



DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com

Medellín, 16 DE MARZO DE 2020

Señores

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN (ANTIOQUIA)

Asunto: Entrega de Avalúo Con **RADICADO 2015-522**

De acuerdo con la solicitud estoy enviando el avalúo del inmueble ubicado en la siguiente dirección:

AVALUO COMERCIAL
APARTAMENTOS URBANO
DIRECCION CARRERA 124 No 55 – 133 (1 PISO) /137 (2 PISO)
SECTOR PARAJE LA LOMA
Municipio de MEDELLIN
Departamento de ANTIOQUIA

Toda inquietud que surja al respecto, le rogamos hacémosla saber a efectos de darles a conocer las explicaciones y sustentaciones del caso.

Cordialmente,

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Avaluador (R.N.A/C.C-03-4045)
C.C 71 685.956 de Medellín
Dirección Carrera 63c # 96ª – 325 Interior 502 Medellín



DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com

CONTENIDO

1. **INFORMACION BASICA**
2. **TITULACION**
3. **CARACTERISTICAS**
4. **SUSTENTACION DEL AVALUO**
5. **CALCULO DE VALOR**
6. **ANEXOS**



184

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com

AVALUO COMERCIAL
APARTAMENTOS URBANO
DIRECCION CARRERA 124 No 55 – 133 (1PISO) / 137 (2 PISO)
SECTOR PARAJE LA LOMA
Municipio de MEDELLIN
Departamento de ANTIOQUIA

1. INFORMACION BASICA

- 1.1. DIRECCION DEL INMUEBLE: CARRERA 124 No 55 – 133 (1PISO)
137(2PISO).
- 1.2. UBICACION DEL INMUEBLE: Z SECTOR PARAJE LA LOMA jurisdicción
del Municipio de MEDELLIN Dpto. De Antioquia Republica de Colombia.
- 1.3. TIPO DE INMUEBLE: APARTAMENTOS URBANO, Con construcción en
material Adobe, hierro y cemento, con todas sus mejoras y anexidades
- 1.4. DESTINACION ACTUAL: APATAMENTOS DE HABITACION
- 1.5. CLASE DE AVALUO: COMERCIAL MAS LAS MEJORAS
- 1.6. SOLICITANTE: DR JORGE IVAN MADRIGAL
- 1.7. PERITO AVALUDOR: DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
- 1.8. ELABORADO POR: DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
- 1.9. FECHA INSPECCION OCULAR: 27 OCTUBRE DE 2019
- 1.10. FECHA DEL AVALUO: 16 DE MARZO DE 2020



DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com

2. TITULACION:

2.1. PROPIETARIO: MARIA VICTORIA FERRER DE SALDARRIAGA 50%
ALBA LUZ DURANGO OSORIO 50%

2.2. TITULOS DE ADQUISICIÓN: El inmueble objeto de este avalúo fueron adquiridos por el titular de dominio mediante Escritura Pública No.1687 Del 31 de OCTUBRE de 2000 de la notaria 23 de Medellín.

2.3. SOPORTE: Certificado de Tradición y libertad con matricula Inmobiliaria No. 01N- 5189210

2.4. TIPO DE PROPIEDAD: APARTAMENTO URBANO de Dos niveles,
Con un Tercero en construcción no legalizado
Con su respectiva norma o permiso ante Curaduría
Los pisos 1 y 2 si tiene dicha legalización
Y están contruidos hace 16 años aproximadamente

2.5. GRAVAMENES: En el momento NO se registran en la anotación
Del certificado de liberta Ninguna medida



185

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com

3. CARACTERÍSTICAS:

3.1. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DE LOS INMUEBLES:

LOS APARTAMENTO: analizado se encuentra sobre un terreno netamente privado y de dominio particular que guarda las exigencias normativas de acuerdo con los señalamientos de ley. Con una Área 89.90 (Mts) está construido en una franja de un sector Residencial

3.1.1. ESPECIFICACIONES DEL TERRENO:

LOS APARTAMENTOS: Se ubican sobre una topografía Con pendientes Ligera con algún tipo de Amenazas Riego por ser una zona rocosa. con Una área de Construido de 89.73 Mts Área Total del Terreno 89.90 Identificada con F.C. 0500100076084003300290000

3.1.2. SERVICIOS PUBLICOS:

LOS APARTAMENTOS: Cuenta con La totalidad de los Servicios Públicos domiciliarios energía, Agua Teléfono red de gas todo esto Suministrado por EPM y UNE y otro

3.1.3. SUELO: Se encuentra en suelos árenos y de ligeras arcillas donde predominan rocosidad difícil falla geológica y agrietamientos y sin alto peligro de deslizamiento Pero en el caso de que la construcción no fue supervisada por un profesional en el área si puede ocurrir una desgracia

3.1.4. TEMPERATURA: 28° C. Promedio.

3.1.5 AREAS DE LOS APARTAMENTOS:

APARTAMENTO PRIMER PISO: tiene un. Área de Frente 8.90 m Fondo 36.50 m Dos Alcobas Sala, Comedor, Un Baño, Cocina Patio o Zona de Ropas Piso en Baldosa Roja paredes pintadas sin Revoque cuenta con red de gas y los servicios domiciliarios



DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com

APARTAMENTO SEGUNDO PISO: TIENE Área de frente 89.73m fondo 57.70 m
Dos Alcobas, Cocina, Baño Sala Comedor Patio o Zona de Ropas Según Planos
Aprobados por la Curaduría Cuarta y elevado a Reglamento de P.H.

APARTAMENTO TERCER PISO: SIN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Con construcción de diferentes materiales en los cuales se puede visualizar en las
Fotografías tanto Adobes Maciso como A común de tres Huecos el piso es en retal
De Cerámica paredes sin revoque este se divide en Dos Alcobas Baño la Cocina Sala
Comedor todo en un solo Salón techo en Eternit y una Plancha como Zona de ropas

3.1.5. LINDEROS: Lote con un Area de 89,73 Mts es de forma irregular y que linda por
EL NORTE Con el lote Numero (1) de propiedad de la vendedora, POR EL SUR
con el Lote Numero (3) POR EL ORIENTE, Con la Carrera 124 y POR EL
OCCIDENTE. Con el lote Numero (1).



186

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com

ENTORNO:

ACTIVIDADES PREDOMINANTES: El sector dentro del cual se encuentran los Inmuebles objeto del avalúo, es un sector donde predomina una vocación Residencial y comercial

3.2.2 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:

El municipio de Medellín y su población, presenta desde las últimas dos décadas Una mayor dinámica constructiva debido a los proyectos de urbanismo del sector se caracteriza por ser un barrio de mucha tradición y Vocación Cultural por su cercanía al corregimiento de San Cristóbal y la dinámica de Aquellos tiempos de Pueblo y con una infraestructuras viales. Muy buena

3.2.3. SERVICIOS DOMICILIARIOS: los bienes estudiados no cuentan con servicios públicos de energía, acueducto, energía, internet alcantarillado

3.2.4. VIAS DE ACCESO: Los Apartamentos tiene penetración por la avenida principal del barrio que conduce para toda la parte principal del sector las vías son des congestionadas y de fácil acceso.

3.2.5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION: Los Apartamentos se encuentra en un sector muy Residencial del Municipio de Medellín está cerca de Corregimiento de San Cristóbal colegios y otros. Barrios de la comuna 13

3.2.6. NORMATIVIDAD: Con carácter informativo la situación actual de los bienes esta dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín. El cual plantea un eje de desarrollo de actividad múltiple de acuerdo al P.O.T. del municipio.



DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com

4. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

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 del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.
- Localización dentro del sector
- 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 inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Estudio de planos, normas y demás.
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habilidad).

4.1 CALCULO DE VALORES

4.2 EJERCICIO DE REPOSICIÓN PARA ENCONTRAR EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini. (Resolución 620 de 2008 IGAC).

Vida útil 70 años, estado de conservación 3.0: el inmueble está en regular estado de conservación, necesita algunas reparaciones, por ejemplo en los pisos o pañetes. (Resolución 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997)

Valor de reposición a nuevo para vivienda \$ 1.077.885. (Fuente: Revista especializada Construdata).

Valor de reposición a nuevo para Planchas y levantada de muros consultados con expertos de la construcción.

TABLA FITTO Y CORVINI

Ecuación	Explicación
Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$	Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$	
Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$	Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$	
Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$	Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$	
Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$	Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
Clase 4.5: $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$	
Clase 5	Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.

5. **CÁLCULO DE VALOR:**

5.1 EJERCICIO DE REPOSICIÓN PARA ENCONTRAR EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini. (Resolución 620 de 2008 IGAC).

Vida útil 70 años, estado de conservación 3.0: el inmueble está en regular estado de conservación, necesita algunas reparaciones, por ejemplo en los pisos o pañetes. (Resolución 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997)

TABLA FITTO Y CORVINI

Resolución 620 del IGAC. Artículo 10. Método de comparación o de mercado - Encuesta.

ESTUDIO DE MERCADO DE PRECIOS RURALES						
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PREDIO	ÁREA m ²	VALOR m ²	FUENTE
1	Apto		\$ 80.000.000	38	\$	OLX
2	Apto		\$ 90.000.000	40	\$	OLX
3	Apto		\$ 110.000.000	40	\$	MERCADO LIBRE
4	Apto		\$ 100.000.000	40	\$	MERCADO LIBRE
5	Apto		\$ 80.000.000	40		OLX
MEDIA ARITMÉTICA					\$ 92.000.000	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					\$ 3605,55	
LIMITE SUPERIOR					\$ 92.003.605	
LIMITE INFERIOR					\$91.996.394	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					0,0039190 %	
VALOR ADOPTADO					\$ 92.000.000	

El coeficiente de variación es inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, cumple la norma. (Resolución 620 de 2008 IGAC); Se adoptan los valores superior y medio ajustados por Factor de buena ubicación y factor de frente sobre la vía, en consideración a estas cualidades comparativas del predio.

5.2 Obtención del Valor

Para la determinación del valor de los inmuebles se analizaron las condiciones generales y particulares del mismo, tal como se explicó en el capítulo consideraciones. Teniendo en cuenta el valor del mercado para el Apartamento

5.3 RESULTADO DEL AVALÚO

Apartamento Piso 1 55- 133		\$ 92.000.000
Apartamento Piso 2 55- 137		\$ 92.000.000
VALOR TOTAL		\$ 184.000.000

SON: CIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/L.



188

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com

NOTA ACLARATORIA DE AVALUO DEL TERCER PISO.

NO SE AVALUÓ MEJORAS DEL TERCER PISO, toda vez que por norma urbanística y por el P.O.T de municipio de Medellín y Curaduría los planos aprobados son para Primero y Segundo Piso y debo manifestar al despacho que en la inspección Ocular a los Bienes Inmuebles. Se observó, que ahí materiales reciclados como adobes macisos los cuales La Sra. ALBA expreso que fueron de unas demoliciones que hizo la Sra. MARÍA VICTORIA de unas Casas en el Barrio Belén por estos motivos No se pueden valorar porque está por fuera de la norma y la legalidad

Por lo que finiquito y expreso al Despacho que conforme *al artículo 406 del código general del proceso* el concepto que puedo dar sobre la división: es que la partición más viable. Es la partición por venta en pública subasta para que con el producto de la venta, se le pague a cada uno de los condueños en dinero, el derecho que ha bien les corresponde y no es susceptible de partir porque cada uno de los Condueños tienen el 50% y la vivienda del Primer Piso. No alcanza a ser el 50 % de todo el lote, con relación a las mejoras estas no se deben reconocer porque las mismas no fueron elaboradas o levantadas con forme a las normas de lo expresado en el Escrito anterior.

DE ACUERDO AL ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

Se presentaran los Certificados de Idoneidad para dicho Avaluó ya que en el momento estamos a la espera de la certificación de la ANAV

5.4 Vigencia del Avaluó

De acuerdo con el numeral 7 del Artículo 2 del decreto 422 de marzo de 2000, y el Artículo 19 del decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avaluó tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones intrínsecas que pueden afectar el valor.



DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com

CERTIFICACION DEL 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 Corporación Colombiana de Lonjas y registros del cual soy miembro activo. (R.N.A/C.C-03-4045)

Cordialmente,

DIEGO MAURICIO MUÑOZ G.
AVALUADOR
REGISTRO R.N.A/CC03-4045

6. **ANEXOS**

- 6.1. Fotografías
- 6.2. Certificados de Tradición y Libertad
- 6.3. Certificaciones profesionales y Carnet como Auxiliar de la Justicia

EXPERIENCIA EN LA RAMA JUDICIAL EN PROCESOS RADICADOS

05266-40-03-001-2010-0759-00	ENVIGADO
01-2012-00263-00	LA ESTRELLA
06-2003-01032-00	MEDELLIN
027-2014-00352-00	MEDELLIN
001-2006-00339-00	BELLO
020-2013-0083-00	MEDELLIN
002-2009-0407-00	CAUCASIA (ANT)
002-2014-00153-00	ANDES (ANT)



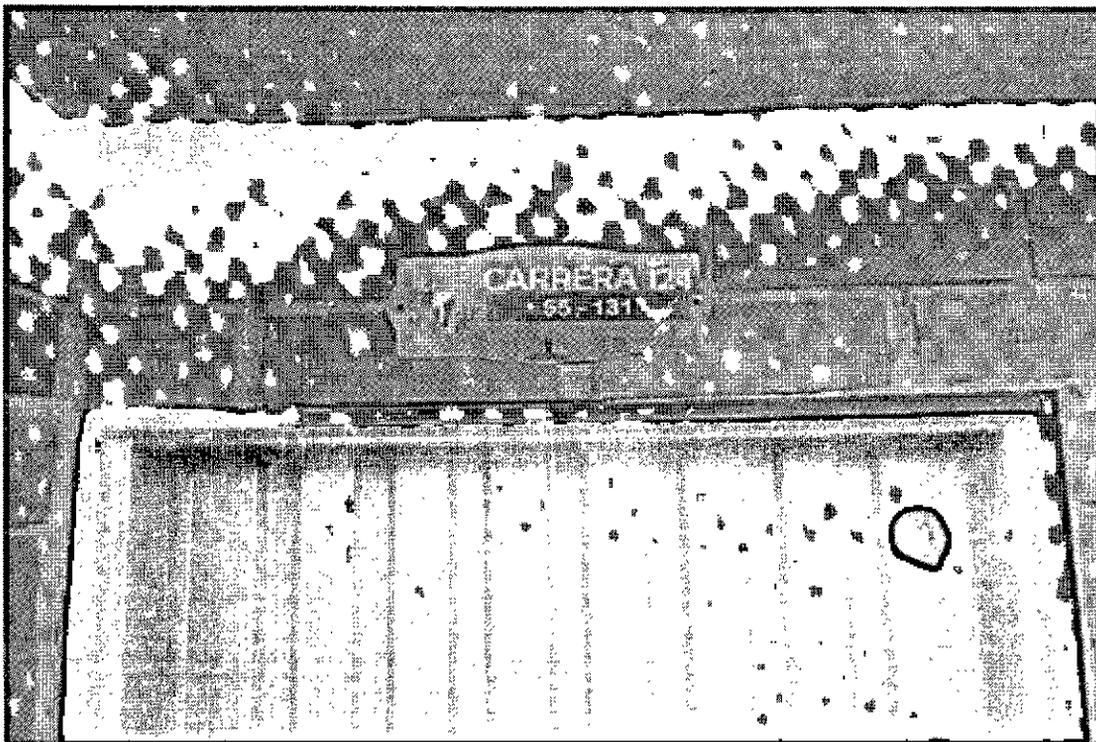
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com



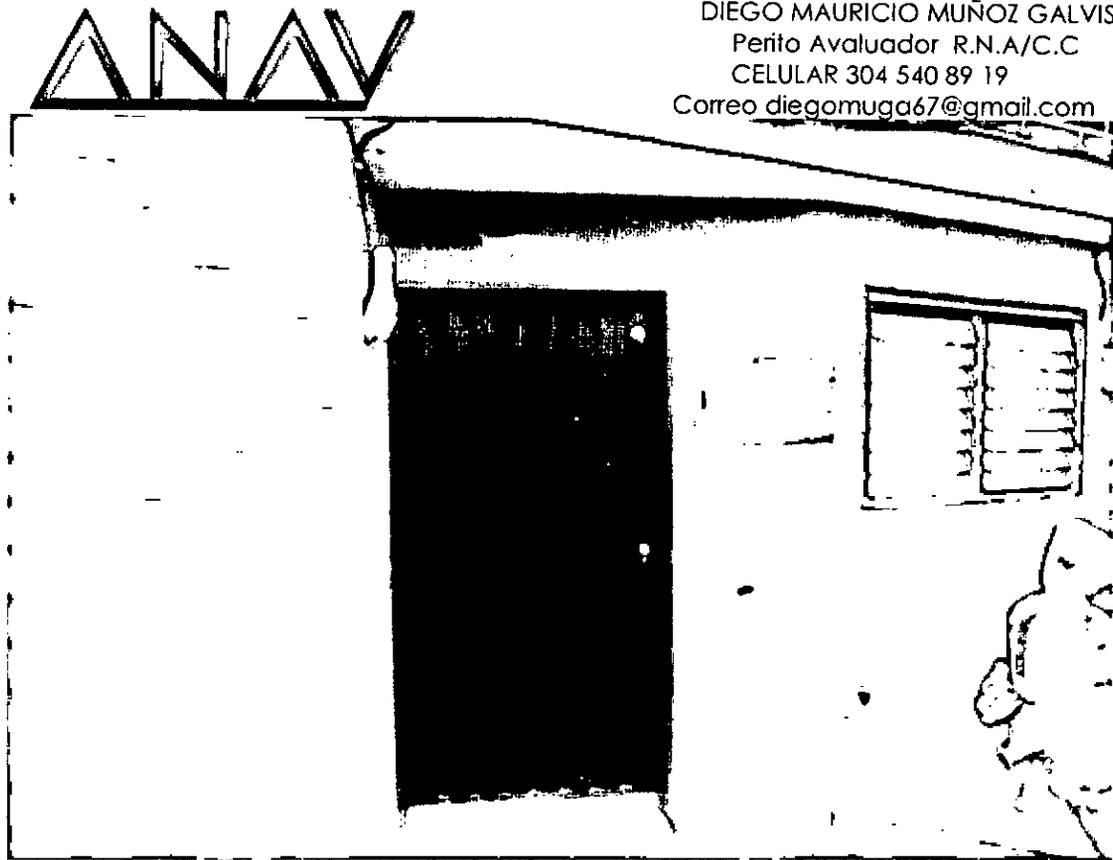
ANAV

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com



190

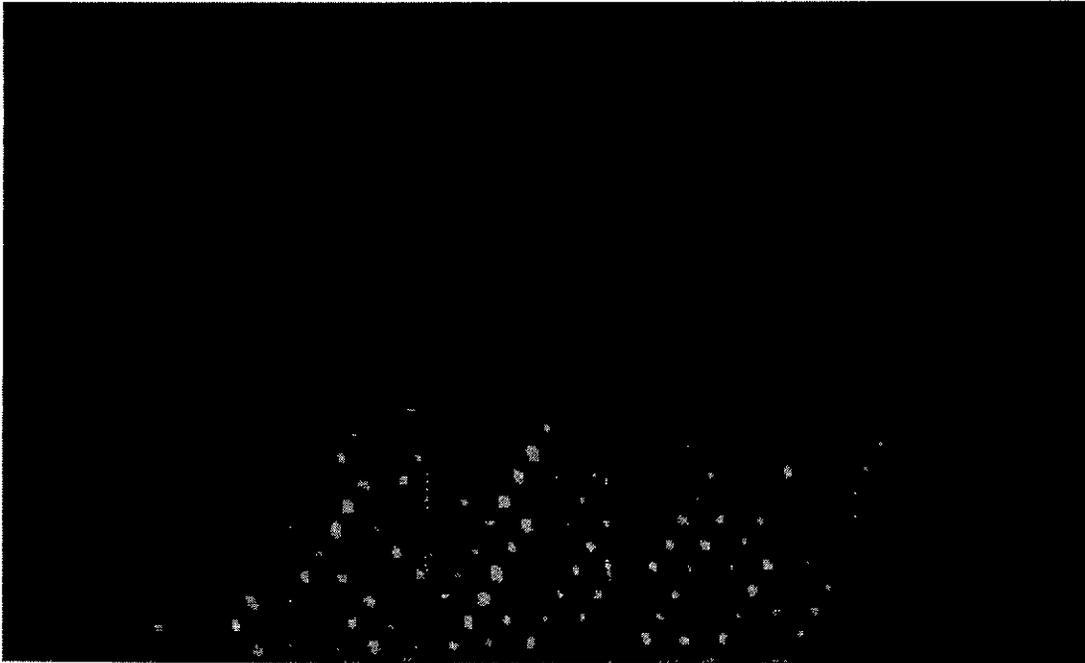
DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com





CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com

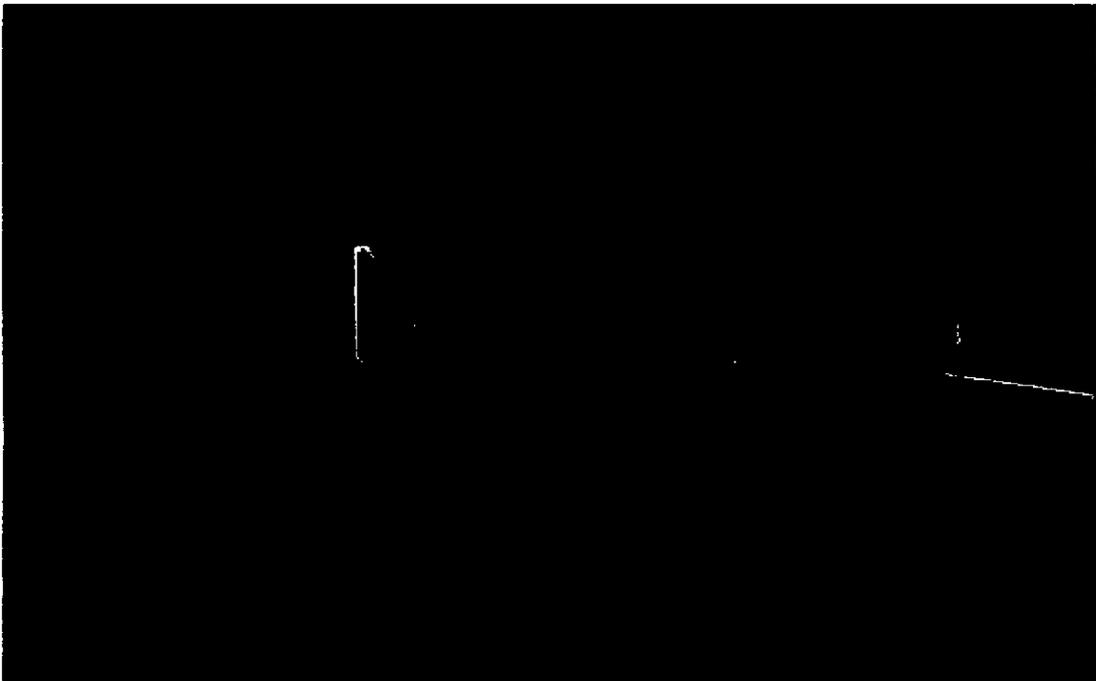
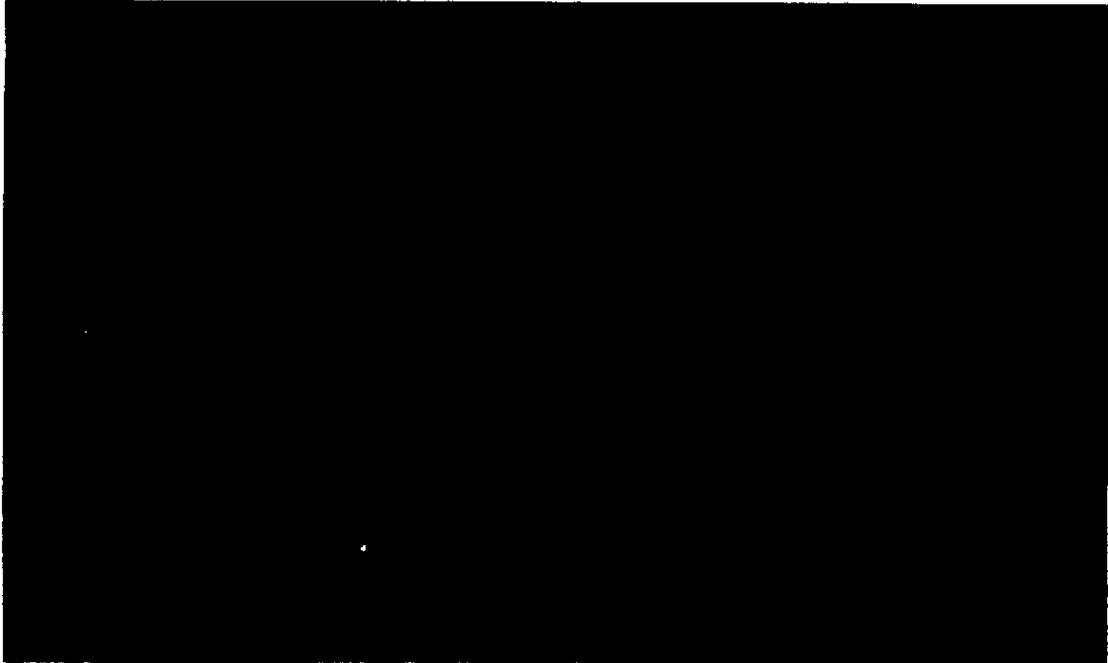


91



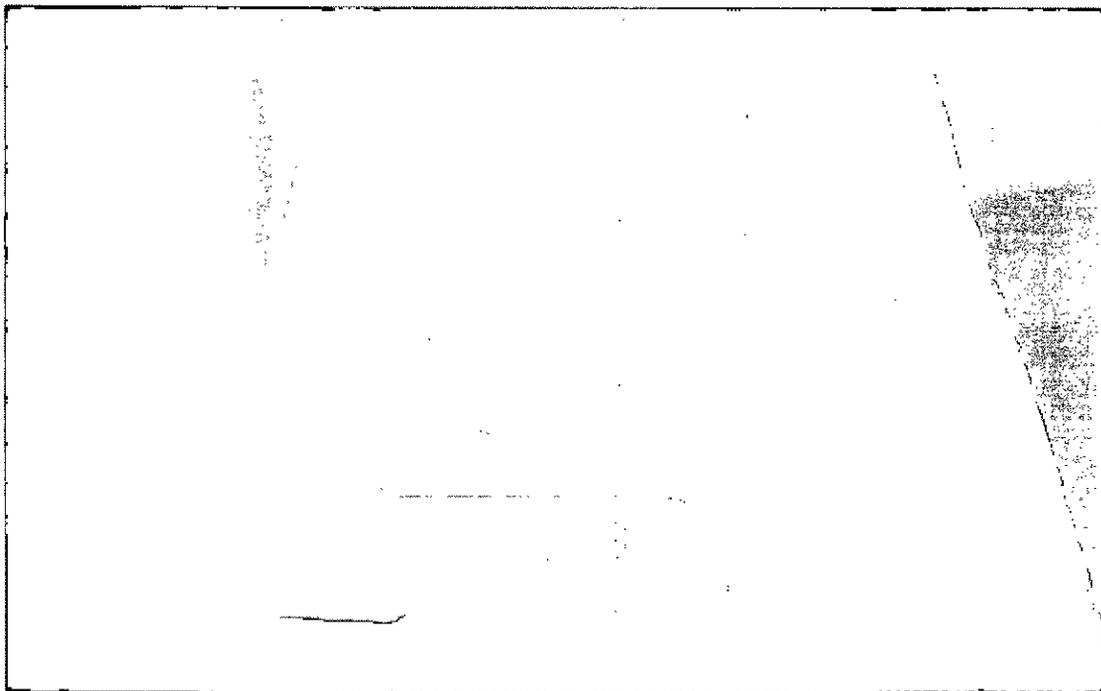
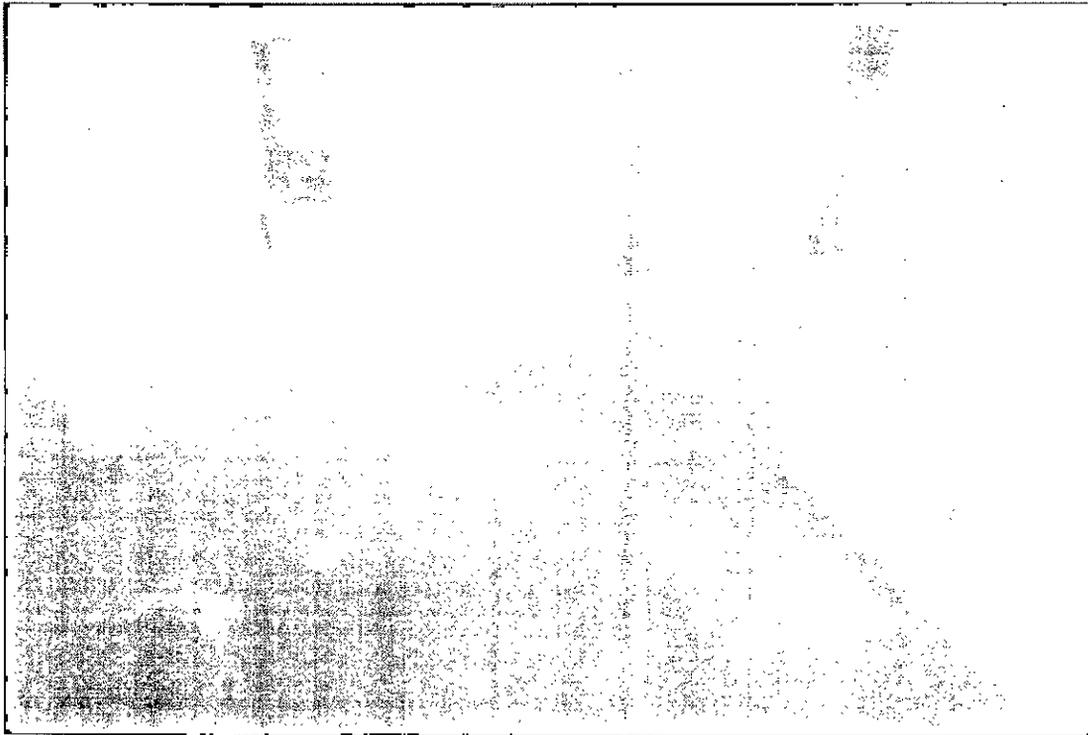
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com





DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com

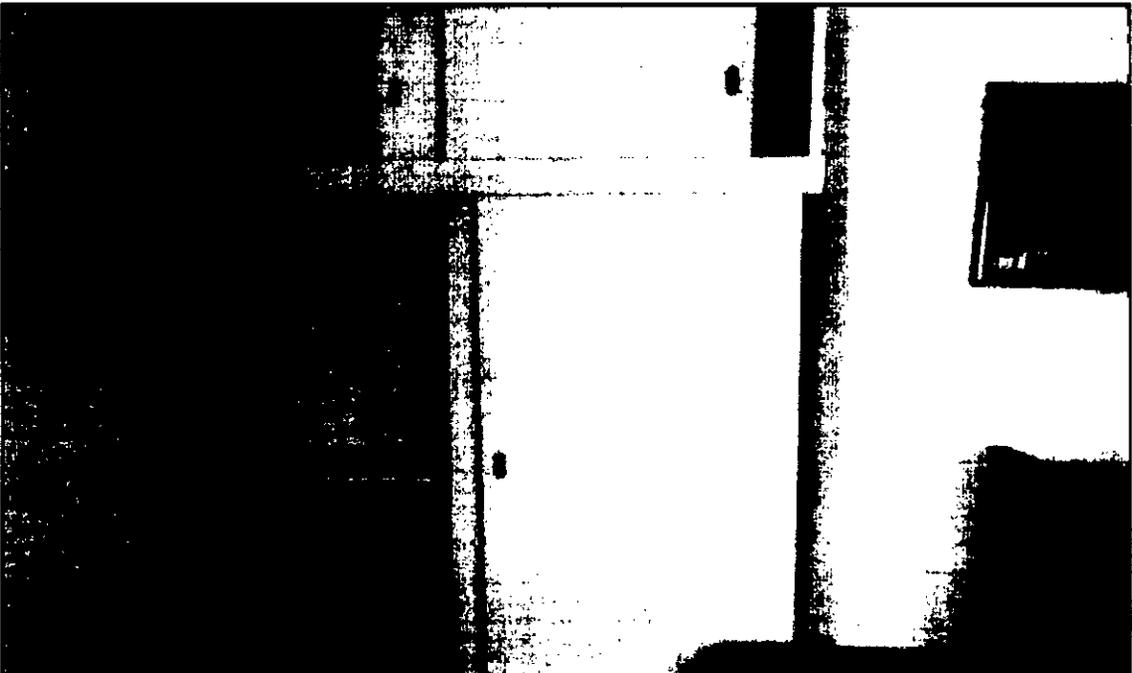
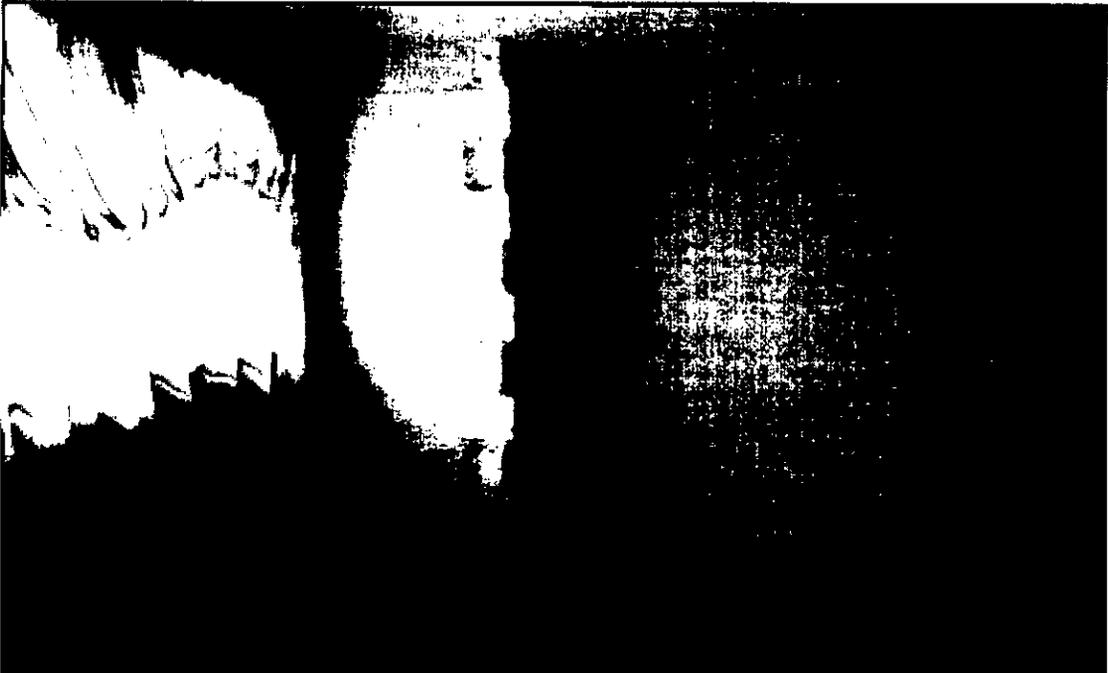


192



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

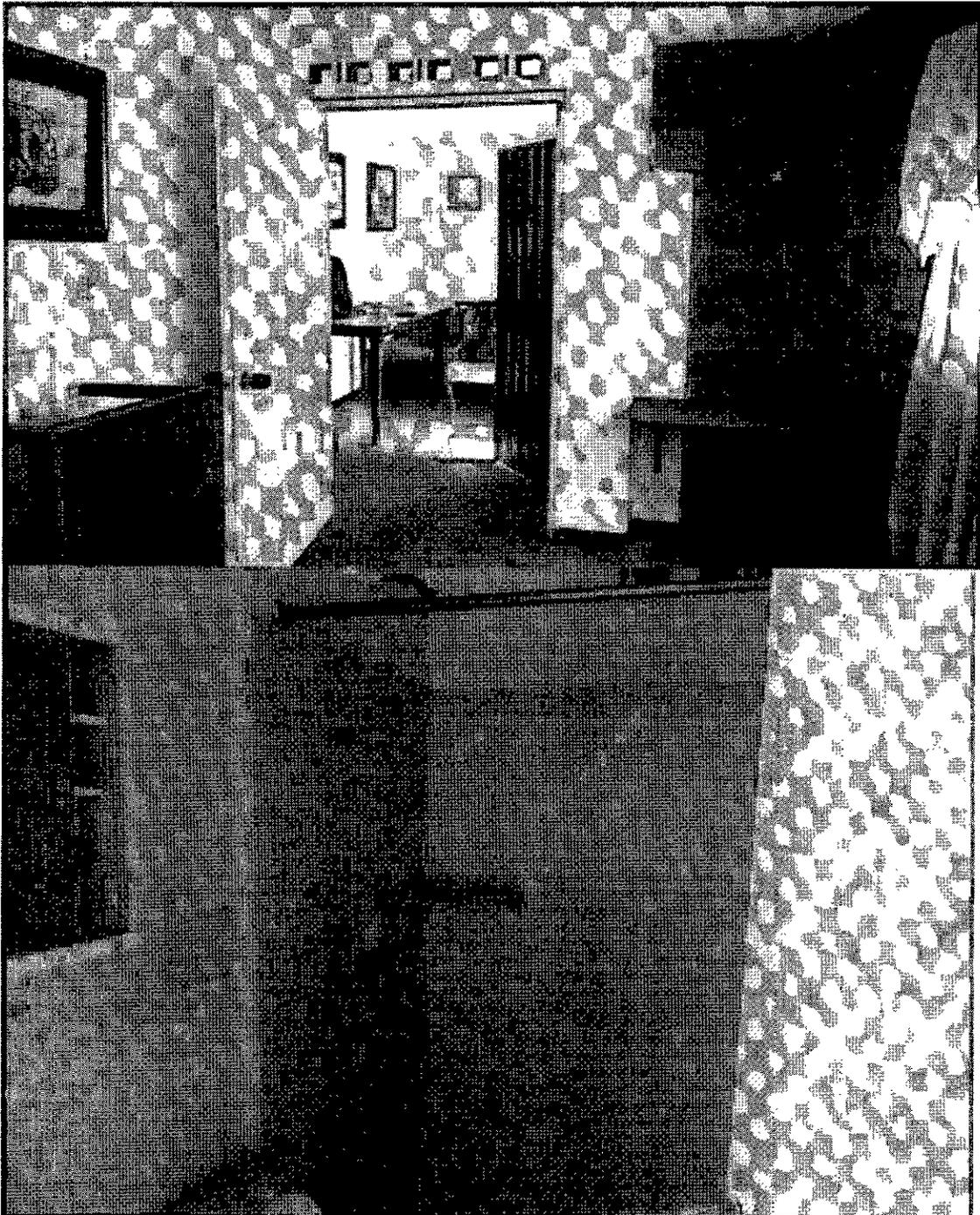
DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.G
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com





CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A./C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com

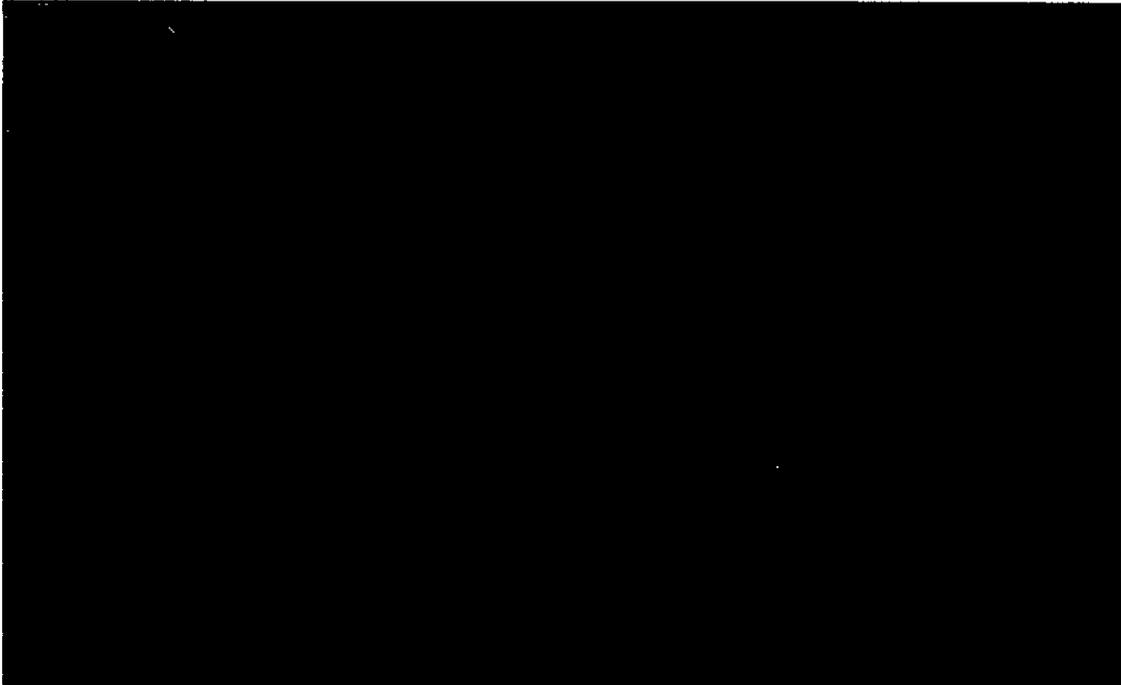


193



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

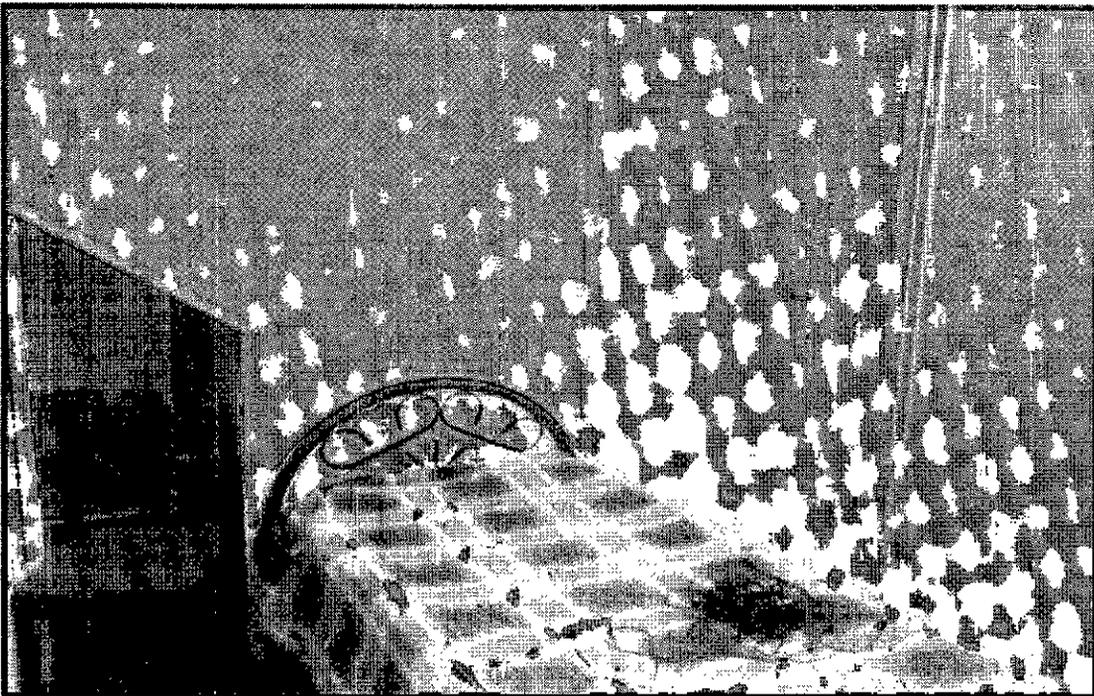
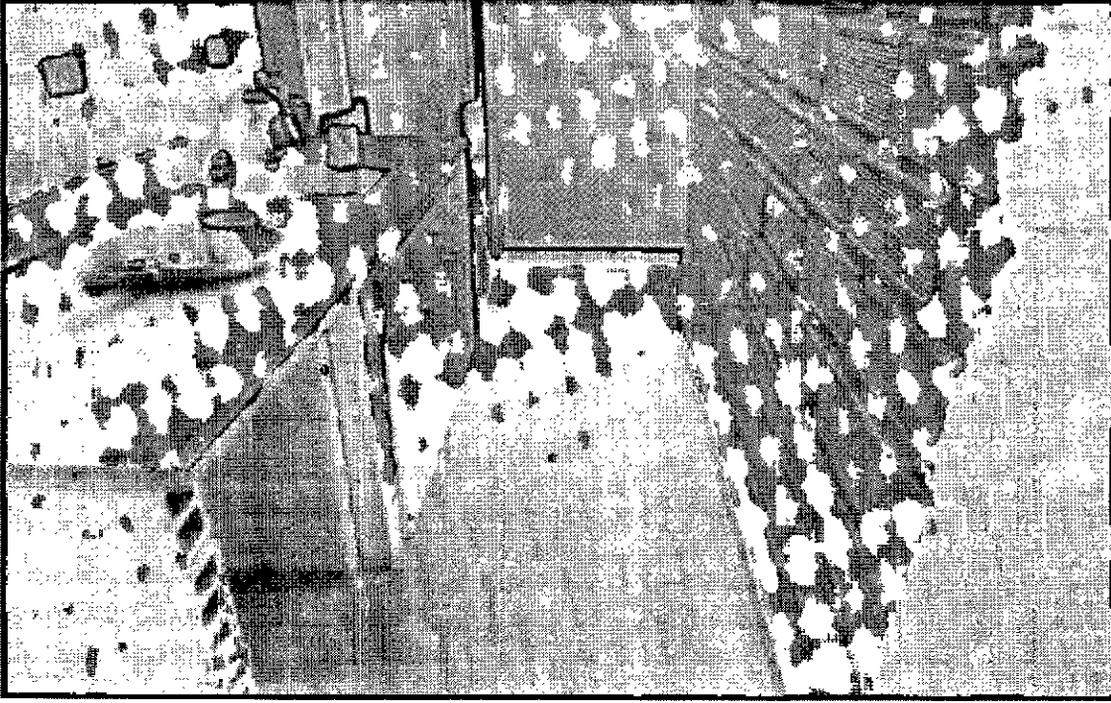
DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com





CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALIADORES

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A./C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com





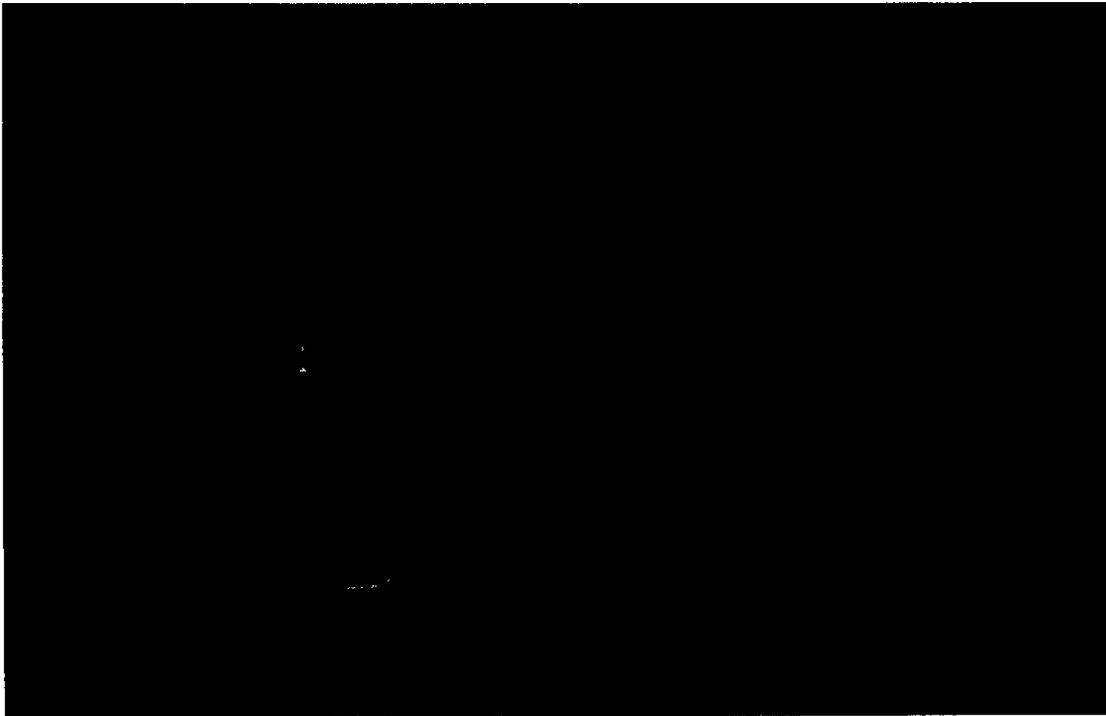
DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com

SEGUNDO PISO





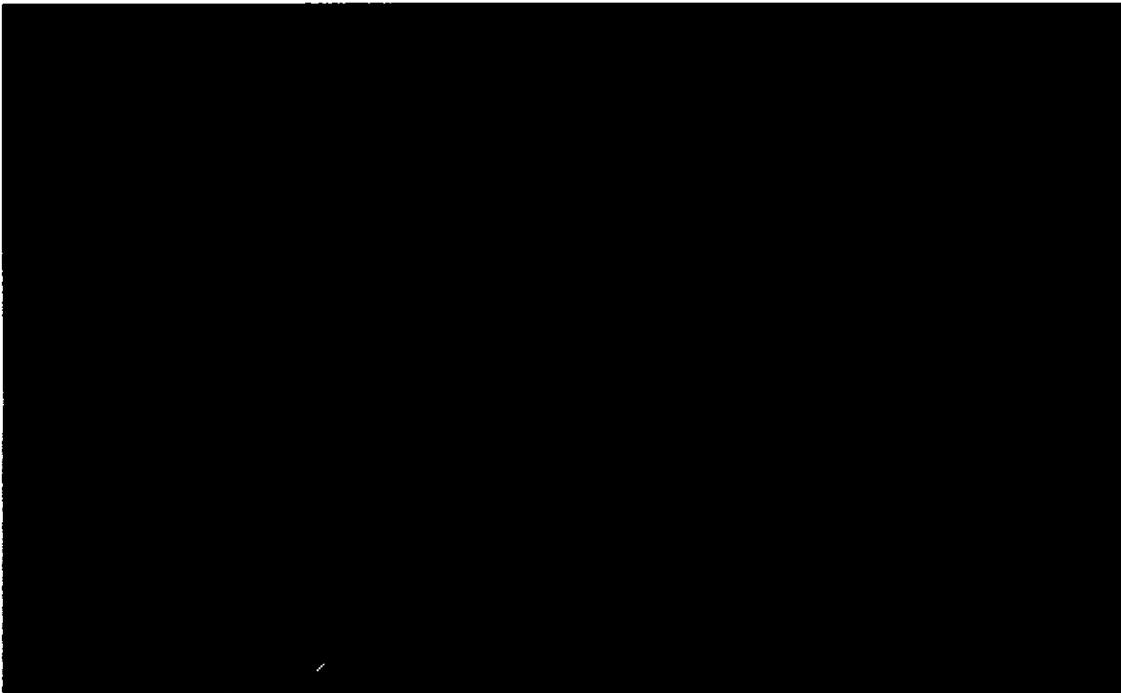
DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com



195

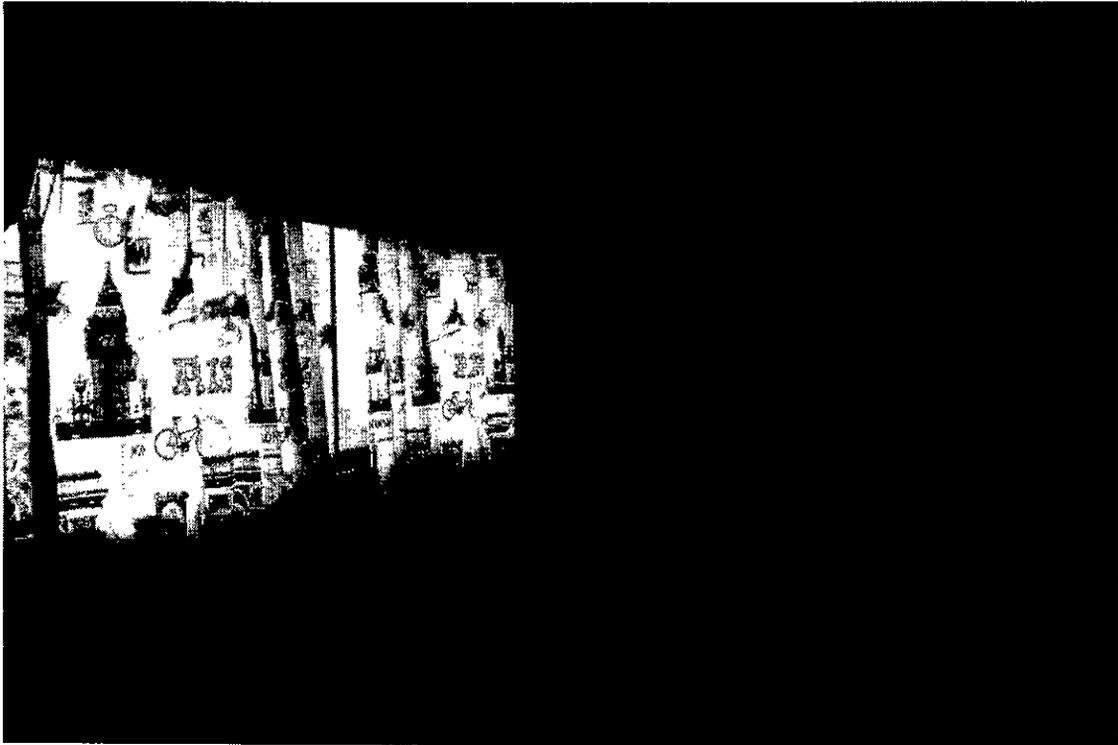
ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com





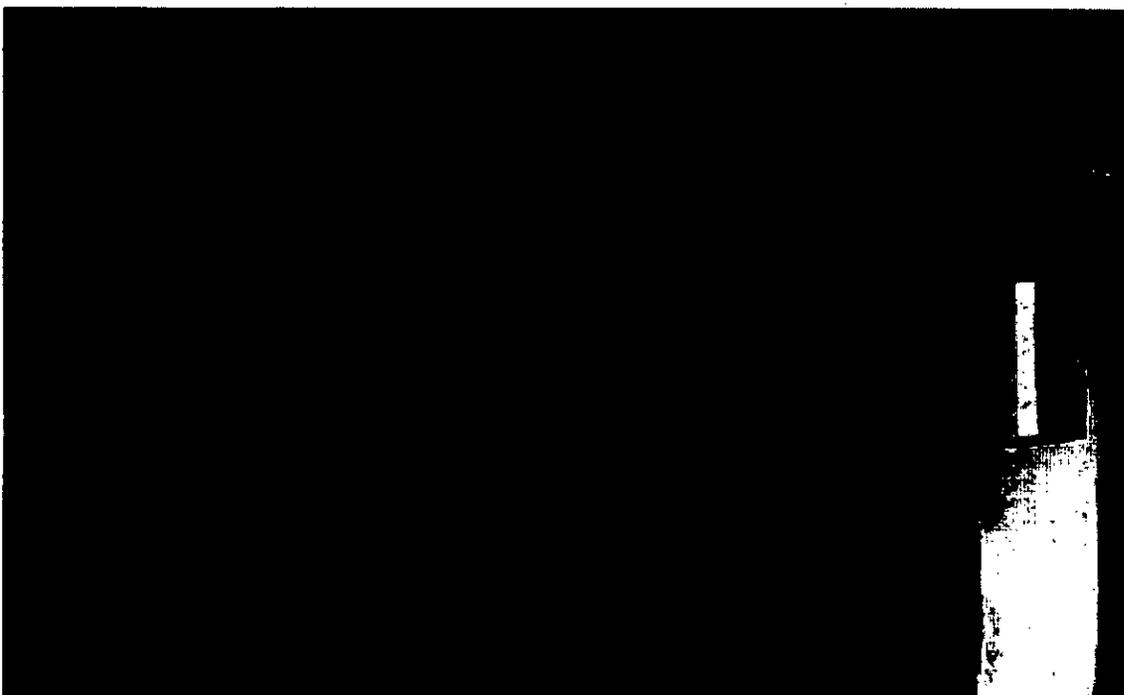
DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com





CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com





CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com

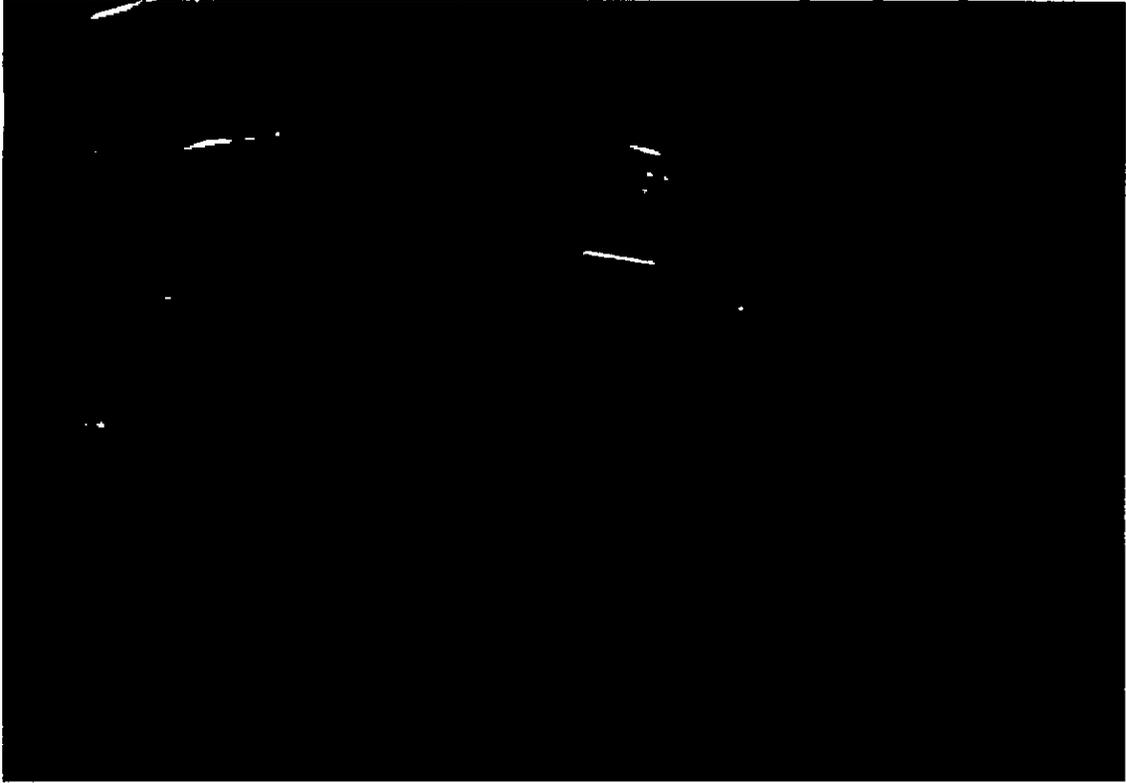
TERCER PISO



197

ANAV

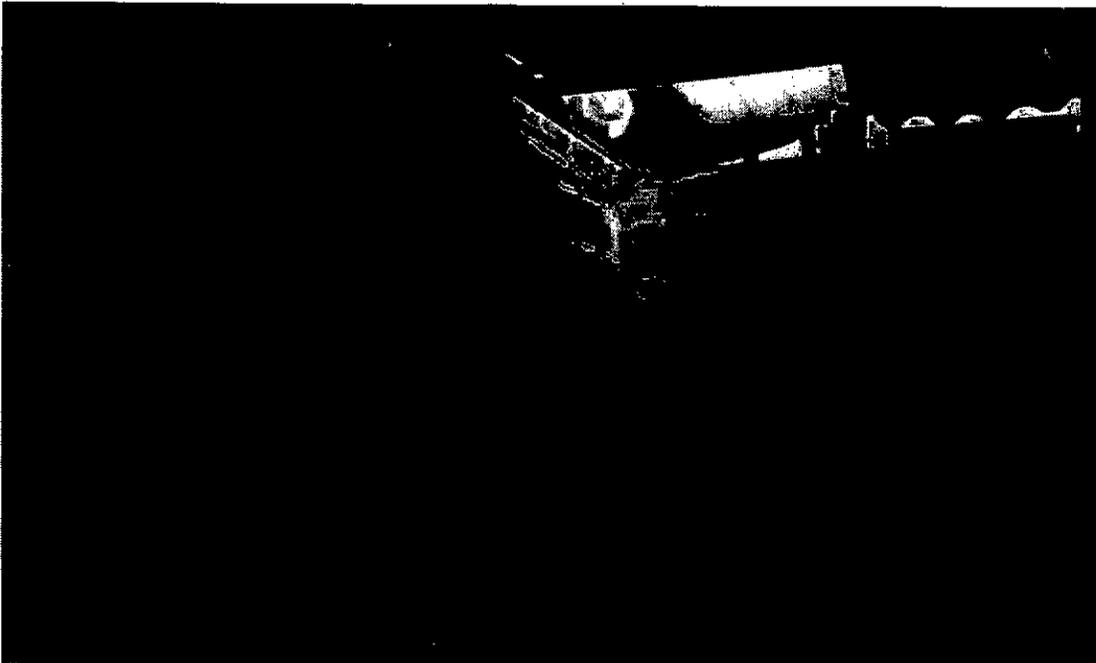
DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com





CORPORACION COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

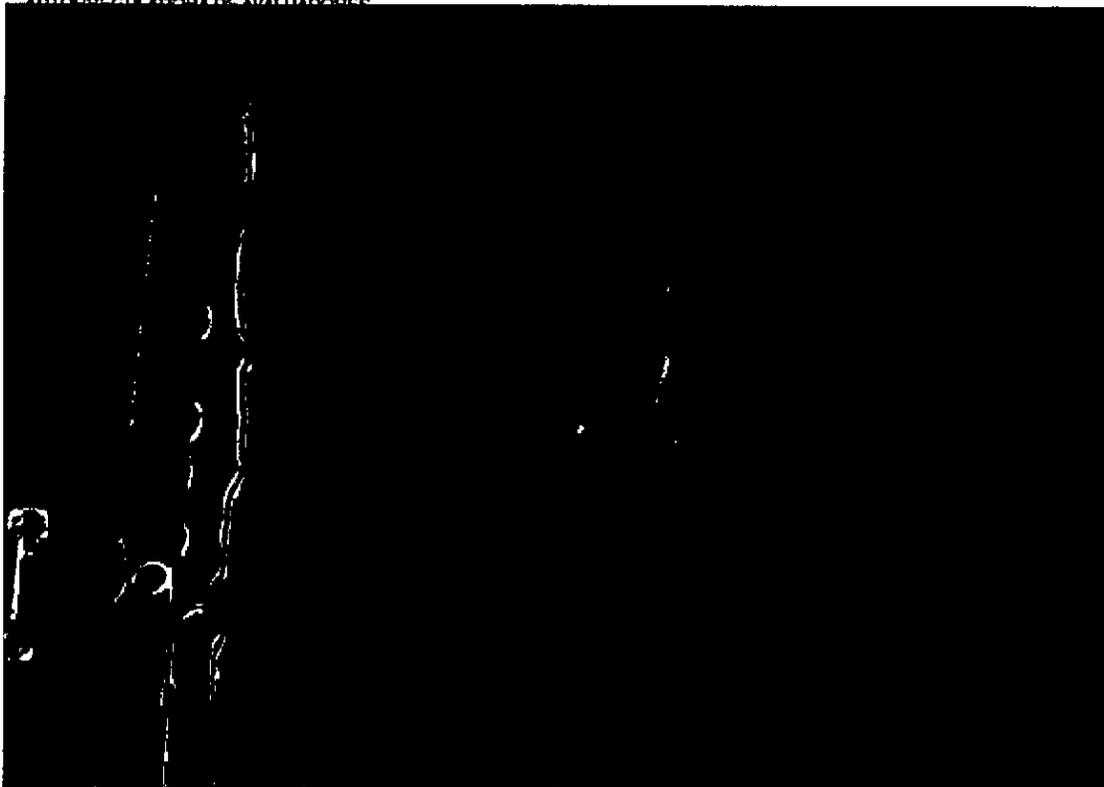
DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com





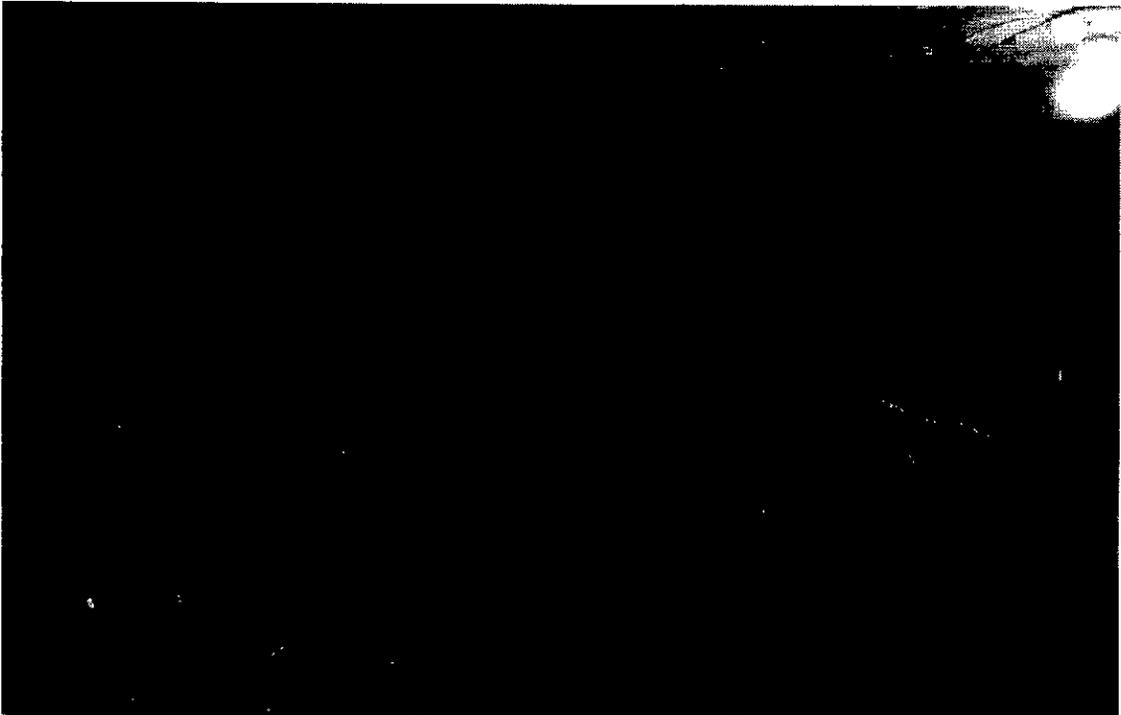
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.G
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com





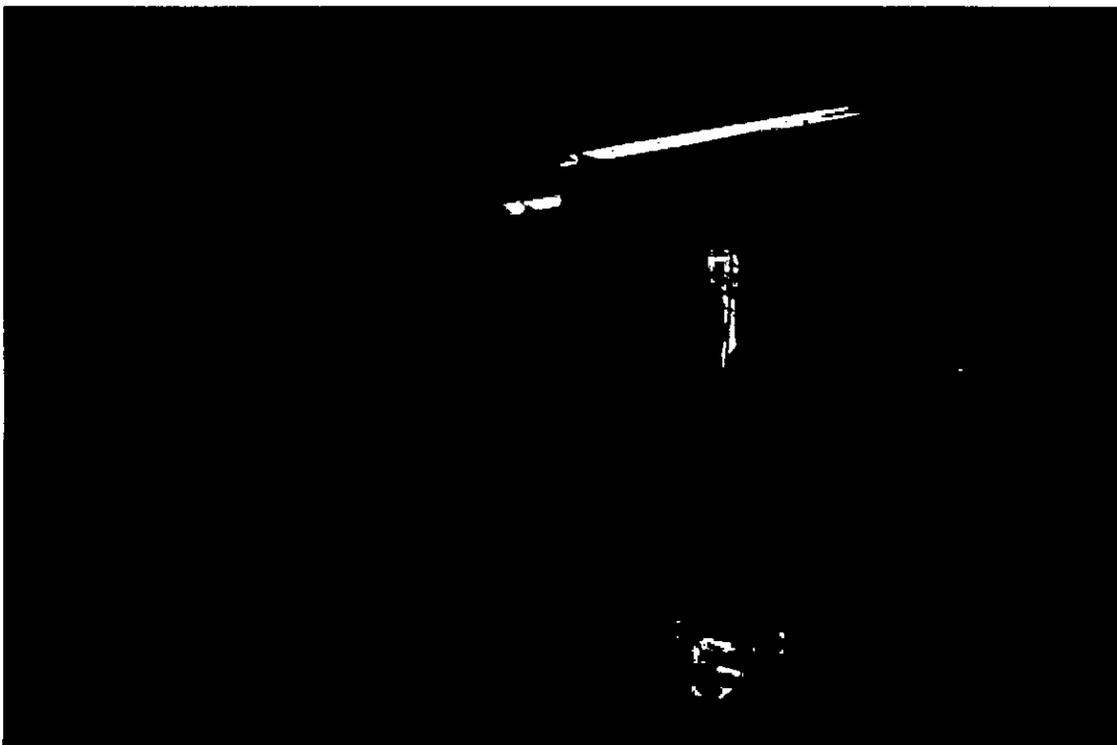
DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com



199

ANAV

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com



ANAY

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 8919
Correo diegomuga67@gmail.com



200

ANAV

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19 .
Correo diegomuga67@gmail.com



ANAV

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com



201

ANAV

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com



ANAV

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com



202

ANAV

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com





DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
 Perito Avaluador R.N.A/C.C
 CELULAR 304 540 89 19
 Correo diegomuga67@gmail.com

Consulta POT Acuerdo 048

237292

Convenciones POT 48

Tratamiento

- Conservación Patrimonial C1
- Conservación Urbanística C2
- Conservación en zonas de influencia de los EIC Nacional C3
- Consolidación Nivel 1 CN1
- Consolidación Nivel 2 CN2
- Consolidación Nivel 3 CN3
- Consolidación Nivel 4 CN4
- Consolidación Nivel 5 CN5
- Mejoramiento Integral en Suelo Urbano MI
- Mejoramiento Integral en Suelo Expansión, I*E

Consulta **Detalle consulta urbano**

- Área lote
- Clasificación del suelo
- Sistema vial
- Patrimonio
- Administración de instrumentos de planificación complementaria
- Tratamientos urbanos
- Usos generales del suelo urbano
- Aprovechamientos urbanos
- Cesiones públicas en suelo urbano
- Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado
- Proyectos viales
- Estacionamientos en suelo urbano
- Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo urbano
- Restricción por amenazas y riesgo
- Restricción por retiros a ríos y quebradas

R 1

DESCRIPCIÓN	VALOR
TRATAMIENTO	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano
Dens habit máx (Viv/ha)	50
Dens máx tot venta derechos	0
IC máx	No Aplica
IC máx venta derechos	0

237292

Convenciones POT 48

Lote

Consulta **Detalle consulta urbano**

- Área lote
- Clasificación del suelo
- Sistema vial
- Patrimonio
- Administración de instrumentos de planificación complementaria
- Tratamientos urbanos
- Usos generales del suelo urbano
- Aprovechamientos urbanos
- Cesiones públicas en suelo urbano
- Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado
- Proyectos viales
- Estacionamientos en suelo urbano
- Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo urbano
- Restricción por amenazas y riesgo
- Restricción por retiros a ríos y quebradas

R 1

DESCRIPCIÓN	VALOR
Área de lote	85,85 m ²

203



DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com

Consulta POT Acuerdo 048

Convenções POT 48

Tratamiento

- Conservación Patrimonial, C1
- Conservación Urbanística, C2
- Conservación en zonas de influencia de los BIC Nacional C3
- Consolidación Nivel 1, CN1
- Consolidación Nivel 2, CN2
- Consolidación Nivel 3, CN3
- Consolidación Nivel 4, CN4
- Consolidación Nivel 5, CN5
- Mejoramiento Integral en Suelo Urbano, MI
- Mejoramiento Integral en Suelo Expansión, MIE

Consulta **Detalle consulta urbano**

- Área lote
- Clasificación del suelo
- Sistema vial
- Patrimonio
- Administración de Instrumentos de planificación complementaria
- Tratamientos urbanos
- Usos generales del suelo urbano
- Aprovechamientos urbanos
- Cesiones públicas en suelo urbano
- Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado
- Proyectos viales
- Estacionamientos en suelo urbano
- Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo urbano
- Restricción por amenaza y riesgo
- Restricción por retrocesos a ríos y quebradas

R1	
DESCRIPCIÓN	VALOR
TRATAMIENTO	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano
Dens habít máx (Viv/ha)	50
Dens máx tot venta derechos	0
IC máx	No Aplica
IC máx venta derechos	0

Consulta POT Acuerdo 048

Convenções POT 48

Clasificación del Suelo

- Urbano
- Expansión Urbana Expansión para el Desarrollo Rural
- Expansión Urbana Expansión para el Mejoramiento Rural
- Rural: Áreas para la localización de equipamientos Rural, Suburbano, Centros poblados rurales
- Rural, Suburbano, Suelos suburbanos propiamente dichos
- Rural, Suburbano, Áreas destinadas a la parcelación de vivienda campestre
- Rural, Suburbano, Áreas para la localización de

Consulta **Detalle consulta urbano**

- Área lote
- Clasificación del suelo
- Sistema vial
- Patrimonio
- Administración de Instrumentos de planificación complementaria
- Tratamientos urbanos
- Usos generales del suelo urbano
- Aprovechamientos urbanos
- Cesiones públicas en suelo urbano
- Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado
- Proyectos viales
- Estacionamientos en suelo urbano
- Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo urbano
- Restricción por amenaza y riesgo
- Restricción por retrocesos a ríos y quebradas

R1	
DESCRIPCIÓN	VALOR
Clasificación del suelo	Urbano



DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
 Perito Avaluador R.N.A/C.C
 CELULAR 304 540 89 19
 Correo diegomuga67@gmail.com

237292

Consulta POT Acuerdo 048

Detalle consulta urbano

Tratamiento

- Conservación Patrimonial, C1
- Conservación Urbanística, C2
- Conservación en zonas de influencia de los BIC Nacional, C3
- Consolidación Nivel 1, CN1
- Consolidación Nivel 2, CN2
- Consolidación Nivel 3, CN3
- Consolidación Nivel 4, CN4
- Consolidación Nivel 5, CN5
- Mejoramiento Integral en Suelo Urbano, MI
- Mejoramiento Integral en Suelo Expansión, ME

Consulta

- Área lote
- Clasificación del suelo
- Sistema vial
- Patrimonio
- Administración de instrumentos de planificación complementaria
- Tratamientos urbanos
- Usos generales del suelo urbano
- Aprovechamientos urbanos
- Costones públicos en suelo urbano
- Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado
- Proyectos viales
- Estacionamientos en suelo urbano
- Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo urbano
- Restricción por amenaza y riesgo
- Restricción por retrocesos y quebradas

	Integral en Suelo Urbano
Dens habit máx (Viv/ha)	50
Dens máx tot venta derechos	0
KC máx	No Aplica
KC máx venta derechos	0
Altura normativa	2
Aprovechamiento o intensidad de usos	Descarga

Apartamento en venta - san javier el salado cod:%\$ 80.000.000 - Medellín

Apartamentos en Venta en Medellín, Antioquia, Colombia

Detalle Medellín en números



► Descripción

APARTAMENTO EN VENTA - SAN JAVIER EL SALADO COD:%\$12859 Acogedor apartamento en venta, con un área de 38 metros aproximadamente por confirmar sobre escrituras en San Javier El Salado, 2° piso, estrato 2 en Unidad Abierta. Sus espacios nos ofrecen zona social de sala comedor, dos alcobas, un closet, un baño social enchapados, práctica cocina integral con anaqueles inferiores y superiores, red de gas, zona de ropas. Parqueadero común. Senderos peatonales, zonas verdes, juegos infantiles, cámaras de seguridad, canchas de fútbol, microfútbol y baloncesto. (NO INCLUYE MOBILIARIO) Descripción del sector Sector residencial cercano a carnicerías, panaderías, D1, papelerías, Colegio Eduardo Santos, Iglesia Católica Todos los Santos, CAI San Michel, Unidad Intermedia de San Javier, fácil desplazamiento hacia la zona comercial del barrio, a cuatro minutos en el alimentador del Metro a la estación San Javier y Metro cable La Aurora, excelentes vías de acceso y servicio de transporte público. Precio: \$80.000.000 MONOPOLIO INMOBILIARIO:
 Ref. 1102222711

FOC



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGISTRADA DE AVALUADORES

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com

ESTACADO

\$ 90.000.000

2 Dor. - 2 Bñ. - 85 m2
SE VENDE CASA 3 PISO CON TERRAZA

Publicado en



ID de anuncio 1102410633 REPORTAR ESTE ANUNCIO

Detalles

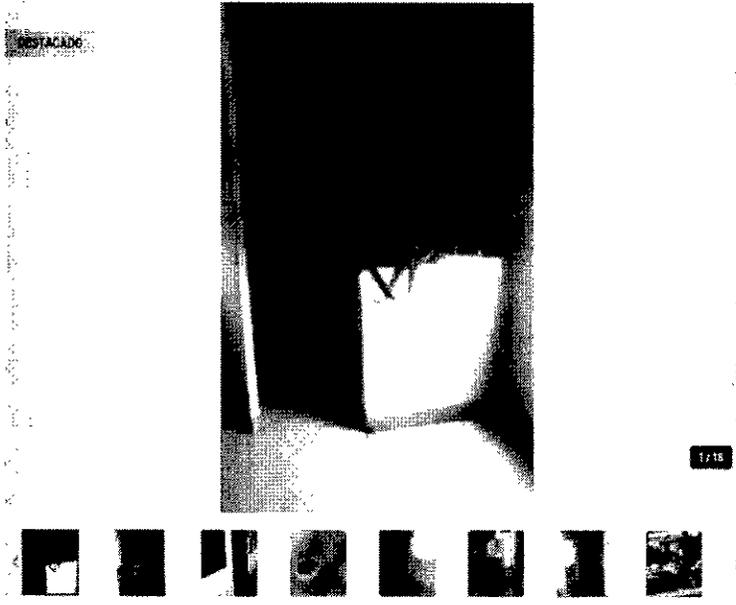
Tipo	Apartamento	Habitaciones	2
Baños	2	Metros Cuadrados Totales	40 m2
Antigüedad	Entre 5 y 10 años	Estrato	3
Parquesadero	Si	Piso	2
Tipo de vendedor	Dueño Directo		



ID de anuncio 1101584549 REPORTAR ESTE ANUNCIO

Descripción

Se venden 2 apartaestudios para remodelar al lado de la estación del metro san Javier con aire para construir otro muy buena oportunidad



\$ 110.000.000  

2 Dor. - 2 Bñ. - 40 m2
 Se vende apartamento estudios para remodelar San Javier una cuadra de la estación del metro

San Javier - Medellín Antioquia 13 foto

Descripción del vendedor

E **Edilsonnuevo1980638**
 Miembro desde: abr. 2016

CHATEA CON EL VENEDOR

 +573183939264

Publicado en

San Javier - Medellín Antioquia



\$ 100.000.000  

3 Dor. - 2 Bñ. - 40 m2
 Apartamento cerca a la estación de San Javier con buena vista

San Javier - Medellín Antioquia 4 foto

Descripción del vendedor

A **Anakaisa548**
 Miembro desde: sept. 2016

CHATEA CON EL VENEDOR

 +573183939264 [Mostrar número](#)

Publicado en

San Javier - Medellín Antioquia

205



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com

Detalles

Tipo	Apartamento	Habitaciones	3
Baños	2	Metros Cuadrados Totales	40 m2
Antigüedad	Hasta 5 años	Estrato	3
Tipo de vendedor	Dueño Directo		

Descripción

Apartamento de 40 mt a pocas cuerdas de la estación San Javier del metro. Acogedor y muy bien distribuido: 2 habitaciones, estudio, dos baños, una ducha, zona de ropas, sala comedor, piso 16 Torreón de Santa Lucía



\$ 80.000.000



2 Dor. - 1 Bñ. - 40 m2

Apartamento venta san javier medellin

La Candalaria, Medellín, Antioquia

25 av

Descripción del vendedor



Garia86

Miembro desde ene 2020

CHATEA CON EL VENDEDOR

Publicado en

La Candalaria, Medellín, Antioquia





**CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
Perito Avaluador R.N.A/C.C
CELULAR 304 540 89 19
Correo diegomuga67@gmail.com

Detalles

Tipo	Apartamento	Habitaciones	2
Baños	1	Metros Cuadrados Totales	40 m2
Antigüedad	Entre 10 y 20 años	Estrato	2
Parqueadero	Si	Piso	3
Tipo de vendedor	Dueño Directo		

Descripción

Apartamento 3 piso 2 habitaciones amplias baño cocina integral balcón , lavadero se entrega con red de gas , calentador y cocina remodelada. Barrio 20 de julio cerca al transporte publico. Colegios y hospital.



DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
PERITO AVALUADOR EN AUTOMOTORES Y PROPIEDAD RAIZ
DAÑOS Y PERJUICIOS

206

Medellín 07 de Julio 2020

CUENTA DE COBRO

MARÍA VICTORIA FERRER DE SALDARRIAGA

C.C. 21.338.768

DEBE A:

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS

C.C. 71.685.956

LA SUMA DE: SEISCIENTOS MIL PESOS. (\$ 600.000)

POR CONCEPTO DE AVALUÓ DE BIENES INMUEBLES UBICADO EN LA CARRERA 124 # 55 – 133 Y 137 UBICADO EN SAN JAVIER LA LOMA Y EN EL CUAL CURSA UN PROCESO DIVISORIO EN CONTRA DE LA SEÑORA ALBA LUZ DURANGO OSORIO ANTE EL JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN CON RADICADO 2015-00522-00

HAGO ACLARACION DE QUE EL AVALUO TIENE UN COSTO DE \$ 800.000 (OCHOCIENTOS MIL PESOS) Y PARA COMENZAR EL TRABAJO SE ME HABIA CONSIGNADO \$ 200.000 (DOSCIENTOS MIL PESOS)

Nota solicito que los dineros sean consignados en la cuenta de ahorros No **010-431308-34** de **Bancolombia** la cual está a mi nombre .

ATENTAMENTE.

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS

C.C 71685956 DE MEDELLIN

Auxiliar de la justicia perito Avaluador- propiedad Raíz Automotores Daños y perjuicios

Correo diegomuga67@gmail.com

Cel 320 315 84 48



DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS
PERITO AVALUADOR EN AUTOMOTORES Y PROPIEDAD RAIZ
DAÑOS Y PERJUICIOS

Medellín 07 de Julio 2020

CUENTA DE COBRO

MARÍA VICTORIA FERRER DE SALDARRIAGA

C.C. 21.338.768

DEBE A:

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS

C.C. 71.685.956

LA SUMA DE: SEISCIENTOS MIL PESOS. (\$ 600.000)

POR CONCEPTO DE AVALUÓ DE BIENES INMUEBLES UBICADO EN LA CARRERA 124 # 55 – 133 Y 137 UBICADO EN SAN JAVIER LA LOMA Y EN EL CUAL CURSA UN PROCESO DIVISORIO EN CONTRA DE LA SEÑORA ALBA LUZ DURANGO OSORIO ANTE EL JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN CON RADICADO 2015-00522-00

HAGO ACLARACION DE QUE EL AVALUO TIENE UN COSTO DE \$ 800.000 (OCHOCIENTOS MIL PESOS) Y PARA COMENZAR EL TRABAJO SE ME HABIA CONSIGNADO \$ 200.000 (DOSCIENTOS MIL PESOS)

Nota solicito que los dineros sean consignados en la cuenta de ahorros No **010-431308-34** de **Bancolombia** la cual está a mi nombre

ATENTAMENTE.

DIEGO MAURICIO MUÑOZ GALVIS

C.C 71685956 DE MEDELLIN

Auxiliar de la justicia perito Avaluador- propiedad Raíz Automotores Daños y perjuicios

Correo diegomuga67@gmail.com

Cel 320 315 84 48

207