

05 002 31 89 001 2010 000 97 00, Se cumple requerimiento

Eugenio David Andres Prieto Quintero <andres.prieto.quintero@gmail.com>

Mar 30/08/2022 4:03 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Circuito - Antioquia - Abejorral <jprctoabej@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial saludo,

Con todo respeto, respondo al requerimiento realizado por el despacho a través de auto del 29 de marzo de 2022.

Atentamente,

Andrés Prieto Quintero

Gerente General

Prieto & Quintero Abogados.

Teléfono: (57) 3208660216

Carrera 76 nro. 34 A- 41 of 102.

Medellín - Colombia



JUZGADO PROMISCO DEL CIRCUITO >
ABEJORRAL - ANTIOQUIA

Recibi de Correo electrónico

Fecha: 30 Agosto 22 Hora: 4:03 P.m.

Folios: 8

Quien Recibe

Medellín, 30 de agosto de 2022

Señor,
Juez Promiscuo del circuito de Abejorral.
E. S. D.

Clase de proceso	Sucesión
Radicado	05 002 31 89 001 2010 000 97 00
Demandante	Luz Ofelia Ruiz y otros
Demandado	Herederos indeterminados
Asunto	Se cumple requerimiento

Con todo respeto, cumplo requerimiento realizado por el despacho en el auto de fecha del 23 de junio de 2022. En este sentido, solicito que se incluya como activo de la sucesión, la siguiente partida:

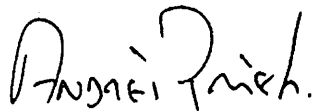
- Partida única: Derecho en común y proindiviso del veinticinco por ciento (25%) sobre el inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria 002-2421.
 - Título de adquisición: Compraventa, de fecha del 18 de septiembre de 1978, en la Notaría 5 de Medellín, tal como consta en el certificado de libertad y tradición que se aporta a este escrito.
 - Cabida y linderos: *una casa de habitación de tapias y tejas con su correspondiente solar, demás mejoras y anexidades y que linda “al frente la plaza pública expresada, por un costado linda con propiedad hoy de Rita y Luisa Jaramillo E y casa de Bernardo Jaramillo C; por el centro con la carretera (sic) del santuario y por el costado restante con solar de herederos del señor Emilio Arano R superficie: 1.045 metros cuadrados. – Actualización área son 1.057 metros; escritura nro. 1154 del 3 de mayo del 2005. Notaria Abejorral – Antioquia.*
 - Avalúo del activo: Trecientos un millones novecientos ochenta y ocho mil pesos (\$ 301.988.000).

El avalúo del activo antes indicado, resulta de la resta del avalúo comercial del total del inmueble antes descrito y del avalúo del 75% del mismo, de fecha de 21 de septiembre 2015, realizado por Jorge Ruiz López y que reposa en el expediente en los folios 399 a 405 y que fue aprobado a través del auto del 10 de diciembre de 2015.

Se aportan los siguientes documentos:

1. Certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria 002-2421.
2. Avalúo comercial del inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria 002-2421 realizado por Jorge Ruiz López, perito evaluador.

Atentamente,



EUGENIO DAVID ANDRÉS PRIETO QUINTERO

C.C. No. 71.726.061

T.P. No. 72.175

andres.prieto.quintero@gmail.com



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

Certificado generado con el Pin No: 220623649660966711 Nro Matrícula: 002-2421
Pagina 1 TURNO: 2022-002-1-2918

Impreso el 23 de Junio de 2022 a las 09:35:53 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página
CIRCULO REGISTRAL: 002 - ABEJORRAL DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: ABEJORRAL VEREDA: ABEJORRAL
FECHA APERTURA: 25-08-1982 RADICACIÓN: S/N CON: OFICIO DE: 25-08-1982
CODIGO CATASTRAL: 050020100000100200006000000000COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
UNA CASA DE HABITACION DE TAPIAS Y TEJAS CON SU CORRESPONDIENTE SOLAR, DEMAS MEJORAS Y ANEXIDADES Y QUE LINDA: "AL
FRENTE LA PLAZA PUBLICA EXPRESADA, POR UN COSTADO LINDA CON PROPIEDAD HOY DE RITA Y LUISA JARAMILLO E. Y CASA DE BERNARDO
JARAMILLO C; POR EL CENTRO CON LA CARRERA (SIC) DEL SANTUARIO Y POR EL COSTADO RESTANTE CON SOLAR DE HEREDEROS DEL
SEÑOR EMILIO ARANGO R. SUPERFICIE: 1.045 METROS CUADRADOS. -ACTUALIZACION AREA SON: 1.027 METROS; ESCRITURA NRO. 154 DEL 3 DE
MAYO DEL 2005. NOTARIA ABEJORRAL- ANTIOQUIA.

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

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) PLAZA PRINCIPAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-04-1949 Radicación: 101
Doc: ESCRITURA 196 DEL 13-03-1949 NOTARIA UNICA DE ABEJORRAL VALOR ACTO: \$11,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: RINCON DEL RIO MARIA ROSA
A: RUIZ S JESUS ANTONIO X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-09-1978 Radicación: 598
Doc: ESCRITURA 4197 DEL 08-09-1978 NOTARIA 5 DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$444,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: RUIZ SALINAS JESUS ANTONIO
A: SOCIEDAD RUIZ JARAMILLO Y CIA S.C.A. X



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

Certificado generado con el Pin No: 220623649660966711 Nro Matrícula: 002-2421
Pagina 2 TURNO: 2022-002-1-2918

Impreso el 23 de Junio de 2022 a las 09:35:53 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-02-1984 Radicación: 069
Doc: ESCRITURA 1702 DEL 10-11-1983 NOTARIA 2 DE ENVIGADO VALOR ACTO: \$2,210,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA EN PROPORCION DE UN 50% PARA C/U.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SOCIEDAD RUIZ JARAMILLO Y CIA S.C.A.
A: JARAMILLO DE RUIZ MARINA X
A: RUIZ JARAMILLO MARIA CRISTINA X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-03-1985 Radicación: 185
Doc: ESCRITURA 284 DEL 20-02-1985 NOTARIA 2 DE ENVIGADO VALOR ACTO: \$1,076,275
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA 1/4 PARTE. 6 INMUEBLES
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: RUIZ JARAMILLO CRISTINA
A: MARIN BOTERO MANUEL IGNACIO X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-03-1985 Radicación: 186
Doc: ESCRITURA 391 DEL 07-03-1985 NOTARIA 2 DE ENVIGADO VALOR ACTO: \$1,076,275
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA 1/4 PARTE. 6 INMUEBLES
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MARIN BOTERO MANUEL IGNACIO
A: RUIZ JARAMILLO OSCAR HERNAN X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 31-07-1985 Radicación: 464
Doc: ESCRITURA 1370 DEL 27-07-1985 NOTARIA 2 DE ENVIGADO VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: OTRO: 916 ACLARACION DE LAS ESCRITURAS NROS. 284 DE 20-02-85 Y 391 DE 07-03-85 EN LO REFERENTE A: CEDULA CATASTRAL, SUPERFICIES Y AVALUOS.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)
A: MARIN BOTERO MANUEL IGNACIO
A: RUIZ JARAMILLO CRISTINA
A: RUIZ JARAMILLO OSCAR HERNAN

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-09-1986 Radicación: 674
Doc: ESCRITURA 1754 DEL 12-08-1986 NOTARIA 2 DE ENVIGADO VALOR ACTO: \$760,100
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA 25%
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: JARAMILLO DE RUIZ MARINA



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

Certificado generado con el Pin No: 220623649660966711 Nro Matrícula: 002-2421
Pagina 3 TURNO: 2022-002-1-2918

Impreso el 23 de Junio de 2022 a las 09:35:53 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

A: RUIZ JARAMILLO MANUEL RUBEN

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-11-1988 Radicación: 816

Doc: ESCRITURA 3255 DEL 26-08-1988 NOTARIA TRECE DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,070,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 351 COMPRAVENTA 1/4

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

DE: JARAMILLO DE RUIZ MARINA

A: RUIZ JARAMILLO OSCAR HERNAN

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-04-1997 Radicación: 257

Doc: OFICIO 555 DEL 10-04-1997 JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA CIVIL

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

DE: RUIZ JARAMILLO LUZ OFELIA

DE: SOCIEDAD JESUS ANTONIO RUIZ SALINAS Y MARINA JARAMILLO

DE: SUCESION DE JESUS ANTONIO RUIZ SALINAS

A: JARAMILLO DE RUIZ MARINA

A: RUIZ JARAMILLO DARIO

A: RUIZ JARAMILLO MANUEL RUBEN

A: RUIZ JARAMILLO MARIA CRISTINA

A: RUIZ JARAMILLO MARTHA MAGDALENA

A: RUIZ JARAMILLO OSCAR HERNAN

A: RUIZ JARAMILLO Y CIA S.C.A

A: VELASQUEZ DUQUE HILDA MARIELA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 08-06-2005 Radicación: 243

Doc: ESCRITURA 154 DEL 03-05-2005 NOTARIA DE ABEJORRAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0902 ACTUALIZACION AREA SON 1.027 METROS.

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

A: RUIZ JARAMILLO OSCAR HERNAN

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 08-06-2005 Radicación: 243

Doc: ESCRITURA 154 DEL 03-05-2005 NOTARIA DE ABEJORRAL

VALOR ACTO: \$15,500,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHO CUOTA 25%

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

DE: RUIZ JARAMILLO OSCAR HERNAN

A: VELASQUEZ DUQUE HILDA MARIELA

CC# 21419681 X



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

Certificado generado con el Pin No: 220623649660966711

Nro Matrícula: 002-2421

Pagina 4 TURNO: 2022-002-1-2918

Impreso el 23 de Junio de 2022 a las 09:35:53 AM

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

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

ANOTACION: *** ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 012 Fecha: 28-02-2013 Radicación: 2013-002-6-149

Doc: OFICIO 108 DEL 27-02-2013 PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE ABEJORRAL

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION

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

DE: RUIZ JARAMILLO JULIO CESAR

CC# 8301632

A: JARAMILLO JARAMILLO MARINA

CC# 21413681

A: RUIZ SALINAS JESUS ANTONIO

CC# 556113

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 11-04-2013 Radicación: 2013-002-6-254

Doc: OFICIO 506/05001 31 03 005 1997 05938 00 DEL 05-02-2013 JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL

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

DE: JARAMILLO DE RUIZ MARINA

DE: RUIZ JARAMILLO LUZ OFELIA

DE: SOCIEDAD JESUS ANTONIO RUIZ SALINAS

DE: SUCESION DE JESUS ANTONIO RUIZ SALINAS

A: JARAMILLO DE RUIZ MARINA

A: RUIZ JARAMILLO DARIO

A: RUIZ JARAMILLO MANUEL RUBEN

A: RUIZ JARAMILLO MARIA CRISTINA

A: RUIZ JARAMILLO MARTHA MAGDALENA

A: RUIZ JARAMILLO Y CIA S.C.A.

A: RUIZ JARAMILLO OSCAR HERNAN

A: VELASQUEZ DUQUE HILDA MARIELA

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 03-12-2013 Radicación: 2013-002-6-918

Doc: SENTENCIA 22 DEL 14-04-2011 SUPERIOR DE ANTIOQUIA DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL

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

DE: RUIZ JARAMILLO Y CIA S.C.A.

A: RUIZ SALINAS JESUS ANTONIO

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 21-02-2014 Radicación: 2014-002-6-102



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

Certificado generado con el Pin No: 220623649660966711 Nro Matrícula: 002-2421
Pagina 5 TURNO: 2022-002-1-2918

Impreso el 23 de Junio de 2022 a las 09:35:53 AM

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

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

Doc: OFICIO 090 DEL 20-02-2014 PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE ABEJORRAL VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION DEL DERECHO DE CUOTA DEL 75%
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: RUIZ JARAMILLO JULIO CESAR CC# 8301632
DE: Y OTROS
A: JARAMILLO JARAMILLO MARINA
A: RUIZ SALINAS JESÚS ANTONIO

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 16-07-2015 Radicación: 2015-002-6-483
Doc: OFICIO 321 DEL 25-06-2015 PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE ABEJORRAL VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: VELASQUEZ DUQUE HILDA MARIELA CC# 21419681
A: SUCESION DOBLE E INTESTADA DE JESUS ANTONIO RUIZ SALINAS Y MARINA JARAMILLO DE RUIZ

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 31-01-2018 Radicación: 2018-002-6-46
Doc: OFICIO 923 DEL 08-11-2017 PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE ABEJORRAL VALOR ACTO: \$0
Se cancela anotación No: 16
ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELA DEMANDA PROCESO DIVISORIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: VELASQUEZ DUQUE HILDA MARIELA CC# 21419681
A: SUCESION DOBLE DE JESUS ANTONIO RUIZ SALINAS Y MARINA JARAMILLO DE RUIZ

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 05-09-2018 Radicación: 2018-002-6-574
Doc: OFICIO 0244 DEL 09-08-2018 OFICINA DE EJECUCION CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$0
Se cancela anotación No: 11
ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL SE CANCELA LA ANOTACIÓN NUMERO 11 POR ORDEN JUDICIAL DEL DERECHO DE CUOTA DEL 25%
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: VELASQUEZ DUQUE HILDA MARIELA CC# 21419681
A: RUIZ JARAMILLO OSCAR HERNAN CC# 70782139 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *18*



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

Certificado generado con el Pin No: 220623649660966711 Nro Matrícula: 002-2421
Pagina 6 TURNO: 2022-002-1-2918

Impreso el 23 de Junio de 2022 a las 09:35:53 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2021 Fecha: 18-04-2021
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 PROFERIDA POR
ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.
Anotación Nro: 12 Nro corrección: 1 Radicación: 2013-002-3-74 Fecha: 30-04-2013
SE DECLARA SIN VALOR LA ANOTACION SOBRE EMBARGO EN LA SUCESION.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

TURNO: 2022-002-1-2918 FECHA: 23-06-2022
EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JUAN FERNANDO GARCIA DUQUE

249

AVALÚO COMERCIAL**INMUEBLE UBICADO EN LA PLAZA PRINCIPAL****MUNICIPIO DE ABEJORRAL (ANTIOQUIA)****SOLICITADO POR: JUZGADO PROMISCOIO DEL CIRCUITO
MUNICIPIO: ABEJORRAL****MEDELLIN, SEPTIEMBRE 21 DEL 2.015****JUZGADO PROMISCOIO DEL CICUITO
ABEJORRAL
ANTIOQUIA****DEMANDANTE: JULIO CESAR RUIZ JARAMILLO
CAUSANTE: JESUS ANTONIO RUIZ SALINAS****RADICADO: 2010-0097
PROCESO: SUCESION DOBLE MIXTA****ASUNTO: AVALUO COMERCIAL**

JORGE RUIZ LÓPEZ, con C.C. 70'096.936, Perito Avaluador, Posesionado en el Proceso de la Referencia, Miembro Activo de "LICA Lonja S.A.", con Matrícula No. 0156-6, Registro Nacional de Avaluadores RNAP y Certificado en Competencia Laboral por el Servicio Nacional de Aprendizaje "SENA", en Metodologías Valuatorias, código 210302001 y registro SGC 2011 No. C0071 del 16 de mayo de 2011, con mucho gusto le presento los avalúos comerciales pedidos. En el caso de este inmueble, el avalúo comercial será del 75 %

AVALUO COMERCIAL:**1. MEMORIA DESCRIPTIVA**

PROPIETARIOS:	MARINA JARAMILLO DE RUIZ Y OTROS.
Avalúo para:	JUZGADO.

1.1 UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL MUNICIPIO:

Abejorral es una población y municipio de Colombia, localizado en la subregión Oriente del departamento de Antioquia. Limita por el norte con los municipios de Montebello, La Ceja y La Unión, por el este con el municipio de Sonsón, por el sur con el departamento de Caldas y por el oeste con los municipios de Santa Bárbara y Montebello. Su cabecera dista 84 kilómetros de la ciudad de Medellín, capital del departamento de Antioquia. El municipio posee una extensión de 491 kilómetros cuadrados.

400

Por ser cuna de muchos personajes ilustres de la historia de Colombia, Abejorral se conoce como "La Tierra de los Cien Señores". y "Ciudad Astillero".

1.2 UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO.

✓ El inmueble se encuentra ubicado en la plaza principal de municipio de Abejorral.

1.3 UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN SECTOR.

✓ El inmueble se encuentra ubicado en la plaza principal de municipio de Abejorral. CALLE 51 # 50 - 36 / 40 / 42 Y CALLE 52 # 50 - 35 / 39. Sector centro, municipio de Abejorral, Antioquia.

1.4 DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE.

El inmueble al momento de realizar la visita (15 de Septiembre del 2015), se encuentra destinado como uso mixto (Comercial y Residencial).

2 CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION

Cerca de:	Parque principal, Iglesia, Administracion
Estrato:	Comercial
Actividad predominante del sector:	Comercial
Transporte:	Suficiente: X No:
Servicios públicos	Todos
Topografía	Plana
Valorización	Buena

3 CARACTERISTICAS GENERALES DE LOS INMUEBLE

Tipo de inmueble	Casa
Tipología	Mixto, multi comercial
Sistema de construcción	Muros de carga
Estilo de construcción	Antigua

Distribución: Funciona un almacén de ropa, una AGROPECUARIA y el restaurante LAS ABEJAS. Además, hay un Apartamento de tres pisos, y en la parte de atrás, una Bodega, un establo y un lote.

4 ANALISIS TECNICO DEL INMUEBLE (B = bueno, R = regular, L = lenta)

Diseño y Construcción	R
Acabados	R
Estado general del inmueble	R
Ubicación dentro del sector	B

401

Desarrollo y proyección urbana	B
Vías de acceso	B
Transporte público	B
Servicios públicos	B
Vecindario	B
Valorización	B

CALIFICACION PROMEDIA = 3.0 (Acabados en regular estado)
De donde: 1.0 = Bueno, 5.0 = Malo (Amenaza Ruina).

5 DATOS IMPORTANTES DEL INMUEBLE:

Se homogeniza a: Unifamiliar medio bajo.

ITEM	DETALLE	OBSERVACION
1. Area privada construida	553 M2	Según Ficha predial.
Vetustez	62 Años	
Estado de conservación	3.0	En regular estado
Vida útil consumida	88 %	Fitto y corvini
Costos totales por metro cuadrado	1.374.525	Revista construdata # 175
Depreciación	70.83%	
Valor neto por metro cuadrado construido	\$ 165.000	
2. Apartamento tres pisos	200 M2	La mayoría, en Madera
Vetustez	21 años	
Estado de conservación	1.5	En buen estado
Vida Técnica	70 Años	
Vida útil consumida	30 %	Fitto y corvini
Costos totales por metro cuadrado	687.262	Revista construdata # 175
Depreciación	10 %	
Valor neto por metro cuadrado construido	\$ 618.535	
Sistema constructivo	Muros de carga	
Ara del lote	1.090	Según Ficha predial.

462

7 ASPECTOS JURIDICOS

7.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Instrumentos públicos de	Febrero 15 del 2.013
Ficha Predial #	000419

7.2 MATRICULA INMOBILIARIA: 002 - 2421

7.3 GRAVAMENES:

- ✓ - Demanda sucesión doble mixta.
- ✓ - En común y proindiviso.

8. NORMATIVIDAD: EOT Abejorral (Antioquia): Acuerdo 05 del 2.000.

- ✓ - Altura: Cuatro (4) pisos
- ✓ - Índice de Ocupación (IO): 60 %

9 METODOLOGIAS DEL AVALUO COMERCIAL

9.1 METODO DE REPOSICION DE COSTOS (Res. IGAC 620 / 08, Art. 3°.)

Se busca dar una aproximación al costo de reemplazar o construir una propiedad de características iguales a la que se está avaluando. Se pretende establecer el valor comercial de un inmueble a partir de calcular el **costo total** de construcción a precios de hoy, de un inmueble similar al avaluado, afectando su valor por estado de conservación, vetustez y vida útil. En el análisis del estado de conservación es importante resaltar el deterioro físico del inmueble, si es reparable, cuál es su costo, determinar su proyección de uso, Factores determinantes en su estado de conservación son la Obsolescencia Técnica y Funcional.

Para ello se utilizara la siguiente formula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

Parágrafo 1.- **Depreciación:** Es la porción de la vida útil, que en términos económicos, se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Parágrafo 2.- Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicara en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini (% de vida útil, con respecto a la vida técnica).

9.2 METODO O TECNICA RESIDUAL (Res. IGAC 620 del 2008, Art. 4º.)

El Método residual, que se aplicara para valorar el lote de la casa en cuestión, es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalué la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo: Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

El Método Residual se basa en Siete elementos:

- Los lotes urbanos valen por su capacidad presente o futura de construir en él.
- Los lotes son el único tipo de inmuebles cuyo valor no depende de la Ley de Oferta y Demanda, sino de la Normatividad existente: Decreto 1420 / 98, Art. 30.
- Principio de Mayor y Mejor Uso.: Se relaciona con la mayor rentabilidad de un predio a la luz de la normatividad vigente, al uso más probable y financieramente aconsejable. El más alto y mejor uso se deriva de un análisis de la comunidad, del vecindario, del sitio y las mejoras introducidas en el entorno.

404

- Área total construida cubierta: Resulta de la aplicación de los Indices que posibilita el Plan de Ordenamiento Territorial, y que son: Índice de Ocupación, Índice de Construcción y Densidad.
- Valor por metro cuadrado nuevo construido: se basa en las ofertas y transacciones que existen en la zona, de acuerdo a las condiciones del lote a valorar.
- Técnico Inductiva Residual: Se obtiene el valor máximo del terreno. Aplica la incidencia del lote que acepta el mercado al Valor Potencial de las Ventas (Área Útil por precio / M2 vendible: Área cubierta)
- Potencial de Desarrollo (PD): Como el inmueble presenta 1 piso, y de acuerdo a la normatividad vigente, se pueden construir 4 pisos.

10. AVALUO COMERCIAL:

10.1 METODO DE REPOSICION DE COSTOS

DESCRIPCION	AREA (M2)	V/R UNITARIO x M2 (\$)	V/R TOTAL (\$)
Area construida	553	165.000	91.245.000
Bodega (Atrás)	130	400.000	52.000.000
Apartamento de tres pisos	200 M	618.535	123.707.000
VALOR (\$) CONSTRUCCIONES			266.952.000.00

10.2 LIQUIDACION AVALUO: METODO RESIDUAL:

ITEM	AREA o VALOR (\$)
Área Bruta	1.090 M2
Factor k (Área vendible)	80%
Área Neta	872 M2
Índice de ocupación	60 %
Área útil construible	523.2 M2
# de pisos	4
Área Total construible	2.092 M2
V/r M2 nuevo (Comercial ponderado)	\$ 2.500.000
V/r Probable del Proyecto	\$ 5.230 millones

% de Residuo (Comercial)	18 %
Valor del suelo	\$ 941.400.000.00

10.3 LIQUIDACION DEL AVALUO COMERCIAL:

DESCRIPCION	AREA (M2)	V/R UNITARIO xM2 (\$)	V/R TOTAL (\$)
Lote	1.090	863.670	941.000.000
Area construida	553	165.000	91.245.000
Bodega (Altrás)	130	400.000	52.000.000
Apartamento de tres pisos	200	618.535	123.707.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL			1.207.952.000.00
El 75 % es:			\$ 905.964.000.00

SON: NOVECIENTOS CINCO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS. M/L

11 CONSIDERACIONES GENERALES

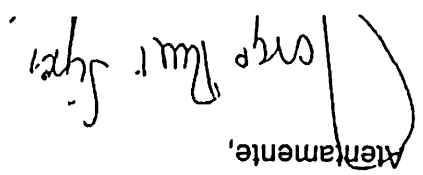
- En los anteriores términos, dejo a consideración del despacho y de las partes, el anterior trabajo valuatorio y si lo consideran pertinente, estoy presto para aclarar, adicionar o sustentarlos, si es necesario.

- Además, solicito a Ud. Sr. Juez, muy atentamente, me sean asignados los honorarios al término de la revisión del anterior avalúo comercial, de acuerdo a las observaciones del Acuerdo 1852 del 2003 del Consejo Superior de la Judicatura.

12 VIGENCIA

Este avalúo tendrá vigencia de 1 año, siempre y cuando, las condiciones endógenas y exógenas, no cambien abruptamente.

13 ANEXOS: FOTOGRAFICO

Atentamente,


405

442