

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
Calle 13 No. 14-19. Teléfono: 862 13 49.
Correo electrónico: jprmpalsdomingo@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO	EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE	HERNAN BERRIO SUAREZ
DEMANDADO	LUIS ALBERTO VANEGAS JARAMILLO
RADICADO.	05690 40 89 001 2017 00091
ASUNTO	traslado dictamen
INTERLOCUTORIO N°	249

**SANTO DOMINGO, ANTIOQUIA, MAYO DOS (2) DE DOS MIL VEINTIDÓS
(2022)**

DEL DICTAMEN PERICIAL, presentado dentro del proceso de la referencia, por el Doctor RAUL ALBERTO BARRERA ARROYAVE, PERITO AVALUADOR CERTIFICADO A.N.A.

Se pone a disposición de las partes hasta la fecha de la audiencia respectiva (artículo 231 del Código General del Proceso). Para efectos de contradicción se le debe aplicar el artículo 228 del Código General del Proceso.

NOTIFIQUESE


JULIO HERNAN ROBLEDO POSADA
JUEZ

85

Fwd: Avalúo Santo Domingo

Raul Alberto Barrera <raulalbertobarrera@gmail.com>

Mar 15/03/2022 10:32 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Santo Domingo <jprmpalsdomingo@cendoj.ramajudicial.gov.co>

buenos dias aadjumo avaluo 2016-00090

Dios los bendiga

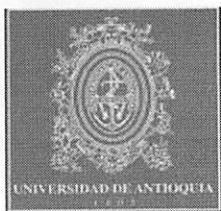
----- Forwarded message -----

De: **Danny Palacio** <dannyp25@gmail.com>

Date: mar, 15 mar 2022 a las 10:21

Subject: Avalúo Santo Domingo

To: Raul Alberto Barrera <raulalbertobarrera@gmail.com>



RAÚL ALBERTO BARRERA ARROYAVE

ABOGADO TITULADO

U. DE A.

PERITO AVALUADOR CERTIFICADO A.N.A

AVALÚO DE PREDIO RURAL

1. INFORMACIÓN BÁSICA

OBJETIVO	Determinar avalúo comercial de un lote de terreno con construcción
CLASE DE INMUEBLE	Terreno con construcción
VEREDA	El Saltillo
MUNICIPIO	Santo Domingo
DEPARTAMENTO	Antioquia
PROPIETARIO	LUIS ALBERTO VANEGAS JARAMILLO
FECHA DE VISITA	21 DE ENERO 2022

2. ADJUDICACIÓN TITULACIÓN

COMPRAVENTA	17101-07-2010
NOTARÍA	SANTO DOMINGO
MATRÍCULA	026-13844
CIUDAD DE REGISTRO	SANTO DOMINGO

3. ACLARACIÓN ÁREA Y VISITA OCULAR

Según la Escritura Número 171 citada, el predio objeto de estudio posee un área de 13.8054. De acuerdo a visita ocular realizada y verificando los respectivos linderos, y todas las especificaciones del predio como tal, se observa un área de **19.25 Hectáreas**. En consecuencia, el valor comercial aplicado se da sobre las **19.25 Hectáreas**. Dicha área fue obtenida según un levantamiento planimétrico con corrección de área realizado por Danny Palacio Rojas.

4. LINDEROS SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO REALIZADO

Partiendo del punto **A-B** colindante con el predio 00045 en 676,13m, continúa con **B-C** con la quebrada en 811,03m, continúa con **C-D** con el predio 00062 en 343,64m, y termina con **A-D** con el predio 00050 en 453,09m.



RAÚL ALBERTO BARRERA ARROYAVE

ABOGADO TITULADO

U. DE A.

PERITO AVALUADOR CERTIFICADO A.N.A

5. DESCRIPCIÓN FÍSICA Y EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL PREDIO

El bien inmueble objeto de estudio es un lote de terreno con área de 19,25 Hectáreas, apto y adecuado para la producción de ganado de leche, sus linderos están demarcados por estacones de madera y alambre de púa. En cuanto a construcciones, existe una casa de habitación de un nivel con un área aproximada de 35 m², construida en adobe y tapia, techo en teja, en estado de conservación regular.

6. SERVICIOS PÚBLICOS

La propiedad cuenta con los servicios públicos de energía prestados por las empresas públicas de Medellín EPM y el recurso hídrico es a través de acueducto veredal.

7. ASPECTO CLIMATOLÓGICO

CLIMA	Templado
TEMPERATURA	17°C
ALTITUD	1975 m.s.n.m. promedio

8. DESARROLLO

El nivel socioeconómico del sector es basado principalmente en la producción de ganado de leche y como segundo renglón pecuario, es la siembra de productos agrícolas como papa y tomate de árbol.

9. CRITERIOS GENERALES DEL VALOR COMERCIAL DE UN INMUEBLE

Para el valor comercial de un inmueble se tiene en cuenta varios factores como por ejemplo los avalúos recientes realizados al mismo, las transacciones que por éste concepto se hayan realizado en el sector al cual pertenece el citado inmueble objeto de estudio, también se realizan investigaciones y consultas del comercio inmobiliario en dicho sector. En consecuencia, el valor comercial aplicado al inmueble es un valor objetivo, claro, real, en donde es ajeno a **cualquier negociación** que efectúe al mismo. Ya que en todo negocio del ámbito.



10. ANÁLISIS ECONÓMICOS Y CÁLCULOS

Se hicieron investigaciones y consultas sobre la materia, para realizar una valorización razonable del inmueble. En consecuencia, dicho valor fue de acuerdo al mercado inmobiliario actual donde se calculó y se aplicó el método comparativo del sector.

11. METODOLOGÍA Y CONCEPTOS VALUATORIOS

El método utilizado para la valoración del área construida de la propiedad es el precio o reposición del mismo, consiste en determinar el **costo actual de reponer o hacer de nuevo**, de donde luego se aplican factores de mérito o castigo del inmueble de acuerdo a la antigüedad, estado de conservación, funcionamiento, uso y obsolescencia del mismo en estudio.

- El avalúo comercial asignado es el valor presente del inmueble tal como se encuentra en el momento de la visita ocular.
- Las estadísticas propias de un avalúo se realizan de acuerdo con investigaciones económicas, cálculos y operaciones efectuadas recientemente en el sector.
- En el valor comercial de un inmueble no se tiene en cuenta el aspecto de orden jurídico del mismo tales como títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas. A excepción cuando el solicitante informe previamente de tal situación y se pueda tener en cuenta.
- Avalúo es un proceso técnico, lógico y coherente que permite analizar, procesar e interpretar información inmobiliaria obtenida mediante investigaciones directas e indirectas para determinar el valor comercial más probable, de un bien en términos monetarios en un mercado abierto y en condiciones normales.
- El evaluador tiene que aplicar procedimientos metodológicos reales, hechos ciertos.
- El valor comercial determinado en el proceso valuatorio es el precio probable y justo en el mercado. En consecuencia, es importante destacar que el valor comercial no mide el valor sentimental o afectivo, pues éste es incalculable.

12. 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 1998 expedido 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.



RAÚL ALBERTO BARRERA ARROYAVE

ABOGADO TITULADO

U. DE A.

PERITO AVALUADOR CERTIFICADO A.N.A

13. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS SEGÚN RESOLUCIÓN N° 2965 DE SEPTIEMBRE 12 DE 1995

Se realizó una investigación directa de los inmuebles del sector con especificaciones similares para obtener el valor comercial del citado predio, aplicando el método de comparación directa, en consecuencia, al realizar los cálculos correspondientes se adopta el valor de la media aritmética que equivale a las cifras investigadas en el sector donde el valor comercial es de **\$ 8. 000.000 a \$ 20.000.000 por Hectárea** con buenas vías de penetración.

14. CÓDIGO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

Según el Artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, el resultado de un valor comercial de un inmueble es un concepto que se considera como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución.

15. JUSTIFICACIÓN FÍSICO TÉCNICO DE LO SOLICITADO SEGÚN VISITA OCULAR

Fuera de las anteriores consideraciones para el avalúo comercial del inmueble que es objeto de estudio se tuvieron en cuenta otras variables o parámetros del orden físico así:

- Según el E.O.T. (Esquema de Ordenamiento Territorial), del Municipio de Santo Domingo, el bien inmueble está ubicado en zona rural.
- El orden público del sector es normal.
- Se realizó una investigación del mercado inmobiliario del sector.
- Se tuvo en cuenta la Resolución 620 del 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el Decreto 1420 de 1998, por el cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados según la Ley 388 de 1997.
- Procedimientos a establecer el valor de la Hectárea mediante el método comparativo y residual, e hicimos una investigación directa del mercado y le aplicamos la técnica residual.
- El método comparativo se adelantó mediante el examen de la oferta y la demanda de predios similares en sus especificaciones físicas en el sector.
- Cabe destacar que en términos comerciales, reales y prácticos, el valor de todo inmueble depende básicamente de dos aspectos: "posibilidad de venderse en condiciones físicas normales y con una oferta y demanda de satisfacción".



RAÚL ALBERTO BARRERA ARROYAVE

ABOGADO TITULADO

U. DE A.

PERITO AVALUADOR CERTIFICADO A.N.A

- La construcción es ruinoso y no habitable por ello se incluye dentro del valor total del inmueble.
- el acceso es por camino de herradura y canalones de difícil tránsito
- ✓ No es lo mismo el avalúo comercial de un lote de terreno en su totalidad que de áreas pequeñas, porque el cálculo matemático varía.
- ✓ Se analizó el decreto 620 del 2008 concerniente al método comparativo del mercado.

16. ÁREA Y VALOR DEL TERRENO

CLASE	HECTÁREAS	VALOR HECTÁREA	VALOR TOTAL
-------	-----------	-------------------	-------------

TERRENO	19,25	\$ 8.000.000	\$ 154.000.000
---------	-------	--------------	----------------

Atentamente,

RAUL ALBERTO BARRERA ARROYAVE
T.P. 88.917 DEL C.S.J.
CC NRO. 8.392.158
RAA 8392158 A.N.A



31
RAÚL ALBERTO BARRERA ARROYAVE

ABOGADO TITULADO

U. DE A.

PERITO AVALUADOR CERTIFICADO A.N.A



CALLE 52 B NRO. 65-93 INT. 21 BELLO
TELEFONO 612 69 09 CELULAR 311 719 99 15
raulalbertobarrera@gmail.com



92
RAÚL ALBERTO BARRERA ARROYAVE

ABOGADO TITULADO

U. DE A.

PERITO AVALUADOR CERTIFICADO A.N.A



CALLE 52 B NRO. 65-93 INT. 21 BELLO
TELEFONO 612 69 09 CELULAR 311 719 99 15
raulalbertobarrera@gmail.com

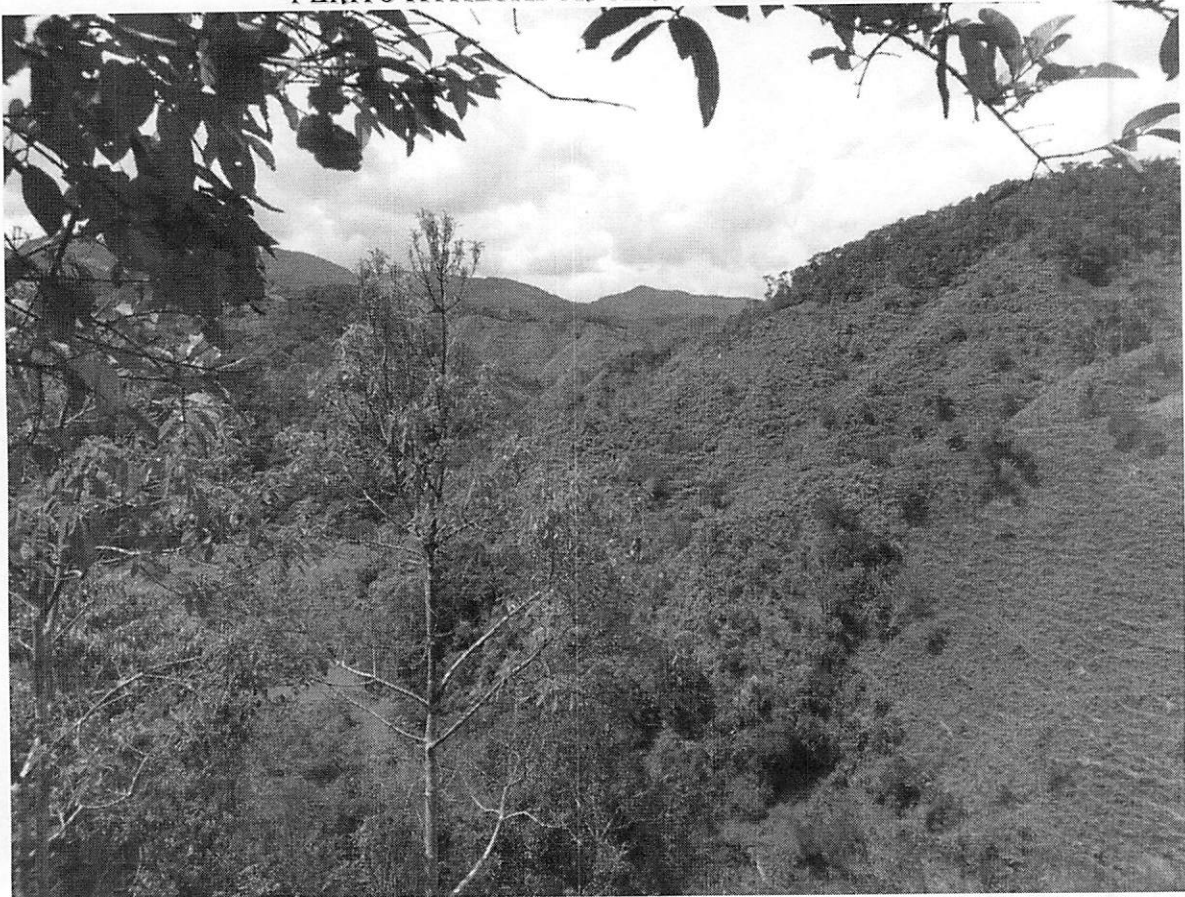


93
RAÚL ALBERTO BARRERA ARROYAVE

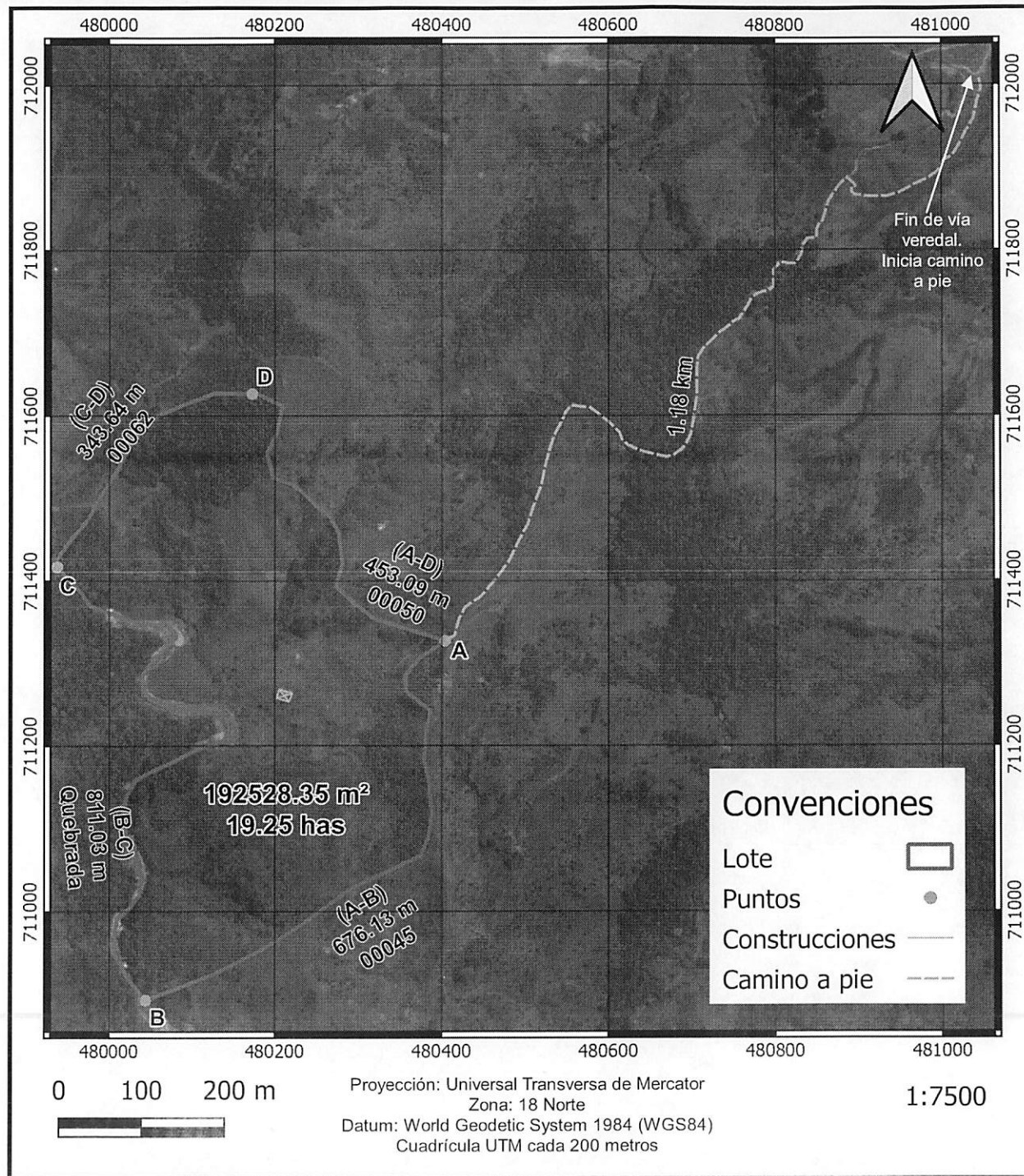
ABOGADO TITULADO

U. DE A.

PERITO AVALUADOR CERTIFICADO A.N.A



CALLE 52 B NRO. 65-93 INT. 21 BELLO
TELEFONO 612 69 09 CELULAR 311 719 99 15
raulalbertobarrera@gmail.com



Contiene:

PREDIO RURAL

Lindero	Distancia(m)	Colindante
(A-B)	676.13	00045
(C-D)	343.64	00062
(B-C)	811.03	Quebrada
(A-D)	453.09	00050

Municipio: Santo Domingo Departamento: Antioquia

Elaboró: Danny Palacio Rojas - C.C. 1128265236

Area del predio:	Fecha:	Plano:
19.25 has	Febrero de 2022	SantoDomingo0001.pdf



PIN de Validación: 9fa709df



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) RAUL ALBERTO BARRERA ARROYAVE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8392158, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Diciembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-8392158.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAUL ALBERTO BARRERA ARROYAVE se encuentra **Inactivo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- 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 de inscripción
03 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- 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 de inscripción
03 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
03 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 9fa709df



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
03 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
03 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
03 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico

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 de inscripción
03 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 9fa709df



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
03 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
03 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
03 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
03 Abr 2020

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.



PIN de Validación: 9fa709df



Fecha de inscripción
03 Abr 2020

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 de inscripción
05 Dic 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: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CALLE 52BN° 65 -93 INTERIOR 21.

Teléfono: 3117199915

Correo Electrónico: raulalbertobarrera@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas

Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Abogado - Universidad de Antioquia

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) RAUL ALBERTO BARRERA ARROYAVE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8392158. El(La) Señor(a) RAUL ALBERTO BARRERA ARROYAVE no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación 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: 9fa709df



PIN DE VALIDACIÓN

9fa709df

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 nueve (09) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

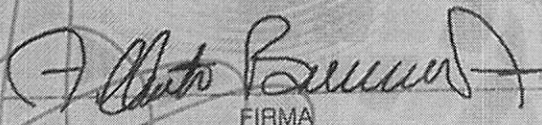
Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

100

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NÚMERO **8.392.158**
BARRERA ARROYAVE
APELLIDOS
RAUL ALBERTO
NOMBRES


FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **26-JUL-1953**

BELLO
(ANTIOQUIA)

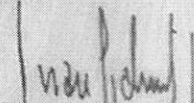
LUGAR DE NACIMIENTO

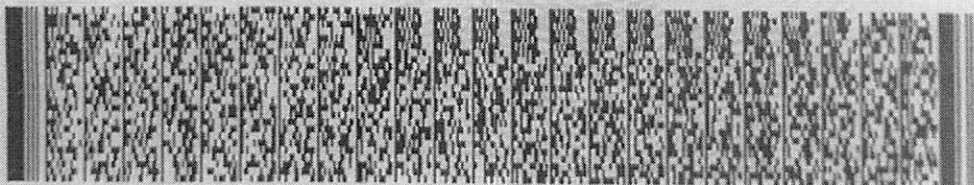
1.73
ESTATURA

A+
G.S. RH

M
SEXO

04-SEP-1974 BELLO
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN


REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VACHA



A-0104900-00999489-M-0008392158-20180424

0060912728A 1

9904067340

REGISTRADURA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
ORDEN DE ABOGADO

1997/12/22

Fecha de
Expedicion

1997/10/31

Fecha de
Grado

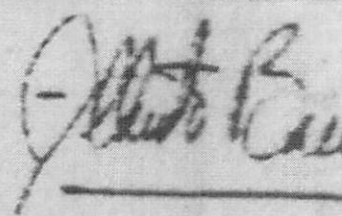
BERTO
A ARROYAVE

ANTIOQUIA
Consejo Seccional

QUIA




Presidente Consejo Superior
de la Judicatura



República de Colombia
Rama Judicial
del poder PÚBLICO



Juzgado PROMISCOUO MUNICIPAL
Calle 13 No. 14-19. Teléfono: 862 13 49.
Correo electrónico: jprmpalsdomingo@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO	EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE	HERNAN BERRIO SUAREZ
DEMANDADO	LUISALBERTO VANEGAS JARAMILLO
RADICADO.	05690 40 89 001 2017 00091

Informe secretarial: me permito informar que el Doctor RAUL ALBERTO BARRERA ARROYAVE, nombrado como perito Avaluador, presentó vía medios electrónicos el día 3 de Febrero de 2022 el recibo por gastos realizados en la visita al predio. Presenta dictamen vía medios electrónicos, el día 15 de Marzo de 2022. Obra a folios 82 al 101 del cuaderno principal.

Santo Domingo, marzo 16 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Piedad E. Gallego García', written over the printed name and title.
Piedad E gallego garcia
Secretaria