



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Veintiocho de julio de dos mil veintiuno

AUTO INTERLOCUTORIO 1544
RADICADO N° 2019-00272-00

Del avalúo actualizado del inmueble materia de medidas cautelares y presentado de forma virtual por la parte actora (anexo 05 a 08, exp. digital), atendiendo el inciso 2 del artículo 444 del Código General del Proceso, se le corre traslado a la parte accionada por el término de diez (10) días, para que se pronuncie al respecto si lo consideran necesario.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el estado electrónico N° 31 fijado en la página web de la rama judicial el 04 de agosto de 2021 a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

2

Firmado Por:

Sergio Escobar Holguín

Juez Circuito

Civil 001

Juzgado De Circuito

Antioquia - Itagui

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: **972784ae8d30e9edee6d32d1aebb1ff6f2b8e3da10f4f74029fe38ee73c9d18b**

Documento generado en 03/08/2021 09:28:21 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Medellín, junio 22 del 2021

JUZGADO	1° CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGUI
RADICADO	2019 - 0272
DEMANDANTE	ESTER MARINA VARGAS VARGAS
DEMANDADO	Gustavo de Jesús Vélez Mesa
REFERENCIA	APORTA AVALUO COMERCIAL

Por medio de la presente, me permito proceder aportar el dictamen pericial “**avaluó comercial**” de los inmuebles (100%) objeto de este proceso, situados en la Calle 72 No. 50 - 52,2,3 y 4 piso, comuna No. 4; Itagüí- Antioquia, identificado con la matrícula inmobiliaria No. **001 - 824320**.

- Este inmueble fue avaluado COMERCIALMENTE en la suma de **\$305.890.600.00.** (TRESCIENTOS CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTOS PESOS M.L.)

Sírvase proceder a correr el respectivo traslado adjunto que corresponden al dictamen pericial “Avaluó comercial” realizado a través de perito Avaluador idóneo y debidamente inscrito en la lista oficial y vigente de Auxiliares de la Justicia.

Atentamente,



GONZALO ALONSO CORREA VALENCIA
C.C. 1'128.268.440 de Medellín
T.P. 268.421 del C.S.J.

SEÑOR

JUEZ 1° CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGUI– Ant

E.S.D.

ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL.
REFERENCIA: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: ESTER MARINA VARGAS VARGAS.
DEMANDADO: Gustavo de Jesús Vélez Mesa.
RADICADO: 2019 – 272.

JUAN ESTEBAN MONTOYA RESTREPO, mayor de edad, domiciliado en Medellín e identificado tal como aparece al pie de mi firma por medio del presente, en forma respetuosa y en calidad de perito evaluador, designado por la parte demandante, me permito presentar el siguiente experticia.

OBJETO DEL DICTAMEN

Es estimar el valor comercial de un inmueble con todas sus mejoras y anexidades propiedad del Sr. **Gustavo de Jesús Vélez Mesa**, ubicada en la Calle 72 No 50 - 52, pisos 2, 3 y 4, del Municipio de Itagui – Antioquia. donde el valor a estimar será equivalente al 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. (Artículo 2° Decreto 1420 de 1998)

Matricula Inmobiliaria No. **001 - 824320**.

Agradeciéndole la oportunidad de servirle, dispuesto a hacer cualquier aclaración, o complemento, cuando su despacho o las partes a si lo consideren.

Cordialmente.



JUAN ESTEBAN MONTOYA RESTREPO
CC. 1.020.412.403 de Bello
Registro Abierto Avaluadores – AVAL 1.020.412.403
TECNOLOGO EN CONSTRUCCIONES CIVILES
T.P. 05535 – 058987 ANT

Auxiliar de la Justicia “Perito Avaluador”
Juan Esteban Montoya Restrepo
Teléfono Contacto 301 563 82 33
Calle 103 No. 74 – 18 – Medellín – Ant
Correo Electrónico: avaluosglobal360@gmail.com



INDICE

EXPERTICIO 4

1. GENERALIDADES..... 4

 1.1Solicitante de Avalúo..... 4

 1.2 INSPECCIÓN 4

 1.4. TIPO DE AVALÚO: 4

 1.5. OBJETIVO DEL AVALUO: 5

 1.15DOCUMENTOS..... 5

2. MEMORIA DESCRIPTIVA 5

 2.1SOLICITUD 5

 2.2- TIPO DE INMUEBLE 5

 2.3- Localización y Linderos..... 5

 LINDEROS: del inmueble objeto del dictamen..... 6

 2.4- CLASE DE SECTOR..... 7

 2.5- VIAS Y TRANSPORTE..... 7

 2.5.1- SERVICIO E INFRAESTRUCTURA 7

 2.6- DESCRIPCIÓN FISICA DEL INMUEBLE 8

3- ASPECTO- JURIDICO. 11

 3.1. PROPIETARIO:..... 11

 3.2. TITULO DE ADQUISICIÓN:..... 11

 3.1- Administración 11

4- NORMAS DE PLANIACIÓN 11

5- Obras Civiles..... 11

6- Aspecto Económico..... 12

 6.1- EXPLOTACIÓN ECONOMICA DEL SECTOR 12

 6.2-EXPLOTACIÓN ECONOMICA DEL INMUEBLE..... 12

7- PROYECCIÓN 12

8 AVALUO 12

9 POLITICA 12

10- METODO VALUATORIO. 12

 DEFINICIÓN..... 12

 METODOLOGÍA..... 12

 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO 12

11. DECLARACIÓN 13

AVALUO CATASTRAL DE LOS INMUEBLES 100%..... ¡Error! Marcador no definido.

AVALUO COMERCIAL..... 13

12- VALORES..... 13



ANALISIS DE VARIANZA: PUNTOS CRITICOS..... 14

12.2. CALCULO DE VALOR EN EL DERECHO 100%..... 15

NOTA ACLARATORIA. 16

INTERPRETACIÓN DE LA INFORMACIÓN 16

CONCLUSIÓN 16

13. CONSIDERACIONES GENERALES..... 17

CERTIFICACION DEL AVALUO 17

ANEXOS 18

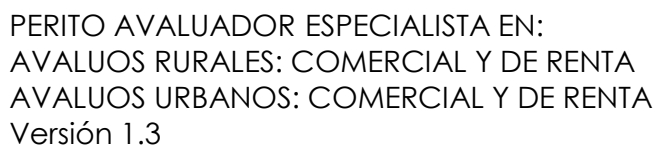
1- SOPORTES..... 18

2- MARCO NORMATIVO: 18

3- DECLARACIÓN DEL PERITO EN CUMPLIMIENTO CON EL Artículo 226 del C.G. del P. 18

COMPARATIVOS..... 20

TARJETA AVALUADOR Y TARJETA PROFESIONAL: 21



Auxiliar de la Justicia “Perito Avaluador”
 Juan Esteban Montoya Restrepo
 Teléfono Contacto 301 563 82 33
 Calle 103 No. 74 – 18 – Medellín – Ant
 Correo Electrónico: avaluosglobal360@gmail.com

1.5. OBJETIVO DEL AVALUO:

Es actualizar el valor comercial de un inmueble equivalente al 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.

(Artículo 2° Decreto 1420 de 1998) y determinar el valor de los remanentes a futuro de los cultivos a valores actuales, (Artículo 22° Decreto 1420 de 1998).

1.6. DEPARTAMENTO: Antioquia

1.7. MUNICIPIO: ITAGUI

1.8. DIRECCION DEL BIEN: Calle 72 No. 50 – 52, piso 2, 3 y 4.

1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: vivienda.

1.11. USO POR NORMA: vivienda.

1.12. FECHA VISITA: 16 de Junio de 2021

1.13. FECHA DE INFORME: 18 de junio de 2021

1.14. FECHA VIGENCIA INFORME: 18 de Junio de 2022 (Artículo 19° Resolución IGAC 620 DE 2008)

1.15 DOCUMENTOS

-Certificado de libertad y tradición

-Copia informal de la Escrituras públicas No.8981 del 25 de Noviembre de 2016 de la Notaria 18° del circulo notarial de Medellín.

- Plan de Ordenamiento Territorial.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA.

2.1 SOLICITUD

Este avaluó fue solicitado para determinar el valor comercial del (100%) del inmueble y puede servir como soporte para una posible negociación.

2.2- TIPO DE INMUEBLE

Se trata de un inmueble destinado para vivienda, en el municipio de Medellín, con un área aproximada de 240.06 m2, distribuido en tres niveles, independientes cada uno, de la siguiente manera:

2° piso, área de 89.45 m2

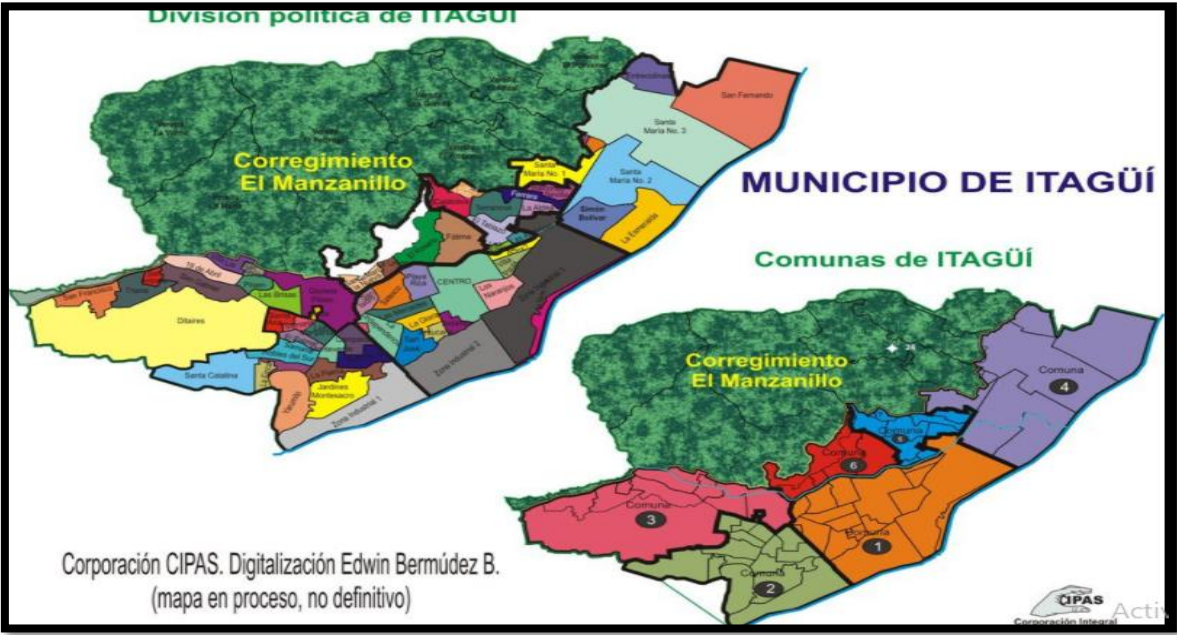
3° piso, área de 86.48 m2

4° piso, área de 64.13 m2

2.3- Localización y Linderos

Viviendas situadas en el área urbana del municipio de Itagüí, ubicada en la calle 72 No.50 - 52, pisos 2, 3 y 4.

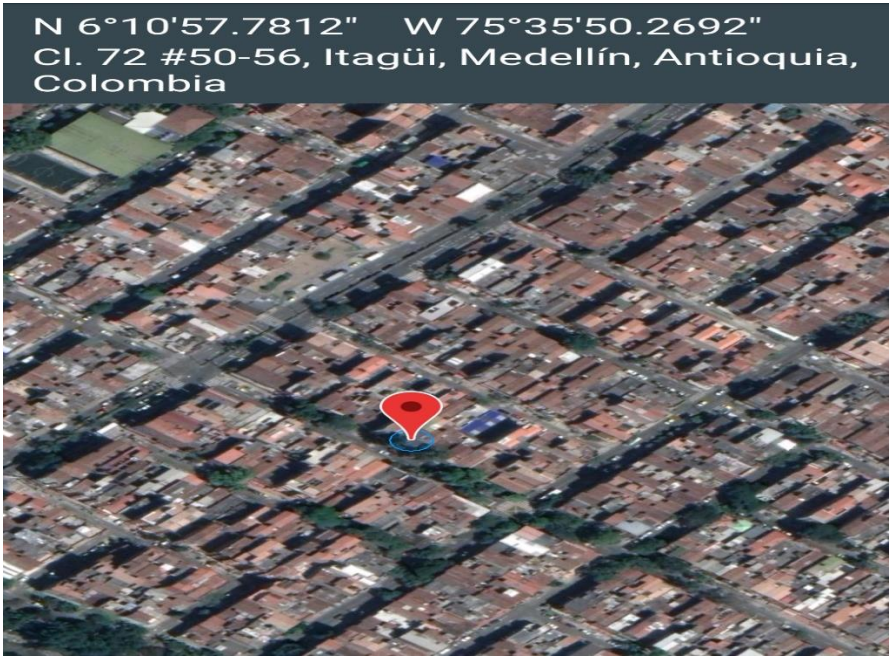
El inmueble, se encuentra ubicado dentro de la Comuna No. 4, limitada por, el Norte con zona rural del Municipio, Veredas El Porvenir, y el Municipio de Medellín; por el NORTE, con el Municipio de Envigado; por el ORIENTE, con las Comunas No. 1 y 5, por el OCCIDENTE, con el Municipio de Medellín.



LINDEROS: del inmueble objeto del dictamen.

Por el FRENTE o SUR, con vacío al antejardín, andén y zona verde que da a la calle 72; por el OCCIDENTE, con muro medianero que lo separa de la propiedad marcada en su entrada con número 50 – 54 de la misma calle 72, y parte con vacío que da al patio No. 1 de la casa marcada con el número 50-48; por la Parte de ATRÁS o NORTE, con muro de cierre que lo separa de la propiedad del Sr. Humberto Gallego; por el ORIENTE, con muro medianero que lo separa de la propiedad marcada con número 50 – 42 de la calle 72; por el NADIR, con losa común que lo separa del primer nivel de la edificación; por el CENITH, con losa de concreto que lo separa del tercer nivel de la edificación.

MATRICULA INMOBILIARIA 001 - 824320, ZONA SUR.



Ubicación del inmueble

2.4- CLASE DE SECTOR

Zona Urbana del municipio. Las urbanizaciones, edificios y casas contribuyeron al desarrollo urbanístico de todo ese sector, de estrato socio económico 3, en la cual el índice de ocupación es del 60 % del área neta del lote. Para vivienda de tipologías Uni, Bi y Trifamiliar, la ocupación será dada por la norma de patios y vacíos.

2.5- VIAS Y TRANSPORTE

El servicio de transporte prestado por el sistema urbano integrador del municipio, así como los vehículos del sistema integrado del metro.

2.5.1- SERVICIO E INFRAESTRUCTURA

En la actualidad, se evidencia en la visita, el inmueble cuenta con servicios de alcantarillado, agua y energía, todos proporcionados desde el segundo piso, es decir el piso tres y cuatro, no cuentan con servicios públicos propios.

Auxiliar de la Justicia “Perito Avaluador”
Juan Esteban Montoya Restrepo
Teléfono Contacto 301 563 82 33
Calle 103 No. 74 – 18 – Medellín – Ant
Correo Electrónico: avaluosglobal360@gmail.com

2.6- DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE

Para el ingreso a la edificación, se realiza desde la calle 72, por reja de seguridad y escalas en granito, donde encontramos:

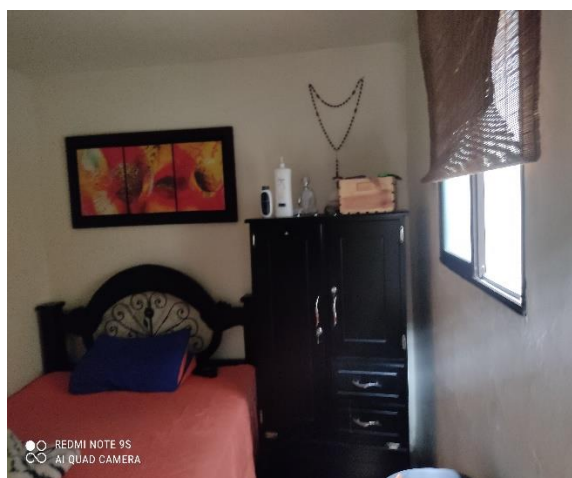
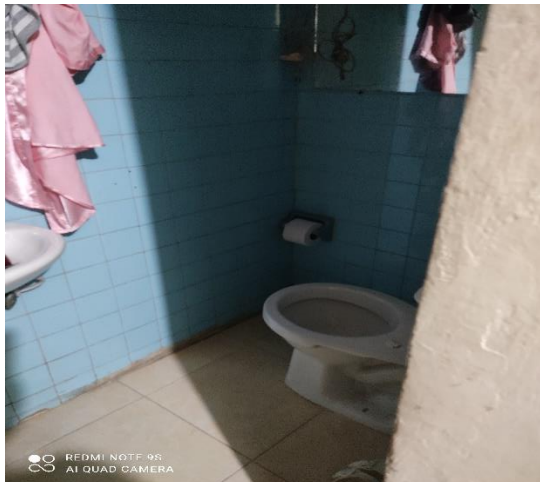


Segundo piso:

Se ingresa por puerta metálica, donde a su interior se encuentra un corredor que a mano derecha nos da paso a un balcón con pasamanos en hierro forjado; y a mano izquierda, encontramos una cocina integral, con meson en acero inoxidable, mueble superior e inferior, de frente encontramos una primera habitación con puerta de madera y closet en madera, seguidamente una habitación principal, cuenta con baño privado, el cual tiene cabina acrílica, sin puerta, enchapado, seguido de la cocina sigue por corredor, donde encontramos una habitación sencilla a mano izquierda tras cocina, sin puerta ni closet, a mano derecha, salida a un patio cubierto en teja tipo ajober, un baño social, con puerta en madera, cabina acrílica, finalmente dos habitaciones mas en galería y una de ellas con un baño privado, con cabina acrílica.

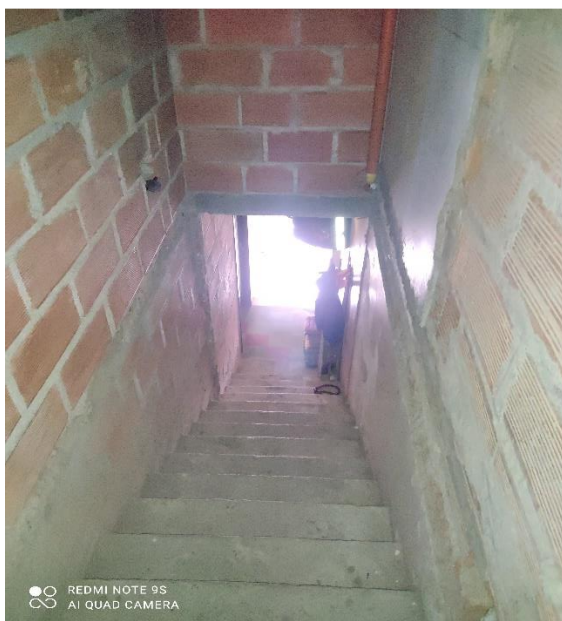
El inmueble esta en regular estado de conservación.





Tercer Piso:

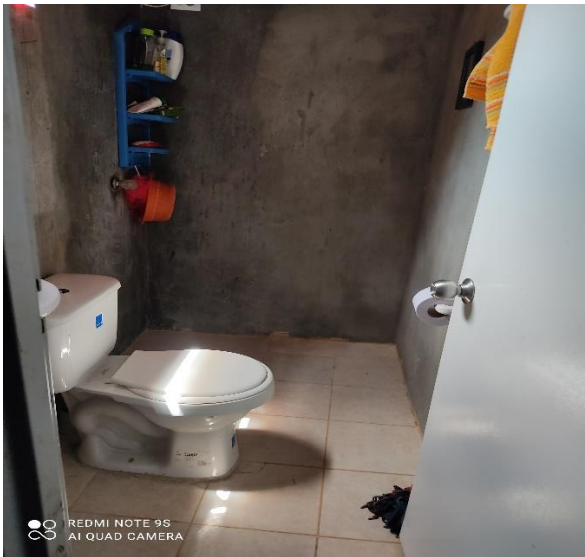
Al cual se ingresa por la misma puerta del segundo nivel, donde desde el segundo piso, se sube por escaleras sin enchapar, es decir, en obra negra, para el ingreso, se realiza por puerta metálica, a su interior se encuentra a mano izquierda, dos habitaciones en obra negra sin puertas, con vanos para ventanas, un patio descubierto, así mismo, al lado derecho del ingreso, se encuentra dos habitaciones mas, con puertas en madera, un espacio para cocina futura, un espacio para sala, un vano de puerta vidriera, un balcón pequeño, así mismo los pisos están en concreto rustico, paredes revocadas sin pintar, la vivienda no cuenta con servicios públicos independientes, se encuentra avanzada en obra un 60 %





Cuarto Piso:

Al cual se ingresa por puerta metálica en el tercer nivel, dando paso a unas escalas en obra negra, donde llegan a un corredor central, a mano izquierda encontramos dos habitaciones con vanos de puertas y ventanas, espacio para closet, así mismo un corredor con vista al vacío, seguido a mano derecha de una habitación mas, con sin ventanas, con una puerta en madera, un baño social, una zona para una futura cocina, así como una zona de ropas, la cubierta es amachimbrada y teja de barro, pisos en concreto rustico, paredes revocadas, con un avance de obra del 70%.





Nota, los tres inmuebles, estan conectados a servicios publicos del piso segundo.

3- ASPECTO- JURIDICO.

3.1. PROPIETARIO:

No.	PROPIETARIOS	NIT	DERECHO	ANOTACIÓN
1	GUSTAVO DE JESUS VELEZ MESA	8.296.085	100%	No. 05

Las ANOTACIONES, hacen referencia a la trazabilidad de afectaciones del inmueble descritos en el certificado de libertad y tradición

3.2. TITULO DE ADQUISICIÓN:

No.	PROPIETARIOS	ADQUIRIDO	ESCRITURA	FECHA	NOTARIA
1	GUSTAVO DE JESUS VELEZ MESA	Compraventa	8981	25/11/2016	18 de Medellin

3.1- Administración

El inmueble no se encuentra dentro de ninguna unidad cerrada o urbanización cerrada, por tal motivo no generan ningún rubro de esta índole.

4- NORMAS DE PLANIACIÓN

Es un inmueble que cuenta con las normas de planeación vigentes.

(plan de Ordenamiento territorial acuerdo 48 de 2014)

El cual se construyó de forma tradicional, es decir ladrillo tolete y losas de concreto vaciadas y aligeradas.

Así mismo, teniendo en cuenta el plan de Ordenamiento territorial del municipio de ITAGUI, el predio **SI** sería susceptible de partición física. Toda vez que cuenta con las áreas mínimas de construcción exigidas para dicho fin.

Es de anotar también, que, en la actualidad, los pisos tres y cuatro fueron construidos o modificados sin licencia de construcción, teniendo una posible sanción, la cual está fundamentada en el Art. 135 de la ley 1801 de 2016, contemplando allí multas y disposición final a realizar.

5- Obras Civiles

En la actualidad, se está realizando remodelación del primer nivel, así mismo un reforzamiento estructural de la edificación

6- Aspecto Económico

En la actualidad el inmueble se encuentra construido de forma tradicional, dándose en él un uso para vivienda y ocupado por el propietario del inmueble.

6.1- EXPLOTACIÓN ECONOMICA DEL SECTOR

Es una zona urbana en donde se han consolidado todo tipo de viviendas, parqueaderos, colegios, urbanizaciones residenciales de estrato clase 3.

6.2-EXPLOTACIÓN ECONOMICA DEL INMUEBLE

En la actualidad el mayor y mejor uso que se realiza del inmueble es de vivienda, habitada por el propietario, por tal razón no genera ningún fruto civil.

7- PROYECCIÓN

Aunque la situación económica actual es compleja, los datos de inmuebles vendidos en el 2009 son positivos. Además, los incentivos del gobierno para préstamos a viviendas de valores inferiores a 170 millones han logrado mantener un buen ritmo en el tema constructivo.

8 AVALUO

9 POLITICA

Los valores que se asignan son los que se consideran que compradores normales estarían dispuestos a pagar por el inmueble en una negociación de contado, entendiéndose como tal lo que se refiere a los valores del bien cubierto en el momento de efectuarse una operación de compraventa, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes, es decir sin urgencias ni necesidades apremiantes de vender o comprar. Es posible que en el caso de una eventual negociación intervengan factores subjetivos o circunstancias que no se pueden prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos en el pago, tasa de interés pactadas, la urgencia económica del vendedor, el deseo o la necesidad del comprador etc., los cuales pueden distorsionar por encima o por debajo el monto del avalúo.

De acuerdo con el numeral 7 A del artículo 2 A del decreto 422 de marzo de 2000 y el artículo 19 A del decreto 1420 de junio de 1998 expedidos por el ministerio de desarrollo, el presente avalúo tiene la vigencia de 1 año a partir de la fecha de expedición.

10- METODO VALUATORIO.

DEFINICIÓN. (Artículo 2° Decreto 1420 de 1998)

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

METODOLOGÍA.

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 O DE MERCADO

(ARTICULO 1°, 10° RESOLUCIÓN IGAC 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.

En esta investigación se analizaron ofertas de predios cercanos ubicados en el mismo sector, con normas de uso, áreas similares y demás características que nos permiten llegar a un valor, con la utilización de esta metodología.

11. DECLARACIÓN

El avaluador declara: que no lo une ningún vínculo económico con el actual propietario del inmueble y que no tiene ningún interés en el inmueble. La apreciación de estos valores ha sido lo más objetiva posible.

AVALUO COMERCIAL

12- VALORES

Dadas todas las condiciones anteriores el valor de las mejoras realizadas por los ocupantes del inmueble fueron los siguientes:

METODO DE MERCADO O DE COMPARACION:

Esta similitud debe ser por lo menos en forma, tamaño, topografía, vías de acceso, entorno inmediato y ubicación. Este metodo busca establecer el valor comercial del bien y tiene como base el estudio del mercado de la propiedad raiz en la zona, por ello es recomendable analizar:

- Estado de la oferta y la demanda en el sector.
- Cantidad y movimiento de propiedades en venta.
- Numero de lotes vacantes en el sector.
- Lotes en proceso de construcción.
- Detalles físicos del lote, características positivas y o negativas en comparación
Con el inmueble que se avalúa.

FORMULA APLICADA

12.1. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS):

Se relaciona a continuación los datos del estudio de mercado comparables con el predio objeto del avalúo, se analizaron Diez (10), ofertas las cuales permiten determinar una tendencia en el valor unitario.

Comparativo del Sector

Comparables	valor de Venta	cantidad de metros cuadrados (M2)	valor de metro cuadrado (M2)	Vendedor/Fuente
C1	\$ 360,000,000	110	\$ 3,272,727.27	Nuevo Sur Inmobiliaria S.A.S
C2	\$ 280,000,000	87	\$ 3,218,390.80	Santa Maria Y Asociados S.A.S
C3	\$ 232,000,000	153	\$ 1,516,339.87	PYC Propiedades S.A.S
C4	\$ 179,000,000	66	\$ 2,712,121.21	Inmobiliaria nueva Granada
C5	\$ 258,000,000	110	\$ 2,345,454.55	Maxibienes S.A.S
C6	\$ 280,000,000	97	\$ 2,886,597.94	Maxibienes S.A.S
C7	\$ 190,000,000	82	\$ 2,317,073.17	PSC Inmobiliaria
C8	\$ 128,000,000	77	\$ 1,662,337.66	Monopolio Inmobiliario
C9	\$ 240,000,000	110	\$ 2,181,818.18	Arrendamientos Las Vegas
C10	\$ 255,000,000	98	\$ 2,602,040.82	Metrocuadrado.com

METODO DE COMPARACIÓN CALCULO DE VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES DE LAS OFERTAS

(Valoración Inmobiliaria, métodos y aplicaciones, Jerónimo Aznar Bellver y Otros. Ed. Universidad de Politécnica de Valencia).

No.	Comparable	Oferta	Edad	Area Privada	sistema Constructivo	Vida Util	Valor Remanente
1	C1	\$ 360,000,000	16	110	mamposteria	70	334.44
2	c2	\$ 280,000,000	20	87	mamposteria	70	316.66
3	c3	\$ 232,000,000	15	153	mamposteria	70	338.63
4	c4	\$ 179,000,000	20	66	mamposteria	70	316.66
5	c5	\$ 258,000,000	8	110	mamposteria	70	364.57
6	c6	\$ 280,000,000	15	97	mamposteria	70	338.63
7	c7	\$ 190,000,000	25	82	mamposteria	70	292.35
8	c8	\$ 128,000,000	18	77	mamposteria	70	325.75
9	c9	\$ 240,000,000	20	110	mamposteria	70	316.66
10	c10	\$ 255,000,000	20	98	mamposteria	70	316.66
	Sujeto		19	240.06	mamposteria	70	321.25

Residual Comparable	Factor Edad	Factor Área	Factor Ubicación	Factor General	Valor M2 Provado	Valor M2 Homogenizado
0.960552927	0.968442341	0.92492664	1.00000	0.895738121	\$ 3,272,727	\$ 2,931,506.58
1.014505804	1.011604643	0.903482916	0.85000	0.776872387	\$ 3,218,391	\$ 2,500,278.95
0.948666959	0.958933568	0.95595437	0.95000	0.870861898	\$ 1,516,340	\$ 1,320,522.62
1.014505804	1.011604643	0.878865494	0.90000	0.800157973	\$ 2,712,121	\$ 2,170,125.41
0.881183439	0.904946751	0.92492664	0.90000	0.753308422	\$ 2,345,455	\$ 1,766,850.66
0.948666959	0.958933568	0.913366741	0.85000	0.744479323	\$ 2,886,598	\$ 2,149,012.48
1.098860633	1.079088506	0.898151098	0.85000	0.823806848	\$ 2,317,073	\$ 1,908,820.74
0.986192892	0.988954314	0.892518224	0.80000	0.706127798	\$ 1,662,338	\$ 1,173,822.83
1.014505804	1.011604643	0.92492664	1.80000	1.684188151	\$ 2,181,818	\$ 3,674,592.33
1.014505804	1.011604643	0.914304016	2.80000	2.589759727	\$ 2,602,041	\$ 6,738,660.51

No.	Comparable	Valor M2 Lote Homogenizado	Suma	\$ 26,334,193.11
1	C8	\$ 1,173,822.83	Datos	10
2	C3	\$ 1,320,522.62	Media	\$ 2,633,419.31
3	C5	\$ 1,766,850.66	Pto Chauvenet	2.05
4	C7	\$ 1,908,820.74	Chauvenet min	-\$ 687,821.40
5	C6	\$ 2,149,012.48	Chauvenet Max	\$ 5,954,660.02
6	C4	\$ 2,170,125.41	Varianza	
7	C2	\$ 2,500,278.95	Desviacion Estandar	1,620,117.42
8	C1	\$ 2,931,506.58	Coeficiente de Variacion	62%
9	C9	\$ 3,674,592.33		
10	C10	\$ 6,738,660.51		

Indicando así un coeficiente de variación del 62 %; indicando así múltiples mercados, lo que nos lleva a realizar una verificación y análisis de varianza y puntos críticos:

ANALISIS DE VARIANZA: PUNTOS CRITICOS.

No.	Comparable	Oferta	Area Privada	Factor Edad	Factor Area	Factor Ubicación	Factor General	Valor M2 Provado	Valor m2 Homogenizado
1	C7	\$ 190,000,000.00	82	1.079088506	0.898151098	0.85000	0.823806848	\$ 2,317,073	\$ 1,908,821
2	C6	\$ 280,000,000.00	97	0.958933568	0.913366741	0.85000	0.744479323	\$ 2,886,598	\$ 2,149,012
3	C4	\$ 179,000,000.00	66	1.011604643	0.878865494	0.90000	0.800157973	\$ 2,712,121	\$ 2,170,125
								Suma	\$ 6,227,959
								Datos	3
								Media	\$ 2,075,986
								Desviación Estandar	145153.9152
								Coeficiente de Variación	7.0%

Media Aritmética: (X) Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (x - \bar{x})^2$
n : Número de Datos Analizados	n - 1 = Número de datos por ser una muestra de datos
$\bar{X}$: Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$	Varianza = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$ $\sqrt[3]{Varianza}$	Coeficiente de Variación = C.V. $C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$
Me : Es el valor central de los datos ordenados de menor a mayor	Datos OK
Mo : Es el dato que más se repite	
% Asimetría = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$	
MERCADO CON TENDENCIA A LA BAJA	FCh = Factor de Chauvenet VCh = valor de Chauvenet = $S \times F_{Ch}$
	Punto Crítico Min = Media - VCh
	Punto Crítico Max = Media + VCh

El suscrito, basado en el estudio de mercado realizado en el sector, determina que se encuentran múltiples mercados, de donde se puede interpretar, que para nuestro inmueble el valor más acertado está dispuesto por una variable de Dispersión del 7.0 %; es decir dentro del margen permitido por la resolución 620 del 2008 expedida por el IGAC, y sobre la cual se fundamenta el presente estudio.

12.2. CALCULO DE VALOR EN EL DERECHO 100%

Basado en el estudio realizado el valor óptimo para este bien inmueble será:

	AREA M2	VALOR M2	FUENTE
AREA CONSTRUIDA	89.45	\$ 2,221,305.0	REVISTA CONSTRUADATA
DEPRECIACION ACUMULADA	FITO Y CORVINE SEGÚN VETUSTEZ (19 AÑOS)		40.75%
DEPRESIACION		\$ 724,145	
VALOR M2		\$ 1,497,160	
VALOR AREA CONSTRUIDA	89.45	Piso 2°	
		\$ 133,920,924	
VALOR AVALUO COMERCIAL	CIENTO VEINTICINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M.L.		
VALOR DETERMINADO EN PERITAZGO	\$ 133,920,924		

	AREA M2	VALOR M2	FUENTE
AREA CONSTRUIDA	86.48	\$ 2,075,986.0	REVISTA CONSTRUADATA
DEPRECIACION ACUMULADA	FITO Y CORVINE SEGÚN VETUSTEZ (19 AÑOS)		57.96%
DEPRESIACION		\$ 962,593	
VALOR M2		\$ 1,113,393	
VALOR AREA CONSTRUIDA	86.48	Piso 3°	
		\$ 96,286,210	
VALOR AVALUO COMERCIAL	NOVENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS M.L.		
VALOR DETERMINADO EN PERITAZGO	\$ 96,286,210		

	AREA M2	VALOR M2	FUENTE
AREA CONSTRUIDA	64.13	\$ 2,075,986.0	REVISTA CONSTRUADATA
DEPRECIACION ACUMULADA	FITO Y CORVINE SEGÚN VETUSTEZ (5 AÑOS)		53.94%
DEPRESIACION		\$ 895,829	
VALOR M2		\$ 1,180,157	
VALOR AREA CONSTRUIDA	64.13	Piso 4°	
		\$ 75,683,438	
VALOR AVALUO COMERCIAL	SETENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M.L.		
VALOR DETERMINADO EN PERITAZGO	\$ 75,683,438		

Es decir que la suma de los tres inmuebles nos dará un total de”:

Inmueble	Área	Valor M2	Valor Final
Segundo Piso	89.45	\$ 1,497,160	\$ 133,920,924
Tercer Piso	86.48	\$ 1,113,393	\$ 96,286,210
Cuarto Piso	64.13	\$ 1,180,157	\$ 75,683,438
Total			\$ 305,890,572

VALOR TOTAL AVALUO COMERCIAL REDONDEADO SON:

TRESCIENTOS CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTOS PESOS M.L. (100%)

\$305.890.600.00

NOTA ACLARATORIA.

Analizadas las condiciones físicas del inmueble, su construcción, comodidades y mejoras realizadas en los inmuebles, la edad de construcción, ubicación, oferta y demanda en el sector. El valor comercial asignado a este dictamen sería el precio único a tenerse en cuenta en una eventual negociación de contado. Por tal motivo aclaro y reitero, al respetado juez, que me **Acojo** al avaluó **Comercial** asignado a este dictamen.

INTERPRETACIÓN DE LA INFORMACIÓN

CONCLUSIÓN

1. El mercado inmobiliario en el SECTOR es de alta demanda por encontrarse en una zona de alto crecimiento constructivo e inmobiliario con desarrollos de unidades residenciales
2. El Coeficiente de variación es de 7.0 % para el estudio del valor comercial; como resultado después de calcular, corregir y analizar los datos recogidos en la zona.
3. el valor comercial del bien inmueble avaluado fue por un total de **\$305.890.600 (Trescientos Cinco Millones Ochocientos Noventa Mil Seiscientos Pesos)**
5. El inmueble **SI** es susceptible de partición física del inmueble.

13. CONSIDERACIONES GENERALES

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto municipal, teniendo en cuenta los factores de área, estado de conservación y depreciación para la construcción y se analizaron y homogenizaron los valores del mercado encontrados.
2. Política del Avalúo: Este estudio Valuatorio pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de no ser comparables se Corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas. Esta información esta consignada en los Anexos.
3. Se toma como Área cierta, aquella suministrada por el contratante a través de la información que se encuentra en ficha Catastral. (confirmadas mediante medición del suscrito)
4. El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.
5. El citar números de escrituras de adquisición y matrícula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, los Avaluadores no asumen responsabilidades sobre los mismos.
6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas, de agremiaciones inmobiliarias, recientemente en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
7. 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.
8. Los Avaluadores han efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tienen ningún interés de ninguna índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.
9. El Avaluador dejan expresa constancia que a la fecha no tienen, ni han tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con el bien descrito, y que cumplen con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
10. 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.

CERTIFICACION DEL AVALUO

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.
2. **INSCRITO EN LA LISTA DE AUXILIARES DE LA JUSTICIA DESDE EL AÑO (2015)**
3. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del código de ética y los estándares de conducta profesional de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales "CORPOLONJAS" del cual soy miembro.



1- SOPORTES

- Registro fotográfico del inmueble
- Copia del carnet como perito evaluador.
- Copia certifica RAA.
- Copia tarjeta profesional como tecnólogo en construcciones civiles

Fecha del avalúo 20 – 06 - 2020.Agradezco de antemano su aceptación como perito y su colaboración, y dispuesto a hacer cualquier aclaración y/o complemento si su despacho o las partes así lo requieren.

2- MARCO NORMATIVO:

- **RESOLUCION IGAC 620 DE 2008.** 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, lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998.
- **DECRETO 1420.** 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.
- **LEY 1673 DE 2013.** Ley del Avaluador. Por la cual se 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

3- DECLARACIÓN DEL PERITO EN CUMPLIMIENTO CON EL Artículo 226 del C.G. del P.

- Listado de Casos en los Cuales se ha designado como perito.

Juzgado	Demandante	Demandado	Apoderado	Materia para la cial se brindo el dictamen	Naturaleza del Proceso
20° civil circuito de medellin	Luz Elena Ospina Aguirre	William de Jesus Castaño	Dr. Elkin Lujan	determinar los frutos civiles y naturales producidos en el inmueble desde el año 2012, identificar cabidas y linderos y mejoras del bien inmueble	ordinario revindicatorio
21° civil circuito de Medellin	Cruz Elena Restrepo	Maria Amparo Zapata	radicado 2010 - 366	valor de las mejoras realizadas en el bien inmueble, ubicación, cabidas y linderos	Divisorio
20° civil circuito de medellin	Banco Colpatria	Construcciones San Miguel	apoderado Dr. Oscar mejia radicado 2012 - 317	determinar valor comercial de dos inmuebles tipo apartamento en el municipio de girardota Ant.; ubicación cabida y linderos	revindicatorio
2° Civil del Circuito de Bello	William Ernesto Velis	Carmen Elena Gaviria	Dr. Oscar Montoya	valor comercial del bien inmueble, ubicación, cabida y linderos	Ejecutivo Hipotecario
1° civil Municipal de Oralidad de Envigado	Sandra Patricia Correa Vargas	Delfina Palacio Miranda	Dr. Oscar Montoya	valor comercial del bien inmueble, ubicación, cabida y linderos	Ejecutivo Hipotecario
3° Ejecucion Civil del Circuito de Medellin	Argemiro Villa Tobon	Yolanda Maria Florez	Dra. Claudia Restrepo	valor comercial del bien inmueble, ubicación, cabida y linderos	Ejecutivo Hipotecario
20° civil circuito de medellin	Maya Ruiz	Olga Maya	apoderado Dr. Oscar Ruiz radicado 2010 - 870	valor de las mejoras realizadas en el bien inmueble, ubicación, cabidas y linderos; valor comercial de los bienes inmuebles	Divisorio
14° Civil Municipal de Ejecucion de Medellin	Libia Valencia Quiceno	Luis Alberto Callejas	Dr. Esteban Velez Perez	valor comercial del bien inmueble, ubicación, cabida y linderos	Ejecutivo Hipotecario
9° Ejecucion civil Municipal de Medellin (antes Juez 9° Civil Municipal de Medellin)	Sandra Patricia Correa Vargas	Laura Carolina Duarte Rey y Otro	Dr. Oscar Montoya	Valor Comercial de un lote de Terreno, determinar su mejor uso, linderos y ubicación	Ejecutivo Hipotecario



PERITO AVALUADOR ESPECIALISTA EN:
AVALUOS RURALES: COMERCIAL Y DE RENTA
AVALUOS URBANOS: COMERCIAL Y DE RENTA
Versión 1.3

- Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de que se utiliza.

Página 19 de 23



Efectivamente, el dictamen rendido en el proceso de la Sra. Sandra Patricia Correa Vargas en contra de la Señora Laura Carolina Duarte Rey, se desarrolló Utilizando un método complementario llamado método Residual, toda vez que se trata de un lote de terreno, que no contiene ninguna construcción, y donde se busca determinar el mejor y mayor uso que se le puede dar a este predio, donde se determinó que el mejor uso será la construcción de dos inmuebles con unas áreas de construcción de 60 M2 cada uno, donde se efectuó un estudio por medio de APU “Análisis de Precios Unitarios” el valor comercial que tendría un proyecto con estas características, del cual se deduce el valor del lote a evaluar. Luego de que del valor del proyecto se deducen los costos: (Directos, indirectos, Financieros, Administración, imprevistos y Utilidades).

Cordialmente,

JUAN ESTEBAN MONTOYA RESTREPO
CC. 1.020.412.403 de Bello
Registro Abierto Avaluadores – AVAL 1.020.412.403
TECNOLOGO EN CONSTRUCCIONES CIVILES
T.P. 05535 – 058987 ANT

Auxiliar de la Justicia “Perito Avaluador”
Juan Esteban Montoya Restrepo
Teléfono Contacto 301 563 82 33
Calle 103 No. 74 – 18 – Medellín – Ant
Correo Electrónico: avaluosglobal360@gmail.com

TARJETA AVALUADOR Y TARJETA PROFESIONAL:



**REGISTRO NACIONAL
DE AVALUADOR**
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
RNA. No. 04107075 DECRETO 2150/95 Y 1420/98
SOO24034

**JUAN ESTEBAN
MONTROYA RESTREPO**
C.C. 1.020.412.403
REGISTRO MATRÍCULA No.
R.N.A/C.C - 03 - 3832





REPÚBLICA DE COLOMBIA
COPNIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería

Certificado de Inscripción Profesional Auxiliar No.
05535-058987 ANT
Fecha de Expedición: **19/10/2017**

Nombre:
**JUAN ESTEBAN
MONTROYA RESTREPO**
Identificación:
C.C. 1020412403
Profesión:
**TECNOLOGO EN CONSTRUCCIONES
CIVILES**
Institución:
**POLITECNICO COLOMBIANO
JAIME ISAZA CADAVID**





PERITO AVALUADOR ESPECIALISTA EN:
AVALUOS RURALES: COMERCIAL Y DE RENTA
AVALUOS URBANOS: COMERCIAL Y DE RENTA
Versión 1.3



PIN de Validación: b0e10a5e



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) JUAN ESTEBAN MONTOYA RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020412403, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1020412403.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN ESTEBAN MONTOYA RESTREPO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	22 Feb 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	22 Feb 2019	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

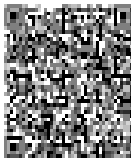
Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 103 NO.72- 72 MEDELLIN
Teléfono: 3015638233 / 3052486550
Correo Electrónico: juanes2088@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN ESTEBAN MONTOYA RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020412403.

Auxiliar de la Justicia “Perito Avaluador”
Juan Esteban Montoya Restrepo
Teléfono Contacto 301 563 82 33
Calle 103 No. 74 – 18 – Medellín – Ant
Correo Electrónico: avaluosglobal360@gmail.com



PERITO AVALUADOR ESPECIALISTA EN:
AVALUOS RURALES: COMERCIAL Y DE RENTA
AVALUOS URBANOS: COMERCIAL Y DE RENTA
Versión 1.3



PIN de Validación: b0a10a5e

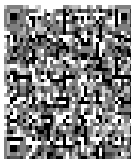


<https://new.raa.org.co>



El(La) Señor(a) **JUAN ESTEBAN MONTOYA RESTREPO** no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con **CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV**.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b0a10a5e

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

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Auxiliar de la Justicia “Perito Avaluador”
Juan Esteban Montoya Restrepo
Teléfono Contacto 301 563 82 33
Calle 103 No. 74 – 18 – Medellín – Ant
Correo Electrónico: avaluosglobal360@gmail.com

Medellín, junio 22 del 2021

JUZGADO	1° CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGUI
RADICADO	2019 - 0272
DEMANDANTE	ESTER MARINA VARGAS VARGAS
DEMANDADO	Gustavo de Jesús Vélez Mesa
REFERENCIA	APORTA GASTOS- PAGO AVALUO COMERCIAL

Por medio de la presente, me permito proceder aportar copia de los gastos provisionales y honorarios definitivos, pagados al perito evaluador de bienes inmuebles Sr. Juan Esteban Montoya Restrepo identificado con cedula de ciudadanía 1.020.412.403 de Bello por valor de **(\$700.000)** Setecientos Mil Pesos; así mismo solicito a su señoría tenerlos en cuenta dentro de las costas procesales.

Atentamente,



GONZALO ALONSO CORREA VALENCIA
C.C. 1'128.268.440 de Medellín
T.P. 268.421 del C.S.J.

**DOCUMENTO EQUIVALENTE A LA FACTURA****No. 1**

Sra. ESTER MARINA VARGAS VARGAS
C.C. 21.756.570

DEBE A:**NOMBRE:**

JUAN ESTEBAN MONTOYA RESTREPO

NIT./C.C. 1.020.412.403**TELEFONO:** 3015638233**DIRECCIÓN:** CALLE 103 No. 72 - 72 MED

ITEM	CONCEPTO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Honorarios dictamen pericial inmuebles UBICADOS EN la Calle 72 No. 50 - 52, piso 2,3 y 4, Municipio de ITAGUI - ANT.	\$ 700,000	\$ 700,000
		TOTAL	\$ 700,000
	SETECIENTOS MIL PESOS	TOTAL A PAGAR	\$ 700,000
ATENTAMENTE		CEDULA	DE:
JUAN ESTEBAN MONTOYA RESTREPO		1.020.412.403	BELLO - ANT
CIUDAD Y FECHA DE ELABORACIÓN:		DIA	MES AÑO
Medellin		20	6 2021
NOTA:		CONTABILIZADO:	
El pago de esta factura, podrá ser cancelada en la cuenta de ahorros Bancolombia No. 245-759111-33 , a nombre del suscrito.		CANCELADO POR EL APODERADO DEMANDANTE AL SUSCRITO.	