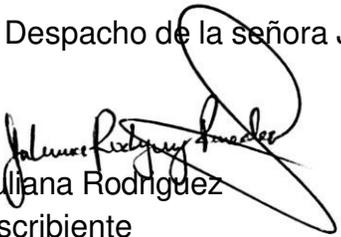


CONSTANCIA: Girardota, Antioquia, 03 de febrero 2022. Hago constar que el 25 de enero de 2022, del correo electrónico paulinata@une.net.co, se recibió avalúo comercial del inmueble con folio de matricula inmobiliaria 012-68398 apartamento numero 201 Parquadero No. 3 con folio de matricula inmobiliaria 012-68384 Cuarto útil No. 3 con folio de matricula inmobiliaria 012-68390, presentado por la abogada de la parte ejecutante, se advierte que con dicho avalúo no se allegó el catastral.

A Despacho de la señora Juez,


Juliana Rodríguez
Escribiente

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



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

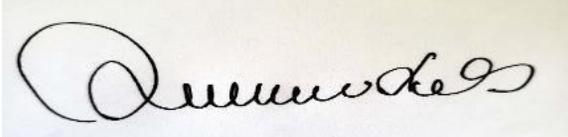
Girardota, Antioquia, nueve (09) de febrero dos mil veintidós (2022)

| | |
|-------------|-------------------------------|
| Proceso: | Ejecutivo |
| Demandante: | Bancolombia S.A |
| Demandado: | Ernesto Edison López |
| Radicado: | 05308-31-03-001-2018-00039-00 |
| Auto (S): | 123 |

Teniendo en cuenta la constancia que antecede, del avalúo allegado por la parte actora, y de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del art 444 del C.G. del P., se corre traslado a la parte ejecutada por el término de diez (10) días, para que si a bien lo tiene presente sus observaciones.

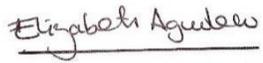
De otro lado, y atendiendo a los deberes y poderes de los jueces consagrados en el art. 42 del C.G.P., se requiere a la parte demandante para que allegue el avalúo catastral correspondiente, esto en concordancia con el numeral 4 del canon 444 ibidem.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



**DIANA MILENA SABOGAL OSPINA
JUEZA**

Se certifica: Que el presente auto fue notificado por ESTADOS N° 4, fijados el 10 de febrero de 2022 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: PRESENTACION AVALUO DENTRO DE PROCESO ADELANTADO CONTRA ERNESTO EDISON RDO

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

Mar 25/01/2022 2:43 PM

Para: maria paulina tamayo <paulinata@une.net.co>

ACUSO RECIBIDO.

Atentamente,

OLGA C. CÓRDOBA CÓRDOBA

Notificadora

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

De: maria paulina tamayo <paulinata@une.net.co>

Enviado: martes, 25 de enero de 2022 10:25 a. m.

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

Asunto: PRESENTACION AVALUO DENTRO DE PROCESO ADELANTADO CONTRA ERNESTO EDISON RDO

Buenos días

Señores del juzgado en correo adjunto apporto avalúo dentro del proceso de la referencia

Maria Paulina Tamayo Hoyos

T.P 97.367 del C. S de La J

Celular 3003023633

Señor

Juzgado civil del circuito de Girardota

Referencia: avaluó

Radicado : 2018-0039

Demandante: BANCOLOMBIA S.A

Demandado: ERNESTO EDISON LOPEZ

MARIA PAULINA TAMAYO HOYOS, mayor de edad, y abogada titulada identificada con cedula de ciudadanía numero 43.730.529 y con la T.P. 97.367 de C.S. de la J, en calidad de apoderada judicial del demandante BANCOLOMBIA S.A .

Mediante la presente paso a aportar a este despacho avaluó comercial de los bienes inmuebles dentro del proceso de la referencia

Inmueble con folio de matricula inmobiliaria 012-68398 apartamento numero 201 Parquea/ro No. 3 con folio de matricula inmobiliaria 012-68384
C. útil No. 3 con folio de matricula inmobiliaria 012-68390

Cuyo avaluó fue por valor **DOSCIENTOS OCHO MILLONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$ 208.144.262.00)**

Por lo cual solicito al despacho correr traslado

Atentamente,

MARIA PAULINA TAMAYO HOYOS
C.C 43.730.529 de Envigado
T.P. 97.367 del C. S de la J

INFORME DE AVALÚO

| | | | |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|
| Tipo de avalúo | Comercial | Solicitante | Ernesto Edison López Estrada |
| Perito | Maria Camila Caro Rincón | Fecha de inspección | 12/01/2022 |
| Dirección | Calle 10 # 12 - 63 departamento 201. Edificio el Dorado P.H (Certificado de tradición) | Urbanización | Edificio el Dorado P.H |
| Municipio | Girardota | Barrio | La Ferrería |
| Departamento | Antioquia | Sector | Urbano |
| Área Construida | 91,14 m ² | Radicado | PRG_2022_45713 |
| Área Cons. Pq No.3 | 12,50 m ² | Finalidad del servicio | Remate |
| Área Cons. Cu No.3 | 2,49 m ² | | |
| Valor razonable | \$208.144.262 | | |

Factores de valor

El inmueble a evaluar se encuentra ubicado en el Edificio el Dorado P.H, esta torre de 4 pisos, tienen ocho unidades de vivienda, dos por piso desde el primer nivel; tienen un sótano de parqueaderos y cuartos útiles. El apartamento 201 ubicado en el piso dos de la torre, esta ubicado dentro del sector reconocido como la Ferrería con variedad de viviendas unifamiliares y multifamiliares para estrato 2. El apartamento cuenta con diseño funcional, con excelente iluminación y ventilación natural, actualmente tiene acceso a servicios de acueducto, alcantarillado, energía, gas y telefonía; su estado de conservación en acabados generales es bueno, cuenta con un parqueadero y cuarto útil.

Observaciones

No se observan afectaciones de tipo jurídico que puedan influir en el valor comercial del inmueble. sin embargo, esto no confiere un estudio de títulos.

1 - Información General

| | |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Propósito del avalúo | Remate judicial a favor de Bancolombia |
| Tipo de Inmueble | Apartamento |
| Destinación | Vivienda |
| Latitud | 6.373956558319102 |
| Longitud | -75.44702150429676 |
| Localización | Por la vía principal que de Copacabana conduce a Girardota, entrado a Girardota por el Parque industrial Norte, al llegar al Cristo de Girardota, tomar al costado derecho la calle 7, vía que conduce al centro de Girardota, luego tomar a costado derecho por la carrera 16, una cuadra antes del hospital San Rafael, tomar a mano izquierda la calle 10 (reconocida como la calle ferrería) y aproximadamente a 300 m adelante, se encuentra costado derecho el Edificio El Dorado P.H. |
| Estrato | 2 |
| Forma | Regular, similar a un rectángulo. |
| Topografía | Inclinada. |
| Transporte | Buena, por el sector circulan varias rutas de transporte público y vehículos particulares. |
| Servicios Públicos | Buena, el sector cuenta con todo el abastecimiento de energía, acueducto, alcantarillado, gas, alumbrado público, recolección de basuras, además con servicio de telecomunicaciones e internet. |

Supuestos

Se presume las buenas condiciones de los suelos para soportar construcciones.

Se deja constancia que no se efectuó estudio jurídico sobre la titularidad de los inmuebles.

Se presume que los datos de áreas del inmueble suministrados en los documentos son las correctas, no obstante fueron verificadas en visita.

El mercado encontrado es susceptible a cambios o especulaciones, producto de la situación actual.

| | | | |
|-------------|------------------------------|---------|-----------|
| Solicitante | | | |
| Nombre | Ernesto Edison López Estrada | NIT/CC | 3132085 |
| Teléfono | 311 - 6136605 | Empresa | No Aplica |
| Email | No Aplica | | |

2 - Inmueble

Áreas

| | | | | | |
|-------------------|----------------------|------|------------|--------|-------------------------------------------------------|
| Apto No, 201 | 91,14 m ² | Tipo | Construida | Fuente | E.P. 44 - 16/01/2013 Notaria 13 del Medellín |
| Parqueo No. 3 | 12,50 m ² | Tipo | Construida | | |
| Cuarto útil No. 3 | 2,49 m ² | Tipo | Construida | | |

| | |
|--------------|------------------------------------|
| Altura libre | 2,40 m ² |
| Frente | 5 metros aproximadamente |
| A.S.N.M. | 1604 metros sobre el nivel del mar |
| # de pisos | un piso |

Antigüedad

| | | | |
|------------------------|---------|----------------------------|----------|
| Edad | 9 años | Vida útil total | 100 años |
| Vida útil remanente | 91 años | Remodelado | No |
| Estado de conservación | Bueno | Calificación (1 es óptima) | 2 |

Dependencias

| | | | | | | | |
|----------------|---------------|---------|------------|-----------------|---|---------------|---|
| Salón | 1 | Comedor | 1 | Salón-Comedor | 1 | Cocina | 1 |
| Alcobas | 3 | Estudio | 1 | Balcón | 0 | Clósets | 3 |
| Baños privados | 1 | Vestier | 0 | Alcoba Servicio | 0 | Zona de Ropas | 1 |
| Baños social | 1, con ducha. | Garajes | 1 sencillo | Cuarto Útil | 1 | | |

Materiales y acabados

| | |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Estructura | Sistema tradicional, pórticos en concreto |
| Cubierta | Placa en conceto impermeabilizada |
| Fachada | Cerámica |
| Piso | Pisos en generales en cerámica, baños y zona privada en laminado |
| Muros | Revoque, estuco y pintura. |
| Portón Ppal. | Portón en madera |
| Ventanera | Perfilería Metálica |
| Z. para cocineta | semiintegral con mueble inferior y superior, muros pintados y enchapados. |
| Baños | Enchape cerámica en pisos y cerámica en muros en zonas húmedas, con cabina en aluminio y vidrio |
| Iluminación | Buena |
| Ventilación | Buena |

Servicios comunales

| | | | | | | | |
|-----------|----|---------------|----|---------------|----|----------------------------|----|
| Portería | No | Ascensor | No | Gimnasio | No | parqueaderos de visitantes | No |
| Celaduría | No | Salón Comunal | No | J. Infantiles | No | parqueaderos privados | Si |
| Citofonía | Si | Jacuzzi | No | Piscina | No | | |
| Alarmas | Si | Z. húmeda | No | Z. mascotas | No | | |

3 - Aspecto Jurídico

| | | | | | | |
|--------------------------|------------------------------|-----------|--------|-----------|---------------|------|
| Propietario | Ernesto Edison López Estrada | | NIT/CC | 3.132.085 | Participación | 100% |
| Matriculas inmobiliarias | Apto No. 201 | 012-68398 | | | | |
| | Parquea/ro No. 3 | 012-68384 | | | | |
| | C. útil No. 3 | 012-68390 | | | | |

Fecha de expedición certificado de libertad 21 de febrero de 2018

Escritura

| | | | |
|--------|------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Número | 44 | Acto | Compraventa este y otros Hipoteca con cuantía indeterminada Afectación de vivienda familiar |
| Fecha | 16/01/2013 | Notaría | 13 de Medellín |

Linderos

Descritos en la Escritura Pública mencionada anteriormente.

Propiedad horizontal

| | | | |
|-----------------------|----|--------------------------------|--------|
| # unidades | 8 | Parqueaderos de Visitantes | No |
| Parqueaderos privados | Si | Parqueaderos de discapacitados | No |
| Valor administración | \$ | | 30.000 |

| | | | |
|-------------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| Cédula catastral Apto No. 201 | Sin información | Avalúo catastral | Sin información |
| Impuesto predial | Sin información | Frecuencia de cobro | Trimestral |

| | | | |
|------------------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| Cédula catastral Parqueadero No. 3 | Sin información | Avalúo catastral | Sin información |
| Impuesto predial | Sin información | Frecuencia de cobro | Trimestral |

| | | | |
|------------------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| Cédula catastral Cuarto útil No. 3 | Sin información | Avalúo catastral | Sin información |
| Impuesto predial | Sin información | Frecuencia de cobro | Trimestral |

Normatividad urbanística

Plan Básico de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 092 de 2007. Se trata de un inmueble consolidado sometido a R.P.H, sin ánimo de ser demolido o reconstruido.

Mejor y mayor uso

El uso actual como vivienda en R.P.H, es el mejor y mayor uso.

4 - Sector

Barrios y sectores vecinos

El barrio Ferrería limita con suelo de expansión de las veredas El Barro y Juan Cojo, con los barrios Santana, El Llano y Centro, en el sector cercano se encuentra el Hospital San Rafael, la Estación de la Policía, la Unidad deportiva y estadio de Girardota y la sede administrativa Inder, entre otros.

Vías de acceso

Calle 10, vías de mediana sección y en buen estado de conservación y mantenimiento, dotadas con andenes y buen alumbrado publico.

5 - Aspecto económico y consideraciones

Análisis del mercado

Mercado de demanda y de oferta moderado, cercano de servicios complementarios y servicio de transporte público, en un entorno residencial consolidado.

Análisis del entorno

Sector residencial con viviendas multifamiliares en unidades cerradas de estrato medio y medio bajo, cuenta con comercio barrial. En el sector cercanos encuentran otras unidades de multifamiliares similares. Cercano al centro del Municipio y servicios.

Análisis del inmueble

El Inmueble avaluado trata del Apartamento 201 ubicado en el piso dos de la torre del Edificio el Dorado P.H, sector Ferrería. La unidad cuenta con buen acceso por vías secundarias del sector, están pavimentadas y señalizadas, en buen estado de conservación y mantenimiento; los equipamientos colectivos del sector son buenos. El Apto 201 del piso dos, tiene un buen diseño y esta bien distribuido, cuenta con buena iluminación y ventilación natural, acabados en buen estado de conservación y un parqueadero privado sencillo y un cuarto útil en sótano; las áreas tomadas se encontraron en los documentos suministrados.

Perspectivas de valorización

El panorama económico del mercado de la propiedad raíz es incierto en el corto plazo. La pandemia del COVID-19 ha impactado la economía global, es una externalidad donde todavía se desconoce el tamaño de la caída que tendrán los diferentes mercados y el tiempo que tomará la recuperación.

6 - Metodología de Valoración

El valor razonable se define en las normas internacionales de información financiera (NIIF) y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre. La base del valor razonable es el mercado.

Enfoque de mercado

Técnica valuatoria que establece el valor comercial a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes comparables al del objeto de avalúo. Tales transacciones son clasificadas, analizadas e interpretadas para estimar el valor.

Se obtuvieron valores promedio de \$2.086.288, mínimos de 2.020.000 y máximos de \$ 2.120.787. Una desviación estándar de \$57.423 y un coeficiente de variación del 2,75 %. Cumpliendo la resolución 620 de 2008 del IGAC y lo que concluye que la muestra de mercado es confiable.

La información de mercado y la respectiva homogenización se presenta en el anexo correspondiente.

7 - Jerarquía de los datos

Nivel 1

Valores de transacciones u ofertas en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición.

Nivel 2

Valores de transacciones u ofertas de inmuebles similares, deben ser observables directa o indirectamente.

Nivel 3

Datos no observables en el mercado, como conceptos y encuestas a expertos.

En este avalúo los datos de entrada utilizados para calcular el valor razonable son nivel 2 y 3. Corresponden a precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente en el mercado y que han sido ajustados u homogeneizados por factores como área, ubicación, vitrina, relación frente – fondo, visibilidad, mejoras, entre otros.

8 - Términos de referencia

| | |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo de Avalúo | <p>Valor de mercado: “Es la cantidad estimada por la cual el activo debe ser intercambiado en la fecha de valoración entre un comprador interesado y un vendedor interesado en una transacción libre, después de una comercialización adecuada y donde ambas partes han actuado con conocimiento, prudencia y sin compulsión”.</p> <p>Valor razonable: “Valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.”</p> <p>Valor asegurable: Corresponde al valor de reconstrucción a nuevo de las construcciones, sin considerar el terreno. En el caso de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, este valor incluye la proporción de las zonas comunes correspondientes al índice de copropiedad.</p> |
| Bases de Valor | No se consideran en la valoración los costos de transacción, tales como impuesto al consumo, comisiones de venta, gastos de registro. |
| Premisas de valor | El mayor y mejor uso del inmueble. |
| Restricciones de uso | <p>Este avalúo debe ser usado únicamente para el propósito contratado y aunque la distribución de este es potestad del cliente, secciones individuales no deben ser compartidas. Este reporte está diseñado para ser usado en su totalidad y no por secciones.</p> <p>La información, las estimaciones y las opiniones en lo posible son verificadas, pero no pueden ser garantizadas. No se podrá obligar a los evaluadores a prestar testimonio o a comparecer ante entidades judiciales con respecto a esta valoración o sobre las propiedades objeto de valoración, sin un acuerdo previo.</p> |

| | |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Firma avaluadora | Francisco Ochoa Avalúos S.A.S. es una firma de valoración independiente, miembro activo de La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia. |
| Certificación | La firma y el perito declara que no tiene interés alguno en el inmueble objeto del presente informe de avalúo, ni vínculo que implique impedimento para adelantar la labor de perito avaluador. |
| Restricciones | En la elaboración del presente avalúo no se han tenido en cuenta, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: titulación, modos de adquisición de dominio, contratos de tenencia, demandas pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. |
| Vigencia | De acuerdo con el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor. |

9 - Cuadro de valores

| Matricula Inmobiliaria | Concepto | Área | Valor (\$/m ²) | Valor total (\$) |
|------------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------------|------------------|
| 012-68398 | Área privada Apto No. 201 | 91,14 m ² | \$2.086.288 | \$190.144.262 |
| 012-68384 | Área Construida Parqueadero No. 3 | 12,50 m ² | \$1.200.000 | \$15.000.000 |
| 012-68390 | Área Construida C.util. No. 3 | 2,49 m ² | \$1.204.819 | \$3.000.000 |
| Total | | | | \$208.144.262 |

Fecha estimación del valor 13/01/2022 Garantía Cumple con los parámetros

Valor razonable \$ 208.144.262

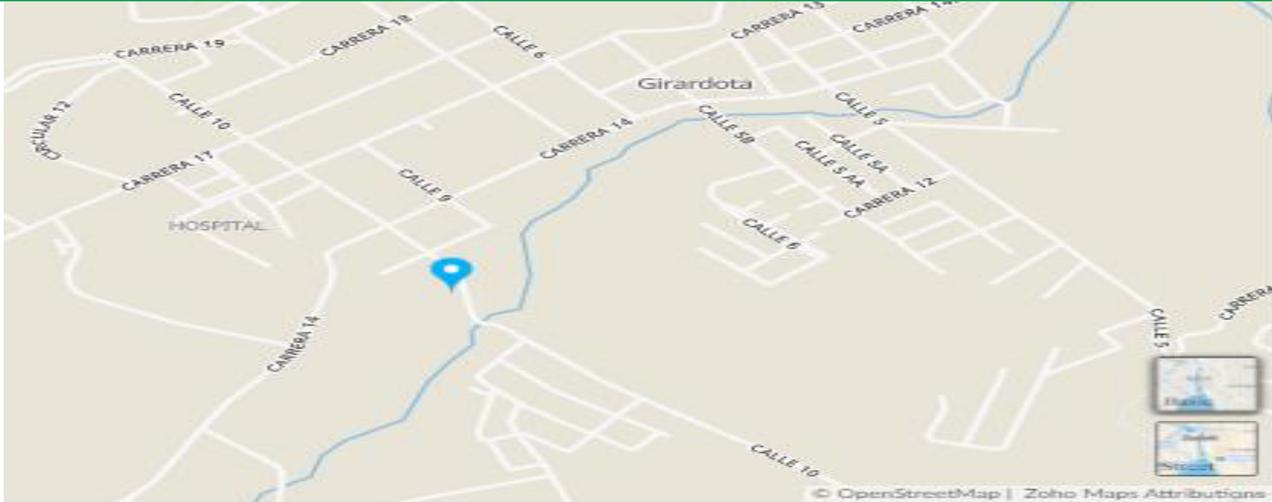
Doscientos ocho millones ciento cuarenta y cuatro mil doscientos sesenta y dos pesos colombianos

Maria Camila Caro.

Maria Camila Caro Rincón.
RAA AVAL - 1053343010



FOTOGRAFÍAS



Ubicación



Sector



Sector



Fachada Unidad - Acceso



Fachada

FOTOGRAFÍAS



Nomenclatura Unidad



Acceso unidad



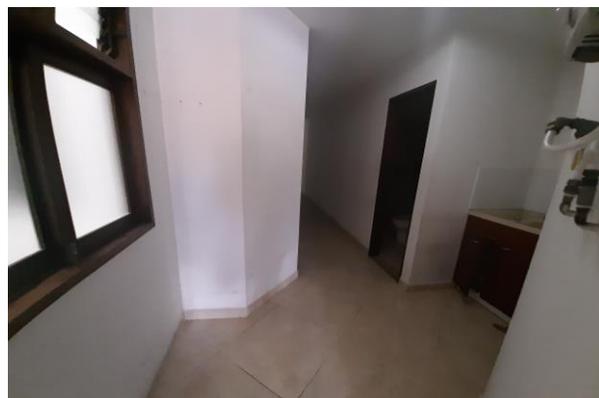
Sala - Comedor



Sala - Comedor



Cocina



Hall

FOTOGRAFÍAS



Z . Ropas - Lavadero



Baño Social



Hall de alcobas



Estudio



Alcoba 1 - Principal



Baño - Alcoba 1 Principal

FOTOGRAFÍAS



Alcoba 2



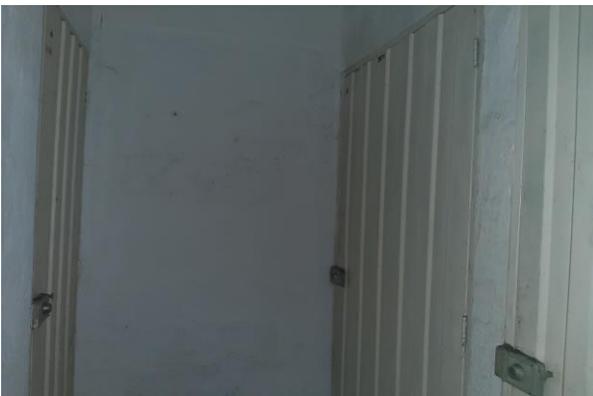
Alcoba 2



Alcoba 3



Alcoba 3



Cuarto útil No. 3 - 201



Parqueadero No. 3

ESTUDIO DE MERCADO - Venta

| | Referente | Comparable 1 | Comparable 2 | Comparable 3 |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Dirección | Calle 10 # 12 - 63 apto 201, Edf. El Dorado | Calle 10 # 12 - 63 apto 3er piso, Edf. El Dorado | Calle 10 # 12 - 63 apto 4to piso, Edf. El Dorado | barrio santa ana por la calle 10 B, apto 2do piso. |
| Fuente | | letrero en sitio en 3er piso / soluciones jurídicas agencia inmobiliaria - +57 312 2117598 | letrero en sitio en 4to piso -+57 300 7240291 | Propósito inmobiliario 3202801488 |
| Tipo de fuente | | Web | Web | Web |
| Fecha | 12/01/2022 | 12/01/2022 | 12/01/2022 | 13/01/2022 |
| Área privada | 91,14 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² |
| Área construida | 91,14 m ² | 95,00 m ² | 100,00 m ² | 56,13 m ² |
| Parqueaderos | 1 Sencillo + C. Útil | 1 Sencillo + C. Útil | 1 Sencillo + C. Útil + Z. ropas placa comun nivel 6 | 1 Sencillo + C. Útil |
| Valor global | | \$220.000.000 | \$260.000.000 | \$149.900.000 |
| Valor parqueadero y Util | | \$18.000.000 | \$18.000.000 | \$18.000.000 |
| Valor Terraza | | \$0 | \$19.044.573 | \$0 |
| Valor área construida | | \$202.000.000 | \$222.955.427 | \$131.900.000 |
| Valor área construida/m ² | | \$2.126.316 | \$2.229.554 | \$2.349.902 |
| Factor negociación | | -5% | -5% | -5% |
| Factor Área | | 0% | 0% | -5% |
| Total factores | | -5% | -5% | -10% |
| Valor área construida/m ² ajustado | | \$2.020.000 | \$2.118.077 | \$2.120.787 |

| Coef. variación | Desviación estándar | Media aritmética | Máximo | Mínimo | Valor/m ² construido adoptado | Valor/m ² privado adoptado |
|-----------------|---------------------|------------------|-------------|-------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| 2,75% | \$57.423 | \$2.086.288 | \$2.120.787 | \$2.020.000 | \$2.086.288 | \$2.086.288 |

Factor negociación

| | |
|-----|---------------------------------------|
| 0% | Transacción |
| -5% | Diferencia entre oferta y transacción |

Factor Área

| | |
|-----|-----------------------------------|
| 0% | Áreas mayores a 60 m ² |
| -5% | Áreas menores a 60 m ² |

Observaciones

Las ofertas del presente estudio de mercado corresponden a dos inmuebles la misma unidad donde se encuentra el objeto de estudio y a una unidades en el sector cercano con edades comparables de construcción. Para este informe se adopto la Media aritmética para el valor construido m2.

Mapa



Plano de distribución

