asesor, Consultor Jurídico Especializado.  
Avaluator Inmobiliario Profesional.  
Grafólogo Forense.

5

biliario, cuenta con zonas exteriores reservadas ó destinadas para el uso, de: Garaje ó parqueadero Cubierto para vehículos livianos, cuyas paredes son en arcilla cocida en forma de prisma (la drillo) y su techo ó cubierta lo integran láminas metálicas de aluminio y zinc; piscina y adyacente a ésta un jacuzzi ó bañera para hidromasajes ó spa, con zonas duras en sus alrededores; asadero con zona dura mortero rústico a un costado de la Casa de Habitación.

Esta Casa de Habitación cuenta con servicios públicos de alcantarillado, energía, acueducto (agua potable) y no se avista peligro alguno de desestabilización, ni de agrietamientos físicos en sus estructuras, siendo por consiguiente apto para su habitabilidad ó permanencia en el mismo.

CARACTERISTICAS DEL SECTOR (Caratteristiche (Kharakter) del Settore (Secteur)). El Sector donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de Valuatoria, son terrenos de tierra, cuyas superficies presentan clasificaciones de extensiones de tierra entre ligeramente planas, moderadamente inclinadas, inclinadas y fuertemente inclinadas, y que en la actualidad vienen siendo objeto de aplanamientos ó explanaciones ó sea poniéndolas planas, llanas sus superficies, con el objeto de levantar sobre ellos soluciones habitacionales, tanto de tipo Casas Campestres, como de tipo apartamentos en unidad cerrada, entre ellas la Urbanización Campestre Infinity (ya terminada) y por la parte superior del inmueble objeto de valuatoria que nos ocupa, sigue en construcción Casas de Habitación en unidad cerrada denominada Urbanización Campestre Paradise Conjunto Residencial, unidad que a la vez linda por la parte Este del predio que nos ocupa, delimitadas dentro del área urbana (hoy día) del Municipio de La Estrella (Ant.), cuya destinación agropecuaria se está transformando a Residencial.

La Vía Principal, siendo la única vía que nos conduce ó lleva al Inmueble objeto de Valuatoria, se encuen-

## **JAIME ENRIQUE LÓPEZ M.**

Asesor, Consultor Jurídico Especializado.

Avaluator Inmobiliario Profesional.

Grafólogo Forense.

6

tra debidamente solada, pavimentada, en buen estado de conservación y mantenimiento, siendo su material en cemento mortero ó asfalto y la vía que sale de la principal hacia el predio que nos ocupa, hoy día se encuentra parte en placa huella ó sea enriellada y parte, en piedrilla y medio empedrado.

El Servicio de Transporte hoy día, cuenta con microbuseras que se dirigen al centro de la municipalidad, como a algunas plataformas del Metro de Medellín y un auge de servicio público colectivo para sus zonas medio rurales y unos servicios públicos en éste sector, así: Recreacional Comfama Sur, centros educativos y kinders, graneros mixtos, peluquerías, pequeños almacenes de miscelaneas, panaderías, entre otros.

**GOCE DEL INMUEBLE** (Guci (Guce) diel Inmueble): Se constató por parte del suscrito Avaluator Inmobiliario, que el sector donde se encuentra ubicado el Inmueble objeto de Valuación y los predios circundantes, es un sector que en la actualidad denota paz, tranquilidad y sosiego para sus moradores, pobladores, visitantes y personas que habitualmente lo frecuentan, ya que se encuentra habitado por personas, por tendencia general, amables, cordiales y al parecer de buenas costumbres, hecho que de por sí permite el pleno goce de la propiedad, siendo el status social, económico y cultural hoy día, del denominado medio medio y medio bajo.

**VALORIZACION** (Valutare): En lo pertinente a la Valorización del Inmueble objeto de Valuación, como de los predios circundantes ó que se encuentran en su entorno, en la actualidad es positivo, continuo, constante y permanente, ya que éste sector y sus zonas aledañas vienen siendo objeto de sometimiento de creación de obras de infraestructura habitacional, lo cual conlleva mejoramiento y creación de nuevas vías de acceso, como a un mejor mejoramiento de condiciones de vida de sus pobladores ó moradores y acrecienta el valor comercial de las propiedades que hacen parte del sector, ya que el valor de

**JAIME ENRIQUE LÓPEZ M.**

Asesor, Consultor Jurídico Especializado.  
Avaluator Inmobiliario Profesional.  
Grafólogo Forense.

7

estas se deriva del uso y de la destinación a las que sean sometidas.

PARAMETROS PARA EL AVALUO (Paramètres (Parametrons) per el Taxare (Valutare)): Para ello, se tuvo en cuenta diferentes factores, tales como: Ubicación del Inmueble objeto de Valuatoria dentro del sector, sector, disposición, funcionalidad, áreas del lote de terreno y su clasificación de superficies, áreas de las construcciones (Casa de Habitación y demás mejoras), dimensiones, acabados de las mismas, uso actual, acceso y servicios, conservación y mantenimiento, tipo de construcción, oferta y demanda de la propiedad raíz en el sector como en la zona, como de propiedades de idénticas similitudes o condiciones, entre otros.

POLITICA EMPLEADA (Politikê Implicare (Impiegare)): Fuera de los factores determinantes, se partió de Avalúos Inmobiliarios Valuatorios efectuados en el sector como en la zona, partiendo de lo reglado y delineado en el Banco de Datos propiedad de Corpolygonia, tanto Inmobiliarios como Valuatorios, como de otros entes inmobiliarios que ejercen la actividad valuatoria de propiedad raíz, lo cual nos permite determinar y llegar a informaciones reales inmobiliarias como valuatorias, junto a investigaciones directas e indirectas inmobiliarias valuatorias en general, para dar un Avalúo expresado en dinero y que corresponda al Precio Comercial Actual del Predio que es objeto de Valuatoria y en su momento dado.

PRECIO COMERCIAL (Pretium (Prezzo) Commerecium): Entendamos como Precio Comercial, el que un Comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un Vendedor a recibir por su propiedad como justo y equitativo, actuando ambas partes libres de toda presión, necesidad o urgencia.

AVALUO (Aestimare (Avalutare)): Entendamos



## **JAIIME ENRIQUE LÓPEZ M.**

Asesor, Consultor Jurídico Especializado.  
Avaluator Inmobiliario Profesional.  
Grafólogo Forense.

8

mite analizar, procesar é interpretar información obtenida mediante investigaciones directas é indirectas inmobiliarias valuatorias ó de cualquiera otra índole, que permita determinar el Valor Comercial más cercano a la realidad, en términos monetarios;

**METODO COMPARATIVO** (Methodos Comparatio & (Comparare)): Entendamos como Método Comparativo ó de Mercado (Mercatus (Mercato)), como su nombre lo indica, una técnica valuatoria que busca establecer el Valor Comercial de un Bien, para con otros de condiciones similares, ubicados dentro del mismo sector y a partir de investigaciones directas de las ofertas y transacciones inmobiliarias recientes, con similitudes tanto en terreno como en construcción, para llegar a la estimación del Valor Comercial Actual del Inmueble que ésta siendo sometido a Valuatoria.

**DELIBERACION** (Deliberare): Como consecuencia de lo planteado y expuesto en el presente Trabajo Valuatorio Inmobiliario, tenemos como resulta, una cuantificación, tasación ó graduación, realizada con objetividad, imparcialidad y ética profesional, así:

Lotes de Terreno ubicados en el Paraje Quebrada Grande, Sector Tierra Amarilla, Parcelación La Estrellita y sitios aledaños y circundantes, zona urbana del Municipio de La Estrella (Ant.), presentan en la actualidad un Precio Comercial por Metro Cuadrado, que de conformidad a datos estadísticos inmobiliarios valuatorios propiedad de Corpolygonja, como de acuerdo a la Oferta y la Demanda de la Propiedad Raíz con similitudes características tanto en terreno como en construcción, oscila hoy día entre los siguientes rubros ó valores, así: \$ 438.228.50 pesos mlc. (Corpolygonja); \$ 445.710.45 pesos mlc. (Mercado Libre.com); \$ 449.640.29 pesos mlc. (Mercado Libre.com.co); \$ 460.000.00 pesos mlc. (Corpolygonja) y \$ 460.674.35 pesos mlc. (Finca Raíz.com.co). sien necesario calcular

501

**JAIIME ENRIQUE LÓPEZ M.**

Asesor, Consultor Jurídico Especializado.  
Avaluador Inmobiliario Profesional.  
Grafólogo Forense.

9.

dia aritmética que es lo que indica ó preceptua el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para quedar el Valor del Metro Cuadrado Actual Lote de Terreno Plano ó Medio Ondulado, a razón de la suma de \$ 450.850.72 pesos mlc. (Cuatrocientos cincuenta mil ochocientos cincuenta pesos con setenta y dos centavos mlc.), que es la suma que el suscrito Avaluador Inmobiliario Asigna al Metro Cuadrado Lote de Terreno Plano en el sector que nos ocupa ó detiene y como base, arrojando como resulta el siguiente rubro, así:

Area Lote de Terreno 10.346 Mts. Cuadrados = 701.40 Mts. Cuadrados (Area Lote de Terreno Plano) = 9.644.60 Mts. Cuadrados (Area a cuantificar como Lote de Terreno Inclinado y Fuertemente Inclinado) x \$ 450.850.72 pesos mlc. (Valor Asignado Metro Cuadrado Lote de Terreno Plano) = \$ 4.348'274.854.11 pesos mlc. + \$ 1.304.482.456.23 pesos mlc. (Depreciación 30% x ser terreno con superficie Inclínada y Fuertemente Inclínada) = \$ 3.043'792.397.88 pesos mlc.

VALOR COMERCIAL OBTENIDO LOTE TERRENO INCLINADO Y FUERTEMENTE INCLINADO: ..... \$ 3.043'792.397.88 pesos mlc.

VALOR COMERCIAL ASIGNADO LOTE TERRENO INCLINADO Y FUERTEMENTE INCLINADO: ..... \$ 3.043'792.397.88 pesos mlc.

Area Lote de Terreno Plano 701.40 Mts. Cuadrados x \$ 450.850.72 pesos mlc. (Valor Asignado Metro Cuadrado Lote Terreno Plano) = \$ 316'226.695.01 pesos mlc.

VALOR COMERCIAL OBTENIDO LOTE TERRENO PLANO: ...

... \$ 316'226.695.01 pesos mlc.

VALOR COMERCIAL ASIGNADO LOTE TERRENO PLANO: ...

... \$ 316'226.695.01 pesos mlc.

Inmuebles destinados a Vivienda Familiar y/o Campesre Recreación, Tipo Casa de Habitación, ubicados en el Paraje Quebrada Grande, Sector Tierra Amarilla, Parcelación La Estrella y sitios aledaños y circundantes, zona urbana del Municipi-

## **JAIIME ENRIQUE LÓPEZ M.**

Asesor, Consultor Jurídico Especializado.  
Avaluador Inmobiliario Profesional.  
Grafólogo Forense.

10

pio de La Estrella (Ant.), presentan en la actualidad un Precio Comercial por Metro Cuadrado, que de conformidad a datos estadísticos inmobiliarios valuatorios propiedad de Corpolygon, como de acuerdo a la oferta y la demanda de la propiedad raíz con similitudes características de construcción, totalmente terminados, con acabados normales del mercado inmobiliario, en buen estado de conservación y mantenimiento y una vetustez superior a los 60 años, oscila hoy día entre los siguientes rubros ó valores, así: \$ 1'282.620.00 pesos mlc. (Corpolygon); \$ 1'288.498.67 pesos mlc. (www.masificados.com); \$ 1'295.525.00 pesos mlc. (FincaRaíz.com.co) y \$ 1'300.790.45 pesos mlc. (Inmuebles Mercado Libre.com.co), siendo necesario calcular un valor de tendencia central, siendo lo usual aplicar una media aritmética que es lo que indica ó preceptua el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para quedar el Valor del Metro Cuadrado Actual Casa de Habitación (Vivienda Familiar), a razón de la suma de \$ 1'291.358.55 pesos mlc. (Uno millón doscientos noventa y uno mil trescientos cincuenta y ocho pesos con cincuenta y tres centavos mlc.), que es la suma que el suscrito Avaluador Inmobiliario Asigna al Metro Cuadrado Construido (Casa de Habitación) en el sector que nos ocupa ó detiene y como base, arrojando como resulta el siguiente rubro, así:

Area Casa de Habitación Primer Nivel 175.35 Mts. Cuadrados x \$ 1'291.358.55 pesos mlc. (Valor Asignado Metro Cuadrado Construido) = \$ 226'459.718.23 pesos mlc. - \$ 79'253.901.38 pesos mlc. (Depreciación 35% prom. x tener vetustez superior a 60 años) = \$ 147'185.816.85 pesos mlc. - \$ 79'253.901.38 pesos mlc. (Depreciación 35% prom. x ser construcción en tapia) = \$ 67'931.915.47 pesos mlc. + \$ 29'055.566.92 pesos mlc. (Valor Segundo Nivel (Area 22.50 Mts. Cuadrados x \$ 1'252.617.78 pesos mlc. (Valor Metro Cuadrado con depreciación 5% x ser segundo nivel), teniendo en cuenta el valor asignado al primer nivel) = \$ 96'987.482.39 pesos mlc. - \$ 10'169.448.42 pesos mlc. (Depreciación 35% segundo nivel x tener vetustez superior a 60 años) = \$ 86'818.033.97 pesos mlc. - \$ 10'169.448.42 pesos mlc. (Depre

**JAIME ENRIQUE LÓPEZ M.**

Asesor, Consultor Jurídico Especializado.  
Avaluador Inmobiliario Profesional.  
Grafólogo Forense.

11

ciación 35% prom. x ser construcción en tapia) = \$ 76'648.585.  
55 pesos mlc.

VALOR COMERCIAL OBTENIDO CASA HABITACION: ...

... \$ 76'648.585.55 pesos mlc.

VALOR COMERCIAL ASIGNADO CASA HABITACION: ...

... \$ 76'648.585.55 pesos mlc.

Area Piscina-Jacuzzi 76.05 mts. Cuadrados  
x \$ 555.284.17 pesos mlc. (Valor Metro Cuadrado Zona Dura Pis-  
cina 43% del valor asignado al metro cuadrado casa habitación  
primer nivel) = \$ 42'229.561.13 pesos mlc. = \$ 34'287.197.26  
pesos mlc. (Valor lote terreno ya valorado (\$ 450.850.72 pesos  
mlc. (Valor asignado metro cuadrado lote terreno) x 76.05 mts.  
Cuadrados (Area Piscina-Jacuzzi)) = \$ 7'942.163.87 pesos mlc.

VALOR COMERCIAL OBTENIDO PISCINA-JACUZZI: ...

... \$ 7'942.163.87 pesos mlc.

VALOR COMERCIAL ASIGNADO PISCINA-JACUZZI: ...

... \$ 7'942.163.87 pesos mlc.

Area Dura Zona Asados, con su respecti-  
vo asadero 21.60 mts. Cuadrados x \$ 555.284.17 pesos mlc. (Va-  
lor Metro Cuadrado Zona Dura Asadero 43% del valor asignado al  
metro cuadrado casa habitación primer nivel) = \$ 11'994.138.07  
pesos mlc. = \$ 9'738.375.55 pesos mlc. (Valor lote terreno ya  
valorado (\$ 450.850.72 pesos mlc. (Valor asignado metro cuadra  
do lote terreno) x 21.60 mts. Cuadrados (Area Zona Dura Asade-  
ro)) = \$ 2'255.762.52 pesos mlc. = \$ 479.765.52 pesos mlc. (De  
preciación 4% x desmejoramiento y falta mantenimiento Zona Du-  
ra Asados) = \$ 1'775.997.00 pesos mlc.

VALOR COMERCIAL OBTENIDO ZONA DURA ASADOS: ....

... \$ 1'775.997.00 pesos mlc.

VALOR COMERCIAL ASIGNADO ZONA DURA ASADOS: ...

1'775.997.00 pesos mlc.

## JAIME ENRIQUE LÓPEZ M.

Asesor, Consultor Jurídico Especializado.  
Avaluador Inmobiliario Profesional.  
Grafólogo Forense.

12

Area Zona Parqueo Cubierto 29.00 Mts. Cuadrados x \$ 322.839.63 pesos mlc. (Valor Pared x metro cuadrado (25% del valor metro cuadrado asignado a casa habitación primer nivel) = \$ 9'362.349.27 pesos mlc. + \$ 1'872.469.87 pesos mlc. (Valor Piso en Cemento rústico Zona Parqueo Cubierto (5% del valor metro cuadrado (\$ 1'291.358.53 pesos mlc. asignado al metro cuadrado casa habitación primer nivel) ó sea \$ 64.567.93 pesos mlc. x 29.00 Mts. Cuadrados Zona Parqueo Cubierto) = \$ 44'234.819.14 pesos mlc. + \$ 1'872.469.87 pesos mlc. (Valor Techo Lámina de zinc (5% del valor metro cuadrado asignado al metro cuadrado casa habitación) ó sea 64.567.93 pesos mlc. x 29.00 Mts. Cuadrados Zona Parqueo Cubierto) = \$ 13'407'289.01 pesos mlc. = \$ 13'074.670.88 pesos mlc. (Valor lote terreno ya valorado (\$ 450.850.72 pesos mlc. metro cuadrado lote terreno plano x 29.00 Mts. Cuadrados Área zona parqueo cubierto)) = \$ 32.618.13 pesos mlc. + \$ 19'712.588.03 pesos mlc. (Valor Placa Cemento bordea Casa Habitación (35.50 Mts. Cuadrados x \$ 555.284.17 pesos mlc. (Valor 43% del asignado al metro cuadrado casa habitación (\$ 1'291.358.53 pesos mlc.) = \$ 19'745.206.16 pesos mlc. = \$ 16'005.200.56 pesos mlc. (Valor lote terreno ya valorado (\$ 450.850.72 pesos mlc. x 35.50 Mts. Cuadrados (Area Placa Cemento)) = \$ 5'740.005.60 pesos mlc.

VALOR COMERCIAL OBTENIDO ZONA PARQUEO Y PLACA CEMENTO: ....

... \$ 3'740.005.60 pesos mlc.

VALOR COMERCIAL ASIGNADO ZONA PARQUEO Y PLACA CEMENTO: ....

... \$ 3'740.005.60 pesos mlc.

RECAPITULACION (Resumere (Ricordare)): En el presente ítem, recordaremos sumariamente, a modo ordenado, el Resultado Valuatorio Inmobiliario Obtenido-Asignado, en los siguientes términos, así:

1. LOTE TERRENO PLANO: ... \$ 316'226.695.01 pesos mlc.
2. LOTE TERRENO INCLINADO: \$ 3.043'792.397.88 pesos mlc.
3. CASA HABITACION: ..... \$ 76'648.585.55 pesos mlc.

**JAIME ENRIQUE LÓPEZ M.**

Asesor, Consultor Jurídico Especializado.  
Avaluator Inmobiliario Profesional.  
Grafólogo Forense.

13

4. PISCINA-JACUZZI: ..... \$ 7'942.163.87 pesos mlc.  
5. ZONA DURA ASADOS: ..... \$ 1'775.997.00 pesos mlc.  
6. PARQUEO-PLACA CEMENTO: \$ 3'740.005.60 pesos mlc.

VALOR TOTAL OBTENIDO: . \$ 3.450'125.844.91 pesos mlc.

VALOR TOTAL ASIGNADO: . \$ 3.450'125.844.91 pesos mlc.

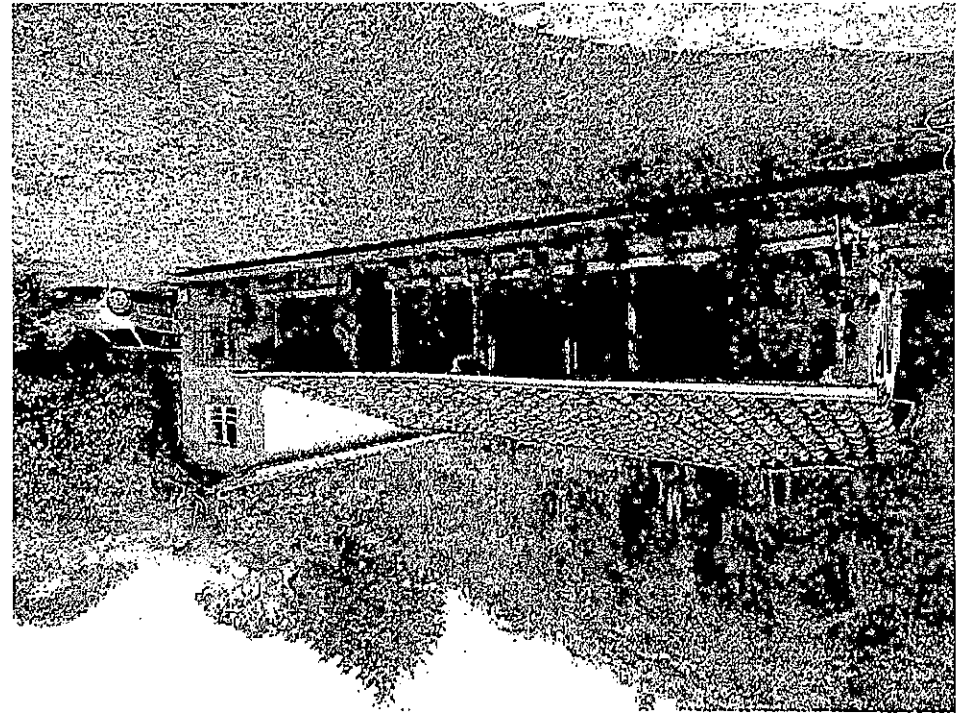
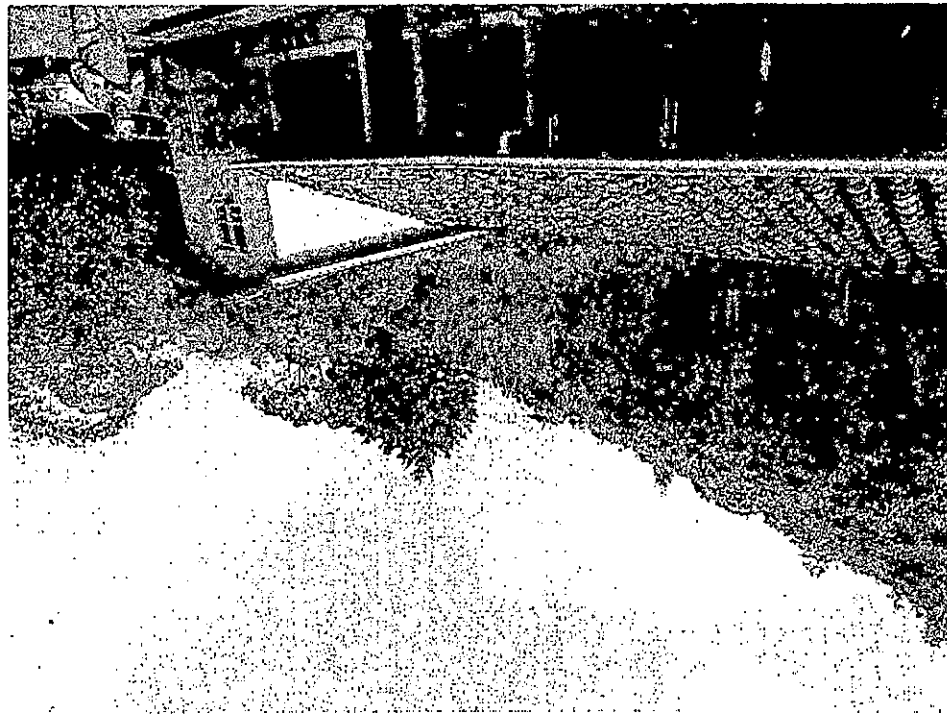
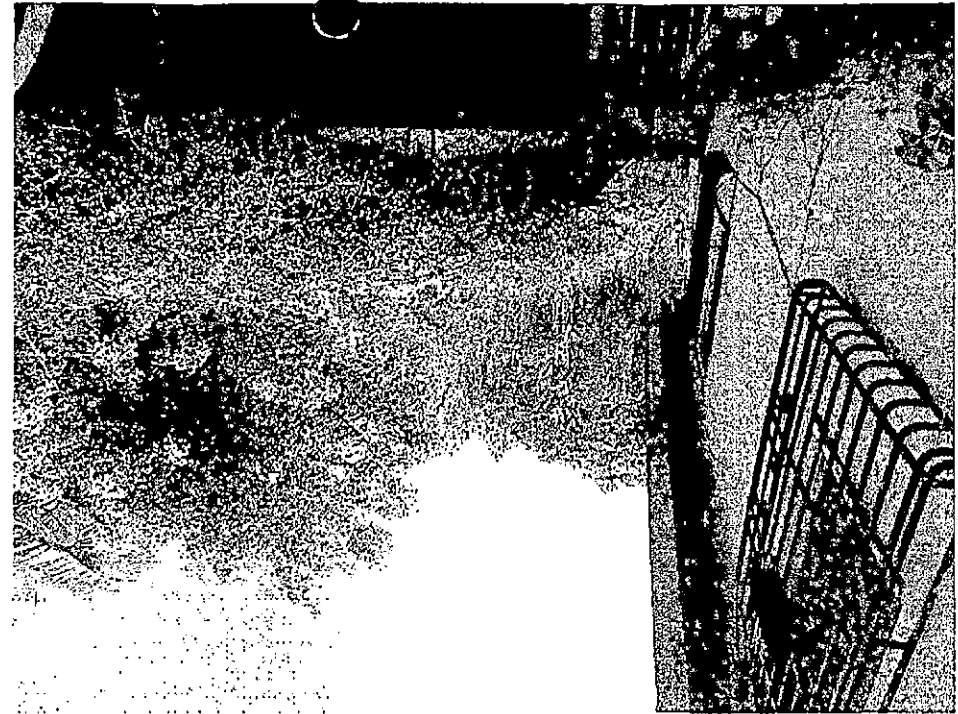
VIGENCIA DEL AVALUO (Valide (Vigence))

(Aestimare)): Conforme a nuestra normativa, Art. 2do. Nral. 7mo. Decr. 422 del 2000 y Art. 18vo. Decr. 1420 de 1998, emanados del Ministerio de Desarrollo Económico, todo Avalúo Inmobiliario realizado en la República de Colombia, tiene una vigencia de uno (1) año, contado a partir de la fecha de elaboración éste.

MATERIAL GRAFICO (Materiale Graphical):

Adjunto Material Gráfico obtenido por el suscrito Avaluator Inmobiliario, en el Inmueble objeto de Valuación.

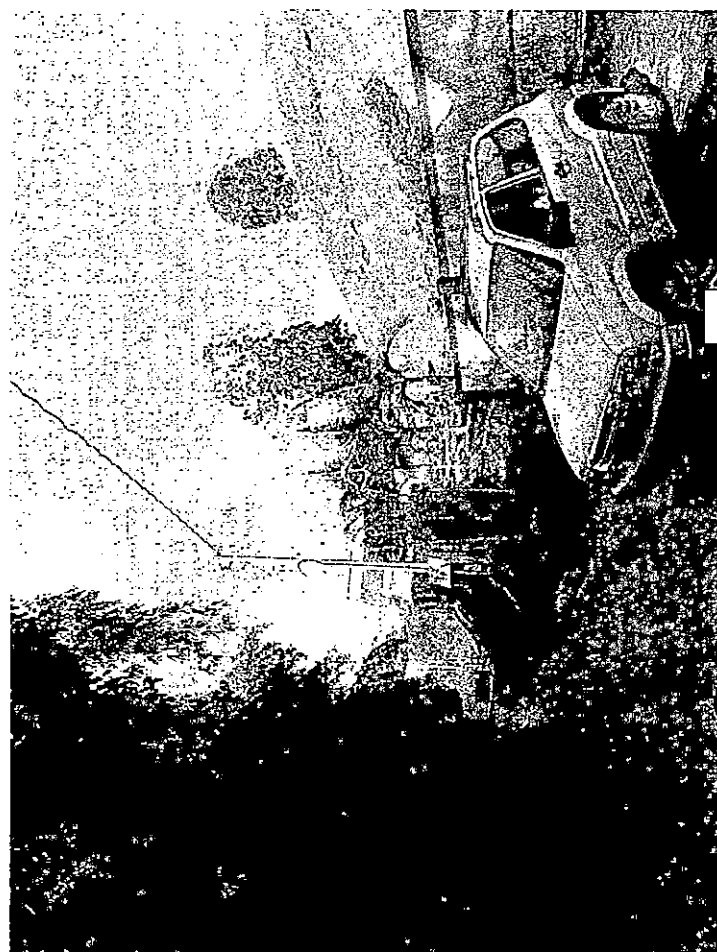
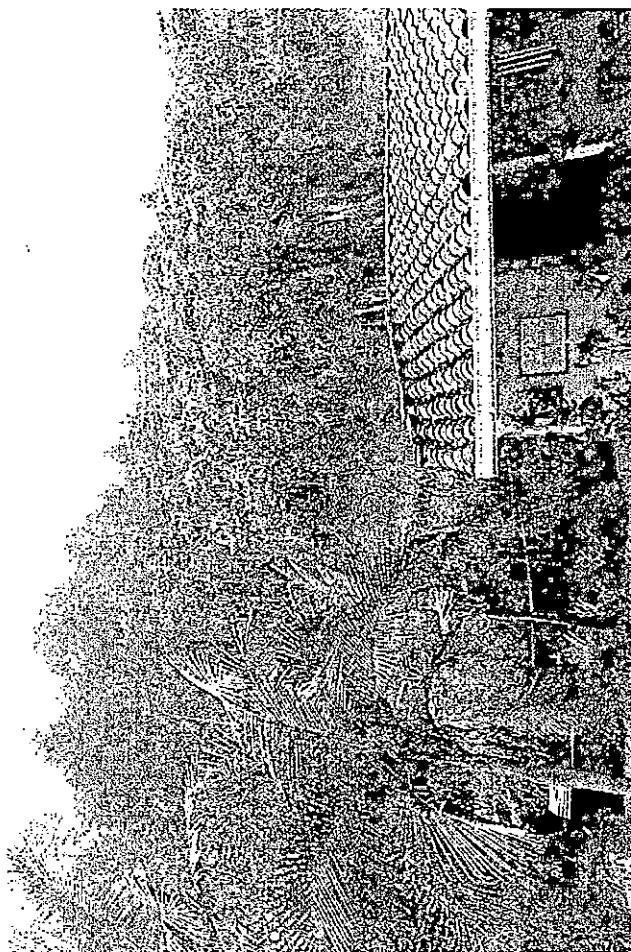
Es de anotar, que el presente Trabajo Valuatorio Inmobiliario, se encuentra revestido de objetividad & sea al objeto en sí, de conformidad a lo analizado, dentro de unas reglas del Sano Razonamiento, tal como lo pregona nuestra jurisprudencia, ya que en todo Trabajo Valuatorio Inmobiliario, en donde todo se avalúa, menos lo sentimental, va aplicado el sentido común del Avaluator Inmobiliario Profesional, trabajo en donde al suscrito no le asiste ningún interés en el resultado de la pericia valuatoria inmobiliaria, ni ningún interés económico, ni ningún interés comercial, ni ningún interés de cualquiera otra índole, salvo el inherente a la ejecutoria del presente Trabajo Valuatorio Inmobiliario, siendo mi actuación realizada, desplegada con honestidad, imparcialidad, ética profesional y plena equidad y justicia (Plenus Aequitas et Giustizia), que es la virtud que inclina a dar a cada cual lo que le pertenece en derecho & en razón, es la cualidad de lo justo, como para que no se produzca un enriquecimiento a costa de un tercer-

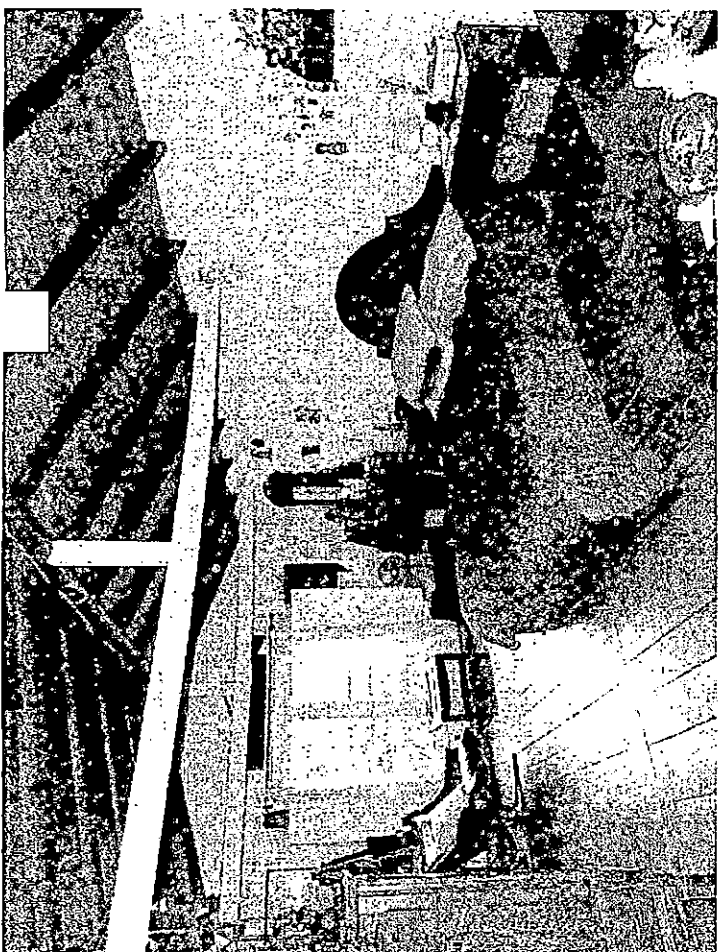
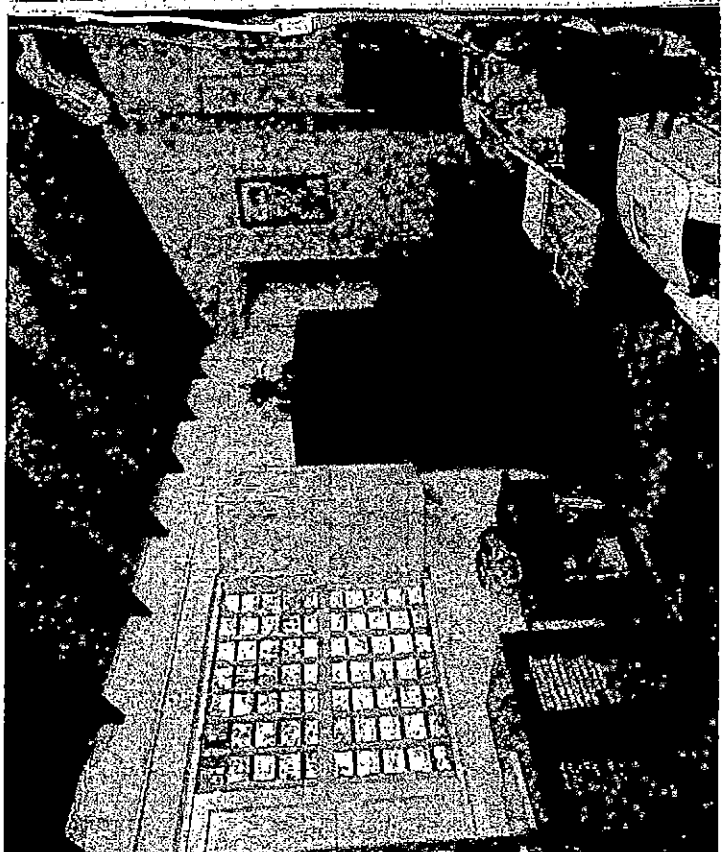
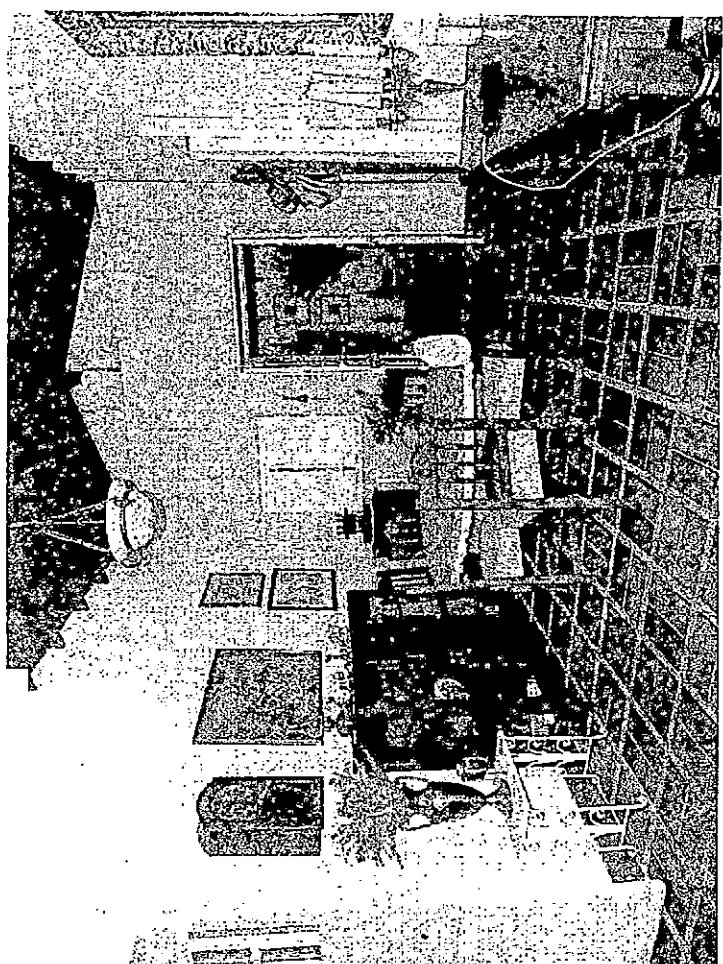


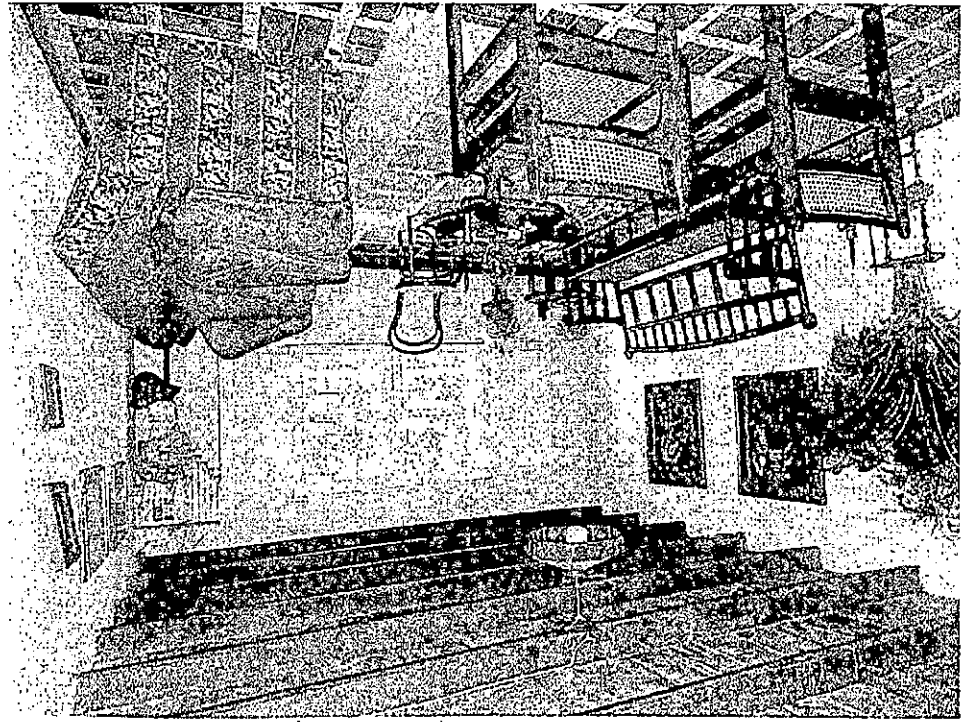
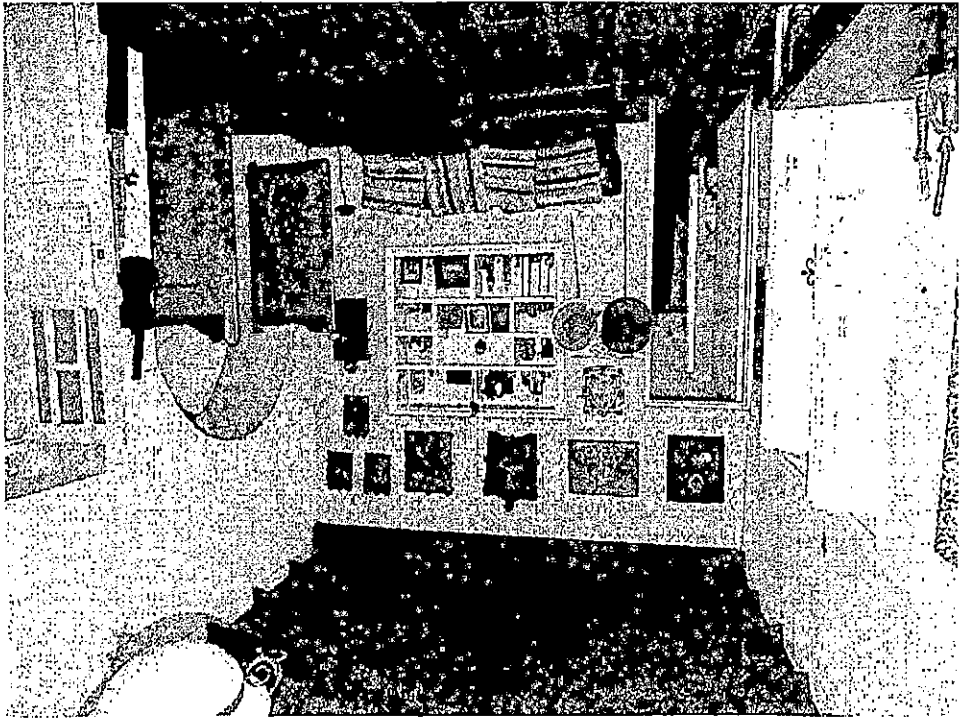
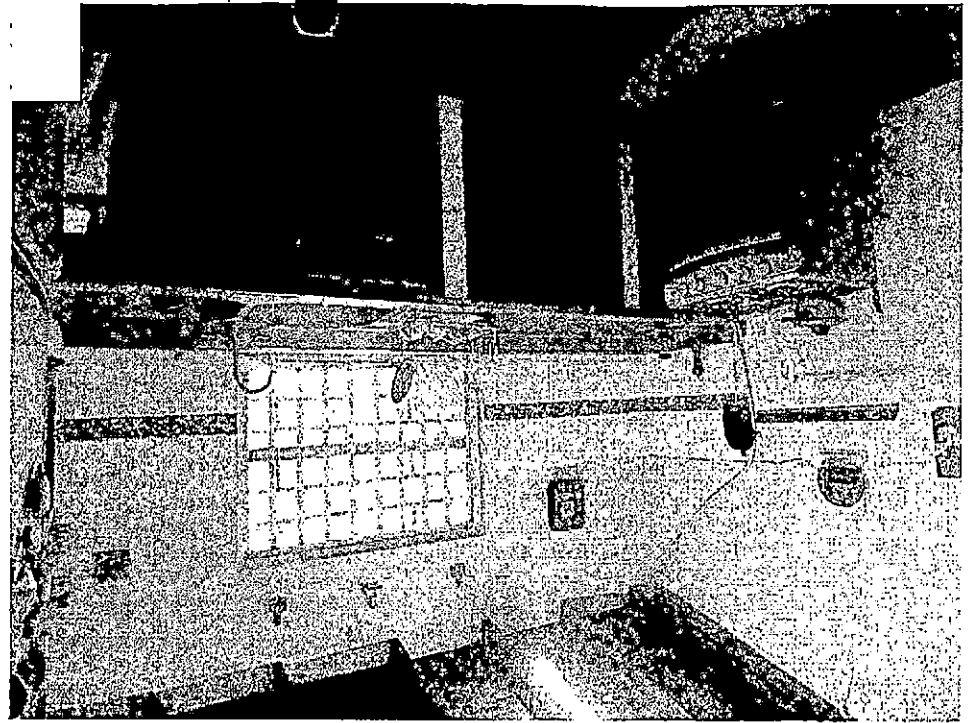




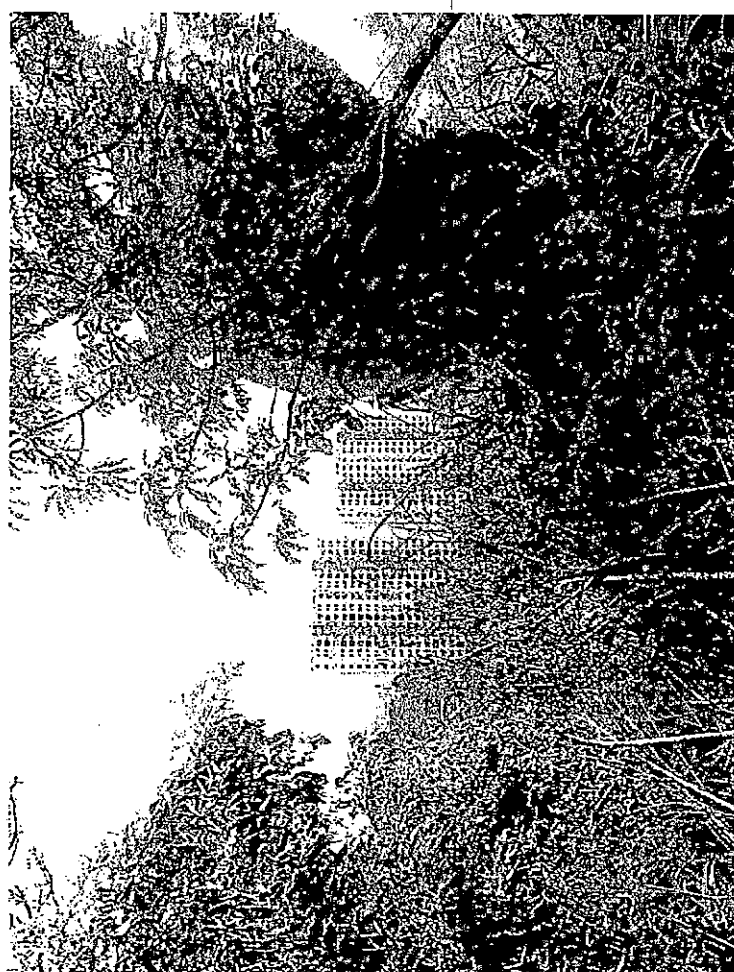


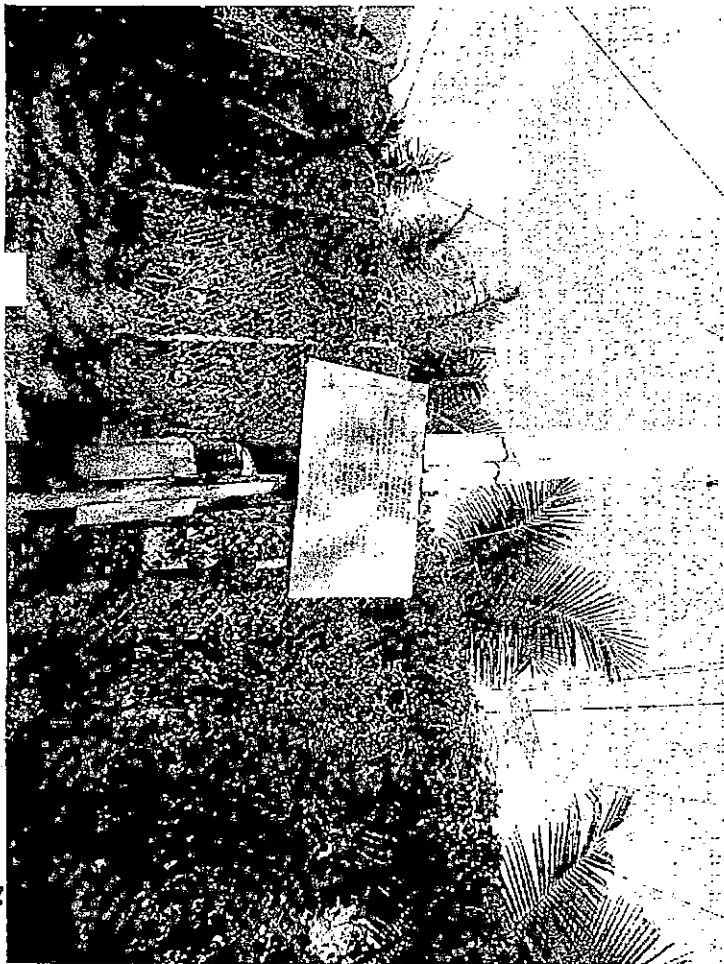
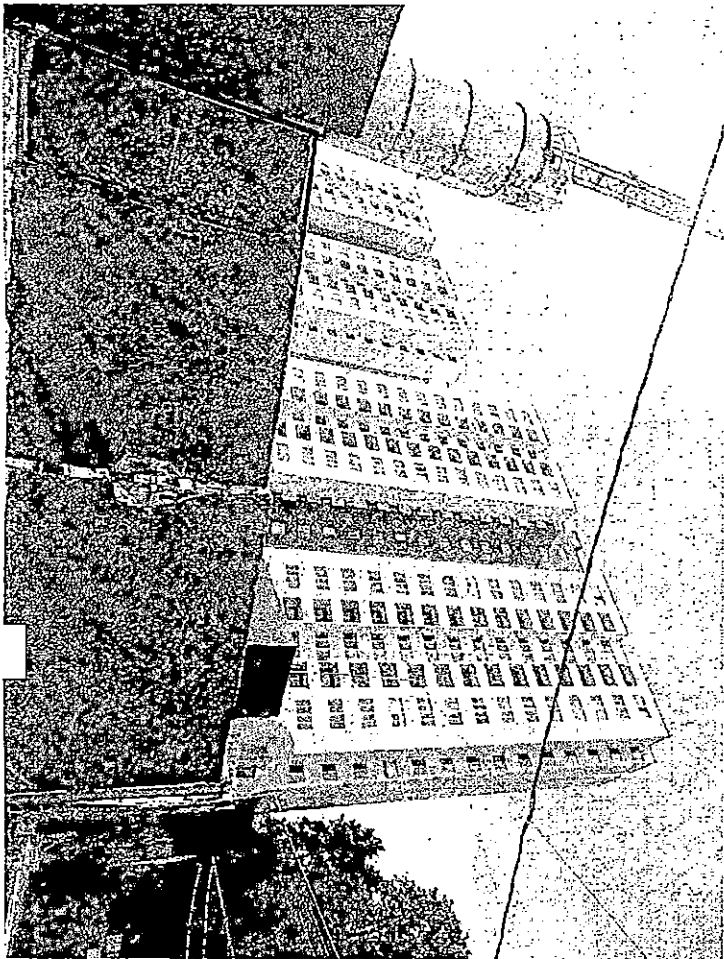
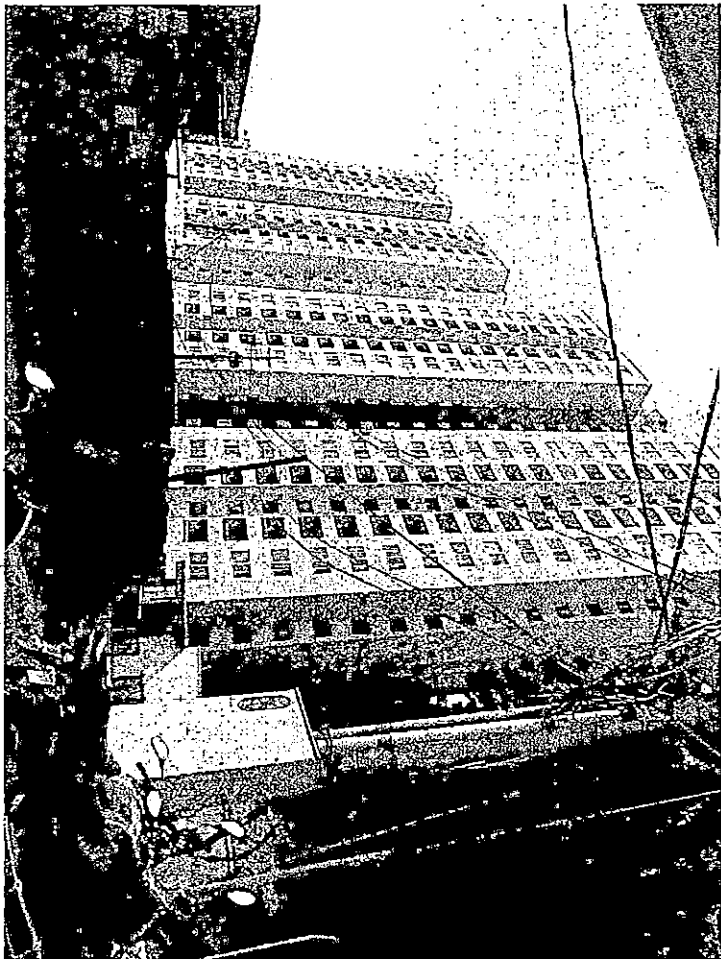
















**JAIME ENRIQUE LÓPEZ M.**

Asesor, Consultor Jurídico Especializado.

Avaluador Inmobiliario Profesional.

Grafólogo Forense.

22

En los anteriores términos queda presentado el Dictamen Valuatorio Inmobiliario (Dictamen (Opinione) (Dictamen) Taxatio Immobileariano (Beneradix)) ordenado, el cual queda a disposición de su Señoría, como a disposición de las partes entrabadas en litigio.

Envigado, Octubre 12 del 2020.

Atentamente,

Dr. JAIME ENRIQUE LOPEZ M.

C.C. No. 70.042.319 med.

Matr. No. 00599 Corpolonja.

AVALUADOR INMOBILIARIO.