

**REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
JUZGADO CIVIL CON CONOCIMIENTO EN PROCESOS LABORALES DEL CIRCUITO JUDICIAL DE GIRARDOTA**

**FIJACION EN LISTA TRASLADO ART. 108 CPC  
ART. 238 NUM. 5 (03 DÍAS)**

<b>Numero Expediente</b>	<b>Clase de Proceso</b>	<b>Demandante</b>	<b>Demandado</b>	<b>Actuación fecha</b>	<b>Fecha de inicio</b>	<b>Fecha vencimiento</b>	<b>Anotación</b>
05308-31-03-001-2014-00400-00	Abreviado Imposición de Servidumbre	Hidralpor S.A. E.S.P.	Maquiterras Ltda., y Otros	26/agosto/2021	27/agosto/2021	31/agosto/2021	Traslado de la objeción por error grave a la aclaración del dictamen

**SE FIJA LA PRESENTE EN AL SECRETARIA DEL DESPACHO POR EL TERMINO LEGAL SIENDO LAS OCHO DE LA MAÑANA (8:00 A.M.)**

**ELIZABETH AGUDELO BOTERO  
SECRETARIA**

**Firmado Por:**

**Elizabeth Cristina Agudelo Botero  
Secretario  
Civil 001  
Juzgado De Circuito  
Antioquia - Girardota**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f4c7448bde576653041346fa7c2a488c6c1771dc74cb2ee6e27471eb51787620**  
Documento generado en 25/08/2021 08:09:00 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**RE: RDO 2014-0400 JGDO CIVIL CCTO GIRARDOTA -DESESTIMACION Y OBJECCION AVALUO**

Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Girardota  
<j01cctogirardota@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 4/08/2021 12:10 PM

Para: Edgar Gutierrez <edgar.gutierrez1965@gmail.com>

ACUSO RECIBIDO.

Atentamente,

OLGA C. CÓRDOBA CÓRDOBA

Notificadora

JUZGADO CIVIL CON CONOCIMIENTO EN PROCESOS LABORALES DEL CIRCUITO DE GIRARDOTA

---

**De:** Edgar Gutierrez <edgar.gutierrez1965@gmail.com>

**Enviado:** martes, 3 de agosto de 2021 4:45 p. m.

**Para:** Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Girardota <j01cctogirardota@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** johnva@une.net.co <johnva@une.net.co>

**Asunto:** RDO 2014-0400 JGDO CIVIL CCTO GIRARDOTA -DESESTIMACION Y OBJECCION AVALUO

Buenas tardes: En formato pdf, adjunto oficio con xxxx folios dirigido al proceso y Despacho señalado en el asunto.

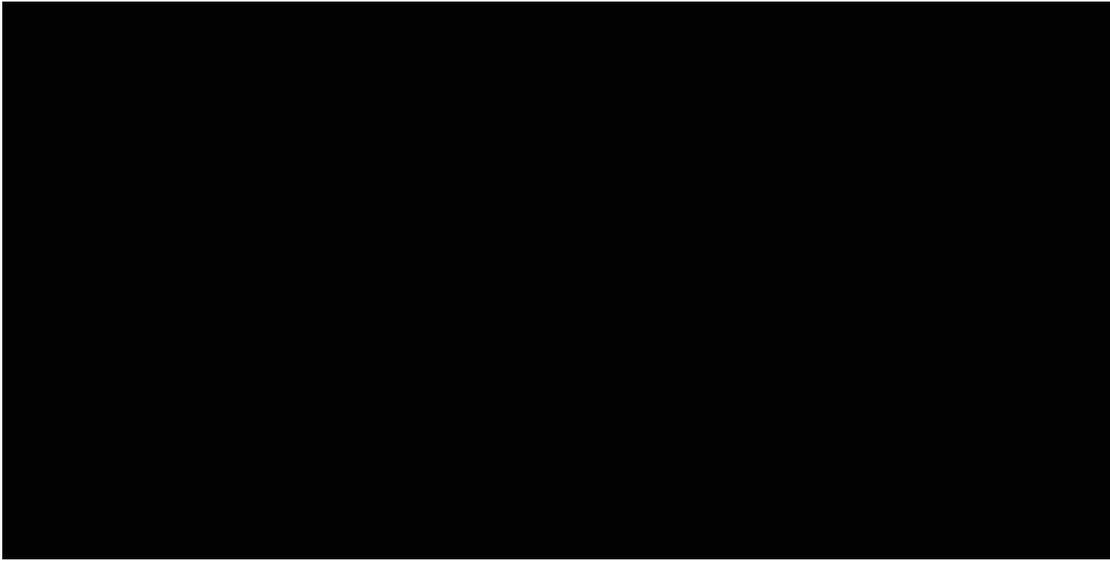
Bajo la gravedad del juramento, manifiesto desconocer la dirección electrónica de los demandados o sus apoderados.

Este memorial se presenta de conformidad con el Decreto 806 de 2020 y lo establecido en el inciso 2 del artículo 109 del Código General del Proceso y parágrafo 2 del artículo 103 del Código General del Proceso, los cuales disponen:

Art. 109.- (...) Los memoriales podrán presentarse y las comunicaciones transmitirse por cualquier medio idóneo.

Art. 103.- (...) "PARÁGRAFO SEGUNDO. No obstante lo dispuesto en la Ley 527 de 1999, se presumen auténticos los memoriales y demás comunicaciones cruzadas entre las autoridades judiciales y las partes o sus abogados, cuando sean originadas desde el correo electrónico suministrado en la demanda o en cualquier otro acto del proceso".

--





**EDGAR ALONSO GUTIÉRREZ CAMARGO**  
Abogado U de A  
Consultoría Jurídica – Predial -Avalúos Urbano-Rural e Intangibles Especiales  
Móvil 3136785080  
E-mail: edgar.gutierrez1965@gmail.com

**Doctora**  
**DIANA MILENA SABOGAL ESPINAL**  
**JUEZA CIVIL DEL CIRCUITO, GIRARDOTA, ANT**  
**E.S.D.**

**PROCESO: ESPECIAL DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y DE TELECOMUNICACIONES.**

**DEMANDANTE: HIDRALPOR S.A.S E.S.P.**

**DEMANDADO: MAQUITIERRAS LTDA Y OTROS**

**RADICADO: 2014- 00400-00**

**ASUNTO: DESESTIMACION Y OBJECCION AVALUO POR ERROR GRAVE**

**EDGAR ALONSO GUTIERREZ CAMARGO**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 71.660.270, abogado en ejercicio, titulado e inscrita con tarjeta profesional número 124.423 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado especial de la sociedad HIDRALPOR S.A.S E.S.P, actuando dentro del término legal respetuosamente acudo a su despacho con el fin de proceder a **DESESTIMAR Y OBJETAR EL AVALUÓ Y SUS ACLARACIÓN POR ERRO GRAVE** según informe rendido por los peritos **MARITZA MAYORAL AZUERO y RAMIRO VANEGAS VANEGAS** dentro del proceso de la referencia ya que al realizar el estudio técnico, jurídico, metodológico de manera juiciosa y minuciosa del mismo se encuentra que este no cumple con los aspectos metodológicos, parámetros y procedimentales establecidos en la Ley 1420 de 1998 y Resolución IGAC 620 del 2008 que inciden en el resultado.

El dictamen objeto del presente pronunciamiento fue decretado como consecuencia de la solicitud realizada por las partes intervinientes en el presente proceso, con la finalidad de tener mayor claridad acerca del valor real que HIDRALPOR SAS ESP debería pagar por la constitución de la servidumbre que nos ocupa. Una vez puesto en conocimiento el dictamen, se procedió a solicitar las aclaraciones y complementaciones del caso, pues se apreciaba que el mismo contaba con graves errores que solo llevarían a confusiones e imprecisiones al juzgador al momento de la decisión de fondo en el presente asunto

El avaluó comercial de la referencia y su aclaración, cuenta con elementos jurídicos y técnicos que carecen de claridad y objetividad, que hacen que el avluo presentado por los peritos no sea claro, preciso y detallado; en él se explicaran los exámenes, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones, los cuales a al hacer un análisis del informe pericial se evidencia que los peritos incurrieron en los siguientes errores en la experticia presentado ante su despacho y que dan origen a Mi solicitud de **DESESTIMAR Y OBJETAR EL AVALUÓ Y SUS ACLARACIÓN POR ERROR GRAVE** y que se describen a continuación:

**PRIMERO:** Los peritos Avaluadores en el numeral 4 del dictamen pericial el cual corresponde a la **DESCRIPCIÓN GENERAL DELSECTOR**, cometen errores garrafales en este sentido como se observa en los cuadros adjuntos; se evidencia que Utilizaron una minuta de otro informe correspondiente a un municipio ubicado en el departamento de la Guajira. Conllevando a la mala descripción del sector, los linderos inexactos y aportan un mapa donde se colige que es de la Guajira como se observa en la página 5 del informe.



**EDGAR ALONSO GUTIÉRREZ CAMARGO**  
Abogado U de A  
Consultoría Jurídica – Predial -Avalúos Urbano-Rural e Intangibles Especiales  
Móvil 3136785080  
E-mail: edgar.gutierrez1965@gmail.com



Municipio de Guajira. Fuente: Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano de Girardota.

DATOS SUMINISTRADOS POR LOS PERITOS		DATOS REALES
COORDENADAS	06022'37,82" de latitud norte	6° 22' 1 latitud Norte
	75026'50,69' de longitud oeste	75° 25' 59 Oeste
ALTURA PROMEDIO	1.120 m.s.n.m	1425 msnm
TEMPERATURA	20oC	22°C
DISTANCIA DE MEDELLÍN	26 kilómetros	22.3 kilómetros

#### LÍMITES MUNICIPALES:

DATOS SUMINISTRADOS POR LOS PERITOS		DATOS REALES
NORTE	San Pedro y Don Matías (Antioquia)	San Pedro de los Milagros y Donmatías
ESTE	Barbosa	Barbosa y San Vicente
SUR	San Vicente y Guarne (Antioquia)	Barbosa y Guarne
OESTE	Copacabana	Copacabana

#### SEGUNDO: NO ES CLARA O SUFICIENTE LA METODOLOGIA UTILIZADA

Los pilares de la metodología valuatoria son los estudios, investigaciones, experimentos, estudios de mercado, homogenización de muestras, cálculos matemáticos estadísticos y la designación de valores; estos deben estar suficientemente demostrados y verificables para que exista plena sustentación de las conclusiones económicas y que sean proporcionales a los precios que se transan actualmente en la región; por lo tanto, es obligación de los profesionales que realizan avalúo realizar al momento de rendir su experticia las metodologías legalmente establecidas para tales efectos en nuestra legislación vigente

- Ley 1420 de 1998
- Resolución IGAC 620 de 2008



**EDGAR ALONSO GUTIÉRREZ CAMARGO**  
Abogado U de A  
Consultoría Jurídica – Predial -Avalúos Urbano-Rural e Intangibles Especiales  
Móvil 3136785080  
E-mail: edgar.gutierrez1965@gmail.com

- Decreto 422 de 2000
- Resolución 1073 de 2015

En este sentido, el informe pericial y la aclaración no deja ver evidencia de la aplicación en debida forma de las técnicas valuatorias aplicables al previo objeto de valúo, por tal razón, las apreciaciones no están fundamentadas como lo exige la ley y conlleva a una enorme confusión a la hora de tener en cuenta el dictamen para su valoración legal dentro de la respectiva etapa procesal.

No tienen de presente los peritos Avaluadores que la afectación que sufre el predio objeto de imposición de servidumbre es mínima en cuanto el trazado del servidumbre tal como consta en plano que reposa en el expediente se realizó a borde de lindero; es decir no cruza ni" parte" el lote por lo tanto no surge una afectación total al lote que lo pretenden hacer ver los peritos.

Igualmente, los peritos E a la hora de realizar el avalúo no tuvieron en cuenta las limitaciones o restricciones del predio debido a **que es un suelo de protección por amenaza hídrica** además de que el inmueble consta de un cerramiento en cerca con postes en madera a 3 hilos en alambre de púas, en regular estado de conservación.

Esa amenaza hídrica no fuera de afectar el desarrollo del predio disminuye su valor comercial, lo que no fue tenido en cuenta por los señores peritos

**TERCERO:** A folio 488 del expediente página 19 del informe se observa que los peritos señalan que el método utilizado por ellos para realizar el avalúo equívocamente fue el **METODO RESIDUAL**, el cual está definido en la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008)

“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.”

De acuerdo a lo anterior, no se evidencia dentro del cuerpo del informe ni en las aclaraciones aportadas ningún estudio comercial de la factibilidad comercial del proyecto calculado. Conforme está reglamentado en el Artículo 4º de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC para la aplicación del método valuatorio Técnica Residual.

Respecto a la aplicación y procedimiento técnico del método o técnica Residual aplicado en el cuadro dentro del informe de avalúo y oficio de aclaración, existe error de aplicación metodológica, evidenciado en lo siguiente:

- Definiciones:

ÁREA BRUTA: es el área total del lote objeto de una actuación urbanística o área del polígono en caso de un desarrollo mediante plan parcial.

ÁREA NETA: corresponde al área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes. También se descontarán las Áreas de Manejo Especial definidas por el plan parcial.



**EDGAR ALONSO GUTIÉRREZ CAMARGO**  
Abogado U de A  
Consultoría Jurídica – Predial -Avalúos Urbano-Rural e Intangibles Especiales  
Móvil 3136785080  
E-mail: edgar.gutierrez1965@gmail.com

**ÁREA ÚTIL:** Es el área resultante de restarle al área neta, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías, espacio público, equipamientos propios del proceso de urbanización y protección de los recursos naturales y paisajísticos. Negrilla por fuera del texto original.

**ÍNDICE DE OCUPACIÓN (I.O.):** es la porción del área de suelo que puede ser ocupada por la edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso por el área total del lote. Lo anterior, sin detrimento de los retiros establecidos por las normas. Negrilla por fuera del texto original.

- La aplicación del Método Residual en el cuadro entregado por los peritos omitieron calcular el **ÁREA ÚTIL**, por lo cual, para el cálculo del ejercicio no se tuvo en cuenta las áreas de cesión de vías, espacios públicos, equipamientos; como tampoco se tuvo en cuenta las áreas de equipamientos propios del proceso de urbanización (andenes, senderos, circulaciones internas, etc.).

Todo lo anterior incide de manera directa en el resultado de valor, toda vez, que dentro de la aplicación del Método o Técnica Residual establecido en los Artículos 4° y 14° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC el más mínimo cambio en cualquier índice, área o presupuesto cambia inmediatamente el resultado del valor final.

A folios 489, 491 y 493 del expediente, paginas 20, 22 y 24 del informe los peritos desarrollan otra metodología, es decir utilizaron el método del mercado para justificar posibles ventas de lotes dentro del predio objeto de imposición; esto da pie a confusiones frente a la metodología utilizada.

Los peritos se apartaron de las metodologías valuatorias vigentes dictadas por la máxima autoridad en materia de avalúos en Colombia, lo que conlleva a que el precio determinado variara y no estuviere acorde a la realidad de la compensación de se debe pagar por la imposición de la servidumbre y dando pie a que el señor Juez no pueda interpretar el avalúo o una equivocación en la aplicación del método. Esto demuestra que **existe evidencia de falla metodológica** por lo que no se estaría dando cumplimiento a la Resolución IGAC 620 de 2008.

**CUARTO:** En otro aspecto a objetar por error grave es en la aplicación del método valuatorio (Técnica Residual) aplicado por los peritos corresponden a una proyección de un proyecto de construcción, acorde a la reglamentación urbanística aplicable al predio. En este sentido dicho ejercicio se aplica con el mayor y mejor uso aplicable según la norma, sin embargo, este método requiere que sea indispensable analizar la factibilidad técnica y jurídica, además de evaluar la factibilidad comercial del proyecto (la posibilidad de vender o no dicho proyecto. (Ver Artículo 4° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC)

Se entiende que la aplicación de la Técnica Residual demostró que el área de ocupación de la servidumbre no afecta de ninguna manera el aprovechamiento al 100% del predio ya que se puede desarrollar el proyecto según la reglamentación urbanística, es decir, que la ocupación de la servidumbre no disminuye ni afecta la cantidad total de unidades de vivienda y locales construibles en el predio de acuerdo a la densidad máxima aprovechable.

Es bueno señalar que el área destinada por HIDRALPOR SAS ESP para la constitución de la servidumbre ya estaba plenamente identificada como área no desarrollable y de protección, por lo tanto, no pueden los señores peritos imponer a HIDRALPOR SAS ESP una carga económica que ya venía soportando el predio.



**EDGAR ALONSO GUTIÉRREZ CAMARGO**  
Abogado U de A  
Consultoría Jurídica – Predial -Avalúos Urbano-Rural e Intangibles Especiales  
Móvil 3136785080  
E-mail: edgar.gutierrez1965@gmail.com

Los peritos no aportan el certificado de uso de suelos expedido por la alcaldía en el cual la entidad plasma cada una de las características concretas del predio objeto de avalúo; ya que entre un predio y otro pueden variar incluso aunque se encuentre en mismo sector, ya que pueden existir determinadas limitaciones, los avaluadores solo se limitan a mencionar características de predios rurales muy generales.

Se limitan hacer el avalúo en el cálculo de bodegas sin tener en cuenta que el sector también existe la posibilidad de darle otros usos y destinación al predio, si bien es cierto aportan un mapa no aportan más documentos legales que puedan dar fe que el predio va a ser destinado exclusivamente para ello.

Los peritos informan que el predio está destinado para construcción de bodegas pero se debe tener muy presente que en el predio se restringe en gran parte la construcción de edificaciones y estructuras privadas, debido a que es un sector que se encuentra sobre los suelos de protección por inundación, se evidencian arroyos así mismo los propietarios debieron de presentar las solicitudes realizadas de los estudios técnicos exigidos en el art. 206 los cuales son necesarios para la incorporación del riesgo de inundación en el diseño de las mismas. Sus resultados deberán ser avalados por la Administración Municipal y por la Autoridad Ambiental de conformidad con el art. 258.

**QUINTO:** Respecto al folio 490 pagina 21 numeral 9.1. del informe de avalúo comercial la tabla de soporte de oferta de mercado tiene las siguientes inconsistencias:

Las ofertas No. 1 y 3 no cumple con lo establecido en la normatividad valuatoria Resolución 620 de 2.008 del IGAC en el Artículo 10° el cual establece que se tiene que hacer mención explícita del medio por el cual se obtuvo la información y consignar información necesaria para su posterior verificación. Este dato de mercado no tiene ninguna información que sirva para su verificación y comprobación.

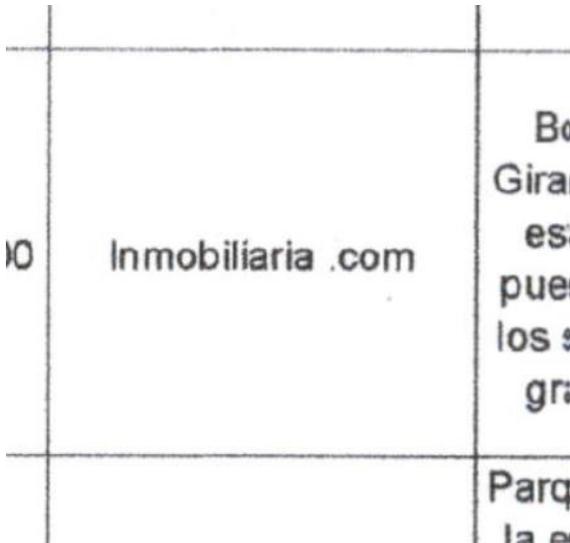
Información oferta No. 1

FUENTE Y TELÉFONOS	
Dgestion Inmobiliaria metrocuadrado.com	Li ub o

Información Oferta No. 3



**EDGAR ALONSO GUTIÉRREZ CAMARGO**  
Abogado U de A  
Consultoría Jurídica – Predial -Avalúos Urbano-Rural e Intangibles Especiales  
Móvil 3136785080  
E-mail: edgar.gutierrez1965@gmail.com



Ver Artículo 10° Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

“Artículo 10°.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.”

La oferta No. 2 tiene como información de fuente y verificación lo siguiente: Fincaraiz Código 4652456. Al consultar dicha fuente encontramos que la información consignada en el avalúo presenta inconsistencia respecto a la consignada en la fuente de verificación.

VALOR PEDIDO AVALÚO	VALOR PEDIDO FUENTE VERIFICABLE
\$ 737.787.500	\$ 816.750.000

Link de búsqueda: <https://www.fincaraiz.com.co/detail.aspx?a=4652456>

Está en: Inicio / Búsqueda / Girardota / Girardota / Lote En Venta Girardota Girardota

**Lote en Venta Girardota girardota** \$816.750.000

Usado

742,50 m<sup>2</sup> Sin especificar Sin especificar Sin especificar

1/12

Enviar y ver teléfono

Activar Windows



**EDGAR ALONSO GUTIÉRREZ CAMARGO**  
Abogado U de A  
Consultoría Jurídica – Predial -Avalúos Urbano-Rural e Intangibles Especiales  
Móvil 3136785080  
E-mail: edgar.gutierrez1965@gmail.com

**742.50 m<sup>2</sup>** Sin especificar Sin especificar Sin especificar

Comparar Ver teléfono WhatsApp Ubicación

Área: 742.50 m <sup>2</sup>	Precio m <sup>2</sup> : 1.100.000/m <sup>2</sup>	Admón: \$535.366
Estrato: 3	Estado: Excelente	Antigüedad: 9 a 15 años
Sector: <a href="#">Ver Mapa</a>		

[Ver otros inmuebles de RIBONIMSA SAS](#)

**Descripción** Código FincaRaiz.com.co: 4652456

Vendo Lote en Parque industrial intercity, conjunto cerrado de bodegas y lotes industriales, portería y vigilancia 24h, amplias zonas de parqueo, excelente ubicación. Sobre vía principal, fácil acceso a rutas de transporte, tiene bahías de parqueo público y privado.

[ver mapa](#) [Reportar](#) [Compartir](#)

Pregúntale al vendedor por el inmueble

**Contacta al vendedor**

\*Nombre  
\*Email  
Ciudad / Municipio  
Teléfono

Estoy interesado/a en este inmueble que vi en fincaRaiz.com.co...

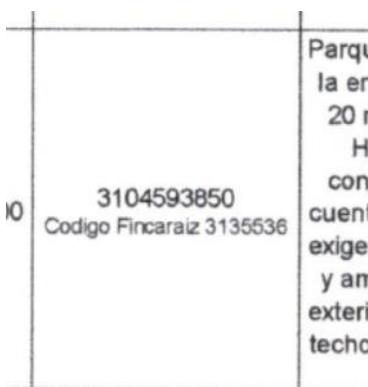
Acepto la [Política de tratamiento de datos y términos y condiciones](#)

Quiero guardar la información de este inmueble en mi correo.

[Enviar y ver teléfono](#)

**Ribonimsa**  
Aviso Profesional  
RIBONIMSA SAS  
★★★★★

La oferta No. 4 no fue posible verificar la información con la fuente de búsqueda indicada en el informe de avalúo, razón por la cual, se considera que el perito debe aportar los soportes de la investigación realizada.



**PAY ZERO US SALES TAX**  
WHEN YOU SHIP WITH MyUS.com

**fincaRaiz.com.co** [Regístrate](#) [Ingresar](#) [Publica GRATIS\\* en 1 paso](#)

Inicio > Colombia

249,428 Anuncios de Finca Raíz en Venta en Colombia

Seleccione Departamento Seleccione Ciudad Seleccione Zona Digita un barrio [Buscar](#)

El aviso ya no se encuentra publicado ó se encuentra en proceso de publicación. A continuación Le mostramos un listado de resultados para su consulta. [Reciba en su e-mail inmuebles similares a su búsqueda.](#)

[Te ayudamos a buscar tu inmueble. Regístrate](#)

Buscar por palabra

Tipo de oferta  
Venta (nuevo y usado) (249428)  
Arriendo (135249)

[APLICAR FILTROS](#)

**DE CAMBIL 127 SMART HOUSE BELLA SUIZA, USAQUEN - Bogotá**  
Desde 45,18 a 93,29 m<sup>2</sup>  
Desde \$ 374.301.800 Hasta \$ 787.901.300

**Apartamento en Medellín - San Diego** 80,00 m<sup>2</sup> \$ 305.000.000  
Antioquia 3 hab. [Comparar](#)

**El nuevo Noticias, tips y eventos está genial**

Activar Windows  
Ve a Configuración para activar Windows.



**EDGAR ALONSO GUTIÉRREZ CAMARGO**  
Abogado U de A  
Consultoría Jurídica – Predial -Avalúos Urbano-Rural e Intangibles Especiales  
Móvil 3136785080  
E-mail: edgar.gutierrez1965@gmail.com

Por otro lado, el tratamiento de las ofertas presenta una inconsistencia muy particular a la cual no se encuentra justificación técnica ni normativa que corresponde al “% depurado” de la cuarta columna del mismo cuadro de datos de oferta.

% DEPURADO	
0	12,07%
0	6,60%
0	8,23%
0	9,09%

**% DEPURADO**  
**12,07%**  
**6,60%**  
**8,23%**  
**9,09%**

No es claro por qué se aplica un porcentaje de depuración diferente a cada oferta, cuando este porcentaje corresponde al porcentaje de negociación o descuento que se pueda dar al momento de perfeccionarse una negociación. Normalmente estos porcentajes se dan en valores enteros, es decir, que el vendedor de descuento al comprador un 2, 3, 4, 5, 10 o 15 por ciento, pero difícilmente un comprador realiza descuentos de porcentajes sobre el valor de pedido con decimales. Esto demuestra que dichos factores fueron aplicados de manera en que ajustara el valor para corregir o ajustar el resultado del coeficiente de variación, el cual, no puede superar el 7,5% según lo establecido en el Artículo 11° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

**En otro aspecto de suma importancia, es que ninguno de los 4 datos de oferta de mercado es homogéneos y comparables con el predio objeto de avalúo, toda vez, que los datos de oferta de mercado corresponden a inmuebles ubicados dentro de parques industriales o Propiedades Horizontales Industriales a diferencia del predio objeto de avalúo. Este aspecto hace gran diferencia de un predio con los beneficios adquiridos por pertenecer a una Propiedad Horizontal que a un predio individual en régimen común.**

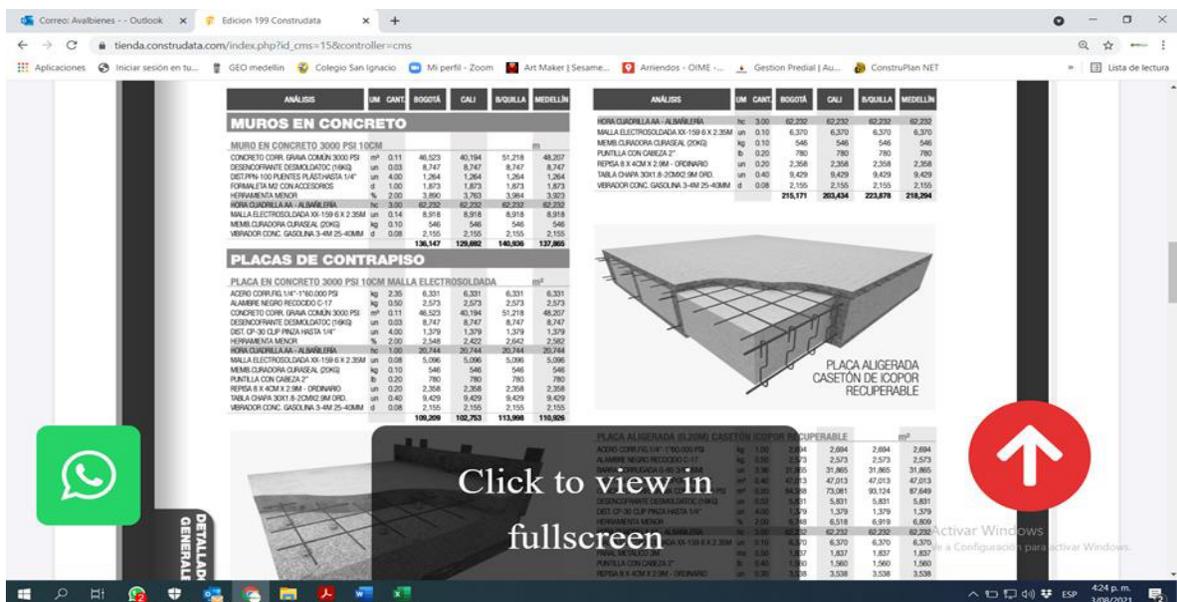
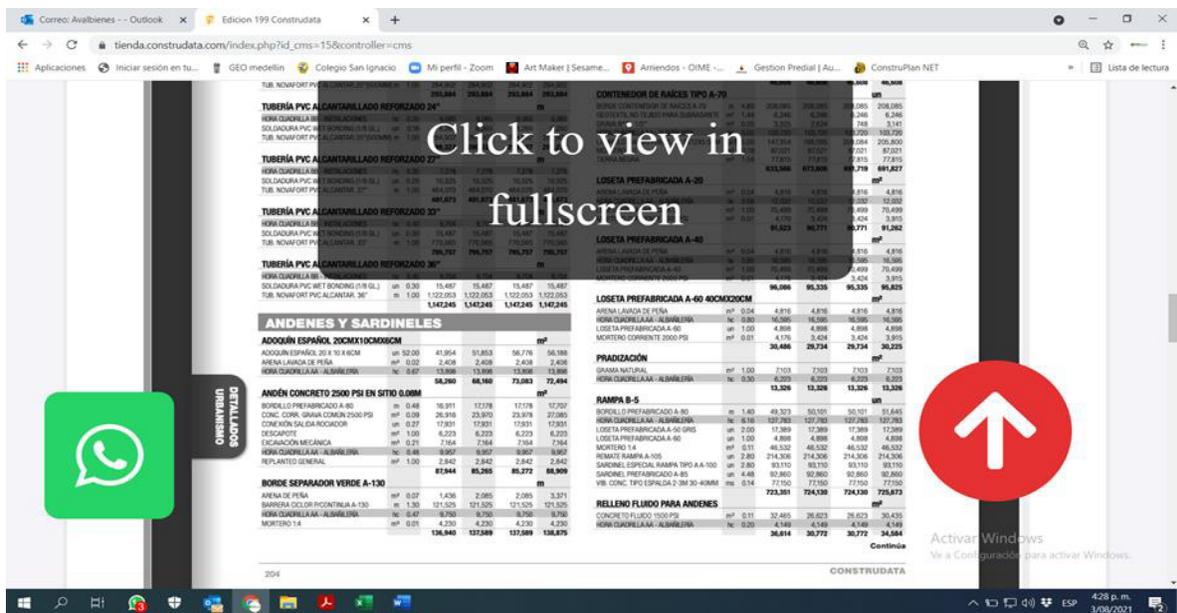
Los inmuebles ubicados en Propiedad Horizontal son más costosos por sus beneficios y costos requeridos al momento de la construcción del parque y Propiedad Horizontal.



**EDGAR ALONSO GUTIÉRREZ CAMARGO**  
 Abogado U de A  
 Consultoría Jurídica - Predial -Avalúos Urbano-Rural e Intangibles Especiales  
 Móvil 3136785080  
 E-mail: edgar.gutierrez1965@gmail.com

Respecto al folio 492 en la página 23 del avalúo “costos de urbanismos” se indica como fuente de dichos costos al IGAC, sin embargo los costos aplicados en estos urbanismos no corresponden a la realidad, se solicita aportar los soportes correspondientes. Es irrisorio que se calculen costos de ANDENES por valor de \$13.532, de SARDINELES por valor de \$1.941 o PARQUEADEROS a \$96.839. Una placa de concreto 3000PSI electrosoldada con espesor de 10cm tiene un valor M2 de \$110.926 faltando incluir costos de descapote, replanteo, entre otros. Valor de Anden en concreto \$89.909 M2.

Ver índice de precios Construdata (revista especializada en precios unitarios de construcción) la cual estable el valor por medio de análisis de precios unitarios a nivel Colombia.



La aplicación de estos valores índice de manera directa en el resultado del Método Residual aplicado, ya que este método consiste en la proyección de la factibilidad de un desarrollo urbanístico en el cual se debe contemplar todos y cada uno de los costos directos e indirectos, los cuales, no están contemplados de manera total en el ejercicio metodológico, ver ítems asociados a los costos directo e indirectos:



**EDGAR ALONSO GUTIÉRREZ CAMARGO**  
Abogado U de A  
Consultoría Jurídica – Predial -Avalúos Urbano-Rural e Intangibles Especiales  
Móvil 3136785080  
E-mail: edgar.gutierrez1965@gmail.com

<b>COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>
1. Adecuación (Demoliciones, excavación, recintes, etc)
2. Vías Públicas Obligadas a Ejecutar
3. Urbanismo
4. Costo construcción zonas comunes
5. Costo Construcción Puntos Fijos y Circulaciones
6. PARQUEADEROS
7. Variación de Precios %

<b>COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>
1. Diseños Estructurales
2. Estudio de Suelos
3. Estudios Ambientales
4. Estudios de Movilidad
5. Estudios de Vías
6. Estudios Eléctricos
7. Estudios Hidráulicos
8. Estudios Topográficos
9. Redes de Gas - Aire Acondicionado (cuando sea necesario)
10. Presupuesto y Control

<b>HONORARIOS</b>
1. Arquitectónicos
2. Construcción
3. Interventoría
4. Gerencia
5. Ventas
6. IVA HONORARIOS

<b>GASTOS DE VENTA</b>
1. Publicidad
2. Reembolsables

<b>OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS</b>
1. Fiducia
2. Expensas de curaduría
3. Impuestos de Delineación
4. Plusvalía
5. Impuestos de Industria y Comercio
6. Cesiones Obligatorias Equipamiento y Espacio Público
7. Legales y Seguros
8. Costos y Gastos de POSVENTA



EDGAR ALONSO GUTIÉRREZ CAMARGO  
Abogado U de A  
Consultoría Jurídica – Predial -Avalúos Urbano-Rural e Intangibles Especiales  
Móvil 3136785080  
E-mail: edgar.gutierrez1965@gmail.com

9. RETIE
10. Bomberos
11. Medio Ambiente

COSTOS FINANCIEROS
1. Préstamo Bancario
2. Capital Propio
3. Impuesto 4 x mil (% de TV)

Lo anterior corresponde a los ítems mínimos necesarios para considerar un proyecto urbanístico, cualquier faltante de un valor asociado a un proyecto urbanístico incide de manera directa en el resultado de valor.

En conclusión, **NO ES CLARA O SUFICIENTE LA METODOLOGIA UTILIZADA**, ya que los peritos violaron el principio de integridad y suficiencia:

**“Integridad y suficiencia.** Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios. “

**SEXTO:** Por otro lado, no se evidencia que los peritos aporten la información necesaria que sustente la aplicación jurídica y técnica de los cálculos y proceso de homogenización aplicados, es decir, aporten los soportes de los valores arrojados en cada FACTOR DE HOMOGENIZACIÓN (Factor Área o Extensión, Factor Pendiente, Factor Frente, factor GEN).

Ahora bien, encontramos que no es posible y comprable determinar valores de compra, con valores de compensación como lo hacen los peritos en su avalúo y aclaración del mismo:

“La Compraventa es Contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. Es un contrato consensual, bilateral, oneroso, generalmente conmutativo, y sirve para transmitir el dominio. Son requisitos de este contrato un objeto (cierto, lícito y determinado), un precio y una causa.” CC, arts. 1.445 ss

“La compensación por daños y perjuicios indemniza directamente a la víctima por importantes pérdidas sufridas. La mayoría de las jurisdicciones permiten procurar reparación compensatoria y no-compensatoria. Sin embargo, sólo la reparación compensatoria indica una restitución monetaria por daños económicos o perjuicio. Daños sufridos

La indemnización compensatoria por daños se refiere a ‘daños reales’, lo que significa que los daños representan la pérdida real sufrida. Sin embargo, esta pérdida no tiene que ser necesariamente económica. Indemnizaciones que compensan a la víctima por perturbación mental, daño emocional, daño a la reputación, o la pérdida de placer en su vida, por ejemplo, son consideradas indemnizaciones compensatorias por daños”

El proceso de imposición de servidumbre y así lo señala la ley 56 de 1981 en su artículo 29 y en el decreto 1073 de 2015 señala :

ARTÍCULO 29.- Cuando el demandado no estuviere conforme con el estimativo de los perjuicios, podrá pedir dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del auto admisorio de la demanda, que por peritos designados por el juez **se practique avalúos de los daños que se causen y tasen la indemnización** a que haya lugar por la



**EDGAR ALONSO GUTIÉRREZ CAMARGO**  
Abogado U de A  
Consultoría Jurídica – Predial -Avalúos Urbano-Rural e Intangibles Especiales  
Móvil 3136785080  
E-mail: edgar.gutierrez1965@gmail.com

imposición de la servidumbre. Los peritos se nombrarán conforme a lo indicado en el artículo 21 de esta Ley. **(negrillas nuestras).**

**SÉPTIMO:** Se evidencia en el avalúo presentado por los peritos que estos practicaron un avalúo de carácter comercial para venta de predio y no para cuantificar una indemnización por servidumbre de energía eléctrica y que como se dijo anteriormente va a borde de lindero con el río Medellín sin cruzar o atravesar el predio y afectar las obras realizadas en el lote por lo tanto no es **No** es concebible que el valor comercial del metro cuadrado de un predio para el 2014 que estaba en veinticinco mil pesos (**\$ 25.000**) (valor tasado por Avalbienes Gremio Inmobiliaria) se incrementara en 4 años a **quinientos nueve mil ochocientos pesos (\$ 509.800)** (valor tasado por los peritos), es decir el metro cuadro se incrementó en dos mil treinta y nueve punto dos por ciento 2.039,2 % ) algo salido de cabellos. Demostrando así los peritos que pensaron en avalúo comercial para venta que indemnizatorio.

El valor estimado por los peritos de **CUATRO MIL SETECIENTOS TRECE MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS (\$ 4.713.814.720)**, se sale de toda lógica jurídica en el entendido de que HIDRALPOR SAS ESEP, **NO** esta comprando tierra ni lotes, está solicitando una imposición de servidumbre en un predio cuyos propietarios conservan su titularidad, uso goce y disposición y con la servidumbre no se cambia ni modifican los planes y proyectos para el existentes.

El error de llos peritos radico en que no le dieron aplicación a lo señalado por el artículo 24 de la resolución IGAC 620 de 2008 que al tenor expone:

Artículo 24.-Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial **deberá utilizarse el método de mercado y/o renta.** En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.” **(Negrillas nuestras).**

Y como se ha evidenciado utilizaron varias técnicas Valuatorias lo que conlleva a datos erróneos e inexactos

**OCTAVO:** Otro valor a tener presente y que fue descuidado por los peritos en contravía de los intereses de mi representada es que tal como consta a folio 8 del expediente, el avalúo catastral del predio para el año 2014 era de **SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS MIL SETENTA Y UN PESOS M.L (\$ 743.400.071)**, para un área de **SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS CON TREINTA CENÍMETROS (69'632,30 MT2)**; es decir el metro cuadrado catastralmente valía a **DIEZ MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS CON CERO OCHENTA CENTAVOS ( \$ 10.676.080 )**.

Para ese entonces, es decir para el año 2014 con el valor comercial del metro cuadrado a valor catastral incrementado en un cincuenta por ciento es decir calcular el valor del metro cuadrado en **\$ 16.014.120**, HIDRALPOR SAS ESP, hubiese preferido comprar la franja de terreno de **9.246,40 mt2**, el cual tendría entonces un valor de **CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON DIECIOCHO CENTAVOS (\$ 148.072.059,19)**.

Igual caso hubiera sucedido si HIDRALPOR SAS ESP hubiese pretendido comprar la faja de terreno que ocupa la servidumbre es decir comprar **9.246,40 mt2** por el valor comercial por metro cuadrado tasado por Avalbienes Gremio Inmobiliaria (folio 17 del expediente) el cual taso en **VEINTICINCO MIL PESOS ( \$ 25.000)** , esto nos daría



**EDGAR ALONSO GUTIÉRREZ CAMARGO**  
Abogado U de A  
Consultoría Jurídica – Predial -Avalúos Urbano-Rural e Intangibles Especiales  
Móvil 3136785080  
E-mail: edgar.gutierrez1965@gmail.com

la un valor de **DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES SIENTO SESENTA MIL PESOS M.L (\$ 230.161.000)** .

Es decir en cualquiera de los dos casos; hubiese sido más favorable para Hidralpor SAS ESP optar por la compra de la faja de terreno y evitarse el trámite de solicitud de imposición, que hoy los peritos con su errado avalúo pretenden se pague una exagerada, exorbitante y salida de cabellos indemnización por valor de **CUATRO MIL SETECIENTOS TRECE MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS (\$ 4.713.814.720)**

**NOVENO:** No se encuentra en el informe Valuatorio y/o aclaración las fórmulas matemáticas y estadísticas establecidos en la resolución 620 de 2008 y la Ley que permitan al juez y a quien lee el avalúo interpretar, comparar:

“ARTÍCULO 12. Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente resolución: valor final de terreno por influencia de forma.”

**DECIMO:** Otro aspecto importante a tener en cuenta señor Juez, es que, durante todo el desarrollo del proceso, ni los propietarios, ni los peritos han aportado prueba sumaria para demostrar que el lote objeto de avalúo y que según el POBT vigente para el año 2014 ( ACUERDO 092 DE 2007 ) lo ubico como un predio rural con posibilidades de desarrollo hubiesen mostrado una licencia de construcción debidamente aprobada y ejecutoriada que nos permitiera inferir el supuesto desarrollo que los peritos valoraron para tasar la indemnización.

• Los peritos en el numeral 5 (pág. 7 folio 476) mencionan que “El predio objeto de avalúo ha tenido varias licencias de urbanismo entre las que se tienen:

- Resolución No. 0683 del 08 de septiembre de 2008 de la secretaria de Planeación y Desarrollo Urbano por vigencia de 2 años,
- Resolución No. 0850 del 26 de agosto de 2010 de la secretaria de Planeación por vigencia de 1 años,
- Resolución No. '060 del 02 de septiembre de 2011 de la secretaria de Planeación por vigencia de 2 años.

Estas resoluciones no fueron aportadas en el avalúo realizado por lo tanto no pueden ser verificables, comprobable con la realidad, por ende carecerían de certeza de que si correspondan al predio objeto de avalúo, como se observó en el numeral anterior los perito mencionan “municipio la guajira” totalmente diferente al predio objeto del avalúo; así mismo la norma es muy clara cuando estipula que las fuentes que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida y en todos los casos deberán ser reveladas

Es claro entonces que al momento de incoada la demanda los propietarios del predio no contaba al momento de la intervención ni en la actualidad con ningún tipo de desarrollo urbanístico de vivienda ni de ninguna otra índole en marcha, no se han evidenciado licencias de construcción para ningún tipo de proyecto urbanístico, por tal motivo, no es procedente incluir ningún tipo de indemnización por concepto de Lucro Cesante ya que este debe ser demostrado y consolidado y a la fecha no existe perdida de utilidades consolidadas ni demostrables.

Es claro que No está plenamente demostrado por la entidad demandada la imposibilidad de percibir utilidades a la venta de viviendas o locales comerciales, pues el proyecto aún no ha sido desarrollado. Es decir, Los demandados durante el



**EDGAR ALONSO GUTIÉRREZ CAMARGO**  
Abogado U de A  
Consultoría Jurídica – Predial -Avalúos Urbano-Rural e Intangibles Especiales  
Móvil 3136785080  
E-mail: edgar.gutierrez1965@gmail.com

proceso no ha logrado demostrar, ni probar que ha dejado de percibir renta alguna por el paso de la servidumbre.

**DECIMO PRIMERO:** EL perito **RAMIRO VANEGAS VANEGAS**, a pasar de estar inscrito en la CORPORACION CORPOLANJAS y tener Registro Nacional de Avaluadores, **no cumple** a cabalidad con la información mínima necesaria según lo establecido en el Artículo 226° del Código General del Proceso, ya que no brindan información en la cual sea clara y soportada la experiencia en materia valuatoria y experiencia específica en la especialidad o categoría que nos compete.

Según la Ley 1673 de 2013 cuyo objeto es “regular y establecer las responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia para prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado”. y su Decreto reglamentario 556 de 2014 en su Artículo 5°. Establecen que de acuerdo al objeto del dictamen valuatorio estos **deben además de tener vigente y estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA- cumplir con la categoría establecida para el tipo de proceso que para nuestro caso debe ser 2 (Avaluo rural) y 13 INTANGIBLES ESPECIALES**, y demostrar la calidad e idoneidad al respecto en cumplimiento del Artículo 226° del Código General del Proceso.

Acá se evidencia que la única persona que cumple con este requisito es la doctora **MARITZA MAYORAL AZUERO**, quien si está inscrita en el RAA y posee debidamente certificadas las categorías 2 y 13.

Es decir, legalmente ambos peritos deben tener las mismas características, capacidades y condiciones académicas; estar inscritos a una determinada Lista, Lonja de Propiedad raíz, Gremio de Avaluadores o Lonja Inmobiliaria; pero deben estar revestidos de esa idoneidad, cualidades y categorías señaladas en la Ley 1673 de 2013 y su Decreto reglamentario 556 de 2014.

Por lo tanto, como lo establece la ley antes referida ejercer la actividad valuatoria **exige la obligación de la inscripción de los avaluadores en el Registro Abierto de Avaluadores -RAA**, so pena de incurrir como lo señalado en el artículo 9 y 10 de la citada Ley 1673 de 2013 en ejercicio ilegal de la actividad y en encubrimiento (art 10).

**DECIMO SEGUNDO:** Por último, los peritos en su escrito de “aclaración” se limitan a comparar y controvertir el dictamen presentado por la Corporación Avalbienes y NO se evidencia que aportes pruebas, cálculos matemáticos y estadísticos que ayuden a entender el valor descabellado, desaforado y exabrupto de una tasación de **CUATRO MIL SETECIENTOS TRECE MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS (\$ 4.713.814.720)**, es decir no justifican técnica ni jurídicamente dicho valor; por ello nos preguntamos:

¿Cuáles son los sustentos jurídicos, técnicos y matemáticos en la aplicación de cada método?

¿Dónde se encuentra el cuadro estadístico y matemático de medidas centrales que nos permitan determinar que el coeficiente de variación sea inferior al 7%?

¿Cuáles fueron los comparables y criterios de homogenización?

Como se observa señora juez ni el avaluó ni la complementación del mismo nos permiten tener la certeza del monto a indemnizar por un área de ocupación de **9.246,40 mt<sup>2</sup>** con la servidumbre de energía eléctrica, que va a lindero con río



**EDGAR ALONSO GUTIÉRREZ CAMARGO**  
Abogado U de A  
Consultoría Jurídica – Predial -Avalúos Urbano-Rural e Intangibles Especiales  
Móvil 3136785080  
E-mail: edgar.gutierrez1965@gmail.com

Medellín o Aburra, que tiene limitaciones hídricas y no cruza ni corta el lote, además de representar el **13.28%** del área total del predio que es de **69.632,080 m<sup>2</sup>**.

Como se expone señora Juez, es que aquí no se desarrolló un peritazgo para el cálculo de una indemnización o compensación para el paso de una servidumbre de conducción de energía eléctrica y telecomunicaciones sino un avalúo para comprar y con el agravante que la descripción e identificación del predio realizada por los peritos no corresponde al predio objeto de avalúo y las muestras y cálculos matemáticos, como de descripción del predio son erróneos.

En virtud de todo lo anterior expuesto, es que señor juez realizó las siguientes:

### **PETICIONES**

**PRIMERA: DECLARAR** probada la solicitud de **DESETIMAR EL DICTAMEN POR ERROR GRAVE** en contra del dictamen pericial rendido por los peritos **MARITZA MAYORAL AZUERO y RAMIRO VANEGAS VANEGAS**; pues el mismo no cumplió con el objeto de la prueba y no logró dar claridad ni reflejar la realidad de las afectaciones causadas con la constitución de la servidumbre que nos ocupa

**SEGUNDA:** Como consecuencia, **NO TENER EN CUENTA** como prueba dentro del proceso el dictamen pericial rendido por los auxiliares de la justicia **MARITZA MAYORAL AZUERO y RAMIRO VANEGAS VANEGAS**

**TERCERA:** Como consecuencia de lo anterior, y en ejercicio de sus facultades oficiosas, que tiene como fin la verificación de los hechos solicito al despacho, DECRETE de oficio una nueva prueba pericial (avalúo) para que sea realizada por peritos con las categorías requeridas para el avalúo o una entidad altamente acreditada, con la finalidad de obtener la claridad necesaria sobre el valor que debe pagar HIDRALPOR SAS a la demandados por la constitución de la servidumbre, para el momento de real de la afectación, siendo esto 02 de febrero del año 2015, fecha en la cual se admitió la demanda de imposición de servidumbre que nos ocupa y no 2019 como lo realizaron los peritos.

De esta manera evitaría que se condene al pago de una suma de dinero excesiva que degenera en el detrimento del patrimonio de HIDRALPOR y a favor de un interés particular, razón por la cual, le solicito respetuosamente se siga el procedimiento que la ley y la jurisprudencia constitucional traen para cuando se presenta el caso en mención.

En este sentido, pedimos de su parte no dejar la justicia en manos de dictámenes periciales que no cumplen con la ley ni le aportan al objeto del proceso, es por esto que solicitamos se maximicen aún más sus poderes oficiosos para que al momento de fallar sea usted bajo los preceptos de la sana crítica quien determine el valor que se deba pagar y que este sea ajustado a la realidad y que no permita que una parte se enriquezca sin una causa justificada

**CUARTA:** Teniendo en cuenta la gran cantidad de errores técnicos y jurídicos del dictamen pericial de la manera más cordial y respetuosa se solicita al Despacho oficiar a la Entidad Reguladora de Avaluadores A.N.A. quienes son los responsables de regular y aplicar el control disciplinario.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Código General del Proceso; Ley 1673 de 2013 y su Decreto reglamentario 556 de 2014 en su Artículo 5º; Resolución 620 de 2008 del IGAC en sus Artículos 1º, 10º y



**EDGAR ALONSO GUTIÉRREZ CAMARGO**  
Abogado U de A  
Consultoría Jurídica – Predial -Avalúos Urbano-Rural e Intangibles Especiales  
Móvil 3136785080  
E-mail: edgar.gutierrez1965@gmail.com

11º; decreto 422 de 2000; Ley 56 de 1981 y sus decretos reglamentarios 2580 de 1985 y decreto 1073 de 2015

De la señora Jueza,

**EDGAR ALONSO GUTIÉRREZ CAMARGO**  
C.C.No. 71.660.270  
T.P. # 124.423 del C.S. de la J  
RAA-AVAL71660270

**FIJACIÓN EN LISTA  
ART. 110 C.G.P**



**JUZGADO CIVIL CON CONOCIMIENTO DE PROCESOS  
LABORALES DEL CIRCUITO JUDICIAL DE GIRARDOTA -  
ANTIOQUIA**

**SECRETARIA. Girardota, agosto veintiséis (26) de 2021.**

Referencia: Proceso Verbal de Servidumbre.

Radicado: 05-308-31-03-001-**2019-00106-00**

En traslado a la parte demandada por tres (3) días, del recurso de reposición interpuesto por la parte demandante, mediante comunicación del día 3 de junio de 2021, frente al auto proferido el día 2 de junio de 2021 y notificado por estados del día 3 del mismo mes y año. (Art. 319 del C. G. P.)

FIJACIÓN: 26 de agosto de 2021 a las 8:00 a.m.

DESEFIJACIÓN: 26 de agosto de 2021 a las 5:00 p.m.

Vence el traslado el día 31 de agosto de 2021 a las 5:00 pm.

**ELIZABETH CRISTINA AGUDELO BOTERO**  
Secretaria

**Firmado Por:**

**Elizabeth Cristina Agudelo Botero**  
**Secretario**  
**Civil 001**  
**Juzgado De Circuito**  
**Antioquia - Girardota**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**8f6e1bfbdadd517f5f40e924db1855f3ad52989fe4fc959eba89af2da02abe**  
**b4**

Documento generado en 25/08/2021 08:09:04 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**RE: 05308-31-03-001-2019-00106-00 reposición auto**

Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Girardota  
<j01cctogirardota@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 3/06/2021 1:44 PM

Para: luisenriqueariasl@gmail.com <luisenriqueariasl@gmail.com>

ACUSO RECIBIDO.

Atentamente,

OLGA C. CÓRDOBA CÓRDOBA

Notificadora

JUZGADO CIVIL CON CONOCIMIENTOS EN PROCESOS LABORALES DEL CIRCUITO JUDICIAL DE GIRARDOTA  
ANTIOQUIA

---

**De:** LUIS ENRIQUE ARIAS LONDOÑO <luisenriqueariasl@gmail.com>

**Enviado:** jueves, 3 de junio de 2021 1:08 p. m.

**Para:** Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Girardota <j01cctogirardota@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** 05308-31-03-001-2019-00106-00 reposición auto

Señores

**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardota Antioquia

Allego escrito de reposición con sendos documentos anexos en el proceso referenciado.

Atentamente,

**LUIS ENRIQUE ARIAS LONDOÑO**

T. Prof. N° 91.766 del C. S. de la Judicatura



# Luis Enrique Arias Londoño

## Abogado



Señora  
**JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO**  
Girardota (Ant.)

REF.: VERBAL (IMPOSICIÓN SERVIDUMBRE)  
DTE.: LIBERTO ANÍBAL ORTIZ BEDOYA  
DDA.: LIBIA DE JESÚS ORTIZ BEDOYA  
RADICADO: 05 308 31 03 001 2019 00106 00  
ASUNTO: REPOSICIÓN AUTO JUNIO 2 DE 2021

Ante la decisión adoptada por el Despacho en el auto del 2 de junio hogaño, interpongo recurso de reposición.

### **Fundamentos de la impugnación:**

Necio sería de mi parte intentar poner a hombros del Despacho labor que correspondería estrictamente a la parte que represento; no obstante que el proceso hubiera concluido formalmente con el auto aprobatorio de la conciliación. Sin embargo, la orden impartida de inscripción del documento que sirve de título para el asentamiento de la imposición de la servidumbre, es acto que, en mi sentir, está aún dentro de la esfera de actuación del Juzgado, como fase de ejecución de la decisión que se adoptara en este proceso.

Debo informarle al Despacho que efectivamente ante la decisión, ilegítima por demás de la oficina de registro de instrumentos públicos, en la referida nota devolutiva, se interpuso el recurso por la vía administrativa, que culminó con la ruptura de la que sin fundamento legal alguno había indicado esa agencia administrativa intentando con ello abstraerse al cumplimiento de una orden judicial. Al efecto, le allego copia de la propia resolución que en tal sentido emitió finalmente la oficina de registro de instrumentos públicos de Girardota.

A través de la Resolución N° 003 del 22 de enero de 2021 la señora Registradora de II. PP. de Girardota Antioquia, terminó diciendo que “Se revoca la nota devolutiva del turno **2020-7191**, impresa el 26 de noviembre de 2020, correspondiente al Oficio No.0200 de 28 de septiembre de 2020 del Juzgado del Circuito con Conocimiento de Procesos Laborales del Circuito Judicial de Girardota, mediante el cual se comunica el acuerdo de imposición de servidumbre de tránsito sobre los inmuebles identificados con los folios de matrículas 012-23046 y 012-14844, por las razones expuestas en la parte motiva de esta Resolución.”. Y si bien es cierto esa misma oficina registral generó, en su sentir, una nueva causal de inadmisión reclamando el pago del impuesto, es asunto que ya había sido cumplido por el interesado, de lo cual se le reclamó a la misma dependencia que había expedido los sendos recibos N° 71313112 impreso el 13 de octubre de 2020 a las 12:34:12 p.m. No. Radicación 2020-7191; el N° 75014465 recibo de pago de mayores valores fechado el 20 de noviembre de 2020 a las 03:15:17 p.m. y, finalmente, el numerado 75014465 de la misma fecha y hora (éste por un valor de \$231600).



# Luis Enrique Arias Londoño

## Abogado



Para ello aduno copia del acto administrativo como la solicitud que se le formuló finalmente a la oficina de registro respecto de los sendos recibos de pago del impuesto.

Por eso, en mi respetuoso sentir, se incurre en un abierto desacato a una decisión judicial y de ahí, como es apenas comprensible a la luz del inciso 4° del art. 306 del C. G. del Proceso, es que el juez debe emprender el cumplimiento de lo decidido por vía judicial.

En tal sentido le ruego reponer su decisión y se compela, bajo los apremios legales, a la oficina de registro de instrumentos públicos de Girardota Antioquia, para que sin dilación alguna proceda a inscribir el acta de conciliación y, por contera, el asiento en los folios de matrícula correspondientes de la servidumbre como objeto de la pretensión de este proceso.

Con atención de la señora jueza,

**LUIS ENRIQUE ARIAS LONDOÑO**

C. C. Núm. 70.132.792 de Barbosa

T. Prof. Núm. 91.766 del Consejo Superior de la Judicatura

**RESOLUCIÓN No.003**  
( 22 ENE 2021 )

**Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición en contra de la nota devolutiva del documento con turno 2020-7191**

LA REGISTRADORA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS SECCIONAL GIRARDOTA-  
ANTIOQUIA,

En uso de sus facultades legales y en especial las que le confieren las leyes 1579 de 2012; 1437 de 2012 y el Decreto 2723 de 2014; y,

**CONSIDERANDO:**

**ANTECEDENTES:**

El 13 de octubre de 2020, se radicó para su registro con el turno 2020-7191, el oficio No.200 de 28 de septiembre de 2020, el Juzgado del Circuito con Conocimiento de Procesos Laborales del Circuito Judicial de Girardota, mediante el cual se comunica que en audiencia del 08 de septiembre de 2020, dentro del proceso verbal de imposición de servidumbre de tránsito, predio dominante identificado con el folio de matrícula 012-14844; y predio sirviente, identificado con la matrícula 012-23046, se aprobó el acuerdo conciliatorio a que llegaron las partes, ordenando en consecuencia, el registro de dicho acuerdo.

El documento con turno de radicación 2020-7191, fue devuelto sin registrar por las siguientes razones: “ *EL PREDIO CON M.I. 012-23046 NACIÓ A LA VIDA JURÍDICA SIN ÁREA, OBSTANTE APORTAR UN PLANO EMITIDO POR UN PERITO TOPÓGRAFO DONDE SE DICE QUE EL PREDIO TIENE UN ÁREA DE 28.720M2, SE DEBE PRIMERO REALIZAR ACTUALIZACIÓN DE ÁREA SEGÚN LO ESTIPULADO POR LA RESOLUCIÓN CONJUNTA 1732 DE 221 DEL IGAC Y LA SNR MODIFICADA POR LA RESOLUCIÓN 5204 DE 2019, PARA PODER DETERMINAR EL ÁREA A OCUPAR CON LA SERVIDUMBRE. ART.31 LEY 1579 DE 2012. ACLARAR.*”

La nota devolutiva del documento con radicación 2020-7191, fue notificada el 07 de diciembre de 2020.

**ARGUMENTOS DEL RECORRENTE:**

Mediante escrito radicado el 21 de diciembre de 2020, bajo el número **0122020ER00379**, el doctor LUIS ENRIQUE ARIAS LONDOÑO, interpone el recurso de reposición y apelación subsidiaria contra el acto que negó el registro del documento con radicación 2020-7191.

Manifiesta el recurrente, que, desde el ámbito constitucional, el artículo 84 señala que: “cuando un derecho o una actividad hayan sido reglamentados de manera general, las autoridades públicas no podrán establecer ni exigir permisos, licencias o requisitos adicionales para su ejercicio.”

**RESOLUCIÓN No.003**

( 22 ENE 2021 )

**Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición en contra de la nota devolutiva del documento con turno 2020-7191**

Desde el punto de vista legal, manifiesta que “la servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño”. Art.879C.C.

Así mismo indica que el artículo 793 del Código Civil, se refiere a las servidumbres como una limitación válida del derecho de dominio; siendo entonces la servidumbre una carga que la ley o la naturaleza imponen a un predio, que, por sus condiciones naturales, debe servirle a otro inmueble que pertenece a otro propietario; por lo que resulta inaceptable la decisión de la oficina de registro, con el argumento de que el predio sirviente no tiene área definida.

La servidumbre no traslada derecho de dominio, ni implica mutación catastral; y el que, el perito topógrafo en el proceso judicial haya determinado en el plano el área o franja sobre la cual se impone y traza la servidumbre de tránsito, de manera alguna cambia no transforma el derecho real de dominio, ni se altera el área de dicha heredad; pues el área dada por el perito es para dar claridad al sector o zona donde se establece la servidumbre de tránsito.

**CONSIDERACIONES DE LA OFICINA:**

Sea lo primero señalar que, al momento de entrar a estudiar este recurso, le fue solicitado al doctor Luis Enrique Arias Londoño, mediante nuestro oficio número 0122021EE0009 de 7 de enero de 2021, aportar el documento inadmitido con turno de radicación 2020-7191, los recibos de caja, y la notad devolutiva.

El doctor Arias Londoño, en escrito radicado bajo el número 0122021EE00008 de 12 de enero de 2021, manifestó que el juzgado envió vía electrónica a la oficina de registro, el Auto de 8 de septiembre de 2020, a través del oficio 0200 de 28 de septiembre de 2020, lo que se evidencia que es una flagrante desatención y desacato de una orden judicial. Así mismo indicó que las copias de la nota devolutiva y su notificación reposan en esta oficina.

En razón de lo anterior, esta oficina procede a dar trámite al recurso, con la documentación que reposa en nuestro archivo, que efectivamente es: la copia que constan en el correo electrónico enviado por el despacho judicial; la nota devolutiva que consta en el archivo de documentos inadmitidos; y que se encuentran digitalizados en nuestro sistema; advirtiendo que el recibo de caja, turnos de radicación los tiene el titular del derecho y/o interesado, pues estos junto con copia del documento y nota devolutiva, le fueron entregados al momento de notificarle la nota devolutiva.

Entrándonos nuevamente al estudio del documento con radicación **2020-7191**, oficio No.0200 de 28 de septiembre de 2020, del Juzgado del Circuito con Conocimiento de Procesos Laborales del

**RESOLUCIÓN No.003**  
( 22 ENE 2021 )

**Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición en contra de la nota devolutiva del documento con turno 2020-7191**

Circuito Judicial de Girardota, mediante el cual se comunicó la orden de registro de lo resuelto en audiencia del 08 de septiembre de 2020, dentro del proceso verbal de imposición de servidumbre de tránsito, considera esta oficina que la causal invocada en la nota devolutiva carece de fundamento legal, por cuanto el acto a registrar se trata de una limitación al dominio (servidumbre de tránsito); donde no cabe la exigencia como requisito para su inscripción, de que la propietaria del predio sirviente deba acudir previamente al procedimiento establecido en las instrucciones conjuntas de SNR 1732 e IGAC 221 de 2018; y SNR-5204 e IGAC-479 de 2019. Así mismo como lo indica el doctor Arias Londoño, no se está cambiando ni transformando el inmueble que soporta la servidumbre; solo se determina el área objeto de servidumbre.

Advierte si, esta oficina una nueva causal que impide el registro del documento con turno 2020-7191, y es la siguiente: **“(CÓDIGO 1012): FALTA PAGO DEL IMPUESTO DE REGISTRO (LEY 223 DE 1995; DECRETO 650 DE 1996 Y ARTÍCULOS 2.2.2.1 Y 2.2.2.2 DEL DECRETO 1625 DE 2016.”**

En consecuencia, esta Oficina

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.** Se revoca la nota devolutiva del turno **2020-7191**, impresa el 26 de noviembre de 2020, correspondiente al Oficio No.0200 de 28 de septiembre de 2020 del Juzgado del Circuito con Conocimiento de Procesos Laborales del Circuito Judicial de Girardota, mediante el cual se comunica el acuerdo de imposición de servidumbre de tránsito sobre los inmuebles identificados con los folios de matrículas 012-23046 y 012-14844, por las razones expuestas en la parte motiva de esta Resolución.

**ARTÍCULO 2°.** Frente a la nueva casual de inadmisión del documento con radicación 2020-7191, señalada en la parte motiva de esta resolución **“(CÓDIGO 1012): FALTA PAGO DEL IMPUESTO DE REGISTRO (LEY 223 DE 1995; DECRETO 650 DE 1996 Y ARTÍCULOS 2.2.2.1 Y 2.2.2.2 DEL DECRETO 1625 DE 2016.”**, se le pone en conocimiento que frente a ella, procede el recurso de reposición ante la registradora de Instrumentos Públicos y en subsidio, el de apelación ante la subdirección de apoyo jurídico registral, de la Superintendencia de Notariado y Registro dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, en virtud de lo previsto por el numeral dos (2) del artículo 21 del Decreto 2723 de 29 de diciembre de 2014, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO 3°.** Notificar la presente Resolución de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011, al doctor **LUIS ENRIQUE ARIAS LONDOÑO**, al correo electrónico [luisenriqueariasl@gmail.com](mailto:luisenriqueariasl@gmail.com), correo aportado por el accionante para efectos de notificación.

**RESOLUCIÓN No.003**  
( 22 ENE 2021 )

**Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición en contra de la nota devolutiva del documento con turno 2020-7191**

**COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Girardota, a los 22 ENE 2021



**ADRIANA MARÍA PALACIO URIBE**  
Registradora de Instrumentos Públicos  
Seccional Girardota, Antioquia.



# Luis Enrique Arias Londoño

## Abogado



Doctora

**ADRIANA MARÍA PALACIO URIBE**

REGISTRADORA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

Girardota (Ant.)

REF.: RESOLUCIÓN No.003 (2 ENE 2021)

Respecto a su decisión de nuevamente INADMITIR la inscripción de la orden judicial para efectos de asentar el gravamen de servidumbre en el folio de matrícula inmobiliaria N° **012-23046**, y que ahora concierne a que no se ha dado cumplimiento a la normatividad relacionada (LEY 223 DE 1995; DECRETO 650 DE 1996 Y ARTÍCULOS 2.2.2.1 Y 2.2.2.2 DEL DECRETO 1625 DE 2016), le ruego aclare la exigencia, en el sentido de indicar entonces a qué se contraen los recibos de pago expedidos precisamente en cumplimiento de las exigencias de esa oficina.

Insisto, entonces, para dar razón al poderdante, a qué se refieren los sendos recibos N°71313112 impreso el 13 de octubre de 2020 a las 12:34:12 p.m. No. Radicación 2020-7191; el N° 75014465 recibo de pago de mayores valores fechado el 20 de noviembre de 2020 a las 03:15:17 p.m. y, finalmente, el numerado 75014465 de la misma fecha y hora (éste por un valor de \$231600).

Con todo respeto,

**LUIS ENRIQUE ARIAS LONDOÑO**

C. C. Núm. 70.132.792 expedida en Barbosa (Ant.)

T. Prof. N° 91.766 del C. S. de la Judicatura

**CONSTANCIA:**

Hago constar que la parte demandante allegó el 21 de mayo de 2021 desde el correo [gleniacruz@hotmail.com](mailto:gleniacruz@hotmail.com) solicitud de oficiar a Catastro Municipal con el fin de que expida avalúo catastral del inmueble identificado con M.I. 012-18007

Así mismo el 09 de julio de 2021 desde el correo [gleniacruz@hotmail.com](mailto:gleniacruz@hotmail.com) se allegó actualización de avalúo comercial, del cual mediante memorial del 24 de agosto de 2021 solicita se de traslado.

Sírvase proveer.

Maritza Cañas V  
MARITZA CAÑAS VALLEJO  
ESCRIBIENTE I

**REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO CIVIL CON CONOCIMIENTO EN PROCESOS LABORALES DEL  
CIRCUITO DE GIRARDOTA**

Girardota, Antioquia, agosto veinticinco (25) de dos mil veintiuno (2021).

Radicado:	05308-31-03-001-2017-00414-00
Proceso:	Ejecutivo Hipotecario
Demandante:	Juan Esteban Restrepo Tabora y otros
Demandado:	Gabriel Ángel Carmona Castro
Asunto	Traslado avalúo
Auto	713

De la solicitud elevada por la apoderada de la parte demandante respecto a oficiar a Catastro Municipal con el fin de que se expida el Certificado de Avalúo catastral, no se accede a la misma toda vez que esta es una gestión que puede adelantar la parte directamente de conformidad (artículo 78 numeral 10 del C.G.P.), o en caso de obtener negativas por parte de dicha oficina allegar prueba de la gestión realizada.

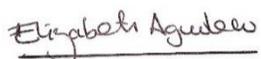
Del avalúo allegado por la parte demandante, y de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del art 444 del C.G. del P., se corre traslado al demandado por el término de 10 días para que si a bien lo tiene presente sus observaciones.

**NOTIFÍQUESE**

**DIANA MILENA SABOGAL OSPINA**  
**JUEZA**

Firma escaneada conforme el art. 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 del  
Ministerio de Justicia y del Derecho

Se certifica: Que el presente auto fue notificado por ESTADOS N° 34, fijados el 26 de agosto de 2021 en la página web de la Rama Judicial y en la plataforma TYBA a las 8:00 a.m. <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-girardota/80>



Elizabeth Agudelo  
Secretaria

**RE: RADICADO : 414 – 2017 ASUNTO: SE APORTA AVALUO COMERCIAL**

Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Girardota  
<j01cctogirardota@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 9/07/2021 3:35 PM

**Para:** Glenia Cruz Ballesteros <gleniacruz@hotmail.com>

**ACUSO RECIBIDO.**

Atentamente,

OLGA C. CÓRDOBA CÓRDOBA

Notificadora

JUZGADO CIVIL CON CONOCIMIENTO EN PROCESOS LABORALES DEL CIRCUITO JUDICIAL DE GIRARDOTA  
ANTIOQUIA

---

**De:** Glenia Cruz Ballesteros <gleniacruz@hotmail.com>

**Enviado:** viernes, 9 de julio de 2021 9:57 a. m.

**Para:** Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Girardota <j01cctogirardota@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RADICADO : 414 – 2017 ASUNTO: SE APORTA AVALUO COMERCIAL

Señora  
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD  
Girardota - Antioquia

REFERENCIA : EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MAYOR CUANTIA.

**DEMANDANTE** : JUAN ESTEBAN RESTREPO TABORDA

**DEMANDADO** : GABRIEL ANGEL CARMONA CASTRO

RADICADO : 414 – 2017

ASUNTO: SE APORTA AVALUO COMERCIAL

Actuando como apoderada de la parte demandante, me permito:

1.- Aportar avalúo comercial por valor de \$443.444.656.

Atentamente,



GLENIA CRUZ BALLESTEROS  
T.P. No. 58.252 del C. S. de la J

<b>BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479</b> <b>RAA AVAL-43428479- Perito Avaluadora</b> <b>AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES - ANAV</b> <b>OFICINA CALLE 32E N ° 65E-15 BELÉN FÁTIMA,</b> <b>MEDELLÍN, ANTIOQUIA</b> <b>PBX 6127401 / 3106752627</b>	<b>INFORME DE AVALÚO COMERCIAL</b>  <i>Beatriz Foronda Avalúos</i> Celular: (03) 310 6752627 E-Mail : bettyforonda@gmail.com
---	---

## AVALÚO COMERCIAL

<b>INFORMACIÓN BÁSICA</b>				<b>NÚMERO 2021-0110</b>	
<b>Nombre del solicitante</b> AB. GLENIA CRUZ BALLESTEROS T.P. 58.252 DEL C.S.J.					
<b>Fecha de avalúo</b>	01/07/2021	<b>Fecha de Visita</b>	24/06/2021	<b>Sector</b>	urbano
<b>Departamento</b>	Antioquia	<b>Municipio</b>	Girardota	<b>Código del Dane</b>	05308
<b>Dirección</b>	Carrera 16 # 9-02/06	<b>Sector</b>	El Llano		
<b>Uso</b>	Mixto comercial y residencial				
<b>Solicitud</b>	Se me solicito hallar el valor comercial de un lote de terreno con una casa en tres niveles y garaje				
<b>Metodología Valuatoria</b>	Métodos Comparativo y de Mercado y Método de Costo y Reposición				
<b>Objeto</b>	Proceso: Ejecutivo de Menor Cuantía Rdo. 05308-31-001-2017-00414-00 Demandante: Juan Esteban Restrepo Taborda Demandado: Gabriel Ángel Carmona Castro				
<b>JUSTIFICACIÓN METODOLÓGICA</b>					
Estudio de mercado con comparativos de predios similares, Depreciación de la construcción					
<b>INFORMACIÓN DEL SECTOR</b>					
<p>Municipio de Girardota se encuentra ubicado al occidente del Departamento de Antioquia y al norte del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, a una distancia de Medellín de 26 kilómetros, lo que se traduce a 30 minutos aproximadamente; limita por el norte con el Municipio de Barbosa; por el oriente con los Municipios de Guarne y San Vicente; por el occidente con los Municipios de San Pedro y Don Matías y por el sur con el Municipio de Copacabana.</p> <p>El municipio está ubicado en la Cordillera Central y en el área urbana aún se conserva parte de la arquitectura colonial característica de la mayoría de municipios antioqueños, que contrasta con el modernismo que poco a poco ha venido cambiando la perspectiva de Girardota.</p> <p>El sector cuenta con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, cuenta además con todos los servicios básicos (acueducto, energía, redes telefónicas, redes de gas domestica) suministrado por las Empresas Públicas de Medellín y con el servicio de aseo, suministrado por las Empresas Varias de Medellín, En zonas rurales, cuenta con agua veredal, energía eléctrica y pozo séptico.</p> <p><b>Infraestructura vial y de transporte público:</b> En general, presenta una buena retícula vial, excepto en los asentamientos ubicados en la periferia, los cuales obedecen a desarrollos urbanísticos informales. Esta malla vial existente presenta una sección pública adecuada para las demandas vehicular y peatonal locales.</p> <p><b>Buses:</b> Existe en la localidad un sistema privado de buses urbanos que comunican a Girardota y a Medellín. Adicionalmente, está el “sistema integrado de transporte” el cual consta de buses que comunican a la última estación del Metro de Medellín (Niquia) con el área urbana del municipio.</p> <p><b>Taxis:</b> Hay numerosas empresas de taxis que cubren toda el área metropolitana, y entre ellas hay algunas con servicios bilingües en inglés. El servicio de pedido de taxi por teléfono es el más usual y seguro. Algunas empresas prestan servicios intermunicipales. Es usual además el servicio de taxi colectivo; algunos de estos colectivos pueden ser cómodos y rápidos, aunque suelen estar supeditados al cupo completo.</p>					

**BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479**  
**RAA AVAL-43428479- Perito Avaluadora**  
**AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES -**  
**ANAV**  
**OFICINA CALLE 32E N ° 65E-15 BELÉN FÁTIMA,**  
**MEDELLÍN, ANTIOQUIA**  
**PBX 6127401 / 3106752627**

**INFORME DE AVALÚO**  
**COMERCIAL**



*Beatriz Foronda*  
*Avalúos*

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

**Colectivos:** La misma empresa que presta el servicio de transporte en Buses y Taxis, presta el servicio interveredal de colectivos.

**Chiveros:** Desde el parque de Girardota hasta el ingreso a las veredas en camperos por vía destapada y en rieles

## PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización de esta zona se consideran como positivas a corto plazo, se observa un sector consolidado, predominando el uso Residencial, con comercio terciario.

## INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

<b>Tipo</b>	habitacional	<b>Clase</b>	Unifamiliar en 3 niveles	<b>Estrato</b>	Tres (3)
<b>Uso</b>	Mixto: Residencial y comercio terciario en el garaje (papelería)				
<b>Matricula Inmobiliaria</b>	012-18007	Pin 210701253144690252 Oficina de Instrumentos Públicos de Girardota			
<b>Escritura Pública Compraventa</b>	275 del 31/01/2012 Notaria 16 de Medellín				

## INFORMACIÓN JURIDICA

**Propietarios:** GABRIEL ANGEL CARMONA CASTRO C.C. 70.320.627 con el 100% de Derecho sobre el inmueble.

**Modo de adquisición:** COMPRAVENTA Sergio Alonso Calle Mesa, mediante la Escritura Pública No. 275 del 31/01/2012 Notaria 16 de Medellín, debidamente registrada con Matricula Inmobiliaria No. 012-18007 Anotación 18 Rdo. 2012-1851 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota.

**Limitaciones Jurídicas:** Según Matricula Inmobiliaria No. 012-18007 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota. El inmueble tiene las siguientes limitaciones jurídicas:

**Anotación #23 Rdo. 2015-12437: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA** de Gabriel Ángel Carmona Castro a Margot de Jesús Restrepo Cárdenas, Edgar de Jesús Restrepo Cárdenas, Yury Andrea Giraldo Restrepo, Juan Esteban Restrepo Taborda y Rosalba Restrepo Cárdenas según Escritura Pública #6469 del 19/11/2015 Notaria 16 de Medellín.

**Anotación 24 Rdo. 2017-13043: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL (RDO. 2017-00414)** de Margot de Jesús Restrepo Cárdenas, Edgar de Jesús Restrepo Cárdenas, Yury Andrea Giraldo Restrepo, Juan Esteban Restrepo Taborda y Rosalba Restrepo Cárdenas a Gabriel Ángel Carmona Castro según Oficio #571 del 30/11/2017 Juzgado Civil del Circuito de Girardota.

## DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

Lote de terreno con sus mejoras y anexidades ubicada en Zona Urbana, en la carrera 16 #9-06 en el barrio El Llano del Municipio de Girardota Departamento de Antioquia.

Sobre el lote de terreno se encuentra una casa en la levantada que consta de tres niveles y un garaje.

**Primer nivel** sala, comedor, patio descubierto, cocina integral, habitación con baño, cuarto de ropas con cuarto útil. Escaleras que desde el patio comunican el segundo nivel y cuatro escalones que desde la sala y el comedor comunican al **segundo nivel**: donde encontramos una sala auxiliar, una habitación usada como taller, continuamos por las escaleras y en el primer tramo encontramos una habitación con closet muro completo y balcón hacia la carrera 16; terminamos de subir las escaleras hacia el **tercer nivel** circulación, habitación principal con closet vertical muro completo, balcón hacia la carrera 16 y baño, dos habitaciones auxiliares con closet vertical muro completo y ambas con ingreso al segundo patio semi

**BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479**  
**RAA AVAL-43428479- Perito Avaluadora**  
**AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES -**  
**ANAV**  
**OFICINA CALLE 32E N ° 65E-15 BELÉN FÁTIMA,**  
**MEDELLÍN, ANTIOQUIA**  
**PBX 6127401 / 3106752627**

**INFORME DE AVALÚO**  
**COMERCIAL**



descubierto, baño social, escalones hacia el patio y escalones hacia la zona de ropas cubierta.

**Características Constructivas:** Estructura: Vigas y columnas. Piso: Retal de mármol y granito pulido (B). Cubierta: entre niveles losa de concreto, en el ultimo nivel tablilla y teja de barro(M). La cubierta hay que cambiarla en su totalidad porque esta infectada por comején. Muros: Revocados, estucados y pintados (B). Cocina integral (B). Habitaciones con closet verticales muro completo, principal y habitación en primer piso con baño completo (B). Baño Social (2) con aparato sanitario y lavamanos de losa sencillos con espacio para ducha cabinado y muros forrados con cerámica (B). Patio en primer nivel con piso en gres, destapado, patio segundo nivel con parte, con cubierta con estructura en madera (M) y teja de barro, y otra parte descubierta, Zona de ropas con lavadero prefabricado cubierta losa de concreto (B). escaleras internas en patio, mortero con granito y gres (B) Pasamanos en escaleras internas con hierro forjado (B). Puertas: Madera maciza. Ventanas: dos alas corredizas y vidrio (B)

El Garaje en la actualidad esta siendo usado como local comercial, pero jurídicamente sigue siendo garaje, consta de puerta metálica enrollable, cuarto de baño con sanitario y lavamanos, paredes revocadas y pintadas, piso retal de mármol y granito pulido

**B(Bueno) M(Malo) R(Regular)**

**Estado de conservación:** En general el inmueble se encuentra en regular estado de conservación; se observo en la visita ocular y se corrobora con la propietaria que la cubierta en general esta totalmente dañada por comején.

**Área lote:** 7,45 metros de frente por 21,70 metros de centro, para un área total de 161,66 m2 según título de adquisición.

**El área real del lote de terreno** es de 152,00 m2 según Escritura Pública # 1281 del 19/12/2008 de la Notaria Única de Girardota.

**Área construida:** 280,00 m2 aprox.

**Área libre:** 48,00 m2

**Linderos:** Por el **frente u Oriente**, en una extensión de 7,45 metros, con la Calle Santa Ana, hoy Carrera 16; **por el costado Norte**, en una longitud de 21,70 metros, con José de Jesús Cadavid; **por el costado Sur y Occidente**, con propiedad que se reserva la vendedora (sic).

**Fuente:** Escritura Pública N° 6469 de fecha 19/11/2015 Notaria 16 de Medellín.

### Registro Fotográfico

Fachada



Vías de acceso y vecindario



**BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479**  
**RAA AVAL-43428479- Perito Avaluadora**  
**AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES - ANAV**  
**OFICINA CALLE 32E N ° 65E-15 BELÉN FÁTIMA,**  
**MEDELLÍN, ANTIOQUIA**  
**PBX 6127401 / 3106752627**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL**



*Beatriz Foronda*  
Avalúos

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

Garaje-Local comercial



Ingreso, sala, comedor



Cocina, patio descubierto, habitación 1 con baño y closet



Baño de habitación 1

zona de ropas



Zona de ropas

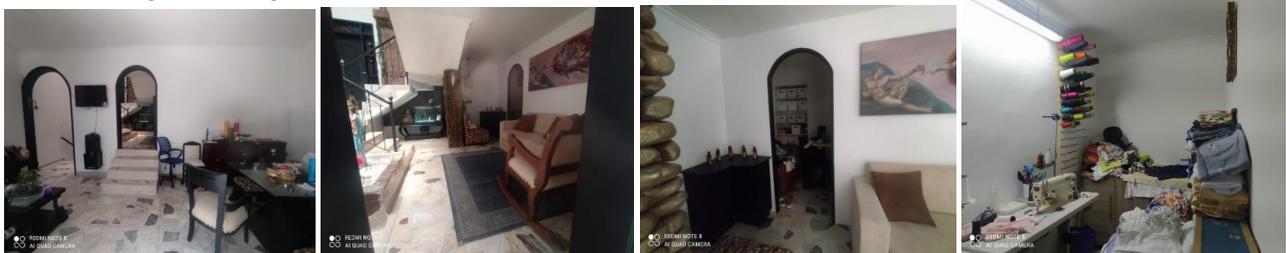
escaleras verticales al 2° nivel



Ingreso al segundo nivel

sala auxiliar

habitación usada como taller



**BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479**  
**RAA AVAL-43428479- Perito Avaluadora**  
**AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES - ANAV**  
**OFICINA CALLE 32E N ° 65E-15 BELÉN FÁTIMA,**  
**MEDELLÍN, ANTIOQUIA**  
**PBX 6127401 / 3106752627**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL**



*Beatriz Foronda*  
Avalúos

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

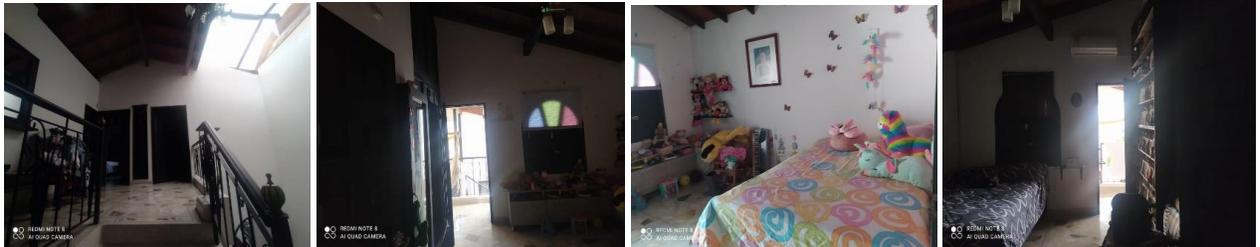
Escaleras hacia el tercer nivel habitación 2 ubicada en primer tramo de escaleras



Escaleras al tercer nivel cubierta y domo en mal estado



Circulación tercer nivel habitaciones 3 y 4 con salida al patio en segundo nivel



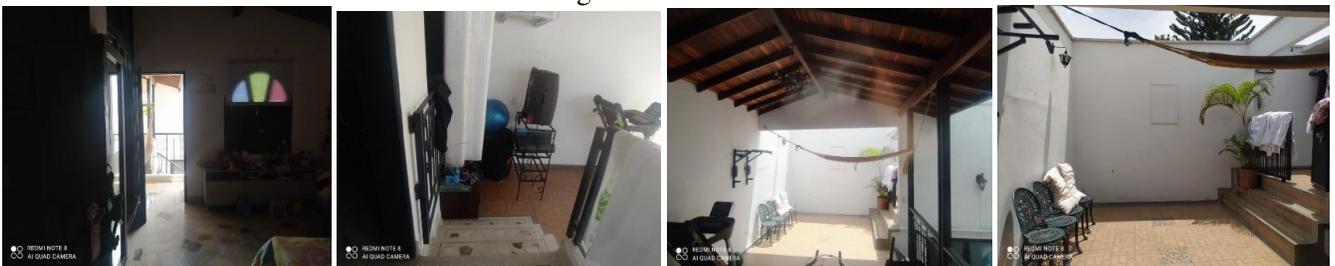
Baño social



Habitación 5 principal con closet baño y balcón



Patio en segundo nivel semi cubierto



**BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479**  
**RAA AVAL-43428479- Perito Avaluadora**  
**AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES - ANAV**  
**OFICINA CALLE 32E N ° 65E-15 BELÉN FÁTIMA,**  
**MEDELLÍN, ANTIOQUIA**  
**PBX 6127401 / 3106752627**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL**

*Beatriz Foronda*  
*Avalúos*



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

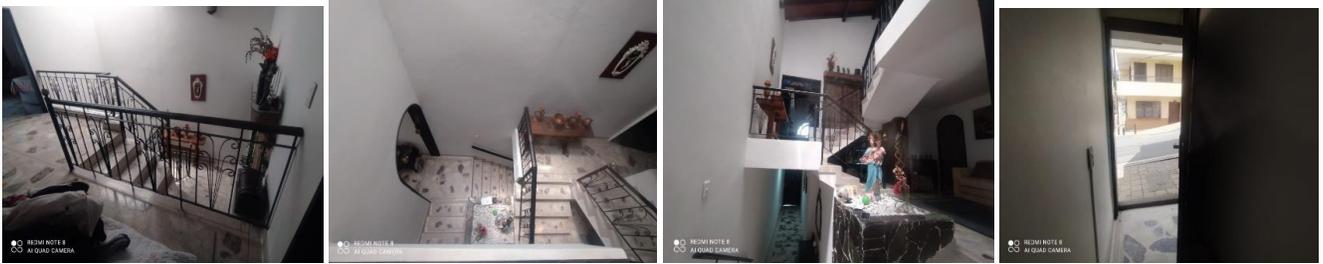
Zona de ropas



Retorno al ingreso por el patio interior

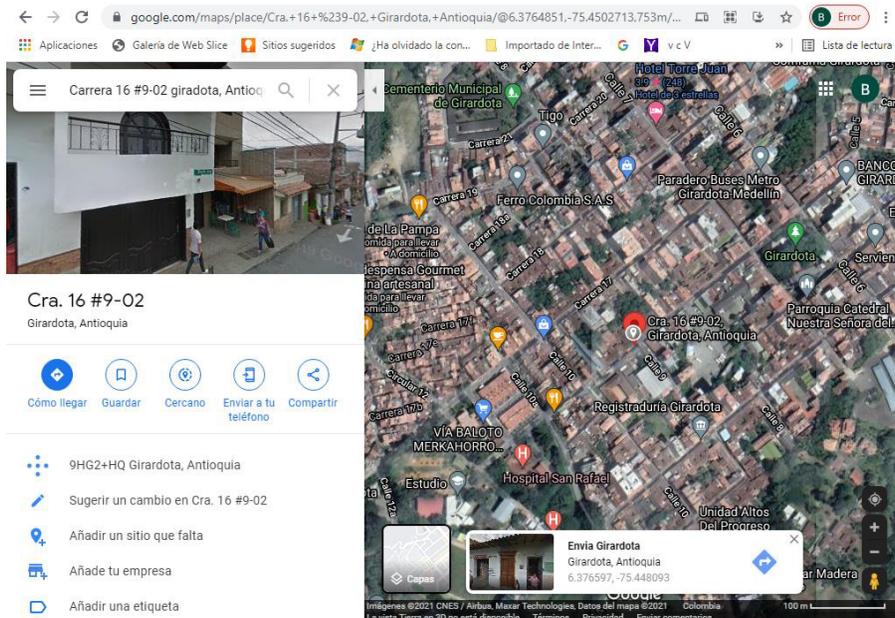


Retorno al ingreso por escaleras internas hasta la carrera 16



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE

<https://www.google.com/maps/place/Cra.+16+%239-02,+Girardota,+Antioquia/@6.3764851,-75.4502713,685m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x8e443b4e4e9caab9:0xc1d61c0d39ebd964!8m2!3d6.3764851!4d-75.4480826!5m1!1e4?hl=es>



## ACTUALIDAD EDIFICADORA

El sector donde se encuentra el inmueble es de uso residencial.

### Comportamiento oferta y demanda

Se observa una concordancia entre la oferta y la demanda

**Tiempo esperado comercialización en meses: 12 a 36 meses.**

**BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479**  
**RAA AVAL-43428479- Perito Avaluadora**  
**AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES -**  
**ANAV**  
**OFICINA CALLE 32E N ° 65E-15 BELÉN FÁTIMA,**  
**MEDELLÍN, ANTIOQUIA**  
**PBX 6127401 / 3106752627**

**INFORME DE AVALÚO**  
**COMERCIAL**



*Beatriz Foronda*  
*Avalúos*

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

## **NORMATIVIDAD**

Según el Acuerdo Municipal 92 de noviembre 30 de 2007, “Plan de Ordenamiento Territorial” POT, mediante el cual se establece la clasificación y usos del suelo para el Municipio de Girardota, el inmueble se encuentra clasificado en:

*Áreas Urbanizadas: Áreas donde actualmente se presentan los procesos urbanos, que involucran los usos de vivienda, comercio y servicios complementarios, así como la industria y sus actividades asociadas, la dotación de servicios públicos y sociales, de sistemas de movilidad y espacios públicos, brindando soporte a todo el conjunto de relaciones sociales y económicas entre la población.*

*Áreas donde se presenta amenaza baja ante movimientos en masa y crecientes, donde no se observan problemas de inestabilidad del suelo, y según los reportes disponibles no se han presentado eventos de estas clases en el pasado. Las viviendas y demás infraestructura allí asentada pueden permanecer cumpliendo sus funciones en estos sectores sin ningún inconveniente. Se presentan en la mayor parte de las áreas urbanizadas; corresponden a las zonas más planas del territorio municipal, con excepción de las llanuras de inundación.*

*Se continúa su consolidación y densificación, localizando los usos del suelo, acorde con lo estipulado por la norma general de PBOT.*

*el tratamiento de desarrollo (DE).*

*Este tratamiento se aplica en zonas identificadas como Áreas Urbanizables o Construibles localizadas en suelo urbano y de expansión urbana.*

*Con este tratamiento se definen las condiciones de desarrollo de zonas de expansión que no están incorporadas a la malla urbana y presentan oportunidades para ello en el horizonte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con las previsiones de crecimiento Municipal. Igualmente, este tipo de tratamiento se aplica a predios de extensión significativa localizados al interior del suelo urbano y, por lo tanto, con posibilidades de dotación de infraestructura, pero que no han sido urbanizados o construidos.*

*Desarrollo en suelo urbano. El objetivo principal del tratamiento, en este caso, será la efectiva articulación de los predios a desarrollar con la malla urbana existente, de manera que los nuevos proyectos se integren efectivamente al Municipio y realicen sus respectivas cesiones y dotaciones en función de la consolidación futura de sectores urbanos con excelente calidad y cumpliendo con los estándares de dotación de infraestructura, áreas verdes, recreacionales y equipamiento acorde con la nueva población.*

### **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.

<p><b>BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479</b>  <b>RAA AVAL-43428479- Perito Avaluadora</b>  <b>AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES - ANAV</b>  <b>OFICINA CALLE 32E N ° 65E-15 BELÉN FÁTIMA,</b>  <b>MEDELLÍN, ANTIOQUIA</b>  <b>PBX 6127401 / 3106752627</b></p>	<p><b>INFORME DE AVALÚO COMERCIAL</b></p>  <p><i>Beatriz Foronda</i> Avalúos</p> <p>Celular: (03) 310 6752627 E-Mail : bettyforonda@gmail.com</p>
--	--

**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.

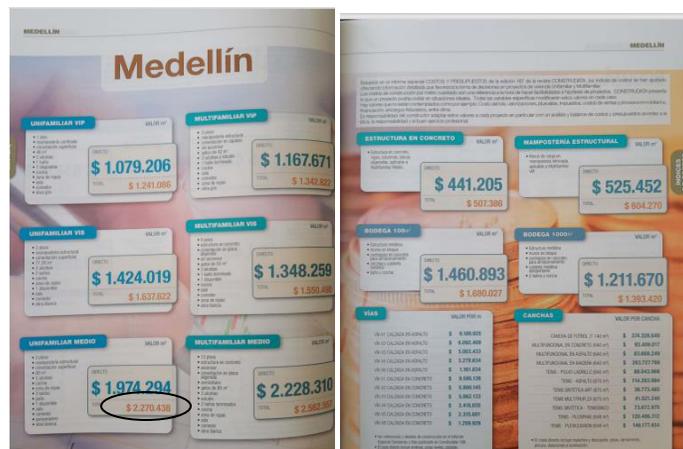
## METODOLOGIA VALUATORIA

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.

**Valor Comercial** (*Artículo 2º 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 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 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.



**BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479**  
**RAA AVAL-43428479- Perito Avaluadora**  
**AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES -**  
**ANAV**  
**OFICINA CALLE 32E N ° 65E-15 BELÉN FÁTIMA,**  
**MEDELLÍN, ANTIOQUIA**  
**PBX 6127401 / 3106752627**

**INFORME DE AVALÚO**  
**COMERCIAL**



*Beatriz Foronda*  
*Avalúos*

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

ESTUDIO DE MERC. lote urbano en Giradota							
No	FOTOGRAFIA	DIRECCIÓN COMP	TIPO	ÁREA LOTE	OFERTA	VR. LOTE 40%	VR. CONSTRUCCIÓN
1		<a href="https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=746543">https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=746543</a>	CASA	120	260.000.000,00	104.000.000,00	156.000.000,00
2		<a href="https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=935309">https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=935309</a>	CASA	113	400.000.000,00	160.000.000,00	240.000.000,00
3		<a href="https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1021937">https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1021937</a>	CASA	90	269.000.000,00	107.600.000,00	161.400.000,00
4		<a href="https://www.lahaus.com/p/hermosa-casa-de-primer-piso/girardota">https://www.lahaus.com/p/hermosa-casa-de-primer-piso/girardota</a>	CASA	85	250.000.000,00	100.000.000,00	150.000.000,00
5		<a href="https://www.lahaus.com/p/casa-en-venta-segundo-piso-girardota/girardota">https://www.lahaus.com/p/casa-en-venta-segundo-piso-girardota/girardota</a>	CASA	111	300.000.000,00	120.000.000,00	180.000.000,00
6		<a href="https://listado.mercadolibre.com.co/inmuebles/apartamentos/venta/#redirectedFromVip=https%3A%2F%2Fapartamento.mercadolibre.com.co%2FMCO-612938641-apartamento-girardota?search_terms=primer+piso+girardota&amp;page=1&amp;pos=7&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=a7da19c9-e858-4dea-9488-7b46e774bb75&amp;">https://listado.mercadolibre.com.co/inmuebles/apartamentos/venta/#redirectedFromVip=https%3A%2F%2Fapartamento.mercadolibre.com.co%2FMCO-612938641-apartamento-girardota?search_terms=primer+piso+girardota&amp;page=1&amp;pos=7&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=a7da19c9-e858-4dea-9488-7b46e774bb75&amp;</a>	CASA	78	190.000.000,00	76.000.000,00	114.000.000,00
7		<a href="https://listado.mercadolibre.com.co/inmuebles/apartamentos/venta/#redirectedFromVip=https%3A%2F%2Fapartamento.mercadolibre.com.co%2FMCO-612938641-apartamento-girardota?search_terms=primer+piso+girardota&amp;page=1&amp;pos=7&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=a7da19c9-e858-4dea-9488-7b46e774bb75&amp;">4810014623699841056/7/1/primer-piso-girardota?search_terms=primer+piso+girardota&amp;page=1&amp;pos=7&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=a7da19c9-e858-4dea-9488-7b46e774bb75&amp;</a>	CASA	87	240.000.000,00	96.000.000,00	144.000.000,00

PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENIZACION									
No	NEGOCIADOR/INMOBILIARIA	AREA-LOTE	OFERTA	FACTOR AREA	UBICACIÓN	FACTOR UBICACIÓN	VALOR M2	TOTAL FACTORES	VR. M2 HOMOGENIZADO
1	<a href="https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=746543">https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=746543</a>	120	\$ 104.000.000	0,929340094	1	1	\$ 866.666,67	0,929340094	\$ 805.428,08
2	<a href="https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=935309">https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=935309</a>	113	\$ 160.000.000	0,912184745	2	0,5	\$ 1.415.929,20	0,456092373	\$ 645.794,51
3	<a href="https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1021937">https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1021937</a>	90	\$ 107.600.000	0,850048422	1,5	0,666666667	\$ 1.195.555,56	0,566698948	\$ 677.520,08
4	<a href="https://www.lahaus.com/p/hermosa-casa-de-primer-piso/girardota">https://www.lahaus.com/p/hermosa-casa-de-primer-piso/girardota</a>	85	\$ 100.000.000	0,835118981	1,5	0,666666667	\$ 1.176.470,59	0,556745987	\$ 654.995,28
5	<a href="https://www.lahaus.com/p/casa-en-venta-segundo-piso-girardota/girardota">https://www.lahaus.com/p/casa-en-venta-segundo-piso-girardota/girardota</a>	111	\$ 120.000.000	0,907148969	1,5	0,666666667	\$ 1.081.081,08	0,604765979	\$ 653.801,06
6	<a href="https://listado.mercadolibre.com.co/inmuebles/apartamentos/venta/#redirectedFromVip=https%3A%2F%2Fapartamento.mercadolibre.com.co%2FMCO-612938641-apartamento-girardota">https://listado.mercadolibre.com.co/inmuebles/apartamentos/venta/#redirectedFromVip=https%3A%2F%2Fapartamento.mercadolibre.com.co%2FMCO-612938641-apartamento-girardota</a>	78	\$ 76.000.000	0,813163384	1,5	0,666666667	\$ 974.358,97	0,542108923	\$ 528.208,69
7	<a href="https://casas.mitula.com.co/detalle/182632/4810014623699841056/7/1/primer-piso-girardota?search_terms=primer+piso+girardota&amp;page=1&amp;pos=7&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=a7da19c9-e858-4dea-9488-7b46e774bb75&amp;">https://casas.mitula.com.co/detalle/182632/4810014623699841056/7/1/primer-piso-girardota?search_terms=primer+piso+girardota&amp;page=1&amp;pos=7&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=a7da19c9-e858-4dea-9488-7b46e774bb75&amp;</a>	87	\$ 96.000.000	0,841161634	1,5	0,666666667	\$ 1.103.448,28	0,560774423	\$ 618.785,57
SUJETO				152	1				

ANALISIS DE VARIANZA: PUNTOS CRITICOS				
No	NEGOCIADOR/INMOBILIARIA	VR. UNITARIO HOMOGENIZACION	DISPERSION SIMPLE	DISPERSION CUADRADA
2	<a href="https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=935309">https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=935309</a>	\$ 645.794,51	(4.385)	19.226.372
3	<a href="https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1021937">https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1021937</a>	\$ 677.520,08	27.341	747.518.095
4	<a href="https://www.lahaus.com/p/hermosa-casa-de-primer-piso/girardota">https://www.lahaus.com/p/hermosa-casa-de-primer-piso/girardota</a>	\$ 654.995,28	4.816	23.193.669
5	<a href="https://www.lahaus.com/p/casa-en-venta-segundo-piso-girardota/girardota">https://www.lahaus.com/p/casa-en-venta-segundo-piso-girardota/girardota</a>	\$ 653.801,06	3.622	13.117.144
7	<a href="https://casas.mitula.com.co/detalle/182632/4810014623699841056/7/1/primer-piso-girardota?search_terms=primer+piso+girardota">https://casas.mitula.com.co/detalle/182632/4810014623699841056/7/1/primer-piso-girardota?search_terms=primer+piso+girardota</a>	\$ 618.785,57	(31.394)	985.566.207

**BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479**  
**RAA AVAL-43428479- Perito Avaluadora**  
**AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES -**  
**ANAV**  
**OFICINA CALLE 32E N ° 65E-15 BELÉN FÁTIMA,**  
**MEDELLÍN, ANTIOQUIA**  
**PBX 6127401 / 3106752627**

**INFORME DE AVALÚO**  
**COMERCIAL**



*Beatriz Foronda*  
*Avalúos*

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

<b>SUJETO</b>			
<b>SUMA</b>	3.250.896	<b>SUMA DSC</b>	1.788.621.487
<b>DATOS</b>	5	<b>DATOS</b>	4
<b>MEDIA ARITMETICA</b>	650.179	<b>VARIANZA</b>	447.155.372
<b>DESVIACION</b>	21.146	<b>COEFI-VAR</b>	3,25%
<b>MEDIANA</b>	653.801	<b>RANGO</b>	58.735
<b>MODA</b>	NA	<b>Factor Chauvenet</b>	1,73
<b>MINIMO</b>	618.786	<b>VALOR CHAUVE.</b>	36.583
<b>MAXIMO</b>	677.520	<b>Pc-Min</b>	613.596,63
<b>COEFI-VAR</b>	3,25%	<b>Pc-Max</b>	686.761,96

## LIQUIDACIÓN AVALÚO

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VR. UNITARIO \$*m2	VALOR TOTAL \$
Área de lote	152,00	650.179	98.827.253
Área construida	280,00	1.230.776	344.617.403
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>			<b>443.444.656</b>
<b>VALOR TOTAL: CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIES PESOS M.L.</b>			

## NOTAS

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

La depreciación de la construcción utilizando la tabal de Fito y Corvinni.

Los inmuebles aledaños y el estado de conservación predominante en el sector, hacen que éste presente problemas de seguridad y afines, lo cual deterioran el inmueble en estudio, el ingreso al lote está totalmente limitado, debido a que en la actualidad se observan cercos nuevos que impiden llegar hasta él.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANAV (Resolución de la Superintendencia de Industria y Comercio).

Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.

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**  
**RAA AVAL-43428479- Perito Avaluadora**  
**AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES -**  
**ANAV**  
**OFICINA CALLE 32E N ° 65E-15 BELÉN FÁTIMA,**  
**MEDELLÍN, ANTIOQUIA**  
**PBX 6127401 / 3106752627**

**INFORME DE AVALÚO**  
**COMERCIAL**



*Beatriz Foronda*  
*Avalúos*

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

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: Carrera 53 N° 73 Sur – 40 Interior 708 Torre1 Itagüí, Antioquia

Teléfono: 6127401 Celular: 3106752627

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

Teléfono: 3161032

Correo electrónico: [bettyforonda@gmail.com](mailto: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 Licencia expedida el 20 de Febrero de 2015 vigencia Febrero 3 de 2020.

- Inscrito en la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA con Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-43428479

Estudios:

- Auxiliar de Avalúos, Perito propiedad Raíz, Planta, Equipo y Sistemas Catastrales Instituto Politécnico Internacional Octubre 2019

- Técnica 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.**

**FECHA:** Octubre 1° del 2020

**JUZGADO:** Civil Laboral del Circuito La Ceja (Antioquia)

**PROCESO:** Verbal Restitución de inmueble

**BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479**  
**RAA AVAL-43428479- Perito Avaluadora**  
**AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES -**  
**ANAV**  
**OFICINA CALLE 32E N ° 65E-15 BELÉN FÁTIMA,**  
**MEDELLÍN, ANTIOQUIA**  
**PBX 6127401 / 3106752627**

**INFORME DE AVALÚO**  
**COMERCIAL**



*Beatriz Foronda*  
*Avalúos*

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

**DEMANDANTE:** Gloria María Madrigal Posada  
**DEMANDADO:** Oscar Mauricio Osorio Restrepo  
**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:** 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 Maria 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 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** Enero 13 de 2019

**JUZGADO** Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

**PROCESO:** Verbal Declaración de Pertenencia Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio

**BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479**  
**RAA AVAL-43428479- Perito Avaluadora**  
**AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES -**  
**ANAV**  
**OFICINA CALLE 32E N ° 65E-15 BELÉN FÁTIMA,**  
**MEDELLÍN, ANTIOQUIA**  
**PBX 6127401 / 3106752627**

**INFORME DE AVALÚO**  
**COMERCIAL**



*Beatriz Foronda*  
*Avalúos*

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

**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 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:** Febrero 1º. 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:** 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 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.

**BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479**  
**RAA AVAL-43428479- Perito Avaluadora**  
**AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES -**  
**ANAV**  
**OFICINA CALLE 32E N ° 65E-15 BELÉN FÁTIMA,**  
**MEDELLÍN, ANTIOQUIA**  
**PBX 6127401 / 3106752627**

**INFORME DE AVALÚO**  
**COMERCIAL**



*Beatriz Foronda*  
*Avalúos*

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

**FECHA:** Junio 22 de 2018

**DEPENDENCIA:** Sala de lo Contencioso Administrativo-Sección Tercera- Subsección B

**EXPEDIENTE:** 45576

**RADICADO DEL PROCESO:** 050012331000200202401 01

**DEMANDANTE:** José Gildardo López y otros

**DEMANDADOS:** Nación - Ministerio de Defensa Nacional – Policía Nacional

**NATURALEZA:** Acción de Reparación Directa

**REFERENCIA:** Dictamen Pericial

**MATERIA:** Se me solicito determinar el valor al que ascendieron los daños causados a la vivienda unifamiliar, de dos niveles, de propiedad del Señor José Gildardo López, con nomenclatura N° 22-09 de la Carrera 23 del Municipio de Granada Antioquia, valoración al momento de causar el daño, es decir en el momento de la toma guerrillera (6 y 7 Diciembre del año 2000).

**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 Matricula 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 trasmisión (derecho de servidumbre).

**FECHA:** Medellín, Junio 27 de 2017

**JUZGADO:** Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

**PROCESO:** Verbal de Pertenencia

**RADICADO:** 2015-00924

**DEMANDANTE:** Ruth Cecilia Ballesteros Londoño

**DEMANDADOS:** Jhon Jairo Herrera y personas indeterminadas

**REFERENCIA:** Dictamen Pericial

**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 18 de 2017

**BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479**  
**RAA AVAL-43428479- Perito Avaluadora**  
**AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES -**  
**ANAV**  
**OFICINA CALLE 32E N ° 65E-15 BELÉN FÁTIMA,**  
**MEDELLÍN, ANTIOQUIA**  
**PBX 6127401 / 3106752627**

**INFORME DE AVALÚO**  
**COMERCIAL**



*Beatriz Foronda*  
*Avalúos*

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

**DEPENDENCIA:** Tribunal Superior de Medellín

**PROCESO:** Casación

**RADICADO:** 010200900737-1

**DEMANDANTE:** Gloria Castrillón

**DEMANDADOS:** Herederos de Eva Laura Gómez de Castrillón

**REFERENCIA:** Dictamen Pericial del avalúo del predio ubicado en la Carrera 83F N° 15ª-72 (apartamentos 201, 202, 301 y 302) con Matricula Inmobiliaria N° 001-360096 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

**MATERIA:** Avalúo comercial del predio ubicado en la Calle 135 S N° 49- 63 N°51/ 53 Carrera 50 N° 135S -12 /04 Esquina Barrio Belén Aliadas del Municipio de Medellín.

2. Frutos civiles que se pudieran producir en el momento en que las demandantes entraron en posesión, esto es para el caso de: María Reina Ubite Castrillón Gómez desde el 8 de noviembre de 1985 hasta el 28 de abril de 2016.

**FECHA:** Medellín Enero 10 de 2017

**PROCESO:** Verbal Reivindicatorio

**RADICADO DEL PROCESO:** 2014-01399

**DEMANDANTE:** Héctor Eduardo Henao

**DEMANDADOS:** Luis Alfonso Gutiérrez Higueta

**REFERENCIA:** Dictamen Pericial del predio ubicado en la Carrera 55 N° 90-64 del Municipio de Medellín.

**MATERIA:** 1. Determinar la identificación del predio materia de reivindicación, 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 reivindicación, esto es segundo y tercer nivel construido sobre la placa del inmueble con nomenclatura 90-64.

4. Establecer debidamente en catastro con la certificación correspondiente la nomenclatura asignada al inmueble materia de reivindicación, precisando si el segundo y tercer nivel tiene referencia catastral propia o hace parte de la misma referencia del primer nivel.

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

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

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, Octubre 11 de 2016

**JUZGADO:** Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

**PROCESO:** Verbal de Pertenencia

**RADICADO:** 2014-01352

**DEMANDANTE:** Luis Fernando Arango Correa

**DEMANDADOS:** Luis Javier Mesa Gómez y otros

**REFERENCIA:** Dictamen Pericial

**MATERIA:** 1. Avalúo comercial del predio ubicado en la Calle 18 A SUR N°22-63/22-47 Lote 10 del Municipio de Medellín.

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

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

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

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

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

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

8. 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.

**BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479**  
**RAA AVAL-43428479- Perito Avaluadora**  
**AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES -**  
**ANAV**  
**OFICINA CALLE 32E N ° 65E-15 BELÉN FÁTIMA,**  
**MEDELLÍN, ANTIOQUIA**  
**PBX 6127401 / 3106752627**

**INFORME DE AVALÚO**  
**COMERCIAL**



*Beatriz Foronda*  
*Avalúos*

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

**FECHA:** Medellín, Octubre 27 de 2016

**JUZGADO:** Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

**PROCESO:** Verbal de Pertencia

**RADICADO:** 2014-01226

**DEMANDANTE:** Ángela Lucía Londoño Peláez

**DEMANDADOS:** Ferney Alonso Álvarez Vargas y Juliana María ÁLVAREZ VARGAS

**REFERENCIA:** Dictamen Pericial

**MATERIA:** 1. Determinar la identificación del predio materia de Pertencia, 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 Pertencia.

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

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

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

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:** Agosto 22 de 2016

**JUZGADO** Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

**PROCESO:** Verbal de Pertencia

**DEMANDANTE:** Luz Marina León López y otros

**APODERADO:** Ana Consuelo Mejía Gutiérrez y/o Dora Elena Rodríguez

**DEMANDADOS:** Fraicedes Valencia y otros

**CURADOR:** Leonel Darío Correa Yepes

**RADICADO DEL PROCESO:** 2014-00645 Inicial

**REFERENCIA:** Dictamen pericial del predio ubicado en la CARRERA 46A N° 92-79 del Municipio de Medellín

**MATERIA:** 1. Determinar la identificación del predio materia de Pertencia, 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 Pertencia.

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

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

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

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:** Agosto 9 de 2016

**JUZGADO:** Tercero Promiscuo Municipal de Medellín

**PROCESO:** Divisorio por Ventas

**DEMANDANTE:** Darío de Jesús Gómez Jaramillo

**DEMANDADO:** Martha Lilia Gómez Jaramillo y otros

**RADICADO:** 2016-359

**REFERENCIA:** Dictamen Pericial

**MATERIA:** 1. Hallar el avalúo comercial de un lote de terreno, con sus mejoras y anexidades, ubicado en Zona Urbana del Municipio de Sabaneta, en el Barrio Santa Ana, con nomenclaturas Carrera 43C N° 67 Sur N° 47 lote.

2. Indicar el tipo de división que proceda tal como lo dispone el artículo 406 del código General del Proceso.

**FECHA:** Medellín, Agosto 4 de 2016

**JUZGADO:** Octavo Civil de Oralidad de Medellín

**PROCESO:** Divisorio por Venta

**BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479**  
**RAA AVAL-43428479- Perito Avaluadora**  
**AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES -**  
**ANAV**  
**OFICINA CALLE 32E N ° 65E-15 BELÉN FÁTIMA,**  
**MEDELLÍN, ANTIOQUIA**  
**PBX 6127401 / 3106752627**

**INFORME DE AVALÚO**  
**COMERCIAL**



*Beatriz Foronda*  
*Avalúos*

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

**RADICADO:** 2011-495.

**DEMANDANTE:** Manuel Tiberio Cañas Arcila

**APODERADO:** Orlando Alcides Franco

**DEMANDADO:** Ana Doris Álvarez Arboleda

**APODERADO:** Juan Esteban Montoya Hincapié

**REFERENCIA:** Dictamen Pericial

**MATERIA:** 1. Avalúo Comercial del predio ubicado en la Carrera 76 C N° 107 A -112 Segundo Piso Barrio Santander del Municipio de Medellín.

2. Indicar el tipo de división que proceda tal como lo dispone el artículo 406 del código General del Proceso.

**FECHA:** Medellín, Agosto 3 de 2016

**JUZGADO:** Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

**PROCESO:** Verbal de Pertenencia

**RADICADO:** 2015-00088 Inicial.

**DEMANDANTE:** Jairo de Jesús Bedoya Cardona

**CURADOR:** Abad Montoya Naranjo

**DEMANDADOS:** Humberto Monsalve Arango y otros

**APODERADO:** Juan Carlos Gómez Álvarez

**REFERENCIA:** Dictamen Pericial

**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 18 de 2016

**JUZGADO:** Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

**PROCESO:** Verbal de Pertenencia

**RADICADO:** 2014-1250

**DEMANDANTE:** Luis Alfonso Upegüi González y otros

**APODERADO:** Lizardo Muñoz Pino

**DEMANDADOS:** Herederos de Ramón Antonio Rodríguez Vásquez y PERSONAS indeterminadas

**CURADOR:** German de Jesús Valencia Zuluaga

**REFERENCIA:** Dictamen Pericial del predio ubicado en la Carrera 60 N° 23-69 del Barrio Trinidad del Municipio de Medellín.

**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.

**BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479**  
**RAA AVAL-43428479- Perito Avaluadora**  
**AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES -**  
**ANAV**  
**OFICINA CALLE 32E N ° 65E-15 BELÉN FÁTIMA,**  
**MEDELLÍN, ANTIOQUIA**  
**PBX 6127401 / 3106752627**

**INFORME DE AVALÚO**  
**COMERCIAL**



*Beatriz Foronda*  
*Avalúos*

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

**FECHA:** Medellín, Febrero 23 de 2016

**JUZGADO:** Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

**PROCESO:** Verbal de Pertenencia

**RADICADO:** 2015-00028

**DEMANDANTE:** Jorge Omar Ospina

**DEMANDADOS:** Inversiones Medina Gaviria & CÍA. S.A.S y demás personas indeterminadas.

**REFERENCIA:** Dictamen Pericial del predio ubicado en la Calle 28 N°65A-44 Lote 7 Manzana 4 del Municipio de Medellín.

**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.

8. Avalúo Comercial.

**FECHA.** Medellín, Octubre 11 de 2015

**JUZGADO:** Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

**PROCESO:** Verbal de Pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio

**RADICADO:** 2014-0558

**DEMANDANTE:** María Ema Hernández León

**DEMANDADOS:** Ester Julia Hernández León, Alicia, Hernández León, Luis Eduardo Hernández León y Marco Tulio Hernández León (Herederos determinados) y demás personas indeterminadas.

**REFERENCIA:** Avalúo Comercial para admisión de demanda

**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:** Agosto 20 de 2015

**JUZGADO:** Séptimo Civil del Circuito de Descongestión de Medellín

**PROCESO:** Proceso Abreviado (Perteneía)

**DEMANDANTE:** María Nazaret Méndez Montoya

**DEMANDADOS:** Personas Indeterminadas

**RADICADO:** 05001-31-03-008-2013-01112-00

**REFERENCIA:** Dictamen Pericial

**MATERIA:** 1. Avalúo comercial del predio ubicado en la Carrera 55 N°94-16 Barrio Palermo-Aranjuez del Municipio de Medellín.

**BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479**  
**RAA AVAL-43428479- Perito Avaluadora**  
**AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES -**  
**ANAV**  
**OFICINA CALLE 32E N ° 65E-15 BELÉN FÁTIMA,**  
**MEDELLÍN, ANTIOQUIA**  
**PBX 6127401 / 3106752627**

**INFORME DE AVALÚO**  
**COMERCIAL**



*Beatriz Foronda*  
*Avalúos*

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

**FECHA:** Agosto 20 de 2015

**JUZGADO:** Octavo Civil Municipal de Medellín

**PROCESO:** Proceso Divisorio

**RADICADO:** 2013-828

**DEMANDANTE:** David Alonso Hernández

**DEMANDADOS:** Nicolás Jaramillo y otros

**REFERENCIA:** Dictamen Pericial

**MATERIA:** 1. Avalúo comercial del predio ubicado en la Calle 98B N° 39A-32 Primer Piso Barrio Manrique del Municipio de Medellín.

2. Indicar el tipo de división que proceda tal como lo dispone el artículo 406 del código General del Proceso.

- 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 el abogado solicitante.

- 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 012-18007 Pin 210701253144690252 No: Oficina de Instrumentos Públicos de Girardota

Escritura Pública #275 del 31/01/2012 Notaria 16 de Medellín

**BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO C.C. 43.428.479**  
**RAA AVAL-43428479- Perito Avaluadora**  
**AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES -**  
**ANAV**  
**OFICINA CALLE 32E N ° 65E-15 BELÉN FÁTIMA,**  
**MEDELLÍN, ANTIOQUIA**  
**PBX 6127401 / 3106752627**

**INFORME DE AVALÚO**  
**COMERCIAL**



*Beatriz Foronda*  
*Avalúos*

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

El presente informe esta rendido en forma independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Para constancia firmo al primer día del mes de Julio de 2021.

**BEATRIZ ELENA FORONDA PATIÑO**  
CC. 43.428.479



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210701253144690252**

**Nro Matricula: 012-18007**

Pagina 1 TURNO: 2021-18723

Impreso el 1 de Julio de 2021 a las 03:00:58 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 012 - GIRARDOTA DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: GIRARDOTA VEREDA: GIRARDOTA  
FECHA APERTURA: 23-07-1987 RADICACIÓN: 87-2134 CON: ESCRITURA DE: 09-07-1987  
CODIGO CATASTRAL: 053080100000200730022000000000 COD CATASTRAL ANT: 3081001001007300022000000000  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

-----

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE DE TERRENO, QUE MIDE SIETE METROS CON CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS DE FRENTE (7.45 MTS.) POR VEINTIUM METROS CON SETENTA CENTIMETROS (21.70) DE CENTRO, EN TOTAL, CIENTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS CON SESENTA Y SEIS CENTIMETROS DE METRO CUADRADO (161.66 MTS.2) SITUADO EN LA CARRERA 16 DEL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE GIRARDOTA, EL CUAL SE SEGREGA DE OTRO DE MAYOR CABIDA MARCADO EN EL CATASTRO CON EL NRO. 2094 Y EL PREDIO QUE VENDE QUEDA COMPRENDIDO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS GENERALES: VER LINDEROS DE LA ESCRITURA 710 DEL 9 DE JULIO DE 1987 NOTARIA DE GIRARDOTA.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :  
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA : METROS : CENTIMETROS :  
COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION ASI:01- DEL 23 DE MARZO DE 1.965 ESCRITURA 144 DEL 14 DE MARZO DE 1.965 NOTARIA DE GIRARDOTA. VALOR DEL ACTO \$ 7.000.00 MODO DE ADQUISICION: COMPRAVENTA. DE: VILLA VEGAS, MARIA DOLORES: VILLA VEGA, SUSANA DE LOS DOLORES A: VILLA VEGA, MARIA CECILIA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO  
1) CARRERA 16

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

012 - 18006

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-07-1987 Radicación: 2134**

Doc: ESCRITURA 710 del 09-07-1987 NOTARIA UNICA de GIRARDOTA VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: VILLA VEGAS MARIA CECILIA

**A: MURILLO AGUDELO ANGELA STELLA** X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-07-1988 Radicación: 2134**

Doc: ESCRITURA 710 del 09-07-1987 NOTARIA UNICA de GIRARDOTA VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210701253144690252**

**Nro Matrícula: 012-18007**

Página 2 TURNO: 2021-18723

Impreso el 1 de Julio de 2021 a las 03:00:58 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MURILLO AGUDELO ANGELA STELLA

A: VILLA VEGA MARIA CECILIA

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 21-07-1988 Radicación: 2567

Doc: ESCRITURA 959 del 21-07-1988 NOTARIA UNICA de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$200.000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: VILLA VEGA MARIA CECILIA

A: MURILLO AGUDELO ANGELA STELLA



**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 06-07-1989 Radicación: 2075

Doc: ESCRITURA 2837 del 29-06-1989 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$4,725.000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MURILLO AGUDELO ANGELA STELLA

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO



**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 03-12-2002 Radicación: 2002-6201

Doc: ESCRITURA 4686 del 19-11-2002 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$4,725,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA, 0774 CANCELACION HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO-EN LIQUIDACION

A: MURILLO AGUDELO ANGELA STELLA

X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 15-07-2003 Radicación: 2003-3487

Doc: ESCRITURA 556 del 14-07-2003 NOTARIA de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$58,900,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MURILLO AGUDELO ANGELA STELLA

CC# 32419419

A: CHAVARRIA DE ALZATE ORFA NELLY

CC# 39350532 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 15-07-2003 Radicación: 2003-3487

Doc: ESCRITURA 556 del 14-07-2003 NOTARIA de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210701253144690252  
Pagina 3 TURNO: 2021-18723

Nro Matrícula: 012-18007

Impreso el 1 de Julio de 2021 a las 03:00:58 PM  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CHAVARRIA DE ALZATE ORFA NELLY CC# 39350532 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-04-2005 Radicación: 2005-2438

Doc: RESOLUCION 0707 del 25-01-2005 GOBERNACION DE ANTIOQUIA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION DOBLE CALZADA BELLO-HATILLO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA.



ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-09-2008 Radicación: 2008-8569

Doc: OFICIO 9300003675 del 29-08-2008 GOBERNACION DE ANTIOQUIA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION DE VALORIZACION: 0723 CANCELACION DE VALORIZACION DOBLE CALZADA BELLO-HATILLO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA

A: MURILLO AGUDELO ANGELA STELLA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-12-2008 Radicación: 2008-11753

Doc: ESCRITURA 1281 del 19-12-2008 NOTARIA de GIRARDOTA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0702 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALZATE ALZATE JUAN GUILLERMO CC# 8314680

A: CHAVARRIA DE ALZATE ORFA NELLY CC# 39350532 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-12-2008 Radicación: 2008-11753

Doc: ESCRITURA 1281 del 19-12-2008 NOTARIA de GIRARDOTA VALOR ACTO: \$86,271,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CHAVARRIA DE ALZATE ORFA NELLY CC# 39350532

A: VILLADA ROMAN MERY DEL SOCORRO CC# 42786903 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 29-12-2008 Radicación: 2008-11753

Doc: ESCRITURA 1281 del 19-12-2008 NOTARIA de GIRARDOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983): 0902

ACTUALIZACION AREA (HOY 152 M2)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210701253144690252  
Pagina 4 TURNO: 2021-18723

Nro Matrícula: 012-18007

Impreso el 1 de Julio de 2021 a las 03:00:58 PM  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: VILLADA ROMAN MERY DEL SOCORRO

CC# 42786903 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 09-02-2009 Radicación: 2009-1013  
Doc: ESCRITURA 127 del 05-02-2009 NOTARIA de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: SOTO MALDONADO POMPILO DE JESUS

CC# 71607323

A: VILLADA ROMAN MERY DEL SOCORRO

CC# 42786903 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 23-03-2010 Radicación: 2010-2451

Doc: ESCRITURA 366 del 01-03-2010 NOTARIA CATORCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -(CANCELA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SOTO MALDONADO POMPILO DE JESUS

CC# 71607323

DE: VILLADA ROMAN MERY DEL SOCORRO

CC# 42786903 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 23-03-2010 Radicación: 2010-2451

Doc: ESCRITURA 366 del 01-03-2010 NOTARIA CATORCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$93,302,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VILLADA ROMAN MERY DEL SOCORRO

CC# 42786903

A: CALLE MESA SERGIO ALONSO

CC# 70546529 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 04-06-2010 Radicación: 2010-4925

Doc: ESCRITURA 1672 del 01-06-2010 NOTARIA SEXTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CALLE MESA SERGIO ALONSO

CC# 70546529 X

A: DUQUE ROJAS MARIELA DE LAS MERCEDES

CC# 32442623

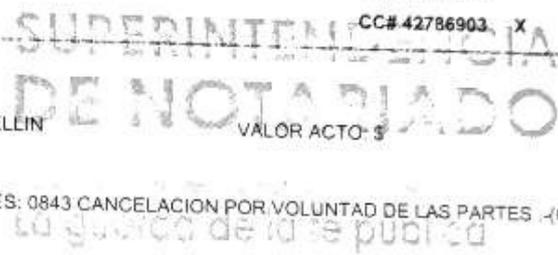
ANOTACION: Nro 017 Fecha: 03-02-2012 Radicación: 2012-1036

Doc: ESCRITURA 274 del 31-01-2012 NOTARIA 16 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$20,000,000

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ESCRITURA 1672/2010 NOTARIA SEXTA DE MEDELLIN



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210701253144690252**  
Pagina 5 TURNO: 2021-18723

**Nro Matrícula: 012-18007**

Impreso el 1 de Julio de 2021 a las 03:00:58 PM  
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: DUQUE ROJAS MARIELA DE LAS MERCEDES CC# 32442623  
A: CALLE MESA SERGIO ALONSO CC# 70546529

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 24-02-2012 Radicación: 2012-1851  
Doc: ESCRITURA 275 del 31-01-2012 NOTARIA 16 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$99,000,000  
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: CALLE MESA SERGIO ALONSO CC# 70546529  
A: CARMONA CASTRO GABRIEL ANGEL CC# 70320627 X

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 24-02-2012 Radicación: 2012-1852  
Doc: ESCRITURA 282 del 31-01-2012 NOTARIA 16 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$135,000,000  
ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

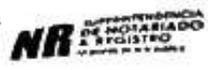
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: CARMONA CASTRO GABRIEL ANGEL CC# 70320627 X  
A: GIRALDO RESTREPO YURY CC# 43996995 Y/O  
A: RESTREPO CARDENAS MARGOT DE JESUS CC# 43085998  
A: RESTREPO TABORDA JUAN ESTEBAN CC# 1037266684 Y/O

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 11-01-2013 Radicación: 2013-141  
Doc: ESCRITURA 002 del 04-01-2013 NOTARIA UNICA de GIRARDOTA VALOR ACTO: \$65,000,000  
ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: CARMONA CASTRO GABRIEL ANGEL CC# 70320627 X  
A: MADRIGAL DE HOYOS MARIA ALICIA CC# 21764537

**ANOTACION: Nro 021** Fecha: 25-09-2013 Radicación: 2013-7347  
Doc: ESCRITURA 1032 del 17-09-2013 NOTARIA UNICA de GIRARDOTA VALOR ACTO: \$135,000,000  
Se cancela anotación No. 19

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)**  
DE: MADRIGAL DE HOYOS MARIA ALICIA CC# 21764537 (COMO CESIONARIA DEL CREDITO HIPOTECARIO)  
A: GIRALDO RESTREPO YURY ANDREA CC.43.996.995  
A: RESTREPO CARDENAS MARGOT DE JESUS CC# 43085998



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210701253144690252**  
Pagina 6 TURNO: 2021-18723

**Nro Matricula: 012-18007**

Impreso el 1 de Julio de 2021 a las 03:00:58 PM  
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**A: RESTREPO TABORDA JUAN ESTEBAN**

**CC# 1037266684**

**ANOTACION: Nro 022 Fecha: 04-10-2013 Radicación: 2013-7689**

Doc: ESCRITURA 1033 del 17-09-2013 NOTARIA UNICA de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$65.000.000

Se cancela anotación No: 20

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MADRIGAL DE HOYOS MARIA ALICIA

CC# 21784537

**A: CARMONA CASTRO GABRIEL ANGEL**

CC# 70320627



**ANOTACION: Nro 023 Fecha: 24-11-2015 Radicación: 2015-12437**

Doc: ESCRITURA 6469 del 19-11-2015 NOTARIA DIECISEIS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (CREDITO INICIAL APROBADO \$ 50.000.000)

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CARMONA CASTRO GABRIEL ANGEL

CC# 70320627 X

C.C. 43.996.995

**A: GIRALDO RESTREPO YURY ANDREA**

CC# 70578138

**A: RESTREPO CARDENAS EDGAR DE JESUS**

CC# 43085998

**A: RESTREPO CARDENAS MARGOT DE JESUS**

CC# 43506452

**A: RESTREPO CARDENAS ROSALBA**

CC# 1037266684

**A: RESTREPO TABORDA JUAN ESTEBAN**

**ANOTACION: Nro 024 Fecha: 12-12-2017 Radicación: 2017-13043**

Doc: OFICIO 571 del 30-11-2017 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL (RAD.2017-00414)

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: GIRALDO RESTREPO YURI ANDREA

C.C. 43.996.995

DE: RESTREPO CARDENAS EDGAR DE JESUS

CC# 70578138

DE: RESTREPO CARDENAS MARGOT DE JESUS

CC# 43085998

DE: RESTREPO CARDENAS ROSALBA

CC# 43506452

DE: RESTREPO TABORDA JUAN ESTEBAN

CC# 1037266684

**A: CARMONA CASTRO GABRIEL ANGEL**

CC# 70320627 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*24\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-69

Fecha: 13-04-2011



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210701253144690252**  
Pagina 7 TURNO: 2021-18723

**Nro Matrícula: 012-18007**

Impreso el 1 de Julio de 2021 a las 03:00:58 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

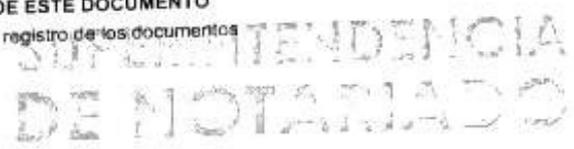
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R  
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0      Nro corrección: 2      Radicación:      Fecha: 23-01-2021  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 PROFERIDA POR  
ESA ENTIDAD, RES. NO. 09069 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos  
USUARIO: Realtech



**TURNO: 2021-18723      FECHA: 01-07-2021**  
**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

La gaceta de la fe pública

El Registrador: ADRIANA MARIA PALACIO URIBE



PIN de Validación: ae940a4f


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



PIN de Validación: ae940a4f


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


Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	<b>Fecha</b> 20 Ene 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</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>	<b>Fecha</b> 20 Ene 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
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, 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>	<b>Fecha</b> 20 Ene 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<b>Alcance</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>	<b>Fecha</b> 20 Ene 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares</li> </ul>	<b>Fecha</b> 20 Ene 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li> </ul>	<b>Fecha</b> 20 Ene 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico



PIN de Validación: ae940a4f



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</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>	20 Ene 2020	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares</li> </ul>	20 Ene 2020	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</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>	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: ae940a4f



Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ae940a4f**

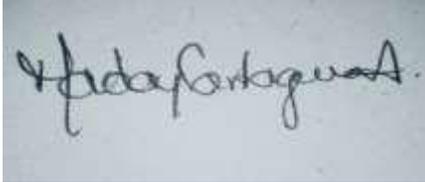
El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los catorce (14) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

**CONSTANCIA: Girardota, Antioquia, agosto 25 de 2021.** Informo a la señora Juez, que se encuentra pendiente de aprobar la liquidación del crédito presentada por la parte ejecutante, de la cual se dio traslado el pasado 22 de julio de 2021, la parte ejecutada no hizo pronunciamiento alguno.

El 05 de agosto de 2021 del correo técnico.catastro@girardota.gov.co la Oficina de Catastro del Municipio de Girardota allega el avalúo catastral de los bienes inmuebles con MI 012-10170 Y 012-53726, que le fueron solicitados mediante Oficio 185 del 18 de agosto de 2021.

A Despacho de la señora Juez,



Maday Cartagena Ardila  
Escibiente

**REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO CIVIL CON CONOCIMIENTO EN PROCESOS LABORALES DEL  
CIRCUITO DE GIRARDOTA**

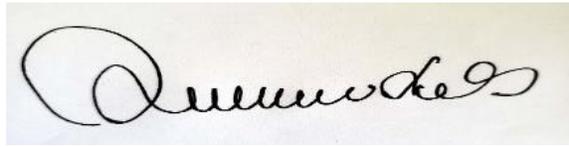
**Girardota, Antioquia, agosto veinticinco (25) de dos mil veintiuno (2021).**

Referencia	Ejecutivo Hipotecario 2019-00128-00 acumulado al Ejecutivo Laboral 2017-00354-00
Demandante	Nelson de Jesús Duque Martínez
Demandada	Jhon Fredy Sierra Ospina
Radicado	05308-31-03-001-2017-00354-00
Auto (S)	217

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 446 del C.G.P., al no haber sido objetada la liquidación de crédito e intereses presentada por la parte ejecutante, y encontrarse ajustada al auto que ordena seguir adelante la ejecución calendados 17 de agosto de 2018 y 19 de julio de 2019, el Juzgado le imparte aprobación.

Teniendo en cuenta que, con la información suministrada por la Oficina de Catastro del Municipio de Girardota, que obra en el archivo 12., del expediente digital, procede el Despacho a dar traslado al dictamen comercial allegado por la parte ejecutante (archivo 07.), por el término de diez (10) días, para que los interesados presenten sus observaciones.

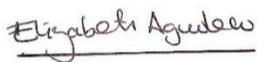
**NOTIFÍQUESE**



**DIANA MILENA SABOGAL OSPINA  
JUEZA**

Firma escaneada conforme el art. 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho

Se certifica: Que el presente auto fue notificado por ESTADOS N° 34, fijados el 26 de agosto de 2021 en la página web de la Rama Judicial y en la plataforma TYBA a las 8:00 a.m. <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-girardota/80>



**Elizabeth Agudelo**  
Secretaria

**RE: avaluos girardota**

Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Girardota  
<j01cctogirardota@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 30/06/2021 12:00 PM

**Para:** hectorga13@hotmail.com <hectorga13@hotmail.com>

ACUSO RECIBIDO.

Atentamente,

OLGA C. CÓRDOBA CÓRDOBA

Notificadora

JUZGADO CIVIL CON CONOCIMIENTOS EN PROCESOS LABORALES DEL CIRCUITO JUDICIAL DE GIRARDOTA  
ANTIOQUIA

---

**De:** hector gabriel ortiz ramirez <hectorga13@hotmail.com>

**Enviado:** miércoles, 30 de junio de 2021 11:34 a. m.

**Para:** Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Girardota <j01cctogirardota@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RV: avaluos girardota

---

como apoderado de la parte demandante en el proceso cuyo radicado es 2019-028 y con el conexo 2017-0354 respetuosamente, me permito allegar el respectivo avalúo del inmueble objeto de la medida previa o cautelar, dígnese colocar el traslado dicho avalúo

atentamente HECTOR ORTIZ

Guarne, 18 de marzo de 2021.

Señor  
JUEZ JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOTA  
E.S.D.

<b>Radicado</b>	05308-31-03-001-2016-00318-00
<b>Proceso</b>	EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL
<b>Demandante</b>	NELSON DE JESUS DUQUE MARTINEZ c.c.No. 70.162.408.
<b>Demandado</b>	JHON FREDY SIERRA OSPINA cc 70.433.131

Me permito presentar a usted el resultado oficial del avalúo comercial realizado al predio (Lote de Terreno) identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 012-53726 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota, localizado en la Paraje las Cuchillas. Del municipio de Girardota-Antioquia.

Atentamente,



**LUZ DARY ROLDAN CORONADO**  
CC. 43.056.235  
Perito Avaluador Profesional- RAA-ANAV  
AVAL-43056235

LUZ DARY ROLDAN CORONADO  
Correo: luz29rol@hotmail.com.  
Contacto: 3217372482 – 3244053  
Medellín - Colombia

## RESUMEN INFORME AVALUO

**Localización del predio:** Zona rural.

**Área terreno:** 600 M2.

**Tipo de inmueble:** Lote de terreno.

**Localización:** Paraje las cuchillas- el Llano

**Municipio:** Girardota (308).

**Departamento:** Antioquia (05).

**Matrícula inmobiliaria:** No 012-53726 (Girardota).

**Escritura pública:** No. Escritura Pública 12.268 del 12 de septiembre de 2016, de la Notaria 15 de Medellín.

**Circulo registral:** 012.

**Metodología aplicada:** Método comparativo de mercado (Artículo 1, Resolución 620 de 2008).

**Fecha del informe:** 18 de marzo de 2021.

**Vigencia:** Marzo 18 de 2022. Un año a partir de la fecha de expedición del informe escrito (Artículo 2, numeral 7, Decreto 422 de 2000; Artículo 19 Decreto 1420 de 1998).

**Identificación del perito:** El presente estudio es realizado por la perito evaluador Luz Dary Roldán Coronado, RAA AVAL-43056235.

### Valores definitivos:

Media o Promedio	\$166.323
Desviación estándar	3357,510536
Coefficiente de variación	2,02
Valor Estimado Avaluó lote	\$ 99.793.956

**AVAUO COMERCIAL  
LOTE RURAL**



**Matrícula Inmobiliaria No.012-53726 (Girardota)  
Paraje las cuchillas- el Llano  
Municipio de Girardota-Antioquia**

**LUZ DARY ROLDAN CORONADO  
Correo: luz29rol@hotmail.com.  
Contacto: 3217372482 – 3244053  
Medellín - Colombia**

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1. **Objeto del avalúo:** El presente estudio está orientado hacia la determinación de los factores físicos y económicos que nos indiquen el valor comercial de la propiedad cuyas características se detallan en el presente informe valuatorio.

2.

<b>Localización</b>	Zona rural.
<b>Paraje</b>	Las cuchillas.
<b>Municipio</b>	Girardota.
<b>Departamento</b>	Antioquia.
<b>Tipo de inmueble</b>	Lote de terreno
<b>Ubicación</b>	Zona rural.
<b>Localización</b>	Del casco urbano 3 kilómetros aprox.
<b>Tipo de avalúo</b>	Comercial.

## 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

La siguiente es la información jurídica del inmueble, más no un estudio jurídico de títulos.

<b>Área terreno</b>	600 M2
	Conversión a hectáreas: $600 \div 10.000 = 0.0600$
<b>Propietario</b>	Sierra Ospina John Fredy
<b>Modo de Adquisición</b>	Adquirió Por compra-venta a Dairo Alonso Salas Sierra de acuerdo a la Anotación 004 del 09-09-2016. Escritura 12269 del 02 del 09 de 2016 de la Notaria 15 de Medellín.
<b>Matrícula Inmobiliaria</b>	No.012-53726 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota.
<b>Escritura pública</b>	Escritura 12.268 del 02 de septiembre de 2016 de la Notaria 15 del Circulo de Medellín.
<b>LIMITACIÓN AL DOMINIO</b>	Aparece Embargo Ejecutivo con Acción personal, de acuerdo a la anotación 006 del Certificado de Libertad y Tradición del 19-02-2018. Juzgado Civil del Circuito de Girardota

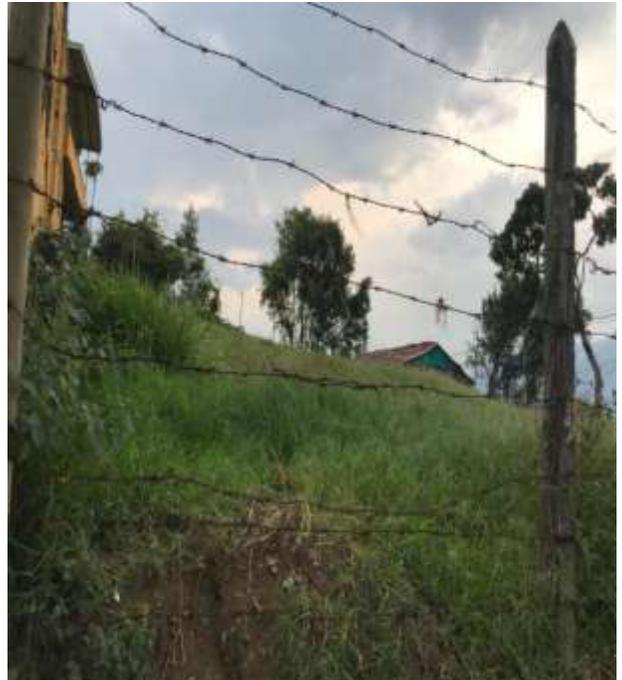
**Linderos:** Lote de Terreno: Por el FRENTE, con la calle del llano, en 40.00 metros aproximadamente; por un costado, con el vendedor en 30.00 metros aproximadamente; por el otro Costado, con el predio de Jorge Ovidio Ríos en 30.00 metros aproximadamente, este predio es de forma irregular.

1.1. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:**

1. **Tipo de inmueble:** Lote de terreno, cercado con estacones de madera y alambre de púa, cubierto de pastos estrellita, lote irregular. sin ninguna construcción.

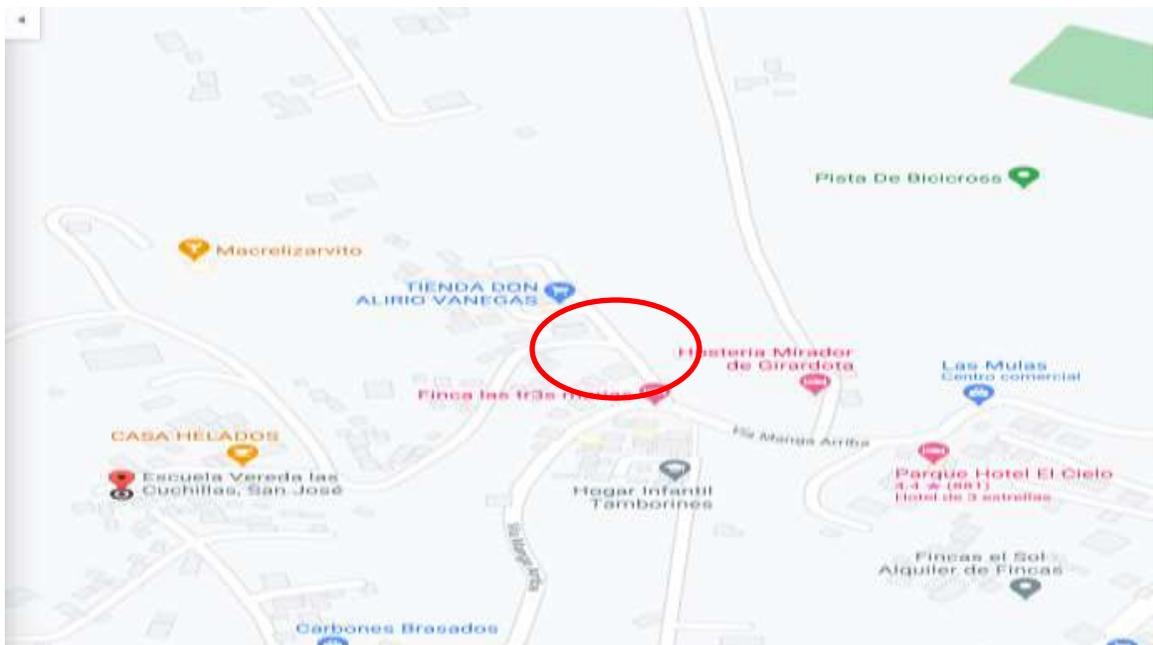
2. **.REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble.



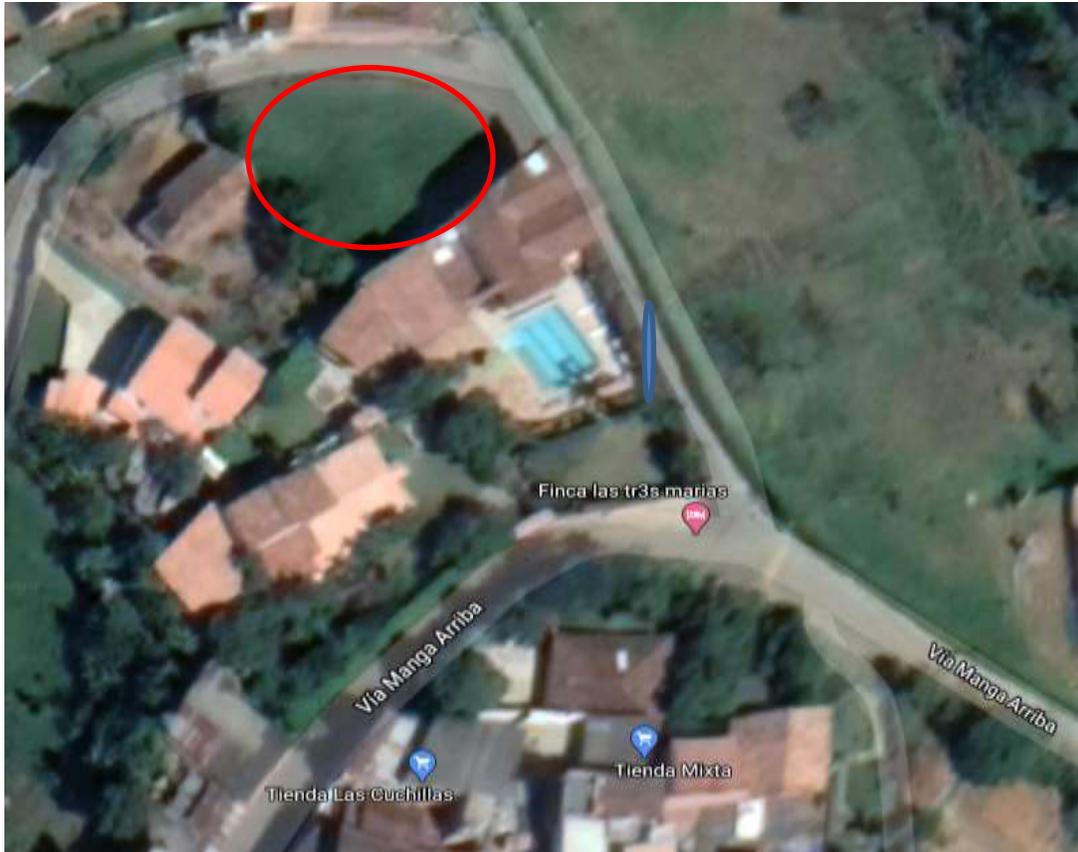


### VIAS DE ACCESO



LUZ DARY ROLDAN CORONADO  
Correo: luz29rol@hotmail.com.  
Contacto: 3217372482 – 3244053  
Medellín - Colombia

## UBICACIÓN EN EL SECTOR



### METODOLOGÍA APLICADA

Para la realización del avalúo del predio identificado con la matrícula inmobiliaria No **012-53726** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Girardota, localizado en el paraje las cuchillas. Municipio de Girardota, se tuvieron en cuenta los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; igualmente las metodologías y lineamientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de acuerdo a la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

Para el avalúo del predio se utilizó el Método de Comparación Directa del Mercado, aprobado según **Resolución 620 de 2008, Artículo 1:** “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. Las ofertas o transacciones deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial”.

La revisión y análisis de la información disponible en el mercado inmobiliario, la posterior investigación de dicha información de mercado con respecto a operaciones realizadas en venta u ofertas de propiedades ubicadas en el área de influencia de la propiedad que puedan ser comparables al predio en estudio fueron realizadas.

Es decir, realizando una investigación económica basada en comparar lotes similares a los del bien avaluado ubicados en el mismo sector o área de localización que se pueden clasificar como homogéneas.

Para el avalúo de la competencia, se clasificaron las muestras, se determinó la media aritmética y se hizo el respectivo análisis mediante el procedimiento matemático de buscar la dispersión simple, dispersión simple cuadrada, desviación estándar y conocer el coeficiente de variación.

La información sobre operaciones cerradas y ofertas en el mercado se obtuvo de diversas fuentes, del mercado abierto de compraventa, y consultas en revistas inmobiliarias e internet; se ratificó toda la información involucrada en el proceso de realización del reporte en cumplimiento del objetivo planteado. Para desarrollar la opinión de valor, se ha completado el proceso de análisis como lo definen los requerimientos según la Ley Colombiana.

El capítulo II, Artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, de los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores, se indica que a las muestras se les debe aplicar la dispersión simple (varianza) y coeficiente de variación. Igualmente en el Capítulo VII de las fórmulas estadísticas, se indica que el perito debe aplicar la Media aritmética, desviación estándar, y el coeficiente de variación.

De acuerdo al Artículo 1 de la Resolución 620 de 2008, las muestras o comparables deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas. Para el caso de la competencia, se encontraron Cuatro (4) muestras u ofertas.

#### RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS

No.	Inmobiliaria	Código	Teléfono	Oferta	M2	Valor M2
1	Inmob. Asociados	2919795	3148867836	450.000.000	2700	166.667
2	Díaz Propiedades	2549961	3015594007	470.000.000	2800	167.857
3	Aliados Inmobiliarios	1926684	3686060	420.000.000	2600	161.538
4	Aliados Inmobiliarios	2935662	3686060	440.000.000	2600	169.231

**Nota:** Todas las ofertas son del mismo Municipio, específicamente Manga Arriba y del mismo sector del Municipio de Girardota.

Una vez se tienen clasificadas las muestras, se procede a realizar la homogenización, para el caso de la competencia.



4. **AVALÚO COMERCIAL A LA FECHA 18 DE MARZO DE 2021**

6. DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M2	TOTAL
Lote de terreno	600 M2	\$166.323	\$99.793.800
Gran total			\$99.793.800

TOTAL AVALUADO: ..... \$99.793.800

Son: **NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS**

**Nota:** El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la expedición de este informe de acuerdo con el Artículo 2, numeral 7, Decreto 422 del 8 de marzo de 2000, y el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

El precio adoptado corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario del sector, estimado mediante un análisis de precios de oferta y compra venta de lotes, de características y usos comparables dentro de la zona de influencia.

El factor de comercialización lo determina el avalúo, aunque a veces el mercado puede estar en condiciones de pagar una cifra mejor o menor. El precio límite superior es definido como el máximo que el comprador está dispuesto a pagar para comprar. El precio mínimo inferior es el límite en que el propietario acepta vender.

El avalúo practicado corresponde al precio comercial del respectivo lote de terreno, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación libre de toda presión o urgencia.

7. **ASPECTOS QUE SE TUVIERON EN CUENTA PARA EL AVALÚO**

Para la realización de este estudio valuatorio, adicionalmente a las características más relevantes del lote de terreno, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta diferentes aspectos para la determinación del justiprecio comercial que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial: aspectos de tipo económico, normatividad urbana y física que permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

Adicionalmente también se han tenido en cuenta las siguientes particularidades:

LUZ DARY ROLDAN CORONADO  
 Correo: luz29rol@hotmail.com.  
 Contacto: 3217372482 – 3244053  
 Medellín - Colombia

- 7.1. La localización general del lote de terreno dentro del municipio de Girardota, específicamente en el Paraje la cuchilla.
- 7.2. Las características específicas tales como área del lote de terreno. Condiciones y uso.
- 7.3. Para efectos de la conformación del precio del bien avaluado, entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el predio
- 7.4. La disponibilidad de los servicios públicos en el sector.
- 7.5. La oferta y demanda de predios en el Municipio de Girardota.
- 7.6. La ubicación particular del predio y su uso.
- 7.7. Los precios de la oferta y demanda de predios de características similares en el municipio de Girardota.
- 7.8. El nivel socio económico de la región.

#### Ética del evaluador:

- 4.1. **Responsabilidad:** La perito evaluador no es responsable por aspectos legales que afecten al predio; el citar números de escrituras de adquisición y matrícula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos ni arquitectónicos, por tanto, la perito evaluador no asume responsabilidad sobre los mismos. La perito evaluador se limita exclusivamente a su función que es determinar el valor comercial del predio dentro del campo de su profesión. En ningún caso podrá entenderse que el avalúo garantiza la aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía, o que cubra como expectativas y/o propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociación del mismo.
- 4.2. **Confidencialidad:** La perito evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el servicio valuatorio y sólo lo hará con la autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe se ha solicitado por una autoridad competente.
- 4.3. **Independencia:** La perito evaluador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien objeto de valoración y que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- 4.4. **Código de ética:** La perito evaluador deja expresa constancia que a la fecha no tiene ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los solicitantes con 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).
- 4.5. **Constancia:** La perito evaluador ha efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tiene interés de ninguna índole en el lote analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio. La valuación se llevó a cabo conforme al Código de ética y normas de conducta del evaluador.
- 4.6. **Fuentes consultadas:** La perito evaluador no es responsable que las ofertas del estudio de mercado que le sirvieron para la determinación del justiprecio, luego sean eliminadas, suprimidas o cambiadas en los buscadores de internet o de otro medio de consulta.
- 4.7. **Marco normativo:** 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, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, y lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998.

- 4.8. **Observaciones jurídicas:** El avalúo no tiene en cuenta aspectos de índole jurídica, tales como estudio de títulos, servidumbres activas y en general asuntos de carácter legal, por tanto la perito evaluador no asume responsabilidades sobre los mismos. La perito evaluador no realiza levantamientos ni mediciones. En el presente avalúo no se ha intentado rendir una opinión de tipo jurídico, ni cualquier otra materia de carácter legal.
- 4.9. **Fecha de inspección ocular:** En la correspondiente visita al predio se tomó el registro fotográfico y se verificó la información que se detalla en el presente informe valuatorio.
- 4.10. **Declaración:** Manifiesto bajo la gravedad de juramento que no he incurrido en ninguna causal del Artículo 50 del Código General del Proceso.
- 4.11. **Fecha del informe:** Marzo 18 de 2021.

Atentamente,



LUZ DARY ROLDAN CORONADO  
CC. 43.056.235  
Perito Avaluador Profesional- RAA-ANAV  
AVAL-43.056.235

## 8. IDENTIFICACIÓN PERITO

LUZ DARY ROLDAN CORONADO, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No.43.056.235, expedida en Medellín, Antioquia, y con RAA AVAL No. 43056.235, en mi calidad de perito evaluador, procedo a rendir el avalúo comercial solicitado, en los términos prescritos por el art. 226, del Código General de Proceso, y demás normas concordantes vigentes.

Mi dirección es Carrera 72 A No. 79-61, Unidad Residencial Altamira de la ciudad de Medellín. Celular 3217372482- Teléfono fijo: 3244053.

Soy Perito evaluador desde el año 2.000 me desempeño como auxiliar de la justicia Secuestre y Perito Evaluador de bienes Urbanos y Rurales y otras categorías que me permiten realizar avalúos de tangibles e intangibles. Entre otros. Soy perito Evaluador profesional:

- ❖ Técnico Laboral por Competencias en avalúos inmobiliarios. Año: 2018-2019. Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo-Compuestudio.
- ❖ Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, equipos y Sistemas Catastrales. Trece Categorías. Instituto Politécnico Internacional. 1.200 Horas
- ❖ Perito Evaluador Profesional: en Topografía de planos y Cartografía, Plan de Ordenamiento Territorial, Inmuebles Urbanos y Rurales, Titularización de Inmueble, Normas Especializadas, Propiedad Horizontal, Reforma Urbana. Fundación Nuevo Milenio en convenio con la Lonja de Colombia 2014
- ❖ Diplomado en Gerencia en Finca Raíz y Avalúos Inmobiliarios. Fundación Nuevo Milenio en convenio con la Lonja de Colombia (120 horas). 2014
- ❖ Profesional en avalúos (trece categorías). Politécnico Internacional - Año 2020
- ❖ Diplomado en avalúos I. Duración: 120 Horas. Politécnico de Suramérica. Año 2020.
- ❖ Bachiller académico del Liceo Gilberto Álzate. Año 1984.
- ❖ Secretaria Ejecutiva. Escuela Remington de Colombia. 1986-1987
- ❖ Administradora de Empresas con Énfasis en Economía Solidaria. Universidad Luis Amigo. Año 2000.
- ❖ Auxiliar contable Cesde.
- ❖ Tecnología en Gerontología. Tecnológico de Antioquia.

Durante El tiempo que he ejercido como auxiliar de la Justicia he realizado avalúos a distintos despachos judiciales y en forma particular. Relaciono alguno de ellos.

<b>APODERADO DEMANDANTE:</b>	Miguel Ángel Monsalve
<b>DEMANDADOS:</b>	Genética Ganadera- G&G S.A
<b>APODERADO DEMANDADO:</b>	
<b>RADICADO:</b>	2015-00022

<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Avaluó de 5 predios Fincas-Construcciones; Municipio de Santa Rosa de Osos
--	--

**DICTAMEN PERICIAL**  
(artículo 226 del Código General del Proceso)

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

<b>Nombre:</b> LUZ DARY ROLDÀN CORONADO
<b>Identificación:</b> C.C. N° 43.056.235 de Medellín
<b>Dirección:</b> Carrera 70 No. 81-118
<b>Ciudad:</b> Medellín – Antioquia
<b>Teléfono:</b> 3217372482-4415007
<b>Correo electrónico:</b> luz29rol@hotmail.com
<b>Profesión:</b> Administradora de Empresas, Perito Avaluador-Secuestre-Auxiliar contable-Técnica laboral por competencia en avalúos Compuestico (Categorías Rural y Urbano), avaluador profesional politécnico internacional (13 categorías), Diplomado en avalúos Politécnico de Suramérica, Perito avaluador Lonja de Colombia.

**Lista de los casos en lo que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial**

<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	Juzgado 13 civil del Circuito de Medellín
<b>PROCESO:</b>	Ejecutivo Singular
<b>DEMANDANTE:</b>	Ovidio Ramírez Trujillo
<b>APODERADO DEMANDANTE:</b>	Nicanor Correa Upegui
<b>DEMANDADOS:</b>	Claudio Alberto Villada Pérez
<b>RADICADO:</b>	05-001-31-03-013-1997-01571-00
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Avaluó Lote de Terreno- Vereda la miel Caldas
<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	Juzgado 9º Civil del Circuito de Medellín
<b>PROCESO:</b>	Ejecutivo hipotecario
<b>DEMANDANTE:</b>	Jesús Humberto Roldán
<b>APODERADO DEMANDANTE:</b>	Miguel Ángel Monsalve
<b>DEMANDADOS:</b>	Gloria Mery Vega Gutiérrez
<b>RADICADO:</b>	05-001-31-009-2014-00729-00
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Experticia de bien Inmueble-Sector Las palmas
<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	Doce Civil del Circuito de Medellín
<b>PROCESO:</b>	Ejecutivo
<b>DEMANDANTE:</b>	Elías de Jesús Gallo
<b>APODERADO DEMANDANTE:</b>	Miguel Ángel Monsalve
<b>DEMANDADOS:</b>	Diana Patricia Úran y José Alberto Romero
<b>RADICADO:</b>	05-001-31-012-2011-00058-00
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Experticia de bienes inmuebles
<b>Juzgado o despacho</b>	Dieciocho Civil Municipal (Origen). Juzgado 4 de ejecución
<b>Proceso</b>	Ejecutivo Hipotecario
<b>Demandante</b>	Ramiro de Jesús Roldan
<b>Demandado</b>	María Elvia Garzón Usme
<b>Apoderado Demandante</b>	Marcela Barrientos
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Avaluó comercial Inmueble
<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	Juzgado 12 Civil Municipal de Oralidad

LUZ DARY ROLDAN CORONADO  
Correo: luz29rol@hotmail.com.  
Contacto: 3217372482 – 3244053  
Medellín - Colombia

<b>PROCESO:</b>	Ejecutivo Con Título Hipotecario
<b>DEMANDANTE:</b>	Jesús María Berrio
<b>DEMANDADOS:</b>	Roció del Socorro Arzate Soto
<b>Apoderado Demandante</b>	Raúl Albeiro Guevara Muriel
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Avaluó Comercial de Inmueble Rural (Corregimiento de Santa Elena.
<b>Juzgado o despacho</b>	JUEZ JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL (origen) JUZGADO SEPTIMO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL
<b>Proceso</b>	Ejecutivo hipotecario.
<b>Demandante</b>	Daniel Reina Cotrino CC No. 2.944.765
<b>Demandado</b>	Cilia Rosa Avendaño de Noriega CC No. 39.029.577
<b>Apoderado Demandante</b>	Claudia Ramírez
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Avaluó Local Comercial.
<b>Juzgado o despacho</b>	JUEZ JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE AMAGA
<b>Proceso</b>	Ejecutivo hipotecario Mínima Cuantía
<b>Demandante</b>	Marco Tulio y Ana Tulia Noreña Flores c.c.No.71.666.604.
<b>Demandados</b>	Nicolás Antonio Muriel Sánchez c.c.No.98.477.772
<b>Apoderado Demandante</b>	Olga lucia Echavarría
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Avaluó Local Comercial
<b>Juzgado o despacho</b>	PRIMERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL
<b>Proceso</b>	EJECUTIVO
<b>Demandante</b>	EDIFICIO ACQUALINA P.H.
<b>Demandado</b>	YANETH DEL CARMEN VERGARA HERNANDEZ
<b>Apoderado Demandante</b>	GLORIA BEATRIZ SERNA GONZALEZ,
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Avaluó Rural lotes de terreno. (Municipio de San Rafael).
<b>Juzgado o despacho</b>	JUEZ JUZGADO 23 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD (Origen) JUEZ JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIA
<b>Proceso</b>	EJECUTIVO SINGULAR
<b>Demandante</b>	BEATRIZ ELENA CARDENAS SANCHEZ
<b>Demandado</b>	Gabriela Torres de Marín
<b>Apoderado Demandante</b>	KARINA MONTES
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Avaluó lotes de terreno rurales municipio de San Rafael
<b>Materia sobre la cual verso el dictamen</b>	Avaluó vehículo dían

Juzgado o despacho	JUEZ JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE AMAGA
Proceso	Ejecutivo hipotecario Mínima Cuantía
Demandante	Marco Tulio y Ana Tulia Noreña Flores c.c.No.71.666.604.
Demandados	Nicolás Antonio Muriel Sánchez c.c.No.98.477.772
Apoderado Demandante	Olga lucia Echavarría
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	Avaluó Local Comercial
Juzgado o despacho	PRIMERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL
Proceso	EJECUTIVO
Demandante	EDIFICIO ACQUALINA P.H.
Demandado	YANETH DEL CARMEN VERGARA HERNANDEZ
Apoderado Demandante	GLORIA BEATRIZ SERNA GONZALEZ,
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	Avaluó Rural lotes de terreno. (Municipio de San Rafael).
Juzgado o despacho	JUEZ JUZGADO 23 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD (Origen) JUEZ JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIA
Proceso	EJECUTIVO SINGULAR
Demandante	BEATRIZ ELENA CARDENAS SANCHEZ
Demandado	Gabriela Torres de Marín
Apoderado Demandante	KARINA MONTES
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	Avaluó lotes de terreno rurales municipio de San Rafael
Juzgado o despacho	Juzgado Promiscuo Municipal de Sopetran
Proceso	Ejecutivo hipotecario
Demandado	Juan José Feijoo
Demandante	Martin Nicolás Serna Martínez
Apoderada demandada	Ana Cristina
Materia sobre la cual verso en dictamen	Avaluó Finca de Recreo sopetran
Juzgado o despacho	



PIN de Validación: b52f0a68



**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) LUZ DARY ROLDAN CORONADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43056235, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-43056235.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ DARY ROLDAN CORONADO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p>		
<p><b>Alcance</b></p> <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>	<p><b>Fecha</b></p> <p>13 Feb 2020</p>	<p><b>Régimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p>		
<p><b>Alcance</b></p> <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>	<p><b>Fecha</b></p> <p>13 Feb 2020</p>	<p><b>Régimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p>		
<p><b>Alcance</b></p> <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>	<p><b>Fecha</b></p> <p>28 Dic 2020</p>	<p><b>Régimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Puentes, Acueductos y conducciones</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>28 Dic 2020</p>	<p><b>Régimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>

Página 1 de 4



PN de Validación: b52f9a68



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<b>Alcance</b> • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	<b>Fecha</b> 28 Dic 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<b>Fecha</b> 28 Dic 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 28 Dic 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<b>Alcance</b> • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	<b>Fecha</b> 28 Dic 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
<b>Alcance</b> • Artes, Joyas, Orfebrería, Arqueológico, Paleontológico y similares	<b>Fecha</b> 28 Dic 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
<b>Alcance</b> • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	<b>Fecha</b> 28 Dic 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico



PN de Validación: bf29a888



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<b>Alicance</b> • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	<b>Fecha</b> 28 Dic 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
<b>Alicance</b> • Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares	<b>Fecha</b> 28 Dic 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<b>Alicance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 28 Dic 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA  
Dirección: CARRERA 70 N° 81 - 118  
Teléfono: 3217372482  
Correo Electrónico: luz29rol@hotmail.com

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

Compuestudio - Técnico Laboral Por Competencias En Avalúos  
Instituto politécnico Internacional - Auxiliar de avalúos, perito de propiedad raíz, plantas, equipos y sistemas catastrales.

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) LUZ DARY ROLDAN CORONADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43056235.

El(la) señor(a) LUZ DARY ROLDAN CORONADO 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



PIN de Validación: b52f0a68



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**

**b52f0a68**

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 Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



AVALÚOS COMERCIALES  
URBANOS Y RURALES  
RAA 43.056.235

## CUENTA DE COBRO

LUZ DARY ROLDAN CORONADO, identificada con Cedula de Ciudadanía 43.056.235 de Medellín, informo que he recibido la suma de \$1.000.000 (Un millón de pesos), por avalúo comercial a los inmuebles identificados con Matricula Inmobiliaria No 012-10170 y Matricula No. 01253726, ubicados en el Paraje las cuchillas. Vía Manga Arriba. Municipio de Girardota.

CUENTA DE AHORROS BANCOLOMBIA 31069249445  
DIRECCION: Carrera 72 A No. 69-71.  
TELEFONO: 3217372482-3244053  
CORREO ELECTRONICO: [luz29rol@hotmail.com](mailto:luz29rol@hotmail.com).

Atentamente,

LUZ DARY ROLDAN CORONADO  
CC. 43.056.235  
Perito Avaluador Profesional- RAA-ANAV  
AVAL-43.056.235

LUZ DARY ROLDAN CORONADO  
Correo: [luz29rol@hotmail.com](mailto:luz29rol@hotmail.com).  
Contacto: 3217372482 – 3244053  
Medellín - Colombia

Guarne, 18 de marzo de 2021.

Señor  
JUEZ JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOTA  
E.S.D.

<b>Radicado</b>	05308-31-03-001-2016-00318-00
<b>Proceso</b>	EJECUTIVO LABORAL
<b>Demandante</b>	JOSE JAIR GOMEZ CATAÑO c.c.No. 94.308.703.
<b>Demandado</b>	JHON FREDY SIERRA OSPINA cc 70.433.131

Me permito presentar a usted el resultado oficial del avalúo comercial realizado al predio (Lote de Terreno) identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 012-10170 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota, localizado en el Paraje las Cuchillas. Del municipio de Girardota-Antioquia.

Atentamente,



**LUZ DARY ROLDAN CORONADO**  
CC. 43.056.235  
Perito Avaluador Profesional- RAA-ANAV  
AVAL-43056235

LUZ DARY ROLDAN CORONADO  
Correo: luz29rol@hotmail.com.  
Contacto: 3217372482 – 3244053  
Medellín - Colombia

## RESUMEN INFORME AVALUO

**Localización del predio:** Zona rural.

**Área lote de terreno:** 1018 M2

**Tipo de inmueble:** casa finca.

**Localización:** Paraje las cuchillas- el Llano

**Municipio:** Girardota (308).

**Departamento:** Antioquia (05).

**Matrícula inmobiliaria:** No 012-10170 (Girardota).

**Escritura pública:** Escritura Pública 9.073 del 21 de Noviembre del 2017, de la Notaria 18 de Medellín.

**Circulo registral:** 012.

**Metodología aplicada:** Método comparativo de mercado (Artículo 1, Resolución 620 de 2008).

**Fecha del informe:** 18 de marzo de 2021.

**Vigencia:** Marzo 18 de 2022. Un año a partir de la fecha de expedición del informe escrito (Artículo 2, numeral 7, Decreto 422 de 2000; Artículo 19 Decreto 1420 de 1998).

**Identificación del perito:** El presente estudio es realizado por la perito evaluador Luz Dary Roldán Coronado, RAA AVAL-43056235.

### Valores definitivos:

Media o Promedio	\$1.325.887
Desviación estándar	58608,09138
Coefficiente de variación	4,42
Valor total avaluó	<b>\$1.349.752.966</b>

**AVAUO COMERCIAL  
CASA FINCA**



**Matrícula Inmobiliaria No.012-10170 (Girardota)  
Paraje las cuchillas- el Llano  
Municipio de Girardota-Antioquia**

LUZ DARY ROLDAN CORONADO  
Correo: luz29rol@hotmail.com.  
Contacto: 3217372482 – 3244053  
Medellín - Colombia

1. **INFORMACIÓN BÁSICA**

**Objeto del avalúo:** El presente estudio está orientado hacia la determinación de los factores físicos y económicos que nos indiquen el valor comercial de los inmuebles casa finca y lote de terreno cuyas características se detallan en el presente informe valuatorio.

2.

<b>Localización</b>	Zona rural.
<b>Paraje</b>	Las cuchillas.
<b>Municipio</b>	Girardota.
<b>Departamento</b>	Antioquia.
<b>Tipo de inmueble</b>	Casa finca
<b>Ubicación</b>	Zona rural.
<b>Localización</b>	Del casco urbano 3 kilómetros aprox.
<b>Tipo de avalúo</b>	Comercial.

3. **INFORMACIÓN JURÍDICA**

La siguiente es la información jurídica del inmueble, más no un estudio jurídico de títulos.

<b>Área terreno</b>	1.018 M2 (Casa lote)
	Conversión a hectáreas: $1.018 \div 10.000 = 0.1018$
<b>Propietario</b>	Sierra Ospina John Fredy
<b>Modo de Adquisición</b>	Adquirió Casa finca Por compra-venta a Angulo Almanza Juan Camilo de acuerdo a la Anotación 015 del 28-07-2006. Escritura 644 del 06 de julio de 2006 de la Notaria de Girardota.
<b>Matrícula Inmobiliaria</b>	No.012-10170 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota.
<b>Escritura pública</b>	No.9.073 del 21 de Noviembre del 2017 de la Notaria 18 de Medellín..
<b>LIMITACIÓN AL DOMINIO</b>	Aparece Embargo Ejecutivo con Acción Real, de acuerdo a la anotación 032 del Certificado de Libertad y Tradición del 21 de Septiembre de 2020.

**Linderos:** Casa finca Por el Frente, con el Camino; por un costado, con Ovidio Ríos; por el otro Costado, con la carretera; por la parte de atrás, con herederos de los Loaiza.

#### **4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:**

##### **Descripción Casa Finca:**

Se ingresa por portada metálica, se observa un parqueadero cubierto de Grama, se continúa por rampa a la zona húmeda, un salón con un pozuelo, Zona de barbicure.

La casa principal consta de: Sala, comedor, cocina, zona de ropas, cuatro (4) habitaciones dos con baño completos.

Escalas de acceso al segundo nivel consta de: Un salón mirador con vista a la zona húmeda, una habitación principal con baño.

Al lado de la zona de barbicure de encuentra la casa de mayordomo, una habitación, sala, cocina, baño, escalas que conducen a un mesanini en el que se encuentra una habitación.

Encima del salón barbicure se encuentra un salón billar.

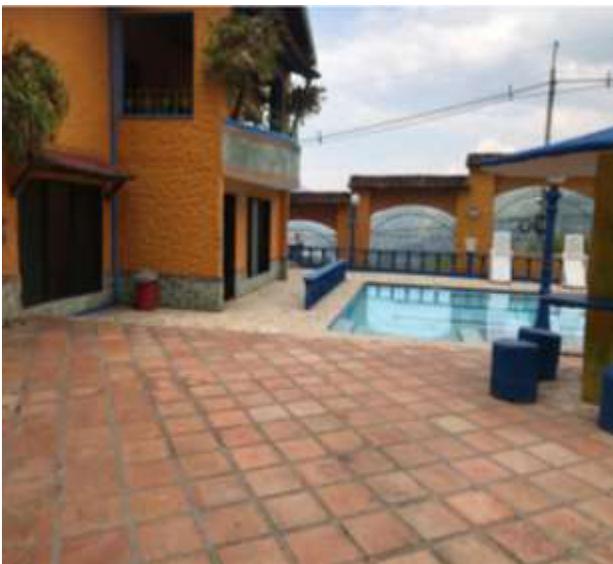
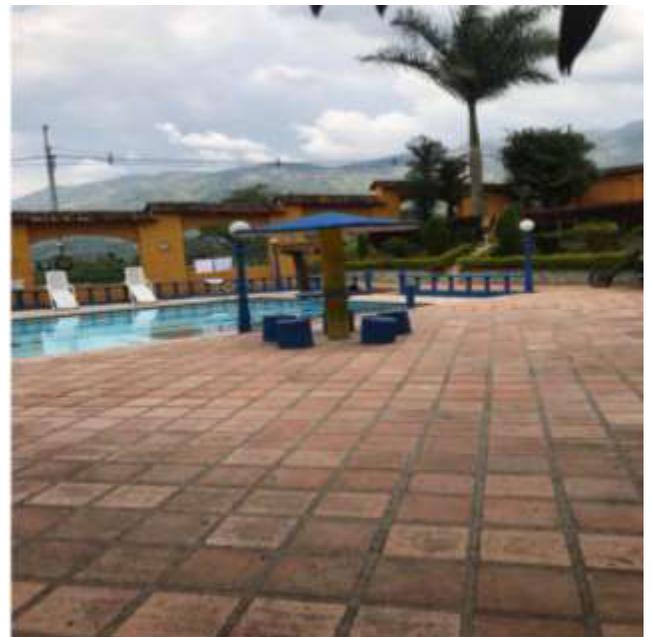
En la parte baja de la casa principal en el semi- sótano se encuentran 7 establos. En regular estado.

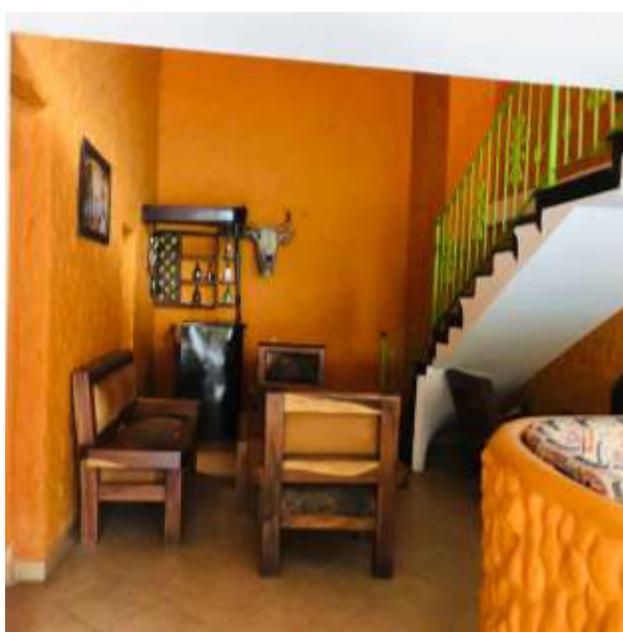
#### **5. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

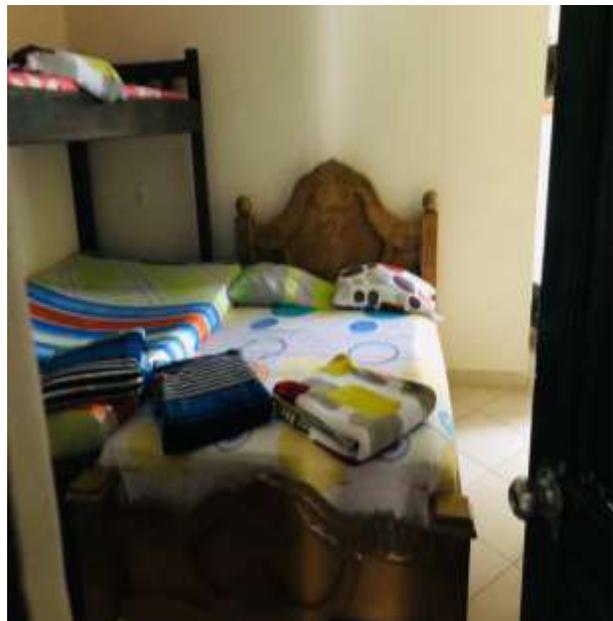
Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble.

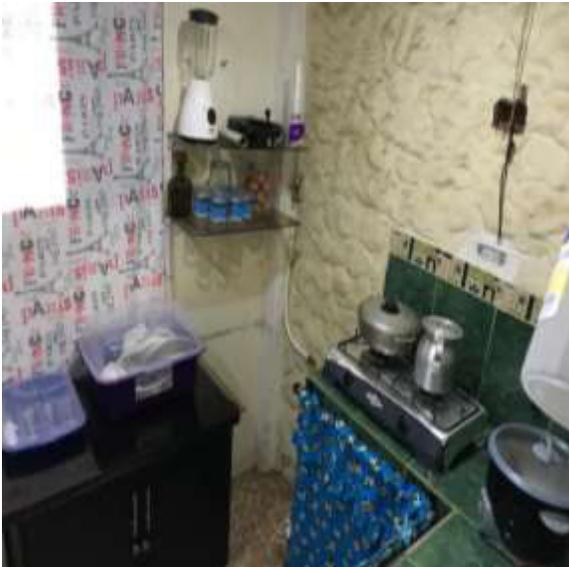
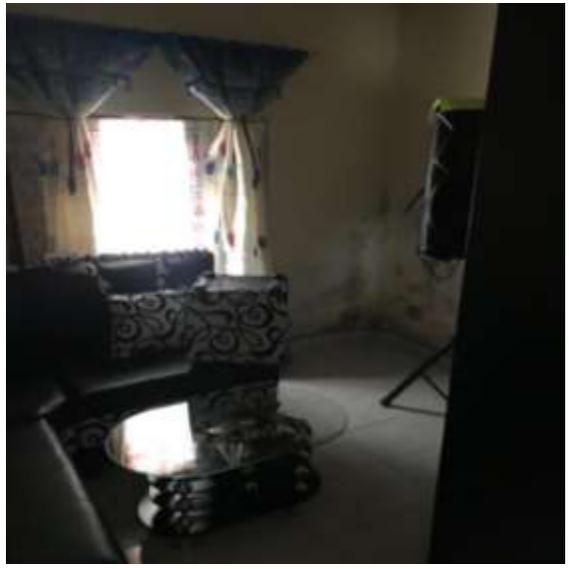
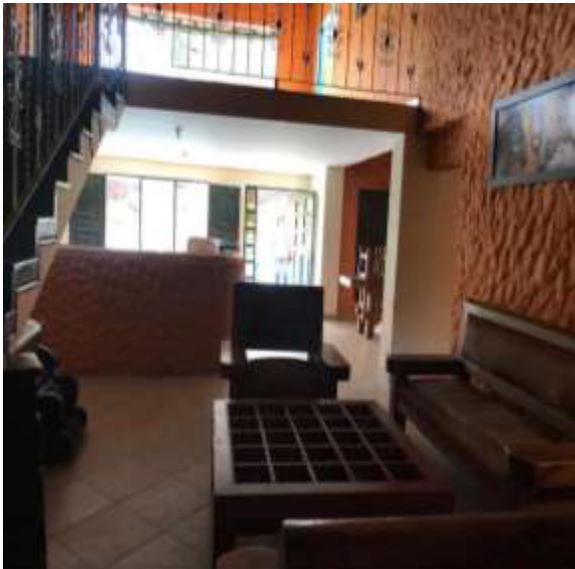
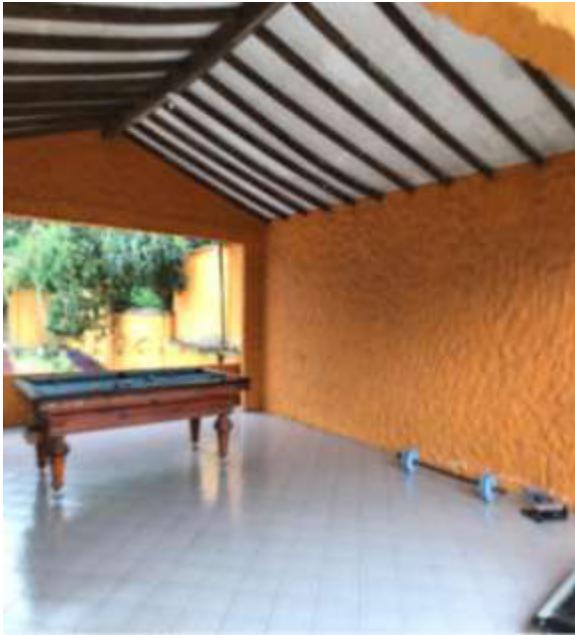
##### **Casa finca**

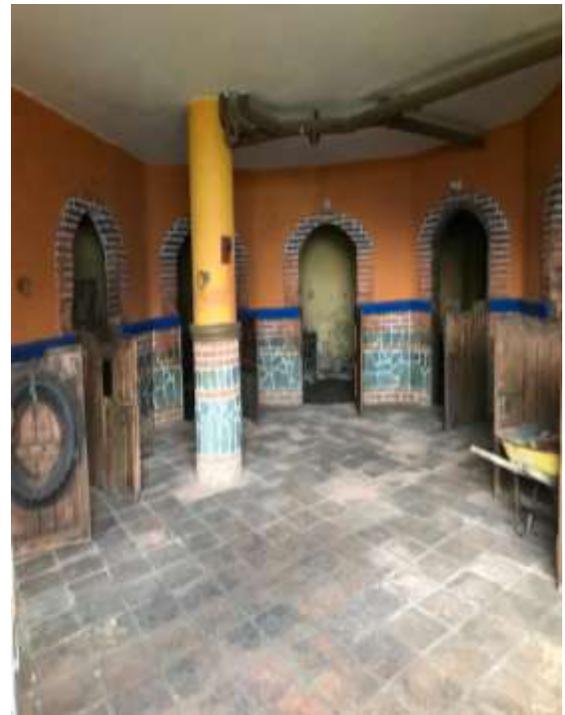




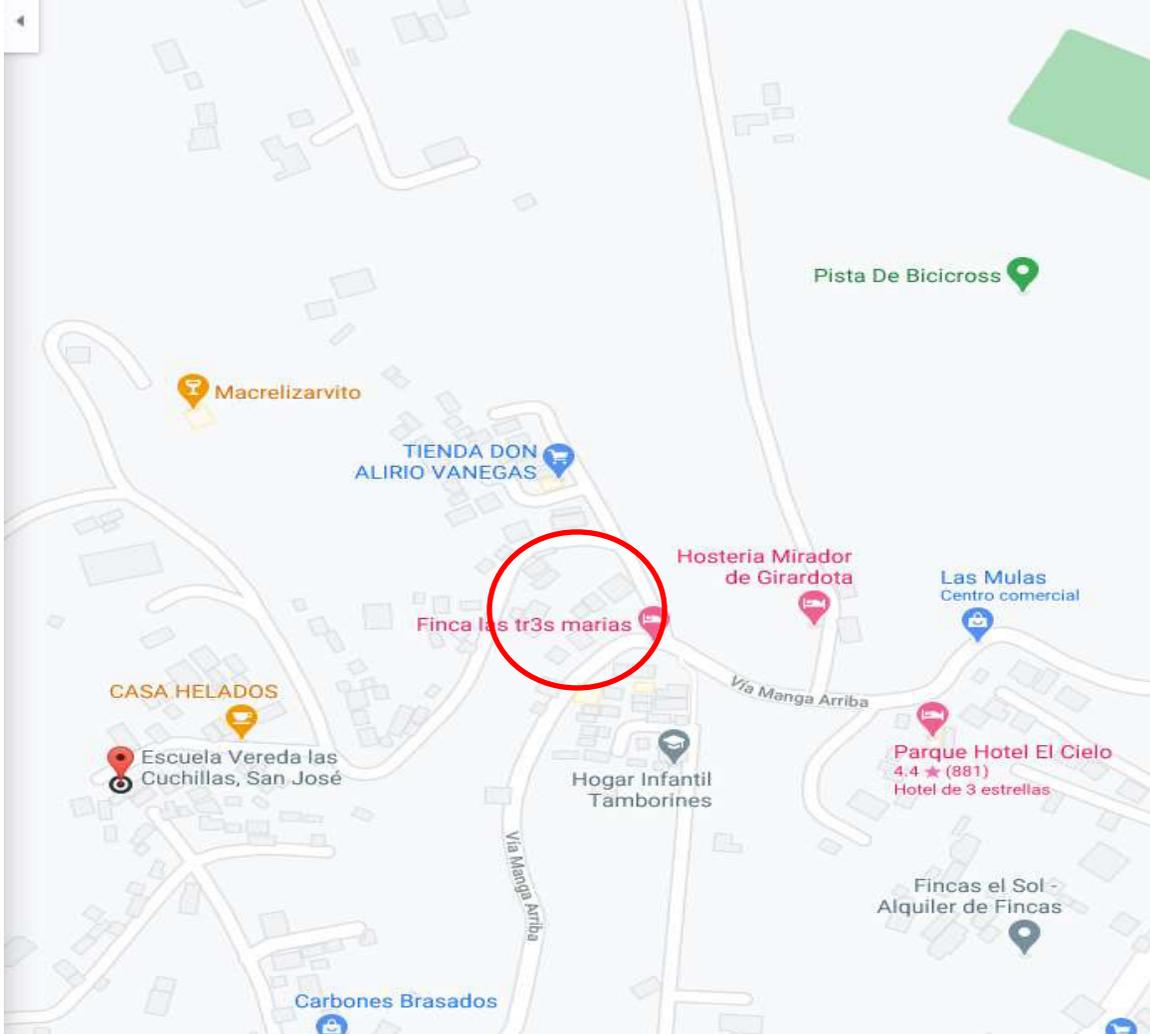




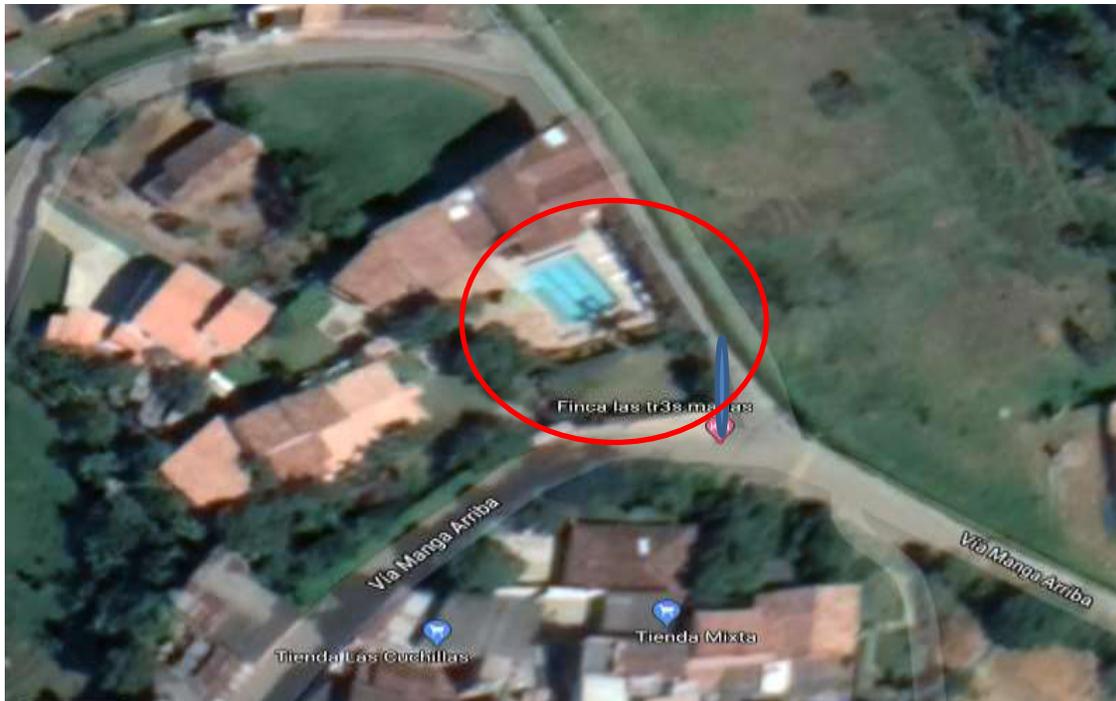




## VIAS DE ACCESO



## UBICACIÓN EN EL SECTOR



LUZ DARY ROLDAN CORONADO  
Correo: luz29rol@hotmail.com.  
Contacto: 3217372482 – 3244053  
Medellín - Colombia

## METODOLOGÍA APLICADA

Para la realización del avalúo del predio identificado con la matrícula inmobiliaria No **012-10170** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Girardota, localizados en el paraje las cuchillas. Municipio de Girardota, se tuvieron en cuenta los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; igualmente las metodologías y lineamientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de acuerdo a la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

Para el avalúo del predio se utilizó el Método de Comparación Directa del Mercado, aprobado según **Resolución 620 de 2008, Artículo 1:** “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. Las ofertas o transacciones deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial”.

La revisión y análisis de la información disponible en el mercado inmobiliario, la posterior investigación de dicha información de mercado con respecto a operaciones realizadas en venta u ofertas de propiedades ubicadas en el área de influencia de la propiedad que puedan ser comparables al predio en estudio fueron realizadas.

De acuerdo al Artículo 1 de la Resolución 620 de 2008, las muestras o comparables deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas. Para el caso de la competencia, se encontraron Cuatro (4) muestras u ofertas.

### **RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS (Casa Finca)**

No. Com	Inmobiliaria	Código	Contacto	Oferta	M2
1.	AyH Arrendamientos	1376709	3111050	690.000.000	500
2.	Bienes y lotes Nuevo hogar	2589173	4875260	750.000.000	530
3.	Torus Inmobiliaria	47363-119684	3505326857	920.000.000	602
4	Inmobiliarios Asociados S.A.S	15579-0010	3220694	500.000.000	350

**Nota:** Todas las ofertas son del mismo Municipio, específicamente Manga Arriba y del mismo sector del Municipio de Girardota.

#### **1.1. Factor estado de conservación:**

Teniendo en cuenta que el inmueble objeto de avalúo se encuentra con espacios en regular estado de conservación y mantenimiento se le aplico el factor de estado de conservación con la tabla de calificación de Heidecke, con un factor de 0.9191, en el que se requieren Reparaciones sencillas no estructurales (además de pintura, herrería, pluviales y similares y. Algunos de sus acabados pueden requerir mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición (pinturas parciales, impermeabilizaciones, etc., Por tanto es factor aplicado es: 0.9191.

**Fórmula matemática:**

$$F_{ec} = \frac{E_{cs}}{E_{cc}}$$

En donde:

**Fec** = Factor estado de conservación.

**Ecs** = Estado de conservación sujeto.

**Ecc** = Estado de conservación comparable

Estado	Calificación	Factor
1 <b>Nuevo</b>	En condiciones de uso de acuerdo a diseño.	1
1.5 <b>Intermedio</b>	En excelente estado de conservación, pero no es nuevo. El mantenimiento ha sido continuo y adecuado.	0.9968
2 <b>Normal</b>	Algunos de sus acabados pueden requerir mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpieza, etc.)	0.9748
2.5	Intermedio entre 2 y 3.	0.9191
3 <b>Reparaciones sencillas</b>	Reparaciones no estructurales (además de pintura, herrería, pluviales y similares).	0.8190
3.5	Intermedio entre 3 y 4.	0.6689
4 <b>Reparaciones importantes</b>	Involucran elementos estructurales y cambios mayores, sustituciones, o restituciones en acabados.	0.4740
4.5	Intermedio entre 4 y 5	0.2780
5 <b>Demolición</b>	Inmueble para demolición o desecho. Sin posibilidades de recuperación.	0.000

**1.2. Análisis de varianza y desviación estándar:**

El capítulo II, Artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, de los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores, se indica que a las muestras se les debe aplicar la dispersión simple (varianza) y coeficiente de variación. Igualmente en el Capítulo VII de las fórmulas estadísticas, se explica que el perito debe aplicar la Media aritmética, desviación estándar, y el coeficiente de variación.



**Nota:** El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la expedición de este informe de acuerdo con el Artículo 2, numeral 7, Decreto 422 del 8 de marzo de 2000, y el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

El precio adoptado corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario del sector, estimado mediante un análisis de precios de oferta y compra venta de lotes, de características y usos comparables dentro de la zona de influencia.

El factor de comercialización lo determina el avalúo, aunque a veces el mercado puede estar en condiciones de pagar una cifra mejor o menor. El precio límite superior es definido como el máximo que el comprador está dispuesto a pagar para comprar. El precio mínimo inferior es el límite en que el propietario acepta vender.

El avalúo practicado corresponde al precio comercial de los respectivo inmueble casa finca, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación libre de toda presión o urgencia.

## **7. ASPECTOS QUE SE TUVIERON EN CUENTA PARA EL AVALÚO**

Para la realización de este estudio valuatorio, adicionalmente a las características más relevantes del bien inmueble, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta diferentes aspectos para la determinación del justiprecio comercial que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial: aspectos de tipo económico, normatividad urbana y física que permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

Adicionalmente también se han tenido en cuenta las siguientes particularidades:

- 7.1. La localización general del predio dentro del municipio de Girardota, específicamente en el Paraje la cuchilla, vía manga arriba.
- 7.2. Las características específicas tales como área del bien inmueble. Condiciones y uso.
- 7.3. Para efectos de la conformación del precio del bien avaluado, entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el predio
- 7.4. La disponibilidad de los servicios públicos en el área.
- 7.5. La oferta y demanda de predios en el Municipio de Girardota.
- 7.6. La ubicación particular del predio y su uso.
- 7.7. Los precios de la oferta y demanda de predios de características similares en el municipio de Guarne.
- 7.8. El nivel socio económico de la región.

### Ética del evaluador:

- 2.1. **Responsabilidad:** La perito evaluador no es responsable por aspectos legales que afecten al predio; el citar números de escrituras de adquisición y matrícula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos ni arquitectónicos, por tanto, la perito evaluador no asume responsabilidad sobre los mismos. La perito evaluador se limita exclusivamente a su función que es determinar el valor comercial del predio dentro del campo de su profesión. En ningún caso podrá entenderse que el avalúo garantiza la aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía, o que cubra como expectativas y/o propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociación del mismo.
- 2.2. **Confidencialidad:** La perito evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el servicio valuatorio y sólo lo hará con la autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe se ha solicitado por una autoridad competente.
- 2.3. **Independencia:** La perito evaluador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien objeto de valoración y que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- 2.4. **Código de ética:** La perito evaluador deja expresa constancia que a la fecha no tiene ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los solicitantes con 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).
- 2.5. **Constancia:** La perito evaluador ha efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tiene interés de ninguna índole en el lote analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio. La valuación se llevó a cabo conforme al Código de ética y normas de conducta del evaluador.
- 2.6. **Fuentes consultadas:** La perito evaluador no es responsable que las ofertas del estudio de mercado que le sirvieron para la determinación del justiprecio, luego sean eliminadas, suprimidas o cambiadas en los buscadores de internet o de otro medio de consulta.
- 2.7. **Marco normativo:** 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, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, y lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998.
- 2.8. **Observaciones jurídicas:** El avalúo no tiene en cuenta aspectos de índole jurídica, tales como estudio de títulos, servidumbres activas y en general asuntos de carácter legal, por tanto la perito evaluador no asume responsabilidades sobre los mismos. La perito evaluador no realiza levantamientos ni mediciones. En el presente avalúo no se ha intentado rendir una opinión de tipo jurídico, ni cualquier otra materia de carácter legal.

- 2.9. Fecha de inspección ocular:** En la correspondiente visita al predio se tomó el registro fotográfico y se verificó la información que se detalla en el presente informe valuatorio.
- 2.10. Declaración:** Manifiesto bajo la gravedad de juramento que no he incurrido en ninguna causal del Artículo 50 del Código General del Proceso.
- 2.11. Fecha del informe:** Marzo 18 de 2021.

Atentamente,



LUZ DARY ROLDAN CORONADO  
CC. 43.056.235  
Perito Avaluador Profesional- RAA-ANAV  
AVAL-43.056.235

## 8. IDENTIFICACIÓN PERITO

LUZ DARY ROLDAN CORONADO, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No.43.056.235, expedida en Medellín, Antioquia, y con RAA AVAL No. 43056.235, en mi calidad de perito evaluador, procedo a rendir el avalúo comercial solicitado, en los términos prescritos por el art. 226, del Código General de Proceso, y demás normas concordantes vigentes.

Mi dirección es Carrera 72 A No. 79-61, Unidad Residencial Altamira de la ciudad de Medellín. Celular 3217372482- Teléfono fijo: 3244053.

Soy Perito evaluador desde el año 2.000 me desempeño como auxiliar de la justicia Secuestre y Perito Evaluador de bienes Urbanos y Rurales y otras categorías que me permiten realizar avalúos de tangibles e intangibles. Entre otros. Soy perito Evaluador profesional:

- ❖ Técnico Laboral por Competencias en avalúos inmobiliarios. Año: 2018-2019. Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo-Compuestudio.
- ❖ Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, equipos y Sistemas Catastrales. Trece Categorías. Instituto Politécnico Internacional. 1.200 Horas
- ❖ Perito Evaluador Profesional: en Topografía de planos y Cartografía, Plan de Ordenamiento Territorial, Inmuebles Urbanos y Rurales, Titularización de Inmueble, Normas Especializadas, Propiedad Horizontal, Reforma Urbana. Fundación Nuevo Milenio en convenio con la Lonja de Colombia 2014
- ❖ Diplomado en Gerencia en Finca Raíz y Avalúos Inmobiliarios. Fundación Nuevo Milenio en convenio con la Lonja de Colombia (120 horas). 2014
- ❖ Profesional en avalúos (trece categorías). Politécnico Internacional - Año 2020
- ❖ Diplomado en avalúos I. Duración: 120 Horas. Politécnico de Suramérica. Año 2020.
- ❖ Bachiller académico del Liceo Gilberto Álzate. Año 1984.
- ❖ Secretaria Ejecutiva. Escuela Remington de Colombia. 1986-1987
- ❖ Administradora de Empresas con Énfasis en Economía Solidaria. Universidad Luis Amigo. Año 2000.
- ❖ Auxiliar contable Cesde.
- ❖ Tecnología en Gerontología. Tecnológico de Antioquia.

Durante El tiempo que he ejercido como auxiliar de la Justicia he realizado avalúos a distintos despachos judiciales y en forma particular. Relaciono alguno de ellos.

<b>APODERADO DEMANDANTE:</b>	Miguel Ángel Monsalve
<b>DEMANDADOS:</b>	Genética Ganadera- G&G S.A
<b>APODERADO DEMANDADO:</b>	

LUZ DARY ROLDAN CORONADO  
Correo: luz29rol@hotmail.com.  
Contacto: 3217372482 – 3244053  
Medellín - Colombia

<b>RADICADO:</b>	2015-00022
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Avaluó de 5 predios Fincas-Construcciones; Municipio de Santa Rosa de Osos

**DICTAMEN PERICIAL  
(artículo 226 del Código General del Proceso)**

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

<b>Nombre:</b> LUZ DARY ROLDAN CORONADO
<b>Identificación:</b> C.C. N° 43.056.235 de Medellín
<b>Dirección:</b> Carrera 70 No. 81-118
<b>Ciudad:</b> Medellín – Antioquia
<b>Teléfono:</b> 3217372482-4415007
<b>Correo electrónico:</b> luz29rol@hotmail.com
<b>Profesión:</b> Administradora de Empresas, Perito Avaluador-Secuestre-Auxiliar contable-Técnica laboral por competencia en avalúos Compuestico (Categorías Rural y Urbano), avaluador profesional politécnico internacional (13 categorías), Diplomado en avalúos Politécnico de Suramérica, Perito avaluador Lonja de Colombia.

**Lista de los casos en lo que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial**

<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	Juzgado 13 civil del Circuito de Medellín
<b>PROCESO:</b>	Ejecutivo Singular
<b>DEMANDANTE:</b>	Ovidio Ramírez Trujillo
<b>APODERADO DEMANDANTE:</b>	Nicanor Correa Upegui
<b>DEMANDADOS:</b>	Claudio Alberto Villada Pérez
<b>RADICADO:</b>	05-001-31-03-013-1997-01571-00
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Avaluó Lote de Terreno- Vereda la miel Caldas
<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	Juzgado 9° Civil del Circuito de Medellín
<b>PROCESO:</b>	Ejecutivo hipotecario
<b>DEMANDANTE:</b>	Jesús Humberto Roldán
<b>APODERADO DEMANDANTE:</b>	Miguel Ángel Monsalve
<b>DEMANDADOS:</b>	Gloria Mery Vega Gutiérrez
<b>RADICADO:</b>	05-001-31-009-2014-00729-00
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Experticia de bien Inmueble-Sector Las palmas
<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	Doce Civil del Circuito de Medellín
<b>PROCESO:</b>	Ejecutivo
<b>DEMANDANTE:</b>	Elías de Jesús Gallo
<b>APODERADO DEMANDANTE:</b>	Miguel Ángel Monsalve
<b>DEMANDADOS:</b>	Diana Patricia Úran y José Alberto Romero
<b>RADICADO:</b>	05-001-31-012-2011-00058-00
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Experticia de bienes inmuebles
<b>Juzgado o despacho</b>	Dieciocho Civil Municipal (Origen). Juzgado 4 de ejecución
<b>Proceso</b>	Ejecutivo Hipotecario
<b>Demandante</b>	Ramiro de Jesús Roldan
<b>Demandado</b>	María Elvia Garzón Usme
<b>Apoderado Demandante</b>	Marcela Barrientos
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Avaluó comercial Inmueble

LUZ DARY ROLDAN CORONADO  
**Correo:** luz29rol@hotmail.com.  
**Contacto:** 3217372482 – 3244053  
 Medellín - Colombia

<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	Juzgado 12 Civil Municipal de Oralidad
<b>PROCESO:</b>	Ejecutivo Con Título Hipotecario
<b>DEMANDANTE:</b>	Jesús María Berrio
<b>DEMANDADOS:</b>	Roció del Socorro Arzate Soto
Apoderado Demandante	Raúl Albeiro Guevara Muriel
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Avaluó Comercial de Inmueble Rural (Corregimiento de Santa Elena.
Juzgado o despacho	JUEZ JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL (origen) JUZGADO SEPTIMO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL
Proceso	Ejecutivo hipotecario.
Demandante	Daniel Reina Cotrino CC No. 2.944.765
Demandado	Cilia Rosa Avendaño de Noriega CC No. 39.029.577
Apoderado Demandante	Claudia Ramírez
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Avaluó Local Comercial.
Juzgado o despacho	JUEZ JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE AMAGA
Proceso	Ejecutivo hipotecario Mínima Cuantía
Demandante	Marco Tulio y Ana Tulia Noreña Flores c.c.No.71.666.604.
Demandados	Nicolás Antonio Muriel Sánchez c.c.No.98.477.772
Apoderado Demandante	Olga lucia Echavarría
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Avaluó Local Comercial
Juzgado o despacho	PRIMERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL
Proceso	EJECUTIVO
Demandante	EDIFICIO ACQUALINA P.H.
Demandado	YANETH DEL CARMEN VERGARA HERNANDEZ
Apoderado Demandante	GLORIA BEATRIZ SERNA GONZALEZ,
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Avaluó Rural lotes de terreno. (Municipio de San Rafael).
Juzgado o despacho	JUEZ JUZGADO 23 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD (Origen) JUEZ JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIA
Proceso	EJECUTIVO SINGULAR
Demandante	BEATRIZ ELENA CARDENAS SANCHEZ
Demandado	Gabriela Torres de Marín
Apoderado Demandante	KARINA MONTES
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Avaluó lotes de terreno rurales municipio de San Rafael
<b>Materia sobre la cual verso el dictamen</b>	Avaluó vehículo dían

Juzgado o despacho	JUEZ JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE AMAGA
Proceso	Ejecutivo hipotecario Mínima Cuantía
Demandante	Marco Tulio y Ana Tulia Noreña Flores c.c.No.71.666.604.
Demandados	Nicolás Antonio Muriel Sánchez c.c.No.98.477.772
Apoderado Demandante	Olga lucia Echavarría
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	Avaluó Local Comercial
Juzgado o despacho	PRIMERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL
Proceso	EJECUTIVO
Demandante	EDIFICIO ACQUALINA P.H.
Demandado	YANETH DEL CARMEN VERGARA HERNANDEZ
Apoderado Demandante	GLORIA BEATRIZ SERNA GONZALEZ,
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	Avaluó Rural lotes de terreno. (Municipio de San Rafael).
Juzgado o despacho	JUEZ JUZGADO 23 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD (Origen) JUEZ JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIA
Proceso	EJECUTIVO SINGULAR
Demandante	BEATRIZ ELENA CARDENAS SANCHEZ
Demandado	Gabriela Torres de Marín
Apoderado Demandante	KARINA MONTES
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	Avaluó lotes de terreno rurales municipio de San Rafael
Juzgado o despacho	Juzgado Promiscuo Municipal de Sopetran
Proceso	Ejecutivo hipotecario
Demandado	Juan José Feijoo
Demandante	Martin Nicolás Serna Martínez
Apoderada demandada	Ana Cristina
Materia sobre la cual verso en dictamen	Avaluó Finca de Recreo sopetran
Juzgado o despacho	



PIN de Validación: b52f0a68



**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) LUZ DARY ROLDAN CORONADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43056235, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-43056235.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ DARY ROLDAN CORONADO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p><b>Alcance</b></p> <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>			<p><b>Fecha</b></p> <p>13 Feb 2020</p>	<p><b>Régimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p><b>Alcance</b></p> <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>			<p><b>Fecha</b></p> <p>13 Feb 2020</p>	<p><b>Régimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p><b>Alcance</b></p> <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>			<p><b>Fecha</b></p> <p>28 Dic 2020</p>	<p><b>Régimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Puentes, Acueductos y conducciones</li> </ul>			<p><b>Fecha</b></p> <p>28 Dic 2020</p>	<p><b>Régimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>

Página 1 de 4

LUZ DARY ROLDAN CORONADO  
Correo: luz29rol@hotmail.com.  
Contacto: 3217372482 – 3244053  
Medellín - Colombia



PN de Validación: b52f1a68



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	28 Dic 2020	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	28 Dic 2020	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
• 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.	28 Dic 2020	Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	28 Dic 2020	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
• Artes, Joyas, Orfebrería, Arqueológico, Paleontológico y similares	28 Dic 2020	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	28 Dic 2020	Régimen Académico



PN de Validación: bf29a888



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<b>Alcance</b> • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	<b>Fecha</b> 28 Dic 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
<b>Alcance</b> • Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares	<b>Fecha</b> 28 Dic 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 28 Dic 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA  
Dirección: CARRERA 70 N° 81 - 118  
Teléfono: 3217372482  
Correo Electrónico: luz29rol@hotmail.com

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

Compuestudio - Técnico Laboral Por Competencias En Avalúos  
Instituto politécnico Internacional - Auxiliar de avalúos, perito de propiedad raíz, plantas, equipos y sistemas catastrales.

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) LUZ DARY ROLDAN CORONADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43056235.

El(la) señor(a) LUZ DARY ROLDAN CORONADO 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



PIN de Validación: b52f0a68



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**

**b52f0a68**

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 Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



AVALÚOS COMERCIALES  
URBANOS Y RURALES  
RAA 43.056.235

## CUENTA DE COBRO

LUZ DARY ROLDAN CORONADO, identificada con Cedula de Ciudadanía 43.056.235 de Medellín, informo que he recibido la suma de \$1.000.000 (Un millón de pesos), por avalúo comercial a los inmuebles identificados con Matricula Inmobiliaria No 012-10170 y Matricula No. 01253726, ubicados en el Paraje las cuchillas. Vía Manga Arriba. Municipio de Girardota.

CUENTA DE AHORROS BANCOLOMBIA 31069249445  
DIRECCION: Carrera 72 A No. 69-71.  
TELEFONO: 3217372482-3244053  
CORREO ELECTRONICO: [luz29rol@hotmail.com](mailto:luz29rol@hotmail.com).

Atentamente,

LUZ DARY ROLDAN CORONADO  
CC. 43.056.235  
Perito Avaluador Profesional- RAA-ANAV  
AVAL-43.056.235

LUZ DARY ROLDAN CORONADO  
Correo: [luz29rol@hotmail.com](mailto:luz29rol@hotmail.com).  
Contacto: 3217372482 – 3244053  
Medellín - Colombia