

Rdo. 2020-00032 EJECUTIVO CON GARANTIA REAL MIRYAM MONTOYA OSORNO - GLADYS ELENA SUAREZ (SE ALLEGA AVALUO COMERCIAL)

Olga Lucia Gomez Pineda <olgomez@gomezpinedaabogados.com>

Vie 22/07/2022 13:17

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Sonsón
<j01prMunicipalsonson@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: gladys2422@hotmail.com <gladys2422@hotmail.com>

22 de julio de 2022

Señores

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL

Sonsón - Antioquia

Referencia: EJECUTIVO CON GARANTIA REAL
Demandante: MIRIAM DEL SOCORRO MONTOYA OSORNO
Demandado: GLADYS ELENA SUAREZ
Radicado: 2020-00032

ASUNTO: SE ALLEGA AVALUO COMERCIAL

Cordialmente,



**Olga Lucia
Gómez Pineda**

Socia

 olgomez@gomezpinedaabogados.com

 (604) 561 64 00

gomezpineda.com

MEDELLÍN

Torre GP
Carrera 48B # 15 sur 35
(+57) (4) 604 19 90 ext. 5048

BOGOTÁ

Edificio Plaza 67
Calle 67 No 7- 35. Torre A. Int. 402.
(+57) (1) 300 1008 - 300 1012

RIONEGRO

Centro Comercial Córdoba
Carrera 50 No 45- 21 Bloque 6. Int. 301.
(+57) (4) 561 64 00



En caso de presentar Peticiones, Quejas, Reclamos o Sugerencias por favor dirigir las al correo: lineaetica@gomezpinedaabogados.com

Aviso legal: La información contenida en este mensaje es CONFIDENCIAL y para uso exclusivo de su destinatario intencional, por lo cual no podrá ser utilizada sin autorización. Las conductas ilícitas tendientes a sustraer, ocultar, extraviar, destruir, interceptar, filtrar o impedir que esta comunicación sea recibida por su destinatario estarán sujetas a las sanciones penales correspondientes.

Protección de datos personales: – Gómez Pineda Abogados S.A.S. informa la existencia de su Política de Tratamiento de la Información Personal disponible para su consulta en el sitio web www.gpabogados.co Cualquier inquietud sobre el manejo de su información puede comunicarla al correo electrónico calidad@gomezpinedaabogados.com. Si por error recibe este mensaje, le solicitamos destruirlo y notificar al remitente.

22 de julio de 2022

Señores

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL

Sonsón - Antioquia

Referencia: EJECUTIVO CON GARANTIA REAL
Demandante: MIRIAM DEL SOCORRO MONTOYA OSORNO
Demandado: GLADYS ELENA SUAREZ
Radicado: 2020-00032

ASUNTO: SE ALLEGA AVALUO COMERCIAL

OLGA LUCIA GOMEZ PINEDA, abogada en ejercicio, identificada con la C.C. 21.873.112 de Marinilla y portadora de la T.P. 5 1.746 del C.S. de la J.; actuando en mi calidad de apoderada judicial del demandante en el proceso de la referencia; por medio del presente escrito me permito allegar el avalúo de los inmuebles ubicados en LA CARRERA 4ª No. 13B - 40/46/52/58, LOTES 1,2,3,4 DE LA MANZANA K BARRIO PIO XII URBANIZACION VEGAS DEL PARAMO DEL MUNICIPIO DE SONSON - ANTIOQUIA, el cual asciende a la suma de CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (**\$148.800.000**), presentado por el perito WALTER ALFREDO OSORIO ECHEVERRI de la siguiente manera:

DESCRIPCION	FOLIO DE MATRICULA	AVALUO
LOTE 1	028-31636	\$ 37.200.000
LOTE 2	028-31637	\$ 37.200.000
LOTE 3	028-31638	\$ 37.200.000
LOTE 4	028-31639	\$ 37.200.000
TOTAL		\$ 148.800.000

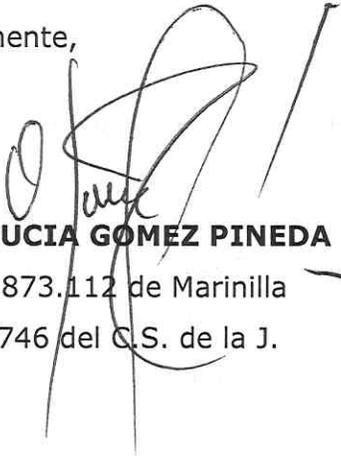
El avalúo se efectuó teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- El sector
- Ubicación del inmueble dentro del sector
- Forma área y dimensiones del inmueble
- Uso actual y rentabilidad
- Oferta y demanda de este tipo de inmueble en el sector
- Potencialidad del inmueble al cambio, uso, adecuación y remodelaciones
- Transacciones efectuadas en el sector bajo características análogas a las del inmueble
- Situación económica del país

Anexos:

- Avalúo
- Ficha predial con su respectivo valor catastral

Atentamente,



OLGA LUCIA GÓMEZ PINEDA

C.C. 21.873.112 de Marinilla

T.P. 51.746 del C.S. de la J.



CENASCA
Centro de Negocios, Asesorías y Avalúos

**AVALÚO
COMERCIAL
URBANO
N. -038**

18 de julio

2022

GLADYS ELENA SUAREZ ESTRADA

CR 4A N°13B-40

BARRIO PIO XII.

MUNICIPIO DE SONSON, ANTIOQUIA.



CENASCA

Centro de Negocios, Asesorías y Avalúos

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

Código Avalúo
038/2022

Municipio de Sonson
Carrera 4ª N°13B-40/46/52/58, Lotes 1,2,3,4 de la Mz K
Barrio Pio XII



LOTES URBANOS

Departamento de Antioquia

18 de julio de 2022



CENASCA

Centro de Negocios, Asesorías y Avalúos

CONTENIDO

1.	MEMORIA DESCRIPTIVA	3
1.1	Interesado(a)/Solicitante y documento de identificación	3
1.2	Tipo de avalúo	3
1.3	Propósito y Alcance del Avalúo	3
1.4	Destinatario de la valuación	3
1.5	Ubicación del Inmueble.....	3
1.6	Tipo de Inmueble	3
1.7	Destinación Actual	3
1.8	Información del Avaluador	3
1.9	Fecha de visita de inspección y reconocimiento del inmueble.....	4
1.10	Fecha de informe, aplicación de valor y expedición del Avalúo.....	4
2.	ASPECTO JURÍDICO	4
2.1	Propietario(a)(s)	4
2.2	Título de Adquisición.....	4
2.3	MatrículaS InmobiliariAS.....	4
2.4	Documentos aportados como soporte y verificación.....	4
3.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE	5
3.1	GENERALIDADES DEL LOTE.....	5
3.1.1	Ubicación.....	5
3.1.2	Linderos.....	5
3.1.3	Topografía	5
3.2	GENERALIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN.....	5
3.2.1	Detalle de la construcción.....	6
3.2.2	Propiedades y Materiales	6
3.2.3	Dependencias	¡Error! Marcador no definido.
3.2.4	Área de la construcción	6
4.	ENTORNO	6
4.1	Características del Municipio	6
4.2	Usos predominantes	6
4.3	Servicios Públicos	6
4.4	Vías de acceso e infraestructura	7
4.5	Elementos de las vías.....	7
4.6	Estado de conservación de las vías.....	7
4.7	Estratificación Socioeconómica.....	7
4.8	Topografía del sector.....	7
4.9	Sistema de Transporte público.....	7
5.	HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	7
5.1	Problemas de estabilidad y suelo.....	7
5.2	Impacto ambiental y condiciones de salubridad	7
5.3	Servidumbres, cesiones o afectaciones viales	7
5.4	Seguridad y problemáticas socioeconómicas.....	8
6.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN Y MERCADO	8
7.	CONCEPTO DE LA GARANTÍA.....	8
8.	SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO	8
9.	MÉTODOS USADOS PARA EL AVALÚO.....	8
10.	VIGENCIA, POLÍTICAS, CLÁUSULAS DEL AVALÚO, RESPONSABILIDAD Y DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	8
11.	VALOR	10
12.	ANEXOS.....	10



INFORME DE AVALÚO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 Interesado(a)/Solicitante y documento de identificación

Nombre	Miriam del Socorro Montoya Osorno
Identificación	c.c. 43424278

1.2 Tipo de avalúo

Comercial.

1.3 Propósito y Alcance del Avalúo

Obtener el valor comercial de los lotes, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una negociación de compra - venta, en un mercado abierto, en condiciones normales y sin que ninguna de las partes involucradas tuviese ventaja sobre la otra.

1.4 Destinatario de la valuación

Nombre	Olga Lucia Gómez Pineda
---------------	-------------------------

1.5 Ubicación del Inmueble

El predio se encuentra ubicado en el Departamento de Antioquia, zona urbana del Municipio de Sonsón, barrio Pio XII.

1.6 Tipo de Inmueble

El inmueble objeto de avalúo consiste en cuatro lotes de terreno que hacen parte de la Manzana K, del barrio Pio XII o Urbanización Vegas del Páramo.

1.7 Destinación Actual

Los inmuebles se encuentran en adecuación y urbanismo para futuras construcciones de viviendas.

1.8 Información del Avaluador

Nombre	Walter Alfredo Osorio Echeverri
Identificación	c.c.: 15.430.819
R.A.A.	AVAL-15430816 de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
Dirección	Calle 42 No. 56-39 Of. 608, Savanna Plaza, Rionegro Antioquia
Contacto:	(4) 531 98 91 – 313 657 09 18



CENASCA

Centro de Negocios, Asesorías y Avalúos

1.9 Fecha de visita de inspección y reconocimiento del inmueble

La vista de inspección y reconocimiento al inmueble se realizó el día 23 de junio de 2022.

1.10 Fecha de informe, aplicación de valor y expedición del Avalúo

Se expide el informe de avalúo el día 18 de julio de 2022 en el Municipio de Rionegro Antioquia.

2. ASPECTO JURÍDICO

2.1 Propietario(a)(s)

Nombre	Identificación	% Derecho
Gladys Elena Suarez Estrada	c.c. 21'831.851	100%

2.2 Título de Adquisición

Adquirió el Titular así:

Nombre	# Escritura	Fecha	Notaría	Especificación	Otorgantes
Gladys Elena Suarez Estrada	54	24-01-2008	Única de Sonson	Compraventa	Omar de Jesús Álvarez.

2.3 Matrículas Inmobiliarias

- **Inmuebles:** 028-31636/028-31637/028-31638/028-31639, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonson, Antioquia.

2.4 Documentos aportados como soporte y verificación

- ✓ Copia de la Escritura Pública 1116 del 28 de junio de 2019, emanada de la Notaria Primera de Rionegro.
- ✓ Copia de las fichas prediales.
- ✓ Copia de los Certificados de Libertad y Tradición



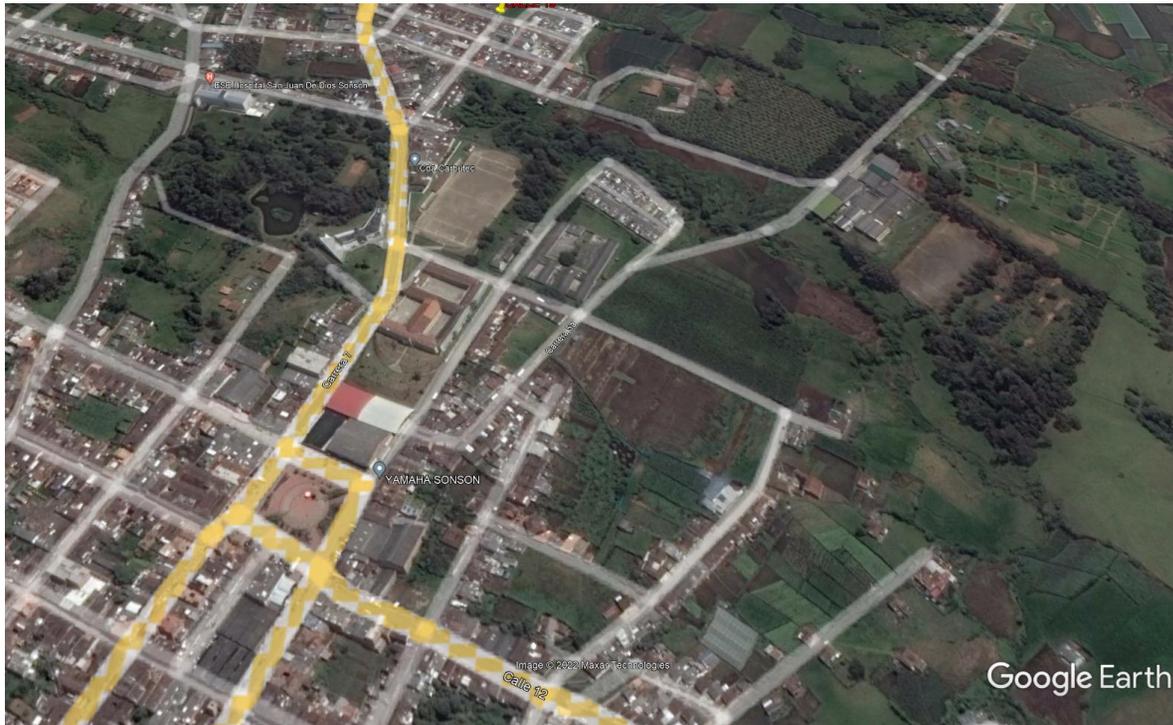
3. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

3.1 GENERALIDADES DEL LOTE

Los predios, se encuentra dentro del sector del Barrio Pio XII , hacia el Noroccidente del municipio por los lados de la salida para la Unión , están en proceso de entrega urbanizados.

El sector cuenta con todas las obras de urbanismo debidamente construidas, vías en pavimento flexible, andenes en concreto, zonas verdes, redes de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones.

3.1.1 Ubicación: El predio está ubicado en la Carrera 4ª N°13B-40/46/52/58, de la Manzana K, nomenclatura urbana del Municipio



3.1.2 Linderos

Los linderos están dados en la Escritura Pública 1116 del 28 de junio de 2019, emanada de la Notaria Primera de Rionegro (anexa a este informe).

3.1.3 Topografía

El sector presenta una topografía ligeramente plana.

3.2 GENERALIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN

En el momento de la visita no existen construcciones

Calle 42 N°. 56 - 39 - Savanna Plaza - Of. 608 Rionegro-Antioquia
Tels. 531 98 91 / 313 657 09 18 - E-mail: cenasca@hotmail.com



3.2.1 Detalle de la construcción: N.A.

3.2.2 Propiedades y Materiales: N.A.

3.2.3 Dependencias: N.A.

3.2.4 Área del lote y la construcción

Descripción		Área Licencia (m ²)	Área catastro (m ²)	
LOTE 1	Matr.028-31636	60,00	60,00	
LOTE 2	Matr.028-31637	60,00	60,00	
LOTE 3	Matr.028-31638	60,00	60,00	
LOTE 3	Matr.028-31639	60,00	60,00	

Las áreas anteriores fueron tomadas de la ficha predial y los certificados de libertad y tradición

4. ENTORNO

4.1 Características del Municipio

Tiene 107 veredas y 16 barrios en el área urbana. Sonsón cuenta con una enorme riqueza natural, pues tiene una extensa zona de páramo, y un biodiverso bosque pluvial. Se comunica por carretera pavimentada con la Unión, Nariño y Argelia. Por vía destapada con Abejorral y con Aguadas, en el Departamento de Caldas..

Al Norte: Con los Municipios de El Carmen de Viboral, Cocorná, Puerto Triunfo y San Francisco.

Al Occidente: El Municipio de Abejorral y el departamento de Caldas

Al Oriente: Con el Departamento de Boyacá.

Al Sur: Con los Municipios de Argelia y Nariño y con el Departamento de Caldas.

Usos predominantes

El inmueble se ubica en la zona urbana del Municipio de Sonsón, en un sector principalmente residencial, donde se encuentran edificaciones unifamiliares y unidades multifamiliares.

4.2 Servicios Públicos

Se tiene los diferentes servicios públicos como es la energía, acueducto, alcantarillado, recolección de basura y telefonía.



CENASCA

Centro de Negocios, Asesorías y Avalúos

4.3 Vías de acceso e infraestructura.

Las principales vías de acceso al predio son la Calle 12 y 13, regular condiciones de servicio.

4.4 Elementos de las vías.

Las vías de acceso cuentan con andenes en concreto, zonas verdes, alumbrado público.

4.5 Estado de conservación de las vías.

El estado de conservación de las vías es regular.

4.6 Estratificación Socioeconómica

El predio y el sector en general se encuentran catalogados con estratificación socioeconómica 2.

4.7 Topografía del sector.

La topografía del sector se conforma por terrenos entre planos y ligeramente inclinados.

4.8 Sistema de Transporte público

El sector cuenta con un excelente servicio de transporte público, en todo tipo de vehículos (buses, colectivos y taxis) que prestan el servicio local, con una periodicidad máxima de 5 minutos.

5. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.1 Problemas de estabilidad y suelo

El sector y el predio en particular, NO se encuentran en zona de riesgo por movimiento en masa, ni inestabilidad geológica, ni probabilidad de inundación.

5.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

Dentro del sector no existen condiciones negativas ni elementos ambientales que afecten el inmueble objeto de avalúo.

5.3 Servidumbres, cesiones o afectaciones viales

El predio objeto de avalúo no se encuentra afectado por ninguna servidumbre de tránsito, no se encuentra afectado por ninguna obra vial ni de infraestructura contemplada en el POT del municipio.



5.4 Seguridad y problemáticas socioeconómicas

Dentro del sector no existen problemáticas de seguridad ni socioeconómicas que afecten la comercialización del predio.

6. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN Y MERCADO

Para el caso particular del inmueble objeto de avalúo se considera una regular expectativa de valorización teniendo en cuenta los usos del suelo, la destinación de éste y su entorno.

7. CONCEPTO DE LA GARANTÍA

De acuerdo con el aspecto jurídico, las características físicas y las condiciones del entorno, el inmueble goza de buena garantía para respaldar cualquier tipo de operación inmobiliaria, comercial o crediticia.

8. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

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 valor; estas son las siguientes:

- Oferta y demanda de predios similares en el sector específico o con otros sectores similares.
- Localización dentro del sector
- Localización cerca de importantes proyectos, establecimientos educativos, comerciales, religiosos, hospitalarios y de recreación.
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente.
- Las vías de acceso al inmueble.
- Posibilidades de valorización
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.

9. METODOS USADOS PARA EL AVALÚO

De conformidad con la Resolución 620 de 2008, los métodos usados para la determinación del valor comercial son los siguientes:

- ✓ **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.

10. VIGENCIA, POLÍTICAS, CLÁUSULAS DEL AVALÚO, RESPONSABILIDAD Y DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO



CENASCA

Centro de Negocios, Asesorías y Avalúos

- ✓ **Vigencia:** De conformidad 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 del respectivo informe, siempre y cuando las variables endógenas y exógenas que pueden afectar el valor se conserven y que las condiciones de negociación se hagan dentro de parámetros normales.
- ✓ Dentro del alcance del presente avalúo no se encuentra realizar un estudio de títulos, cualquier inconsistencia, aclaración, actualización, entre otros, de los documentos se debe proceder a realizar las acciones pertinentes ante las autoridades o instituciones competentes.
- ✓ Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas.
- ✓ La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y principios del evaluador.
- ✓ El suscrito certifica la formación como evaluador, respaldada por el RAA, y posee experiencia en el mercado local y en la tipología del bien avaluado.
- ✓ La(s) única(s) personas que ha(n) proporcionada asistencia profesional en la preparación del informe es(son) la(s) que lo firma(n).
- ✓ El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, servidumbres activas o pasivas y en general situaciones de carácter legal, siempre y cuando el interesado no solicite tener en cuenta en el informe tales situaciones.
- ✓ El presente avalúo no tiene en cuenta las características geológicas ni geotécnicas del suelo, éstas deben ser determinadas mediante un estudio técnico que no está dentro del alcance de este informe.
- ✓ Las áreas de lotes, construcciones, urbanismos y/o otros, consignadas en el presente informe para obtener el valor total, son suministradas por el solicitante o consultadas en los Título o en las fichas catastrales del predio. El suscrito no se hace responsable por discrepancias entre las áreas suministradas o consultadas y el área resultante de un eventual levantamiento topográfico o arquitectónico.
- ✓ El valor comercial determinado en el presente avalúo corresponde a un análisis de variables y condiciones del mercado que arrojan un valor técnico o valor objetivo, y se calcula considerando una transacción de contado. Sin embargo, puede haber diferencias entre el valor del avalúo y el valor de negociación, puesto que intervienen factores que afectan el valor final del inmueble, tales como el poder de negociación de cada una de las partes, la forma de pago, las tasas de interés, entre otros.
- ✓ Con mi firma certifico que no tengo ningún interés comercial o de otra índole en el inmueble objeto del presente avalúo.
- ✓ Certifico que no será revelada información alguna respecto del presente informe a alguien distinto del solicitante, salvo con autorización escrita o que el informe sea solicitado por una autoridad competente.



CENASCA

Centro de Negocios, Asesorías y Avalúos

- ✓ Se prohíbe la publicación parcial o total del presente informe o de los datos, cifras, nombre y afiliación del evaluador sin su previo consentimiento.
- ✓ El presente informe es de carácter confidencial entre las partes y debe ser usado para la finalidad del avalúo. No se acepta responsabilidad ante terceros ni responsabilidad alguna por la indebida utilización del presente informe.

11. VALOR

El cálculo del valor del inmueble se hace teniendo en cuenta el valor presente de una eventual transacción comercial de acuerdo a las condiciones físicas que se encontraron en el momento de la vista de inspección y verificación.

Descripción	Área (m ²)	Valor / m ²	Valor parcial
LOTE 1	60	620000	37200000
LOTE 2	60	620000	37200000
LOTE 3	60	620000	37200000
LOTE 4	60,00	620000	37200000
<i>Subtotal valor lote --></i>			\$ 148.800.000
VALOR TOTAL			\$ 148.800.000

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE: CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/L (\$ 148.800.000).

NOTA: El valor por cada lote es la suma de Treinta y Siete Millones Doscientos Mil Pesos (\$37'200.000)

12. ANEXOS

- ✓ Código general de proceso (Artículo 226)
- ✓ Registro fotográfico del inmueble.
- ✓ Memorias de cálculo del valor del inmueble.
- ✓ Copia del certificado de inscripción al Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

Quedando dispuesto a ampliar o aclarar el anterior informe de avalúo,

WALTER ALFREDO OSORIO ECHEVERRI

c.c. 15.430.819 de Rionegro

R.A.A. AVA-15430819 Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A.

Calle 42 N°. 56 - 39 - Savanna Plaza - Of. 608 Rionegro-Antioquia
Tels. 531 98 91 / 313 657 09 18 - E-mail: cenasca@hotmail.com



CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (ART. 226)

Bajo juramento (que se entiende prestado con nuestra firma dentro del dictamen), certificamos, que nuestra opinión es independiente y corresponde a la real convicción profesional.

“Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones”

El inciso anterior, se sustenta con la explicación de la metodología aplicada dentro del avalúo, que se detalla en el numeral 9 (METODOS USADOS PARA EL AVALÚO) y con las memorias de cálculo contenidas el numeral 15.

1.La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración:

Avaluador Walter Alfredo Osorio Echeverri (c.c. 15.430.819).

2.La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

Avaluador Walter Alfredo Osorio Echeverri (c.c. 15.430.819). Datos de contacto: Calle 42 No. 56-39 Of. 608 Rionegro Antioquia. Móvil: 313 657 0918

3.La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

WALTER ALFREDO OSORIO ECHEVERRI (Avaluador)

c.c. c.c. 15.430.819 de Rionegro

-Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. AVAL 15430819 - (Ver anexo).

4.La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

Certifico que en los últimos diez (10) años no contamos con publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.

5.La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

Perito Walter Alfredo Osorio Echeverri

4.1. JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE RIONEGRO

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE CONSUELO DE JESUS ARBELAEZ

DEMANDADO JOSE GUILLERMO GARCIA Y OTRA



CENASCA

Centro de Negocios, Asesorías y Avalúos

RADICADO 2015-0241

4.2. JUZGADO NOVENO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN
(ORIGEN 2 CIVIL MUNICIPAL).

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE GERMAN GOMEZ MONTOYA
DEMANDADO JAIME SEPULVEDA
RADICADO 2008-0683

4.3. JUZGADO NOVENO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN
(ORIGEN 10 CIVIL MUNICIPAL).

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE ELIANA GALLEGO
DEMANDADO CARLOS VILLEGAS
RADICADO 2014-2456

4.4. JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE GUARNE
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE ELIANA GALLEGO
DEMANDADO ONESIMO HINCAPIE
RADICADO 2015-0193

4.5. JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE RIONEGRO
PROCESO EJECUTIVO

DEMANDANTE JAVIER ARTURO ALVAREZ
DEMANDADO TIBERIO HERRERA
RADICADO 2013-0088

4.6 RADICADO: 05-001-23-33-000-2016-01731-00
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE ANTIOQUIA – SALA TERCERA DE ORALIDAD
PROCESO: NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO (EXPROPIACIÓN
ADMINISTRATIVA)

DEMANDANTE: ASOCIACIÓN DE FIELES “HOGAR DE JESÚS” – APODERADO:
DR. HERNÁN DARÍO BETANCUR.

DEMANDADO: EMPRESA DE DESARROLLO URBANO EDU Y MUNICIPIO DE
MEDELLÍN- APODERADO: DR. FRANCISCO JAVIER GIL GÓMEZ.

OBJETO DEL DICTAMEN: AVALÚO COMERCIAL BIEN INMUEBLE CON M.I. 01N-
115835 (OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN
NORTE)

6.Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

Certificamos que a la fecha NO he sido designado en procesos anteriores o en curso, por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

7.Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Certificamos que NO nos encontramos incursos en ninguna de las causales de exclusión contenidas en el Artículo 50 de la Ley 1564 de 2012.

8.Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.



CENASCA

Centro de Negocios, Asesorías y Avalúos

Los métodos utilizados para determinar los valores en el presente informe no difieren de los utilizados en peritajes rendidos en procesos anteriores y se realizan de conformidad con la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Los métodos utilizados para determinar los valores en el presente informe no difieren de los utilizados en el ejercicio regular de la profesión valuatoria y se realizan de conformidad con la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

- Memorias de cálculo del valor del inmueble de conformidad con la Resolución 620 de 2008 del IGAC.



CENASCA

Centro de Negocios, Asesorías y Avalúos

REGISTRO FOTOGRÁFICO





CENASCA

Centro de Negocios, Asesorías y Avalúos

MEMORIA DE CÁLCULO DEL VALOR DEL INMUEBLE

HOMO+A1:K48GENIZACIÓN DE VALORES DE LOTES RURALES

Ubicación del inmueble: PIO XII Municipio: SONSON Tipo: Lote

Área inmueble avalúo: 173,84 m²

Ubicación inmueble avalúo: Óptimo Factor ubicación: 1,20

Inmueble	Valor / (m ²)	Fuente	Factor Fuente	Ubicación	Factor Ubicación	Tamaño (m ²)	Factor Tamaño	Total (m ²)
BARRIO BUENOS AIRES	\$ 382.022	Oferta (DM)	0,90	Malo	0,6	178	1,00	\$ 573.033,71
BARRIO BUENOS AIRES	\$ 586.114	Oferta (DA)	0,95	Bueno	0,9	111	1,00	\$ 618.675,48
BARRIO BUENOS AIRES	\$ 442.424	Oferta (DR)	0,85	Regular	0,7	165	1,00	\$ 537.229,44

Promedio: \$ 576.313

Desviación std: \$ 40.821,92

Coficiente De variación: 7,08%

Límite Inferior: \$ 535.491

Límite Superior: \$ 617.135

Valor adoptado: \$ 620.000

CRITERIOS DE CALIFICACIÓN

Factor Fuente	
Fuente	Factor
Transacción	1.0
Avalúo	1.0
Oferta (Demanda Alta)	0.95
Oferta (Demanda Media)	0.90
Oferta (Demanda Regular)	0.85
Oferta (Demanda Baja)	0.80

Factor de Ubicación	
Calificación	Factor
Óptimo	1.20
Bueno	1.10
Intermedio	1.00
Regular	0.90
Malo	0.80

Factor de Tamaño	
Veces	Factor
1 a 3	1.0
3.1 a 6	0.90
6.1 a 10	0.80
10.1 a 20	0.70
más de 20	0.60



PIN de Validación: b3dc0ac8



<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) WALTER ALFREDO OSORIO ECHEVERRY, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 15430819, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-15430819.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WALTER ALFREDO OSORIO ECHEVERRY se encuentra **Activo** 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
04 Mayo 2018

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
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: RIONEGRO, ANTIOQUIA

Dirección: CLL 42 # 56-39 OF. 608

Teléfono: 3136570918

Correo Electrónico: cenasca@hotmail.com



PIN de Validación: b3dc0ac8



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avaluos - EQUIDE.

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) WALTER ALFREDO OSORIO ECHEVERRY, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 15430819.

El(la) señor(a) WALTER ALFREDO OSORIO ECHEVERRY 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

b3dc0ac8

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 un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

ESPRESSO

COLIN L. CATES

QUIS DEL REGIO ESCALA

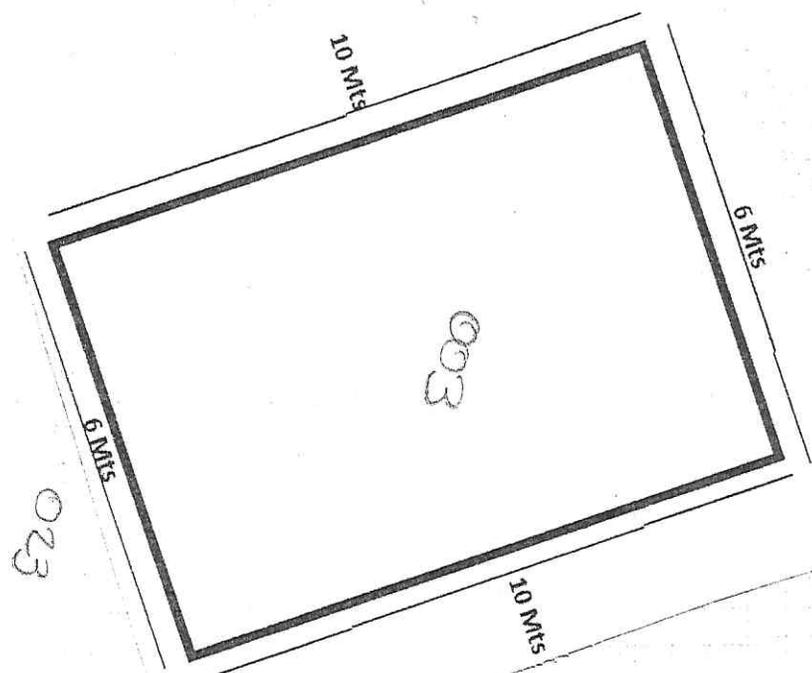
60

361001012001800006

361001012001800023

361001012000400058

361001012000400059



PLANTAS	VEGETALIA	ESPECIE	AÑO	INDICACIONES	ESTADO	OTROS	ESCALA
4.		1% 20000	2006	16AC C 2333	6	2004	1% 5000

TERRENO
MOTAJAS

60

CAJAS

756 1001012001800007

756 1001012001800017

756 1001012001800003

756 10010120004000059

ESCALA 1:5000

017

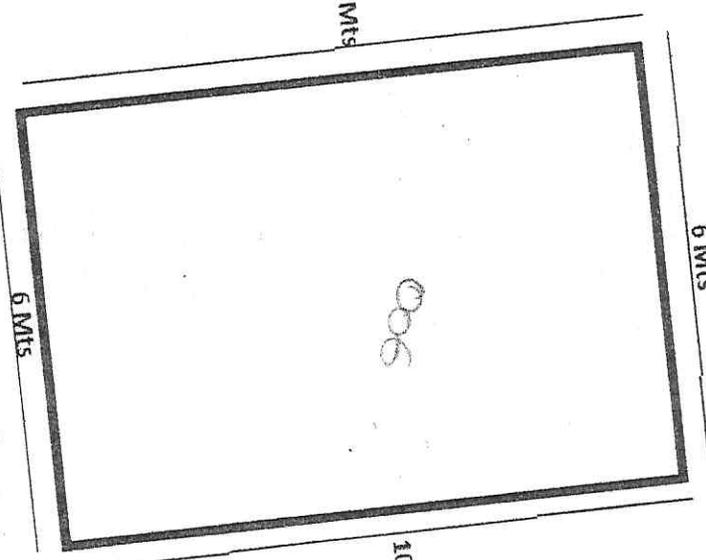
6 Mts

006

10 Mts

10 Mts

002



PROYECTO DE CONSTRUCCION DE UN CENTRO DE ATENCION COMUNITARIA EN EL MUNICIPIO DE MOTAJAS

PLANCHAS
4.
18 2000
2006
16 AC C 2333

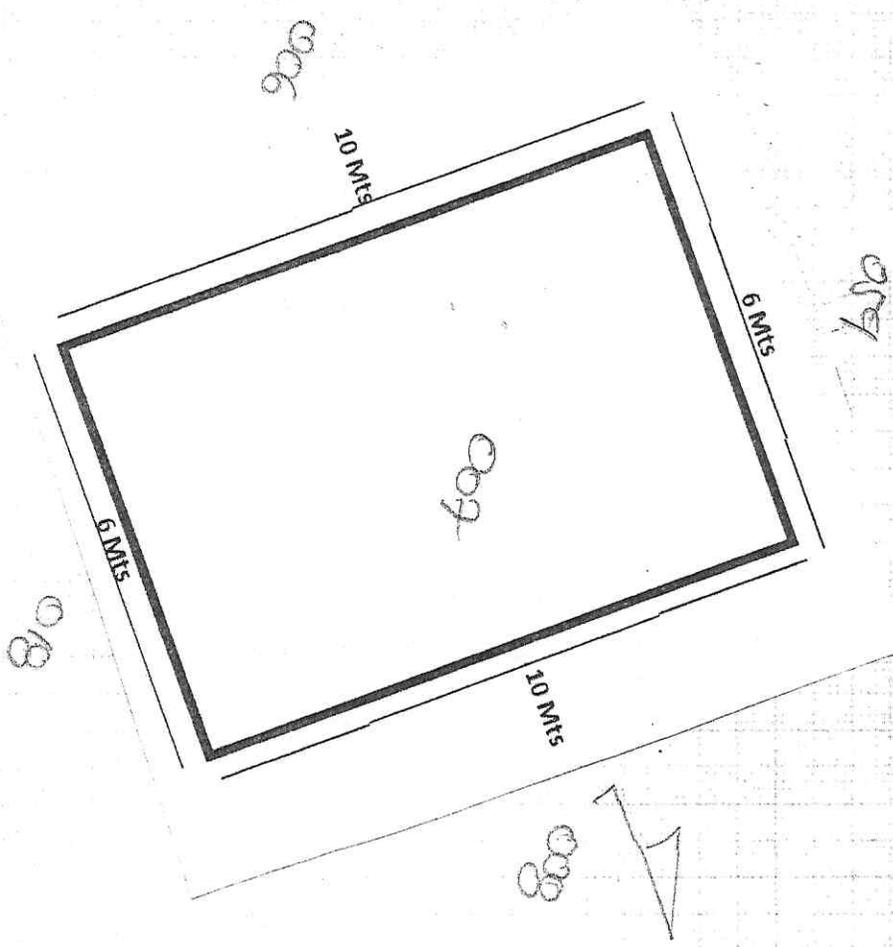
6
2004
18 5000

TERRENO
 METROS CUADROS 60

COLINDANTES

CAJON DEL PRECIO ESCALA

DIRCCION	DESCRIPCION
NORTE	956100101 2001800008
ORIENTE	956100101 2001800008
SUR	956100101 2001800006
OCIDENTE	956100101 2000400039
ESTE	
WEST	
SOUTH	
NORTH	



REGISTRACION DE LA
 OPERACION DE LA
 ESCALA
 4. 1:2000 2006 16AC C 2733 6 2004 1:5000

AFILIACION ALICIA TORREALBA

REGISTRACION DE LA OPERACION DE LA ESCALA	4.	1:2000	2006	16AC C 2733	6	2004	1:5000
---	----	--------	------	-------------	---	------	--------

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA DIRECCIÓN DE CATASTRO Vig. 2022 \$400.154 = P5

Municipio: **SONSÓN**

UBICACIÓN DEL PREDIO
CORTE ECONÓMICO: **CABECEPA MUNICIPAL**

PIO XII

CEVA N 138-58 L4

FICHA PREDIAL

NO. **5550877A**

GEDULACATASTRAL

SECTOR O CLASE

CATEGORIAS DEL SUELO

756010120480000800000000	X	X	2	3	3	1	2	X

DESTINO ECONOMICO DEL PREDIO

CARACTERISTICAS DEL PREDIO

PERSONA NATURAL O JURIDICA

ADQUISICION

LITRIFICIO

N	Area	S	Apellido	Seguridad Apellidos	Nombre	Sexo	Fecha	Edad	Valor
1	1	1	ALVAREZ		OMAR	DE	JESU		1 71875989
2	2	1	SUAREZ		ESTRADA	GLADYS	ELENA		2 21831851

JUSTIFICACION DE DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

N	Area	S	Apellido	Seguridad Apellidos	Nombre	Sexo	Fecha	Edad	Valor
1	1	1	LOPEZ		OMAR	DE	JESU		1 71875989
2	2	1	ALVAREZ		OMAR	DE	JESU		2 21831851

CALIDAD DEL PROPIETARIO

CLASE DE DOCUMENTO

1	PROPIETARIO	5	DM	207 05 36 01	19 08 2017	12 09 2017	028 - 31639
2	PROPIETARIO	5	CV	054 05 36 01	24 01 2018	02 02 2018	

TERRENO
HECTARIAS
M2. RES

60

COLINDANTES

7561001012001800010

7561001012001800024

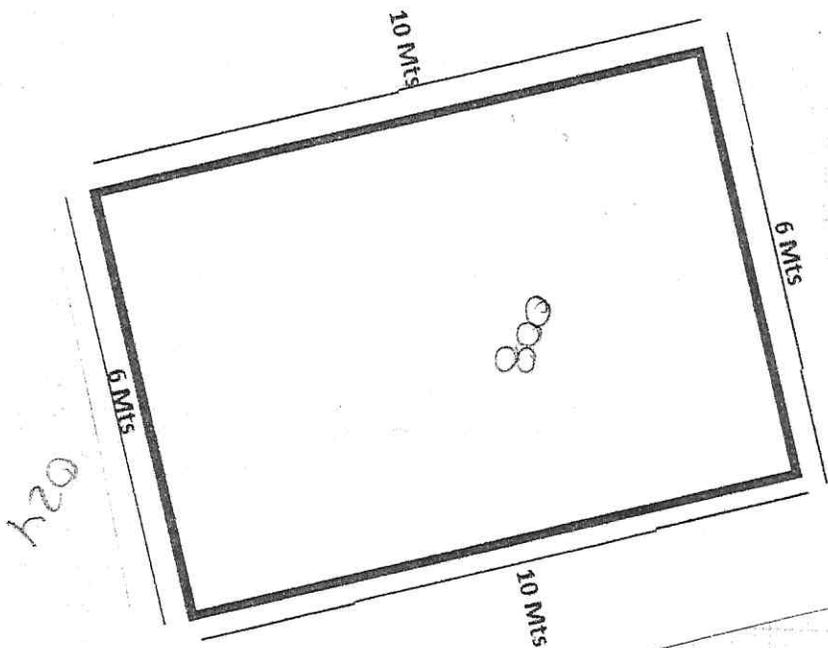
7561001012001800007

75610020004000059

FUENTES DEL PREDIO
ESCALA

05

04



INFORMACION GENERAL

BLANQUEO	VEN/ENLA	ESCALA	AREA	USO	VALOR	FECHA	NO. DE PLAZA	ESCALA
q		1% 2000	2006	16AC C 2333		6	2004	1% 5000