

**RV: Memorial: Radicado 2005-00166**

Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui &lt;memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Mar 06/07/2021 8:13

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Antioquia - Itagui &lt;j02cmpalitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

*Buenos días reenvío memorial radicado 2005-00166, para su conocimiento y fines pertinentes.**Cordialmente,*

Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

FLAVIO RAFAEL RAMÍREZ GONZALES  
ESCRIBIENTE CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS  
JUZGADOS DE ITAGÜÍ-ANTIOQUIA

✉ csadjitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co  
☎ +57-4 377-23-11  
📍 CAR 52 # 51-40 ED C.A.M.I P.1 TORRE-A ITAGÜÍ ANTIOQUIA

**De:** Carlos Mario Velez Gonzalez <3567343@gmail.com>**Enviado:** domingo, 4 de julio de 2021 16:05**Para:** Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Asunto:** Memorial: Radicado 2005-00166

<b>Proceso</b>	Ejecutivo con garantía real
<b>Demandante</b>	JAIRO VALENCIA RENDON
<b>Demandada</b>	MARGARITA NOHAVA LOPEZ
<b>Folios</b>	17
<b>Radicado</b>	<b>2005-00166</b>
<b>Asunto</b>	Actualización avalúo inmueble

Medellín, 6 de julio de 2021

SEÑOR  
**JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ITAGUI (ANTIOQUIA)**  
E. S. D.

#### Referencia

<b>Proceso</b>	Ejecutivo con garantía real
<b>Demandante</b>	JAIRO VALENCIA RENDON
<b>Demandada</b>	MARGARITA NOHAVA LOPEZ
<b>Folios</b>	17
<b>Radicado</b>	<b>2005-00166</b>
<b>Asunto</b>	Actualización avalúo inmueble

El suscrito, en mi condición de apoderado judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia, respetuosamente me permito presentar la actualización del avalúo del inmueble objeto del presente proceso, tal como lo ordeno el Despacho.

Del señor Juez,

Atentamente,

**CARLOS MARIO VELEZ GONZALEZ**  
C. de C. N° 3'567.343 de Salgar (Antioquia)  
T. P. N° 56199 del C. S. de la J.  
Correo electrónico: [3567343@gmail.com](mailto:3567343@gmail.com)



*Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006*

## **AVALUO COMERCIAL PREDIO URBANO**

**CALLE 60 Nro. 65- 31 APARTAMENTO 301, BARRIO  
CALATRAVA, MUNICIPIO DE ITAGUI -DEPARTAMENTO  
DE ANTIOQUIA**

*Propietaria: MARGARITA NOHAVA LÓPEZ*



**JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA**  
*Perito Avaluador profesional*

*Medellín, Julio 2 de 2021*



Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

## AVALUO COMERCIAL PREDIO URBANO

CALLE 60 Nro. 65- 31 APARTAMENTO 301, BARRIO CALATRAVA, MUNICIPIO DE ITAGUI -DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

1	INFORMACIÓN BÁSICA	
1.1	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	El predio objeto el presente avalúo se encuentra localizado en la Calle 60 , Marcado , con la nomenclatura urbana 65 - 65-31,Barrio Calatrava , en la jurisdicción del Municipio Itagüí, Departamento de Antioquia, República de Colombia
1.2	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
1.3	CLASE DE AVALÚO	Comercial
1.4	SOLICITANTE O DESTINATARIO	Destinatario de la valuación: Juzgado Segundo Civil Municipal de Oralidad de Itagüí.  Proceso: Ejecutivo Hipotecario.  Demandante: Jairo Valencia Rendón.  Demandada: Margarita Nohova López.  Radicado:..2015-00166
1.5	OBJETO DEL AVALÚO	Determinar el valor comercial del inmueble Urbano, con fines judiciales
1.6	FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR	Junio 23 de 2021
1.7	FECHA DE AVALÚO	Julio 2 de 2021
2	TITULACIÓN	
2.1	PROPIETARIA	MARGARITA NOHAVA LÓPEZ CC.43.529.530
2.2	TITULO DE ADQUISICIÓN	ESCRITURA 643 del 23-12-1998 Notaría 4 de Medellín
2.3	MATRICULA INMOBILIARIA	001-0760675
2.3.1	FECHA DE REGISTRO	17-09-1.999
2.4	CODIGO CATASTRAL	05360-001-052-0031-00026-0001-00003
2.5	COORDENADAS PLANAS	W: 6,18274 L: -76.61137
2.6	LINDEROS	Por el frente: con la fachada que da a vacío de la Calle 60.Por el costado derecho: con muros que lo separan del inmueble No.18.



Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

		<p>Por el costado izquierdo: con muros que lo separan del inmueble No.18</p> <p>Por atrás: con muros lo separan del inmueble No.8.</p> <p>Por el Nadir: con losa de concrete que lo separa del Apto. 201.</p> <p>Por El Cenit: con estructura de madera, tablilla y cubierta de teja de barro.</p>
2.7	TIPO DE PROPIEDAD	Privada
2.7	GRAVAMENES	Embargo e hipoteca
<b>2.8</b>	<b>AREAS PRINCIPALES DEL PREDIO (MEDICIÓN)</b>	
2.9	AREA LOTE	63 Metros cuadrados según ficha catastral Nro.12456802
2.9	AREA CONSTRUIDA	41. 5 Metros cuadrados según ficha catastral Nro.12456802 47,99 Metros cuadrados según Escritura 643 del 23-12-1998 Notaría 4 de Medellín
<b>2.10</b>	<b>CARACTERISTICAS DEL SECTOR</b>	
2.10.1	CARACTERISTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN	Sector de uso residencial, con acceso a los servicios públicos domiciliarios esenciales y vías de acceso en concreto rígido.
2.10.2	SISTEMA DE TRANSPORTE	Con acceso toda clase de vehículos y al transporte urbano del Municipio de Itagüí y rutas integras al Sistema Metro de Medellín
2.10.3	ACTIVIDADES PREDOMINANTES	Prima el uso habitacional, con edificaciones de una hasta tres plantas.
2.10.4	EDIFICACIONES DE INTERES O AMOBLAMIENTOS CERCANOS	Cercano a cerca están la capilla Divino Niño, el SENA, el CIS y la cancha de Futbol
2.10.4	ACTIVIDAD EDIFICADORA	Lenta
2.10.5	MERCADO INMOBILIARIO	Presenta buena demanda de vivienda
2.10.6	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Buenas, por el fácil acceso, la oferta de servicios, la demanda de viviendas
<b>2.11</b>	<b>CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO</b>	
2.11.1	IDENTIFICACIÓN URBANISTICA	Inmueble ubicado sobre la Calle topografía ondulada, lote de forma irregular, en la Mitad de la cuadra, con fácil acceso y estilos constructivos heterogéneos. Además cumple con las normas urbanistas vigentes. (Acuerdo 259 del 21 de Junio de 2000, el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Itagüí (POT))



Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

2.3	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	. Se trata de un Apartamento ubicado en tercer piso de Edificio de tres plantas, sometido al régimen de propiedad Horizontal, presenta la siguiente división material: Sala comedor, dos alcobas, cocina, baño y zona de ropas
-----	--------------------------	--

#### 2.4 Especificación de la construcción

<b>PISO INTERNO</b>	Cemento esmaltado
<b>TECHO</b>	Estructura de madera, tablilla y cubierta con tejas de eternit
<b>CARPINTERIA</b>	Madera
<b>VENTANERIAS</b>	Metálica (aluminio)
<b>PUERTAS</b>	Acceso: Metálica Interna: Madera
<b>ESTRUCTURA</b>	Muros cargueros
<b>Nro. BAÑOS</b>	1
<b>COCINA</b>	Mesón en cemento con lavaplatos en acero inoxidable y muebles abajo y arriba
<b>MOBILIARIO</b>	Porcelana y grifería sencilla
<b>NRO. DE ALCOBAS</b>	2
<b>MUROS</b>	Adobe, sin revoque y pintados
<b>ACABADOS</b>	Regulares
<b>FACHADA</b>	Bloque a la vista
<b>ESTILO</b>	Tradicional
<b>EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	22 años a próximamente
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Regular



Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	Acueducto, alcantarillado, energía, gas domiciliario y recolección de residuos sólidos (Aseo)
---------------------------	---

### 3. VARIABLES ENDOGENAS PARA LA NIVELACION DE PRECIOS

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Oferta y demanda de lotes de terreno en el sector específico o con otros sectores similares
- Localización dentro del sector
- Localización cerca de importantes proyectos.
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmueble de algunas maneras comparables con el que es objeto del presente avalúo.
- Posibilidades de valorización
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores
- Marketing de producción de acuerdo a su actividad actual

#### 3.1 MÉTODO VALUATORIO

##### METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

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.

**Para el cálculo del valor se utilizó el enfoque o Método de Comparación o de Mercado:** que 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. (Resolución número 620 de 2008 del IGAC, artículos 1-10-22 y 25).



Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

#### 4. MEMORIAS DE CÁLCULO.

LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO			
AREA DEL LOTE	UNIDAD	Valor Unitario	Valor Total
AREA CONSTRUIDA			
47,99	M2	668.750	32.093.312
<b>TOTAL</b>			<b>32.093.312</b>
<b>AVALÚO COMERCIAL</b>			<b>32.093.312</b>
<b>TREINTA Y DOS MILLONES NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS (\$32.093.312)</b>			<b>32.093.312</b>

#### 5. VIGENCIA DEL AVALÚO

Teniendo en cuenta el numeral 7 de la artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones intrínsecas y extrínsecas del mercado que puedan afectar el valor propuesto, se conserven.

#### 6. CERTIFICACION AVALUO:

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.
2. 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 INMOBILIARIA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES-LINAP de la cual soy miembro activo.

Cordialmente,

**JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA**

Perito Avaluador

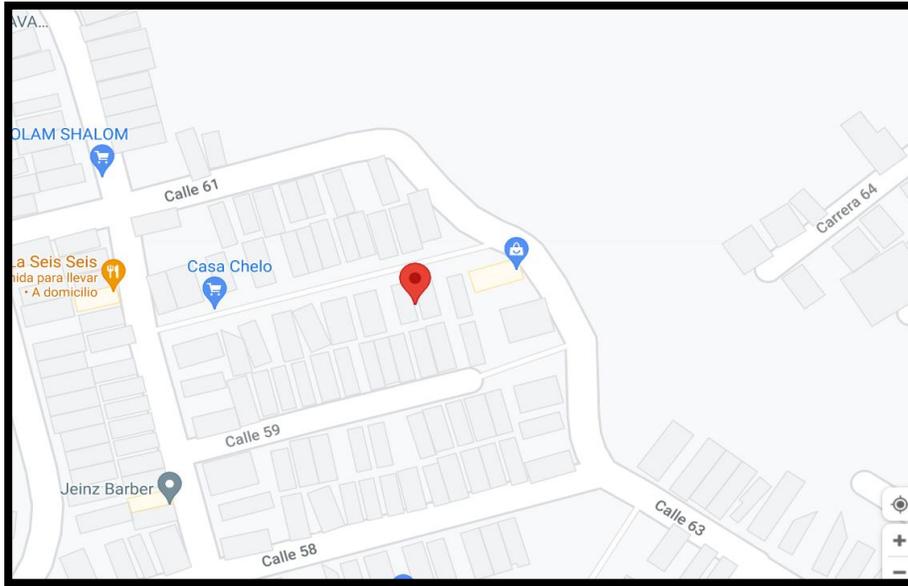
RAA-AVAL-70526006

Afiliado a la Lonja de Colombia.

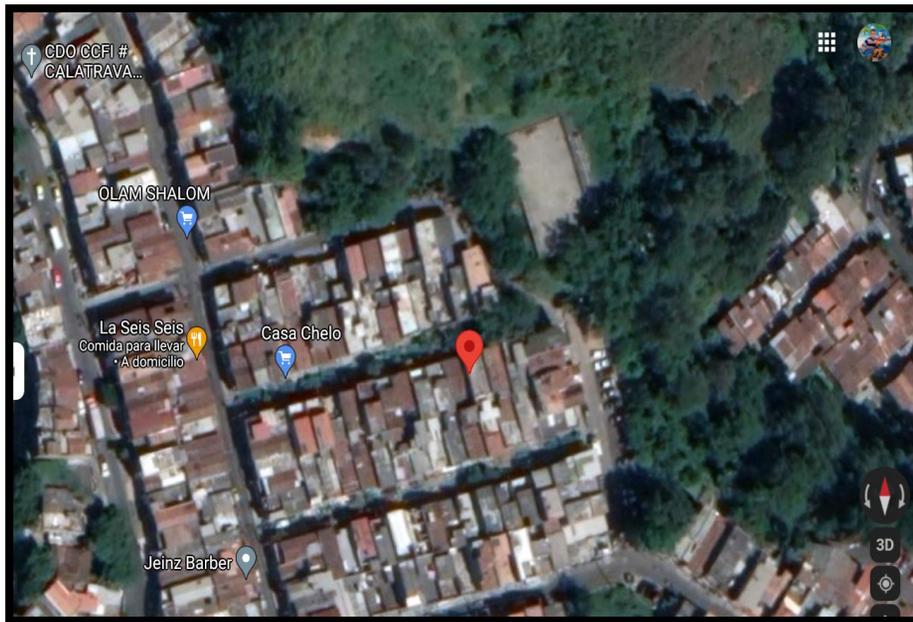


Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

### Localización del predio



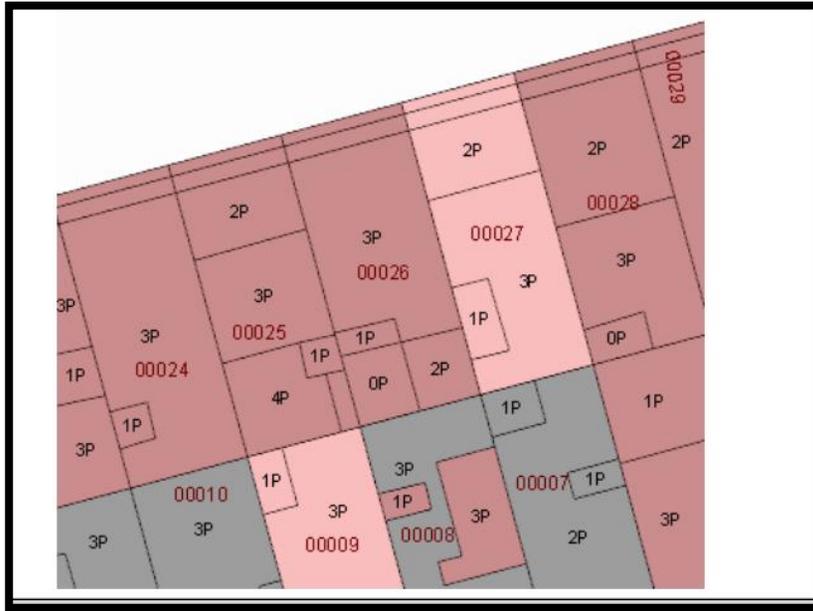
### Imagen de predio





Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

## PLANO





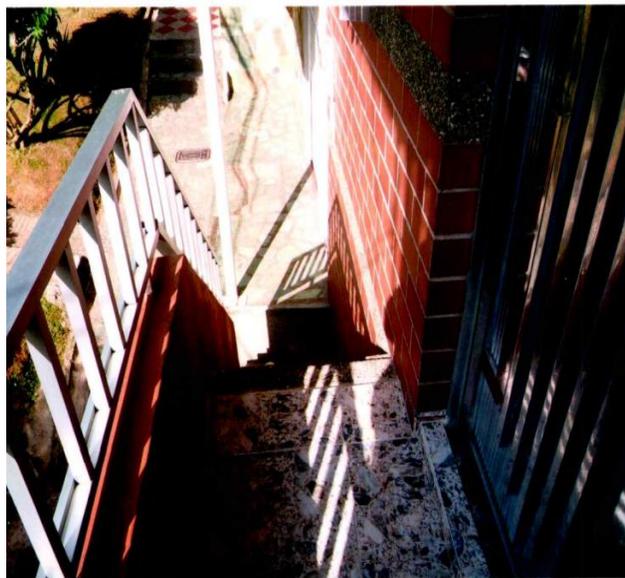
*Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006*

---

## **ANEXO FOTOGRAFICO**



**Fachada**



**Acceso (Escalas)**

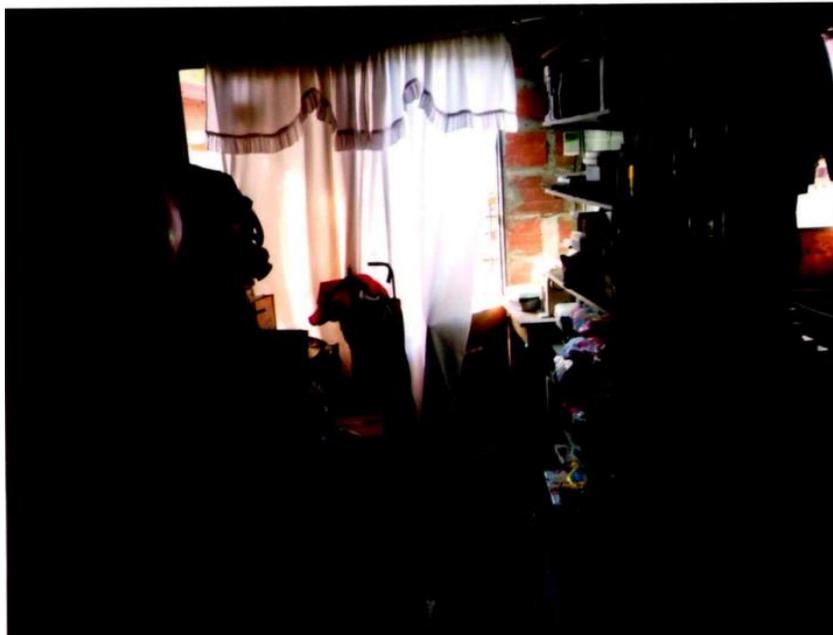


*Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006*

---



**Vista al interior del Apartamento**



**Interior**



*Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006*



**Acceso externo (Calle)**



**Vecindario**



Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

---



**Cancha cercana**



Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

## Identificación del perito



PIN de Validación: b9590ab7



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) JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70526006, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-70526006.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alicance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	01 Jun 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alicance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>	01 Jun 2018	Régimen de Transición	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alicance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	01 Jun 2018	Régimen de Transición	
Categoría 12 Intangibles			
<b>Alicance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li> </ul>	01 Jun 2018	Régimen de Transición	



Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006



PIN de Validación: b9590ab7



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: LA JAGUA DE IBIRICO, CESAR  
Dirección: CARRERA 4 NRO. 2-32  
Teléfono: 573116542591  
Correo Electrónico: juluscava@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Equide.  
Tecnólogo en Administración Municipal - Escuela Superior de Administración Pública.  
Administrador Público Municipal y Regional - Escuela Superior de Administración Pública.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70526006.

El(la) señor(a) JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA 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**

**b9590ab7**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el

Página 2 de 3



Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006



PIN de Validación: b9590ab7



Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

## Certificado de la Lonja de Colombia



Bogotá, 02 de junio de 2021

### A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2001, con Personería Jurídica No. S0038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio N° 900.404.901-0

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675, OBRA CIVIL, AVALUOS INMOBILIARIOS, INTERMEDIACION INMOBILIARIA, ARRIENDOS ASESORIA JURIDICA Y FINANCIERA, IMPLEMENTACION NIIF, CAPACITACION, APOYO EMPRESARIAL, con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

### CERTIFICACIÓN

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar a el señor JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA, identificada con C.C. 70.526.006 de ARBOLETES, como PERITO AVALUADOR, según examen en formación y calificación actualizada a la fecha en topografía de terrenos y cartografía, plan de ordenamiento territorial, inmuebles urbanos y rurales, titularización de inmuebles, normas especializadas, propiedad horizontal ley 675, reforma urbana ley 1673 y ley 388, con REGISTRO INMOBILIARIO DE AVALUADOR DE LA LONJA DE COLOMBIA # N°: F 1910-3001 también se encuentra inscrito en la ERA: ANA, con registro de evaluador RAA: 70526006, en las 4 CATEGORIAS.

Además, es afiliado desde el 28 de septiembre de 2020 hasta el 28 de septiembre 2021 a nuestra lonja, dando muestras de IDONEIDAD Y CUMPLIMIENTO, en el desarrollo de su profesión.

Dada a solicitud de su entidad,

Cordialmente,

MARIO ROPERÓ MUNÉVAR  
PRESIDENTE NACIONAL  
3204255208

SEDE PRINCIPAL CRA 60#92-36 BOGOTÁ COLOMBIA  
TELÉFONOS: 8 418 400  
[WWW.LONJADECOLOMBIA.ES.TL](http://WWW.LONJADECOLOMBIA.ES.TL)