

ACTORES CUMPLEN REQUERIMIENTO EN EJECUTIVO HIPOTECARIO DE NICOLAS GIL MESA RADICADO No. 2.016 - 237.AVALUO

Milciades Quintero Ballesteros <milciadesquinterob@hotmail.com>

Lun 31/05/2021 13:17

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Santa Barbara <jprmunicipalsbarba@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Milciades Quintero Ballesteros <milciadesquinterob@hotmail.com>; NICOLAS FERNANDO GIL MESA <Nicolas.Gil@epm.com.co>

 9 archivos adjuntos (2 MB)

ACTORES CUMPLEN REQUERIMIENTO EN EJECUTIVO HIPOTECARIO DE NICOLAS GIL MESA RADICADO No. 2.016 - 237.AVALUO.pdf; AVALUO COMERCIAL LUZ AMANDA RAMIREZ.docx; ESTUDIO DE MERCADO.pdf; FIRMA.pdf; RAA.pdf; VALOR AVALUO.pdf; TECNICO EN AVALUOS.pdf; TECNICO EN CONSTRUCCIONES.pdf; ANEXO FOTOGRAFICO LUZ AMANDA RAMIREZ.docx;

Buenas tardes. Favor acusar recibo.

Atentamente.

Milciades Quintero B.
Abogado.



Libre de virus. www.avast.com

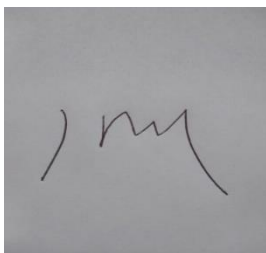
Señor
JUEZ PROMISCOUO MUNICIPAL.
Santa Bárbara (A).

Ref: Radicado No. 2.016 – 237.
Proceso: Ejecutivo Hipotecario.
Dte: Nicolás Gil Mesa y Otra.
Dda: Luz Amanda Ramírez Ramírez.
ACTORES CUMPLEN REQUERIMIENTO: AVALUO.

MILCIADES QUINTERO BALLESTEROS, apoderado de los ejecutantes, respetuosamente me permito CUMPLIR oportunamente con el REQUERIMIENTO ordenado por su Despacho en auto anterior y para el efecto, de conformidad con lo previsto en el art. 444 Numeral 1º del C.G del Proceso, procedo a presentar el AVALUO COMERCIAL del inmueble embargado y secuestrado, adjuntando al presente escrito el respectivo DICTAMEN PERICIAL.

Sírvase continuar con el trámite legal del Proceso.

Del Señor Juez,
Respetuosamente,

A square box containing a handwritten signature in dark ink. The signature is stylized, starting with a large 'M' and ending with a long, sweeping horizontal stroke.

MILCIADES QUINTERO BALLESTEROS.
T. P. No. 21.231 C.S.J.
Santa Bárbara, abril de 2.021.

AVALUO COMERCIAL

- 1. GENERALIDADES**
- 2. MEMORIA DESCRIPTIVA**
- 3. INFORMACION DEL SECTOR**
- 4. INFORMACION SOBRE EL PREDIO**
- 5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL LOTE**
- 6. ASPECTO JURIDICO**
- 7. NORMATIVIDAD**
- 8. METODOLOGIAS DE VALORACION**
- 9. AVALUO COMERCIAL**
- 10. POLÍTICA**
- 11. VIGENCIA DEL AVALÚO**
- 12. BIBLIOGRAFIA**
- 13. ANEXOS**

Santa Bárbara, mayo 2.021

1. GENERALIDADES

En este Avalúo Comercial se hace la descripción de una propiedad y su condición bajo la consideración del evaluador, su utilidad para un propósito específico y/o su valor monetario, siendo este, el precio por el cual se efectuaría una operación de compraventa, en un mercado abierto, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y que ninguna de las partes tuviera ventaja sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

En un avalúo comercial bien investigado y cuidadosamente documentado, las partes interesadas en la venta, hipoteca u otra transacción encuentran en él una ayuda en el proceso de tomar una decisión.

1.1 SOLICITUD DEL AVALUO COMERCIAL

El Avalúo Comercial se realiza por solicitud del señor Nicolás Gil Mesa identificado con cedula de ciudadanía número 15.333.504, para conocer el valor comercial del inmueble.

1.2 INSPECCION OCULAR DEL INMUEBLE

La visita al inmueble fue realizada, el día 27 de mayo 2.021

1.3 CLASE DE AVALUO

Avalúo Comercial, por el método de Mercado, basado en las Clases Agrologicas del terreno y reposición de costos para las construcciones.

1.4 OBJETIVO DEL AVALUO COMERCIAL

La finalidad del Avalúo es conocer el valor económico del lote y construcción en cuestión, teniendo en cuenta principalmente su ubicación y la fertilidad del suelo, de acuerdo con el método de mercado (El suelo), que a nivel rural tiene en cuenta la metodología de las Clases Agrologicas, basada en la clasificación de suelos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Para este avalúo se tendrá en cuenta las disposiciones contenidas en la siguiente legislación, normatividad y metodología de avalúos: Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentarios 1420 de 1998, Resoluciones 0620 / 08 del IGAG y EOT del municipio de Santa Bárbara, donde se señalan las normas, procedimientos,

parámetros y criterios para la elaboración del avalúo y poder determinar el valor comercial de este lote.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS:
LUZ AMANDA RAMIREZ RAMIREZ
C.C. 21.660.218

2.2 UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL MUNICIPIO

El Municipio de Santa Bárbara está situado al sur de la ciudad de Medellín, en el suroeste antioqueño, una de las nueve regiones en las que se divide cultural y geográficamente el Departamento de Antioquia.

Sus características principales son:

- Fundación: 1774
- Extensión: 188 Km²
- Temperatura promedio: 20°C
- Altura: 1800 m.s.n.m
- Distancia de Medellín: 51 Km
- Población: 24.000 habitantes
- Límites: Caldas, El Retiro, Fredonia, la Pintada, Abejorral, Montebello
- Apelativo: Balcón de los bellos paisajes y cuna de la cordialidad
- Gentilicio: Santabarbarenses
- Nombre Antiguo: cienagueta

Sus principales sitios de interés son; La quebrada de sabaletas, el río buey con la fábrica de cementos, la vereda la Arcadia con su cascada, el plan del burro con sus tumbas indígenas y los centros poblados de Versalles, Damasco con el cerro amarillo y Poblano que es sitio arqueológico.

2.3 UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO

Se encuentra a 15 Kms. del parque principal de Santa Bárbara por la vía que conduce al municipio de Medellín, hasta llegar al corregimiento de Versalles, tomar vía para la vereda la Liboriana, hasta llegar a la propiedad.

2.4 UBICACIÓN DEL PREDIO POR VEREDA

Se encuentra ubicado en la vereda la Liboriana del corregimiento de Versalles.

2.5 DESCRIPCION DEL SECTOR.

Suelo Rural, con fincas mayormente de recreo y de fruticultura.

2.6 EXISTENCIA DE SERVICIOS PUBLICOS.

No cuenta con servicios públicos.

2.7 VIAS DE ACCESO AL SECTOR

Se accede a la propiedad por la vía que conduce del corregimiento de Versalles de allí a la vereda a la Liboriana, carretera pavimentada en buen estado.

3. INFORMACION DEL SECTOR

3.1 Desarrollo y Nivel socio económico:

El sector está conformado por fincas de recreo, residenciales frutícolas.

3.2. Estrato: N/A

3.3 Comercialización:

El municipio de Santa Bárbara por estar ubicado sobre la troncal de occidente que es vía nacional tiene muy buena comercialización y desarrollo turístico

3.4. Servicios comunales y públicos:

El predio por estar ubicado cerca de la vía que conduce a la vereda la Liboriana cuenta con algunos tipos de equipamiento (Escuela, caseta comunal, agua, luz, vía de acceso.)

3.5. Situación de orden público:

Reporte total de tranquilidad en la zona

3.6. Perspectivas de valorización: Buenas (por ser una zona de propiedades recreativas y de descanso.)

4. INFORMACION SOBRE EL PREDIO

4.1 Nombre del predio: Sin nombre

4.2 Usos del suelo: Residencial y agropecuario.

4.3 Explotaciones económicas y posibilidades de mecanización:

No tiene posibilidades de mecanización.

4.4 Posibilidades de irrigación:

No tiene posibilidades, no cuenta con acueducto.

4.5 Administración del lote:

Sin administración.

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL LOTE

5.1 Áreas y Pendientes:

- Moderadamente inclinado: 100% (332 m².) Clase agrológica II.

- **Clase II:**

RELIEVE: moderadamente inclinados a ondulados.

PENDIENTE: 3 al 12%.

EROSIÓN: No presentan una erosión.

PROFUNDIDAD EFECTIVA: moderadamente profundos a muy profundos contando con una profundidad entre 50 a 100 cms.

PEDREGOSIDAD: sin piedras o con piedras que no imposibilitan las labores mecánicas.

SALINIDAD: suelos salinos o salino sódico, no debe ser más del 20% de su área y ser fácilmente corregibles, aunque no sea permanente.

DRENAJE NATURAL: bueno a moderado o imperfecto.

INUNDABILIDAD: si se presentan, duran entre 1 a 2 días, no producen daños de consideración.

ENCHARCAMIENTO: si se presentan no duran más de 15 días en ciclos de invierno, sin ocasionar mayores daños.

RETENCIÓN DE HUMEDAD: muy alta a mediana.

PERMEABILIDAD: lenta, moderadamente lenta, moderadamente rápida a rápida.

NIVEL DE FERTILIDAD: Moderado, moderadamente alto.

APTITUD: la elección de cultivos transitorios y permanentes no es tan amplia como en la clase I.

MANEJO: prácticas de manejo más que en la clase I, aunque fáciles de aplicar.

En ocasiones es necesario establecer drenajes, prevenir y controlar la erosión más cuidadosamente.

5.2 Relación frente - fondo del lote: 1.0 a 2.0 (Bien)

5.3 Forma del lote: Irregular

5.4 Existencia de aguas: Mediana

5.5 Drenaje: presenta encharcamiento moderado.

5.6 Pedregosidad: baja

5.7 Textura del suelo: Liviana

5.8 Nivel de fertilidad: Media

5.9 Estructura: Compactos.

5.10 Erosión: No se presenta erosión

5.11 Afectaciones: Ninguna

5.12 Cercas: En regular estado

6. ASPECTO JURIDICO

6.1 LIMITACIONES AL DOMINIO: Proceso Ejecutivo Hipotecario (Rdo. 2016-237)

7. NORMATIVIDAD: PBOT municipio Santa Bárbara (acuerdo 043 de 2.014)

2.6.2 USOS DEL SUELO (pág. 69)

La vereda la Liboriana en gran parte de su territorio se encuentra cubierta por fincas de recreo, residenciales, cultivo de frutales.

8. METODOLOGIAS DE VALORACION

8.1 Ley 1.673 del 2013

La nueva Ley del avaluador (Ley 1.673 del 2013), que rige esta actividad en Colombia, dice:

TÍTULO II DEFINICIONES

Artículo 3º. Definiciones. Para efectos de la presente ley se entenderán como:

a) Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. **El dictamen de la valuación se denomina avalúo;** (Negrillas, por el suscrito).

Partiendo de la anterior definición de la Ley 1673 del 2013, reglamentada por el Decreto 556 del 2014, la determinación de valores de bienes muebles o inmuebles

no depende de conceptos personales, sino de los “métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas”.

8.2 Ley 388 del 97: Ley de Ordenamiento Territorial

Artículo 33°.- Suelo rural. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

8.3 La Resolución 620 del 23/09/2008 del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (IGAC), ppor el cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados en el marco de la Ley 388 de 1997, dice:

8.3.1 Método de Mercado por Clases Agrológicas (Para el terreno):

- **ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** 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.

Artículo 29°.- Avalúos en las zonas rurales. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural, pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

- Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.
- Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.
- Vías internas y de acceso.
- Topografía.
- Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.
-
- Posibilidades de adecuación.
- Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o protector.

9. AVALUO COMERCIAL

9.1 CUADRO DE ÁREAS:

Clase agrológica II = 332 metros²
Área Total: ----- 332 metros²

VIA VEREDA LA LIBORIANA



ACCESO POR TERRENO PARTICULAR



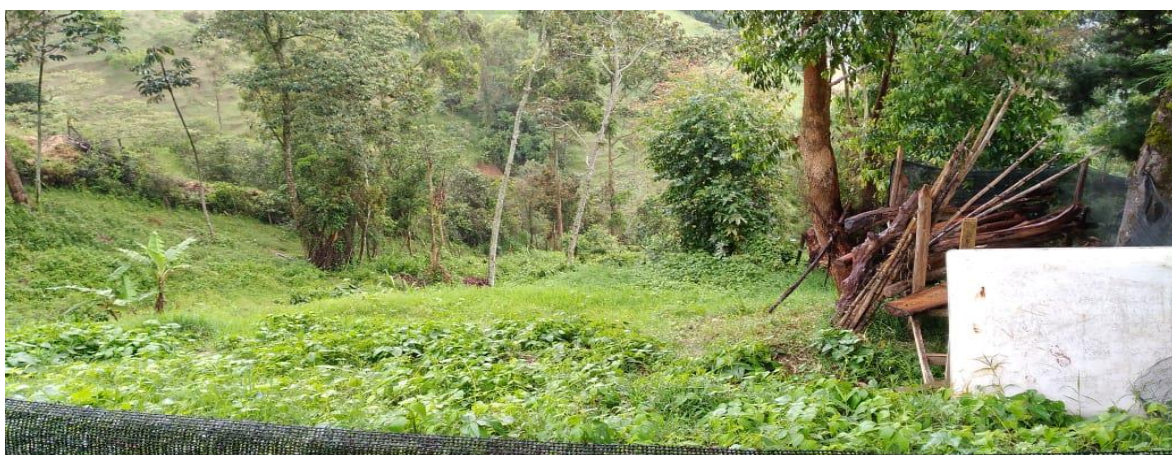
ACCESO



CAMINO DE INGRESO POR TERRENO PARTICULAR



TERRENO



TERRENO



consulta en cartel de venta, teniendo en cuenta que lo que se pide, es muy diferente a lo que se transa comercialmente.

9.2.4 FACTOR POR AREA:

Es costumbre que los predios con mayor área tienden a perder valor frente a aquéllos más pequeños, puesto que en el mercado existe un mayor número de compradores para los predios pequeños que para los grandes.

VALOR TOTAL AVALÚO COMERCIAL:

LOTE _____

\$ 17.323.428

Ana Gomez

SON: DIEZ Y SIETE MILLONES TRECIENTOS VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS VEINTI OCHO PESOS.

10. POLÍTICA

El avalúo practicado, corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por precio comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales y a su localización y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

Para efectos de la conformación del precio del bien avaluado, se ha tenido, entre otros criterios, las ofertas recientes en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.

Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el presente dictamen, no se tiene en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno valuado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no efectuamos.

11. VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el Numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y al artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando no se presenten condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectarlo.

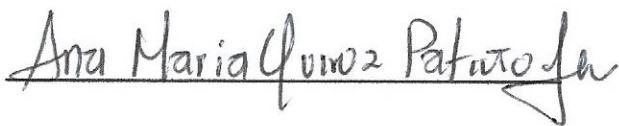
12. BIBLIOGRAFIA

- Municipio de Santa Bárbara P.B.O.T (acuerdo 043 de 2.014).
- Lonja Inmobiliaria de Colombia, Seminarios Urbano y Rurales para peritos avaluadores: Valida para Certificación Competencias Laborales SENA. Medellín, octubre del 2010 y 2011.
- IGAC, Resolución 620 / 2.008 (Metodologías de avalúos)
- Corantioquia: Resolución 9328 del 2.007
- Lonja Inmobiliaria de Colombia Seminario de actualización Avalúos Urbanos, Rurales, Ambientales. 2.016.
- Compuestudio Certificado de Actitud Ocupacional como Técnico Laboral por Competencias en Avalúos Urbanos y Rurales, Resolución No. 05092 de abril 28 de 2010, Registro de Programas No. 011220 de septiembre 09/ 2015 y 014386 de noviembre 19 de 2015. Secretaria de Educación de Medellín.

13. ANEXOS

- REGISTRO FOTOGRAFICO

Cordialmente,



ANA MARIA QUIROZ PATIÑO

CC. 39.389.758

Técnico Laboral en Avalúos Urbanos y Rurales

Registro libro 01 Folio 095 de 2018

Compuestudio.

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

RAA AVAL-39389758 del 07 de noviembre de 2019

Técnico en construcciones

ESTUDIO DE MERCADO:

#	FUENTE	TELEFONO	VALOR \$	AREA	V. M ²	V.Homog.
1	Cartel de venta	321-851-41-48	63.000.000	900	70.000	68.418
2	Cartel de venta	314-790-16-50	35.000.000	700	50.000	48.920
3	OLX	311-701-34-70	16.000.000	400	40.000	39.200

9.2. HOMOGENIZACION (se homogeniza para clase agrológica II)

PREDIO	FUENTE	ÁREA	TOTAL	% (100 – total / 100)
#1	- .9	- 1.36	- 2.26	97.74
#2	- .9	- 1.26	- 2.16	97.84
#3	- .9	- 1.05	- 1.95	98.05

$$\#1 \$ 70.000 \times 0.9774 = \$ 68.418$$

$$\#2 \$ 50.000 \times 0.9784 = \$ 48.920$$

$$\#3 \$ 40.000 \times 0.9805 = \$ 39.200$$

$$\Sigma = \$ 156.538 / 3 = \$ 52.179$$

$$\text{Media Aritmética (X)} = \$ 52.179$$

$$\text{Varianza } (\sqrt{2} 52.179) = 228.42$$

$$\text{Desviación Estándar (S) } (\sqrt{2} 228.42) = \$ 15.11$$

$$\text{Coeficiente de Variación (V) } (15.11/52.179) \times 100 = \% 0.02$$

% (Menor a 7.5%, la media es válida)

9.2.1 CUADRO DE VALORES PARA EL TERRENO:

Valor metro² clase agrológica II = \$ 52.179

LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO

$$\text{Valor clase agrológica II} = \$ 52.179 \times 332\text{m}^2 = \$ 17.323.428$$

Ana Lora

9.2.3 FACTOR DE LA FUENTE:

Para hacer comparables los valores obtenidos por m², se ajustan mediante Factor de la Fuente, esto es, ajustando el valor, ya que se obtuvo por medio de una



PIN de Validación: bb0b0b1a



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



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) ANA MARIA QUIROZ PATIÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 39389758, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de noviembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-39389758.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA QUIROZ PATIÑO se encuentra

Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

• Inmuebles Urbanos

- 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.

Fecha: 07 Nov 2019 >> Régimen:

Régimen Académico • Inmuebles Rurales

- 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.

Fecha: 07 Nov 2019 >> Régimen: Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SANTA BÁRBARA, ANTIOQUIA

Dirección: CALLE 52 (SALGAR NO. 50 – 27)

Teléfono: 3014751545

Correo Electrónico: ivanhoo50@yahoo.com.ar



Libertad y orden
REPÚBLICA DE COLOMBIA

El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En Cumplimiento de la Ley 119 de 1994 y en atención a que

ANA MARIA QUIROZ PATIÑO

Con Cedula de Ciudadania No. 39.389.758

Ana Quiroz

*Cursó y aprobó el programa de Formación Profesional Integral
y cumplió con las condiciones requeridas por la entidad, le confiere el*

Título de

TÉCNICO EN

CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES

*En testimonio de lo anterior, se firma el presente Titulo en Santa Bárbara,
a los seis (6) días del mes de mayo de dos mil dieciseis (2016)*

Firmado Digitalmente por
MARIA MERCEDES VELEZ SANCHEZ
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE - SENA
Autenticidad del Documento
Bogotá - Colombia

MARIA MERCEDES VELEZ SANCHEZ

SUBDIRECTORA CENTRO DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES - LA SALADA
REGIONAL ANTIOQUIA

22932944 - 06/05/2016
No y FECHA REGISTRO

INSTITUCIÓN DE EDUCACIÓN PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO
COMPUESTUDIO

MEDELLÍN

Con licencia de Funcionamiento según Resolución N° 05092 de Abril 28 de 2010 y Registro de Programas según Resoluciones N° 011220 de Septiembre 09 de 2015 y 014386 de Noviembre 19 de 2015 de la Secretaría de Educación del municipio de Medellín.

Acta Individual de Certificación N° 5

El día 14 de Diciembre de 2018, en el Auditorio de Compuestudio "Luisa Fernanda Bejarano" de la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, se celebró la proclamación de TÉCNICOS, otorgando la Certificación de

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN:

Avalúos

A:

Ana María Quiroz Patiño *Ana Quiroz*

Con documento de identidad número 39.389.758 de Santa Bárbara

Registrado para efectos legales, de conformidad con el Decreto 1075 de Mayo 26 de 2015, en el Libro de Certificados No, 001, Folio 095



Rector



Secretaria