



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Dos de febrero de dos mil veintidós

AUTO INTERLOCUTORIO N° 132

RADICADO. 2018-00088 -00

En los anexos 26, 27 y 29, se encuentran visible el avalúo presentado por la parte actora sobre el bien objeto de medida cautelar, el cual se dará el respectivo traslado. Así mismo en anexo 29 se allega informe del señor secuestre el cual se ordenará incorporar para conocimiento de las partes.

En virtud de lo señalado en precedente, el Juzgado,

RESUELVE.

Primero: Del avalúo en mención se da traslado por el término de diez días, de conformidad con lo previsto por el numeral 2 del artículo 444 del CGP.

Segundo: Se incorpora el informe del señor secuestre para conocimiento de las partes.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,
ANTIOQUIA**

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 06** fijado en la página web de la Rama Judicial el **04 DE FEBRERO DE 2022** a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

Firmado Por:

Sergio Escobar Holguin
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Itagui - Antioquia

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: **aec7b3a49eb5f7dd1c4a54206b193f67c579b392703d288958056942aee61471**

Documento generado en 03/02/2022 03:37:55 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGUI

PROCESO: HIPOTECARIO DE MAYOR CUANTIA
DEMANDANTE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.
NIT: 860.034-594-1
DEMANDADA: ANGELA MARIA MUÑOZ C.C. 43071735
RADICADO: 2018 00088 -

ASUNTO: ANEXO AVALUO COMERCIAL.

CARLOS EDUARDO ANGULO VIVAS, obrando como apoderado judicial de la señora ANGELA MARIA GIL RUIZ, me permito presentar avalúo comercial en los siguientes términos:

AVALUO COMERCIAL:

Matrícula inmobiliaria **001- 1084607** apartamento 1911 por \$237.620.870
Área terraza descubierta por \$4.974.120
Matrícula inmobiliaria **001- 1085 118** parqueadero y cuarto útil por \$32.000.000

TOTAL DEL VALOR INMUEBLE DE \$274.594.990

7. AVALÚO			
CONCEPTO	AREA M²	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
Área Privada:	58.52 m2	\$ 4.060.507	\$ 237.620.870
Área común:	2.45 m2	\$ 2.030.253	\$ 4.974.120
Parqueadero y Cuarto Útil	17.13 m2	\$ 32.000.000	\$ 32.000.000
TOTAL			\$ 274.594.990

SON: DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA PESOS MLC.

Cordialmente,



CARLOS EDUARDO ANGULO VIVAS
CC. 98.592.134 de Medellín.
T.P. 110.457 del C. S. J.

James David Múnera Jiménez

Especialista en valoración inmobiliaria.
Afiliado al registro abierto de Avaluadores R.A.A.

INFORME TÉCNICO DE AVALUO AVUR No 110-21 MUNICIPIO DE ITAGUI ANT. DICIEMBRE 13 DE 2021



Avalúos urbanos y rurales de propiedad raíz.



avaluosuyr@gmail.com



311 613 52 56



James David Múnera Jiménez

Especialista en valoración inmobiliaria.
Afiliado al registro abierto de Avaluadores R.A.A.

1. INFORMACION DEL SOLICITANTE	
SOLICITANTE DEL AVALUO:	Carlos Eduardo Angulo Vivas
CEDULA No	98.592.134 de Bello
TELEFONO	3212913824
2. DATOS DEL INMUEBLE	
MUNICIPIO:	Itagüí – Antioquia
DIRECCION:	Carrera 53 73 sur 40 Apartamento 1911 Torre 4 , Parqueadero y Util 56
BARRIO Y/O URBANIZACION:	Barrio Santa Catalina - Conjunto Residencial Entre bosques etapa 1 y 2
TIPO DE INMUEBLE:	Apartamento usado
DESTINACION:	Vivienda
FECHA DE VISITA:	13/12/2021
FECHA DE INFORME:	13/12/2021
3. ASPECTOS JURIDICOS	
PROPIETARIO:	Angela María Muñoz C.C 43.071.735
ESCRITURA PUBLICA No:	Escritura Pública 347 del 26/02/2015 de la Notaria 29 de Medellín.
MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S):	001-1085118 , 001-1084607
RPH:	Escritura Publica 2615 del 23/09/2011 de la Notaria 3 de Medellin
COEFICIENTE COPROPIEDAD DE	- Parqueadero y C. util 0.082% - Apartamento 1911 0.287%



Avalúos urbanos y rurales de propiedad raíz.



avaluosuyr@gmail.com



311 613 52 56



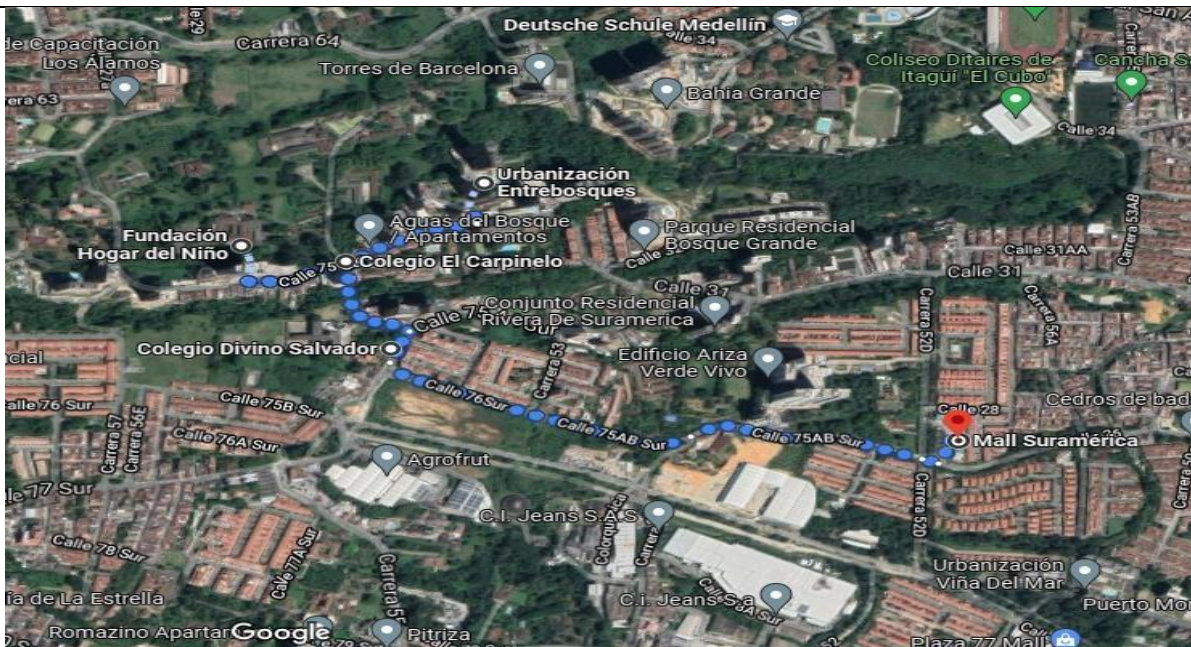
LIMITACIONES:

De acuerdo a información tomada de los Certificados de Tradición y libertad FMI **001-1085118**, **001-1084607**, expedidos el 15 de junio de 2018, se presentan once anotaciones en el folio de matrícula inmobiliaria del parqueadero y Doce anotaciones en el folio de matrícula inmobiliaria del apartamento.

La consulta realizada a los respectivos documentos para elaborar el informe de avalúo evidencia que durante su existencia ha presentado diversas transacciones, sin embargo, a la fecha los inmuebles en estudio se encuentra afectado por un embargo ejecutivo con acción real hipotecaria a favor del Banco Colpatria y a su vez el apartamento presenta una afectación a vivienda familiar, situación que deberá aclararse y sanear para realizar una transacción sobre el bien inmueble en estudio.

4. INFORMACION GENERAL DEL SECTOR

ACTIVIDAD PREDOMINANTE: La Zona es principalmente residencial, de estrato medio, concretamente Cuatro (4). En su área de influencia, se encuentran: colegio carpinelo, colegio salvatoriano, mall Suramérica, mall olivos, mall guayabal, fundación hogar del niño entre otros.



MAPA DE AREA DE INFLUENCIA



Avalúos urbanos y rurales de propiedad raíz.



avaluosuyr@gmail.com



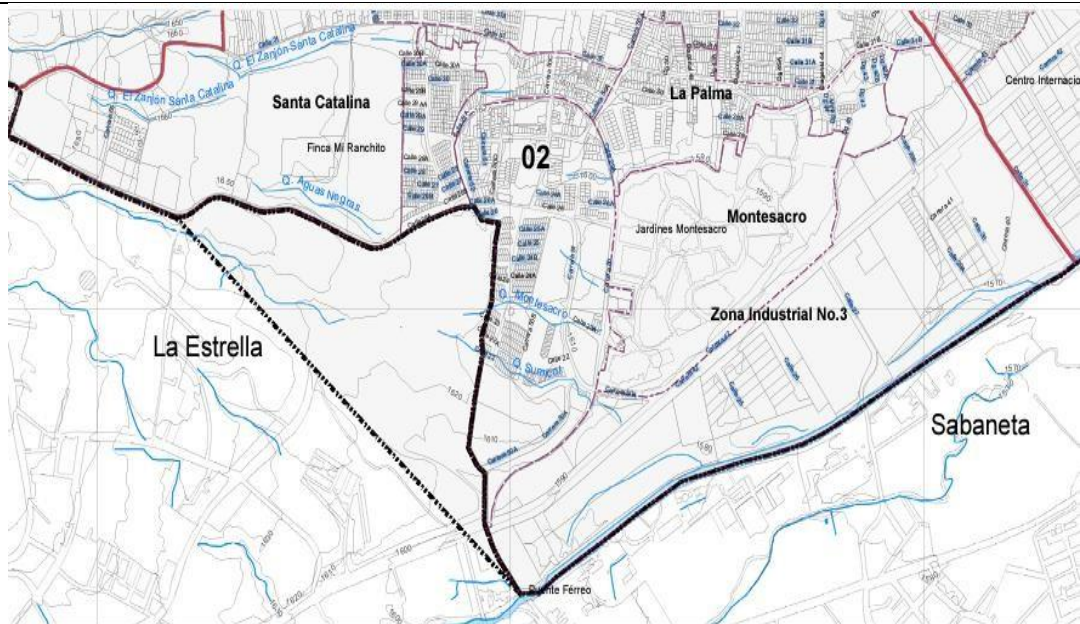
311 613 52 56



VIAS DE ACCESO: La Zona tiene buenas vías de acceso. Tanto la calle 73 sur como la carrera 53 son vías bidireccionales. El barrio Santa Catalina se encuentra localizado en La Comuna n.º 2 del municipio de Itagüí. **Itagüí** es un municipio colombiano ubicado en el sur del Valle de Aburrá en el departamento de Antioquia. Este forma parte de la denominada Área metropolitana del Valle de Aburrá y está conurbado con la ciudad de Medellín. Limita por el este con los municipios de Medellín y Envigado, por el sur con los municipios de Envigado, Sabaneta y La Estrella, y por el oeste con los municipios de La Estrella y Medellín.

Itagüí se encuentra localizado al sur del Valle de Aburrá, un valle de la Cordillera de los Andes, cuenta con una superficie de 17 km², siendo así el tercer municipio más pequeño de Colombia. El municipio está totalmente urbanizado en su parte plana.

Las vías de la calle 73 sur como la carrera 54 se encuentran pavimentadas en buen estado con aceras y sin semaforización.



GEOREFERENCIACIÓN COMUNA 2 SANTA CATALINA



Avalúos urbanos y rurales de propiedad raíz.



avaluosuyr@gmail.com



311 613 52 56



INFRAESTRUCTURA URBANISTICA: El sector cuenta con todos los servicios públicos básicos como son: Acueducto, alcantarillado, gas y energía eléctrica de EPM, telefonía, internet y televisión. la Calle 73 sur y la carrera 53 cuentan con topografía plana, ondulada. Las vías se encuentran pavimentadas en buen estado con buenas aceras para peatones, tiene alumbrado público y no tiene semaforización.

El sector cuenta con un excelente servicio de transporte tales como: buses de la estrella, alimentadores del metro

ESTRATO: (4) Cuatro

VALORACION Y PERSPECTIVAS FUTURAS: La dinámica inmobiliaria que viene presentando el municipio de Medellín es bastante interesante, de ella no se escapa el corredor de la calle 73 sur, debido a ser un sector residencial y a su vez se encuentra poco comercio de almacenes, supermercados de barrio. Adicionalmente es un sector donde se haya un comercio mixto lo que facilita a los habitantes del sector acceder a productos de primera necesidad entre otros.

FACTOR DE COMERCIALIZACION: De acuerdo con el párrafo anterior, el suelo en el cual se encuentra el inmueble en estudio tiene una comercialización positiva, por la demanda del mismo y la buena oferta que existe, el ser un inmueble ubicado en una posición medianera. Cabe destacar que dentro del sector se están desarrollando proyectos inmobiliarios es un sector tradicional del municipio de Itagüí. Las viviendas que predominan en el sector son apartamentos en buen estado de conservación destinados al uso residencial sometidos a régimen de propiedad horizontal con una altura supero a los diez pisos. Dentro del sector se encuentran construcciones de edificios u obras para el servicio de la comunidad. este es un barrio tradicional del municipio de Itagüí el cual se distingue por ser un sector seguro y tranquilo.



5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE									
LINDEROS:	Se encuentran relacionados en la escritura pública 347 del 26/02/2015 de la Notaria 29 de Medellín.								
CONSTRUCCION	Sala	1	Alcobas	2	Patio		Cuarto Útil	1	Zona de Ropas
	Cocina	1	Alcoba de Servicio		Vestier		Zonas Verdes		Parqueadero 1
	Comedor	1	Closet	2	Baños		Star		Balcón 1
	El Conjunto Residencial Entre Bosques se encuentra conformado por: 4 torres de 104 Apartamentos, con 2 ascensores de alta velocidad en cada una. Una zona comunal dotada de piscina para niños y dos para adultos, salón social, gimnasio dotado, turco, sauna, cancha de futbol sintética, juegos infantiles, cancha de mini golf, quiosco, pista de triciclos, múltiples parqueaderos para Invitados, una entrada con su respectiva portería, un sendero peatonal ecológico, una fuente, abundante zona verde con árboles y jardines, amplias vías de circulación vehicular, un Circuito Cerrado de Televisión (CCTV), servicio de seguridad humana y técnica, cerco perimetral completo y proximidad con un cauce natural de agua sin contaminar. Además de todos los sistemas regulares de servicios públicos (electricidad, agua potable, distribución de gas domiciliario por red, alcantarillado, manejo de aguas lluvias, telefonía fija y televisión por cable), citofonía. El inmueble en estudio se compone de alcoba principal con baño y closet, alcoba auxiliar con closet, sala, comedor, cocina integral, zona de ropas, balcón, parqueadero, cuarto util. El inmueble en estudio se encuentra en buenas condiciones de conservación y mantenimiento.								
FORMA GEOMETRICA:	Irregular				POSICION: Esquinero				



James David Múnera Jiménez

Especialista en valoración inmobiliaria.
Afiliado al registro abierto de Avaluadores R.A.A.

AREAS:	Apartamento:	Área Construida Aproximada de 58.52 m2 Área Descubierta 2.45 m2 Fuente: escritura pública 347 del 26/02/2015 de la Notaria 29 de Medellín.
	Parqueadero:	Área Construida Aproximada de: 17.13 m2 Fuente: escritura pública 347 del 26/02/2015 de la Notaria 29 de Medellín.

VETUSTEZ Y CONSERVACION:	De acuerdo a información tomada del folio de matrícula inmobiliaria 001-1085118, 001-1084607 , el inmueble tiene Diez (10) años de construido, se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
---------------------------------	--

AVALUO CATASTRAL 2021	No se aporta información
IMPUESTO PREDIAL 2021	No se aporta información
CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 230.000
CANON DE ARRENDAMIENTO	\$ N/A



Avalúos urbanos y rurales de propiedad raíz.



avaluosuyr@gmail.com



311 613 52 56



4. DESCRIPCION DE ACABADOS

Haremos referencia sobre los principales materiales y acabados de construcción, ya que esta descripción pretende ser ilustrativa y no exhaustiva.

ESTRUCTURA:	Muros estructurales cargueros
MUROS:	En adobe tolete revocado
FACHADA:	Adobe tipo bocadillo
PISOS:	En general porcelanato, madera laminada, mármol en buen estado
CARPINTERIA METALICA:	Ventanería en aluminio en buen estado
CARPINTERIA EN MADERA:	mdf en buen estado
CIELO RASO Y CUBIERTAS:	Techo en losa de concreto, Drywall en buen estado.
COCINA:	Mesón en aluminio gabinetes superiores e inferiores en mdf en buen estado.
ALCOBAS:	Con buena iluminación y ventiladas naturalmente mediante ventanales sobre fachadas.
BAÑOS:	Pisos y paredes en cerámica en buen estado aparatos sanitarios sencillos.
ZOCALOS:	cerámica
ZONA DE ROPAS:	. pisos en cerámica, paredes revocadas y pintadas en buen estado



5. CONSIDERACIONES GENERALES PARA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

Adicional a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los numerales anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones generales:

- La localización general del conjunto residencial Entre bosques dentro de la zona urbana del municipio de Itagüí Antioquia, el cual se caracteriza por ser una zona de uso residencial de estrato medio.
- Las características propias del sector, su ubicación cerca de múltiples servicios, su facilidad de acceso y su estrato socio económico.
- En el momento de la visita el inmueble se encuentra ocupado, tiene uso residencial.
- La buena oferta y demanda, que se observan en el área de influencia del sector y sus alrededores para este tipo de inmuebles.
- El avalúo practicado corresponde al valor comercial del inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad, en un mercado con alternativas de negociación entre las partes.
- El presente avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas y en general asuntos de carácter legal.
- Se consultaron las estadísticas propias y las de Miembros afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones además de lo anteriormente expuesto, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble.



6. METODOLOGÍA UTILIZADA

MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO.

Este método Comparativo o de Mercado consiste en determinar el valor comercial del inmueble, con base en la información obtenida de transacciones, avalúos, ofertas y demandas recientes conocidas y veraces, de bienes semejantes y comparables, por características físicas y ubicación, al bien objeto del avalúo.

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

7. AVALÚO			
CONCEPTO	AREA M ²	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
Área Privada:	58.52 m2	\$ 4.060.507	\$ 237.620.870
Área común:	2.45 m2	\$ 2.030.253	\$ 4.974.120
Parqueadero y Cuarto Util	17.13 m2	\$ 32.000.000	\$ 32.000.000
TOTAL			\$ 274.594.990

SON: DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA PESOS MLC.



Avalúos urbanos y rurales de propiedad raíz.



avaluosuyr@gmail.com



311 613 52 56



NOTAS:

- El avaluador certifica que no tiene intereses comerciales o de otra especie, en el inmueble estudiado, salvo los intereses de la realización del mismo.
- **Vigencia del avalúo:** De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422, de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19, del Decreto 1420, de junio 24 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 que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.
- Muchas veces se presentan diferencias entre el valor asignado por el perito y el precio que se obtiene mediante una transacción real. El primero se refiere al valor objetivo de la propiedad, mientras que en el valor de negociación intervienen elementos subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, las tasas de interés pactadas, la urgencia económica del vendedor o la necesidad o deseo del Comprador, otros factores que a veces distorsionan el precio.
- Dejamos expresa constancia de que este informe se refiere al inmueble que en él se describe, las áreas y demás datos pertinentes fueron tomados por el perito de los documentos consultados y aquí mencionados.
- En ningún caso podrá entenderse que los avaluadores puedan garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.
- El avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad avaluada o su titularidad. Se asume que la escritura es legal y confiable y, por lo tanto, no se da ninguna opinión acerca de la misma.
- La propiedad es avaluada sobre la base de estar poseída por un propietario responsable.



- Los resultados obtenidos en este estudio son confidenciales. El avaluador no entregará información sobre esta valoración a nadie distinto de la persona que solicitó el encargo de valuación, ella solo se dará a conocer con la autorización escrita del solicitante o ante requerimientos legales. Igualmente se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador, sin el consentimiento escrito del mismo.
- Los hechos presentados en el informe son correctos hasta donde el valuador alcanzo a conocer y soportar.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El avaluador manifiesta que no tiene 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.
- Para llevar a cabo el análisis de valor del inmueble se tomó como referente viviendas aledañas al mismo por tener características similares y de esta manera se presume que es una vivienda que se encuentra en buenas condiciones de conservación y mantenimiento.
- Los certificados de tradición y libertad presentados por el solicitante del avaluó para el presente informe no son entregados con fechas actualizadas.
- En el momento de la visita se pudo constatar que el inmueble se encuentra en el piso 11 de la Torre 4 del C.R. Entre bosques.



- En desarrollo de lo preceptuado por la normativa aplicable, como lo es el artículo 226 del Código General del Proceso, tenemos que:

Artículo: 226:

- **Núm. 1.** Quien rinde el presente dictamen y participó en su elaboración, es el suscrito perito valuador: JAMES DAVID MUNERA JIMENEZ, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 71.399.559 expedida en Caldas (Ant.) de la cual se aporta copia como prueba.
- **Núm. 2.** Con datos de notificaciones y localización del perito, en: calle 140 sur 51-92 201, C.C. No. 71.399.559
- **Núm. 3.** Profesión del suscrito perito valuador y documentos que me acreditan: Profesión: Administrador de Empresas de la Fundación Universitaria Autónoma de las Américas, con profesión actual como Especialista En Valoración Inmobiliaria del Registro de Avaluadores **RAA/AVAL** (RAA). Se acredita calidad de perito con Copia de la licencia que se aporta como prueba.
- **Núm. 4.** No tengo publicaciones realizadas.
- **Núm. 5.** Para la fecha no he presentado de manera directa, dictamen pericial alguno ante un estrado judicial o nombrado por uno, sin embargo, he elaborado dictámenes que posiblemente hayan servido como prueba en procesos judiciales, así mismo, he elaborado dictámenes para diferentes instituciones y personas naturales, tales como Bancolombia, Fondelco, golfo sea todo s.a.s, Gesvalt Copriachon entre otros.
- **Núm. 6.** No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte.
- **Núm. 7.** No estoy en curso en inhabilidad o incompatibilidad alguna o en las referidas en la normatividad citada.



- **Núm. 8.** Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas con el fin de rendir este dictamen, no son diferentes a los utilizados frente a otros avalúos que haya realizado, así mismo, reitero que no he realizado dictámenes dirigidos directamente a servir como prueba en procesos judiciales.
- **Núm. 9.** Como informé en el acápite “**METODOLOGÍA VALUATORIA.**”, declaro que los métodos, experimentos, exámenes e investigaciones utilizadas en este informe pericial corresponden a los utilizados en los procedimientos valuatorio, es decir, dentro de los procedimientos existentes, comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad valuatorio, se conjugan conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones.
- Adicionalmente su resultado es el producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos como justos y su desarrollo corresponde a hipótesis y planteamientos regidos a los criterios del Avaluador, lógicamente manejados y adaptados a cada estudio en particular, conforme a la experiencia del perito. Este último, elemento indispensable y necesario para la correcta interrelación de los conocimientos técnicos traducidos en metodologías valuatorio.
- Tales metodologías valuatorio y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es avaluado.
- Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los métodos Comparativo del Mercado, De Costos, De Renta o Capitalización.
- En el desarrollo de tales métodos, se involucran una serie de aspectos relacionados directa o indirectamente con el bien en cuestión, los cuales se describen y definen en el informe final como argumentos o consideraciones conducentes del valor asignado. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.



TIPO DE DIVISION DEL INMUEBLE

- Es materialmente imposible dividir esta propiedad.
- El avalúo se realiza a petición del Señor Carlos Eduardo Angulo Vivas para realizar trámites personales y judiciales.
- Para llevar a cabo el presente informe valuatorio y realizar el correcto análisis se solicitó la siguiente documentación:

Folio de Matricula Inmobiliaria No **001-1085118, 001-1084607** expedido el 15 de junio de 2018.
escritura pública 347 del 26/02/2015 de la Notaria 29 de Medellín.



JAMES DAVID MUNERA JIMENEZ

Administrador de Empresas

Especialista en Valoración Inmobiliaria

Convenio Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia – Esumer

Registro Abierto de Avaluador – RAA/ AVAL- 71399559



Avalúos urbanos y rurales de propiedad raíz.



avaluosuyr@gmail.com



311 613 52 56



James David Múnera Jiménez

Especialista en valoración inmobiliaria.
Afiliado al registro abierto de Avaluadores R.A.A.

REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA EXTERNA E INTERNA



PORTERIA Y NOMENCLATURA



PANORAMICA PISO 19



Avalúos urbanos y rurales de propiedad raíz.



avaluosuyr@gmail.com



311 613 52 56



James David Múnera Jiménez

Especialista en valoración inmobiliaria.
Afiliado al registro abierto de Avaluadores R.A.A.

REGISTRO FOTOGRAFICO



ALCOBA PRINCIPAL Y ALCOBA AUXILIAR



BAÑO PRIVADO Y BAÑO SOCIAL



SALA Y COMEDOR



Avalúos urbanos y rurales de propiedad raíz.



avaluosuyr@gmail.com



311 613 52 56

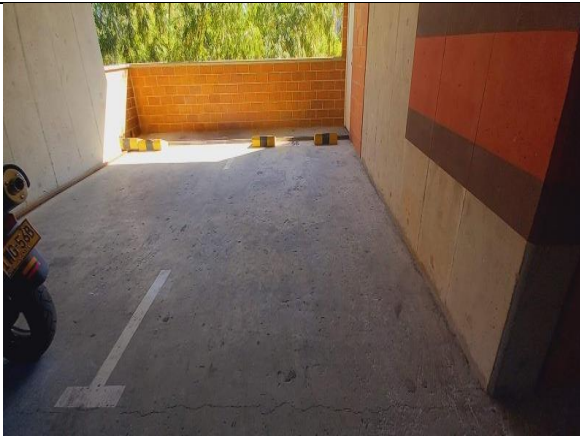


James David Múnera Jiménez

Especialista en valoración inmobiliaria.
Afiliado al registro abierto de Avaluadores R.A.A.



BALCON Y ZONA DE ROPAS



PARQUEADERO Y CUARTO UTIL



Avalúos urbanos y rurales de propiedad raíz.



avaluosuyr@gmail.com



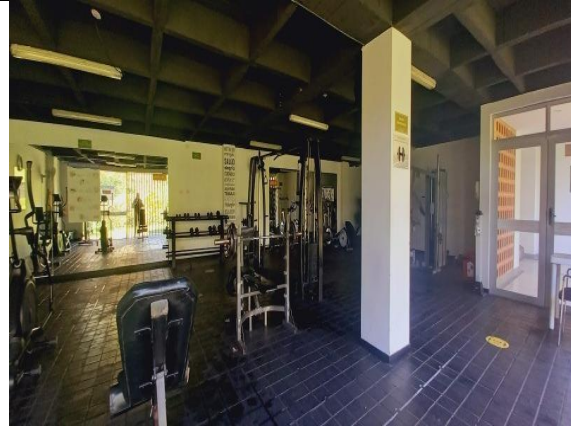
311 613 52 56



James David Múnera Jiménez

Especialista en valoración inmobiliaria.
Afiliado al registro abierto de Avaluadores R.A.A.

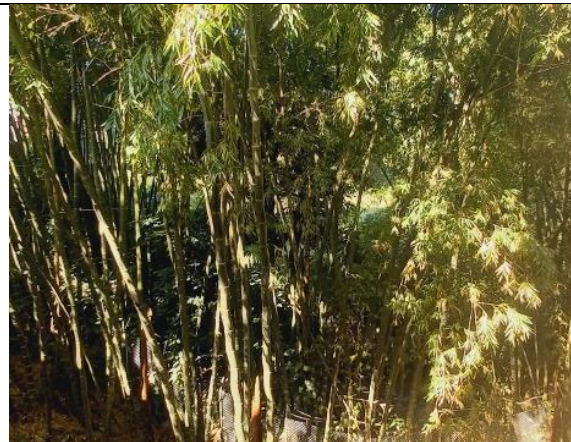
REGISTRO FOTOGRAFICO



ZONAS COMUNES



ZONAS COMUNES



ZONAS COMUNES



Avalúos urbanos y rurales de propiedad raíz.



avaluosuyr@gmail.com



311 613 52 56

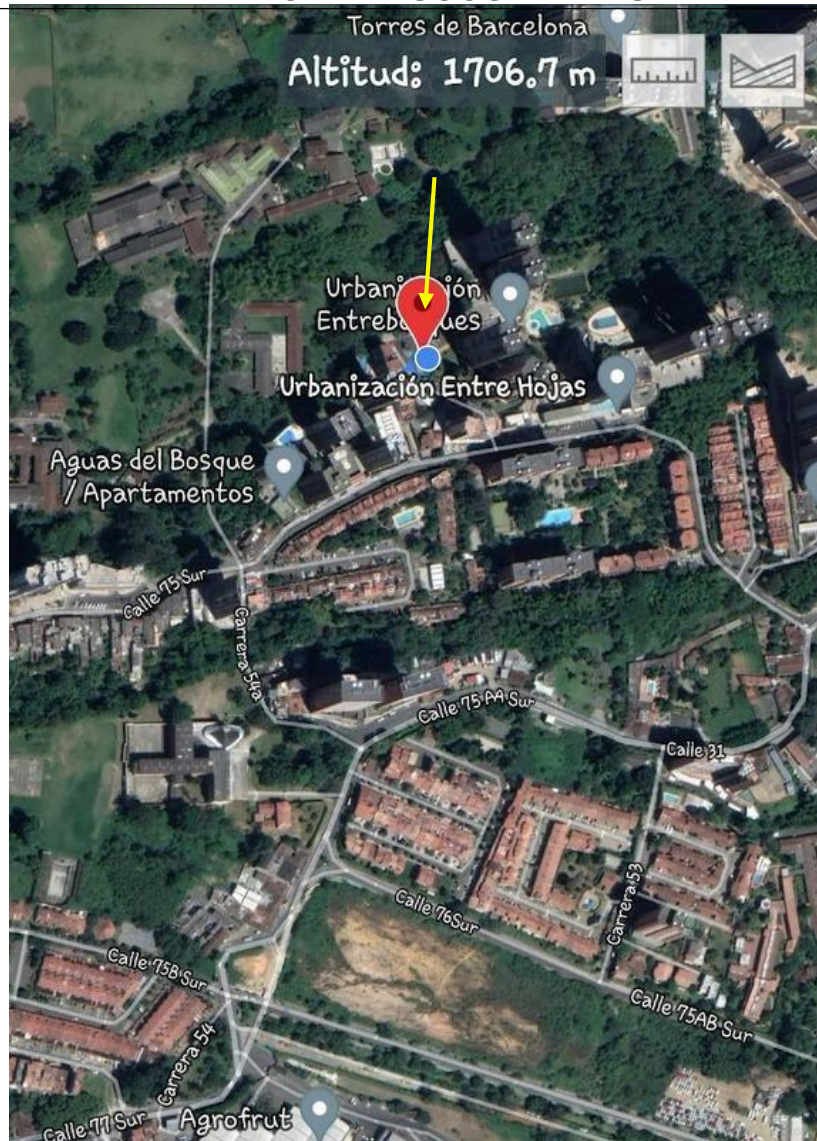


James David Múnera Jiménez

Especialista en valoración inmobiliaria.
Afiliado al registro abierto de Avaluadores R.A.A.

UBICACIÓN

FUENTE: GOOGLE MAPS



Coordenadas

N 6°09'56.3328" W 75°38'06.1872"



Avalúos urbanos y rurales de propiedad raíz.



avaluosuyr@gmail.com



311 613 52 56



ANEXOS

PROCESOS EN LOS CUALES HE PARTICIPADO EN LOS ULTIMOS 4 AÑOS

PROCESO	RADICADO	SOLICITANTE	ESTADO
Divisorio Inmueble En Bello Antioquia	05088400320190068800	Lucelly Barrera Cañas Vs. Ana Rita Barrera Y Otros	Termina Ante Muerte Demandante.
Divisorio Inmueble Caldas Antioquia	05129408900120190047200	Marina Ofelia Sánchez Y Otra Vs Marcela Corrales Sánchez	Terminado Por Acuerdo Entre Las Partes
Pago Mejoras Y Restitución Inmueble Caldas	05129408900120210024100	Ana Sofia Bonilla Y Otras Vs. Angela María Acevedo Y Otros	En Curso
Divisorio Inmueble Caldas	Para Tramitar Demanda Radicada Antes Suspensión Términos Por Pandemia Radicado No Conocido Aun	Rubiela Henao Vs Herederos Otoniel Henao Y German Henao	Juzgado 2 Promiscuo Municipal Caldas
Divisorio Inmueble Caldas	05129408900120180052800	Ramon Giraldo Vs Juan Enrique Giraldo	Terminado

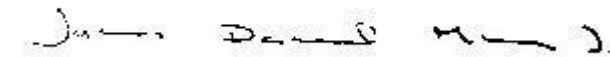


James David Múnera Jiménez

Especialista en valoración inmobiliaria.
Afiliado al registro abierto de Avaluadores R.A.A.

AVALUOS REALIZADOS A PERSONAS NATURALES

PROCESO	SOLICITANTE	FECHA	CIUDAD
Avaluó Comercial	Sandra María Ochoa Tirado	10/05/2019	Entrerríos Antioquia.
Avaluó Comercial	María Gladys Bonilla Taborda	18/04/2019	Caldas Antioquia
Avaluó Comercial	Ana Sorelly Ceballos Cedula	01/08/2019	Fredonia Antioquia
Avaluó Comercial	José Luis Hurtado Molina	02/12/2020	Fredonia Antioquia
Avaluó Comercial	Fredy Monsalve	29/01/2020	El Retiro Antioquia



JAMES DAVID MUNERA JIMENEZ

Administrador de Empresas

Especialista en Valoración Inmobiliaria

Convenio Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia – Esumer

Registro Abierto de Avaluador – RAA/ AVAL- 71399559



Avalúos urbanos y rurales de propiedad raíz.



avaluosuyr@gmail.com



311 613 52 56





PIN de Validación: afe40a90



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JAMES DAVID MUNERA JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71399559, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Noviembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-71399559.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAMES DAVID MUNERA JIMENEZ 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 Nov 2018	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 Nov 2018	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		22 Nov 2018	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.		22 Nov 2018	Régimen Académico



PIN de Validación: afe40a90



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- 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.

Fecha
22 Nov 2018

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha
22 Nov 2018

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- 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.

Fecha
22 Nov 2018

Regimen
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: CALLE 67 SUR NO. 43C- 35

Teléfono: 5743116135256

Correo Electrónico: avaluosuyr@gmail.com

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

Administrador de Empresas - Fundación Universitaria Autónoma de las Américas

Especialización en Valoración Inmobiliaria - ESUMER.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación



PIN de Validación: afe40a90



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAMES DAVID MUNERA JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71399559.

El(la) señor(a) JAMES DAVID MUNERA JIMENEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

afe40a90

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 dos (02) días del mes de Diciembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ITAGUI

RADICADO: 2018-088
DEMANDANTE: BANCO COLPATRIA S.A
DEMANDADO: ANGELA MARIA MUÑOZ
PROCESO: EJECUTIVO

ASUNTO: Informe gestión

FOLIOS: 1

JORGE HUMBERTO SOSA MARULANDA, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma y actuando como secuestre en el proceso de la referencia, me permito informar respetuosamente al despacho, que en repetidas ocasiones me he desplazado hasta la carrera 53 N° 73 Sur 40, lugar donde se encuentra el bien inmueble objeto de la medida cautelar, a realizar visita de verificación de estado del mismo; encontrándolo en buenas condiciones de conservación y mantenimiento. En dichas visitas he sido atendido por la señora ANGELA MARIA MUÑOZ, propietaria del inmueble.

Atentamente,



JORGE HUMBERTO SOSA M.
C.C.8.430.226
Auxiliar de la justicia
Tel: 332 92 06
Cel. 301 205 24 11