

Envigado, 12 de marzo de 2020.

2724  
Total Folios 28.

Señores:

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO**

E. S. D.

Referencia: Demanda Ejecutiva Hipotecaria.

Demandante: BBVA COLOMBIA S.A.

Demandado: Julieth Alejandra Echeverri Rivera

Radicado: 05266 31 53 001 2015 00222 00.

**Asunto:** Presentación de contradicción a dictamen pericial de avalúo allegado por la parte demandante y se aporta nuevo dictamen pericial. Artículo 228 del Código General del Proceso.

**JORGE ELIECER QUICENO AGUILAR**, mayor y vecino de Envigado, identificado con la cédula de ciudadanía N° 8'433.490, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional N° 138.620 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en la calidad de apoderado judicial de la parte accionada en la demanda ejecutiva de la referencia, de manera muy respetuosa, me permito manifestar al despacho, que mediante el presente escrito, aporto nuevo dictamen pericial sobre el valor comercial del inmueble embargado y secuestrado en el presente proceso con el fin de controvertir al avalúo presentado por la parte demandante y al mismo tiempo, le solicito al despacho se sirva citar al perito evaluador **FELIPE ANTONIO ROLLANO ESPINOSA**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 70'564.545 para que comparezca a la audiencia pública que fije el despacho a fin de que sustente el contenido de su dictamen pericial, aclare algunos puntos en el mismo, y además, declare sobre su idoneidad al momento de rendir el mencionado experticio. Todo lo anterior de conformidad con las siguientes

#### **CONSIDERACIONES:**

**PRIMERA:** Mediante auto de fecha 26 de febrero de 2020, este despacho, puso en conocimiento de las partes, el dictamen pericial aportado por la apoderada del demandante y que fuere rendido por el perito evaluador FELIPE ANTONIO ROLLANO ESPINOSA, identificado con la cédula de ciudadanía N° 70'564.545, adscrito a la compañía TINSA. En dicho auto se concede un término de traslado de 10 días, el cual vence el día 12 de marzo de 2020 con el objeto de controvertir dicho avalúo.

**SEGUNDA:** Estando dentro del término legal para controvertir dicho dictamen pericial, el suscrito, en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandada, me permito allegar al despacho, con fundamento en el artículo 228 del Código General del Proceso, un nuevo dictamen pericial sobre el avalúo comercial asignado al inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 001-930056 de la oficina de registro de instrumentos públicos zona sur de Medellín, el cual fue

21

elaborado por el perito evaluador JORGE HUMBERTO SOSSA MARULANDA, identificado con la cédula de ciudadanía N°8430226 y EDWAR ALEXIS DEL RIO con la cédula de ciudadanía 70.878.867 - quienes han rendido el presente experticio valuatorio con plena imparcialidad y objetividad.

**TERCERA:** Es de advertir al despacho que el valor comercial asignado al inmueble indicado por parte del perito evaluador FELIPE ANTONIO ROLLANO ESPINOSA es diferente al valor comercial asignado por parte del perito evaluador JORGE HUMBERTO SOSSA MARULANDA y EDWAR ALEXIS DEL RIO, y dicho valor difiere en la suma de **(\$93.514.095)** lo cual podría representar un verdadero detrimento a los intereses económicos de mi representada y en caso de practicarse el remate de dicho bien inmueble, ello conllevaría a una merma adicional injustificada en el patrimonio de mi representada.

**CUARTA:** Frente al dictamen pericial aportado por la parte demandante y que fuere practicado por el perito evaluador FELIPE ANTONIO ROLLANO ESPINOSA, el cual es objeto de controversia mediante el presente escrito, (con el debido respeto frente al despacho, las partes y el mismo perito), me permito señalar al despacho los defectos que en mi concepto afectan la idoneidad de dicho dictamen, así:

1. En el escrito aportado por el perito evaluador y que fuere fechado el 26 de julio de 2019 en la ciudad de Bogotá, obrante a folio 218 del expediente, en su numeral 4°, el perito evaluador manifiesta: "... toda vez que el concepto no fue rendido dentro de un trámite judicial sino dentro de un trámite de préstamo de una entidad privada (Tinsa – Bancol) trámites internos de la entidad." Subrayas, puntos suspensivos y viñetas fuera del texto original y a propósito.

Con fundamento en la anterior manifestación, realizada por el perito evaluador, no le queda claro a este togado, la fecha en que fue elaborado el experticio, y si dicho avalúo fue realizado con el propósito de que rindiera sus frutos en el presente trámite judicial, por lo cual, no me queda claro si el mismo fuere practicado dentro del término que establece la ley para la vigencia del experticio, además, en caso de que la visita realizada por el perito sea anterior al año 2019, es posible que a la fecha del dictamen existieran nuevas condiciones físicas en el inmueble que pudiesen alterar su valor comercial.

Por lo anterior, considero necesario solicitarle al despacho, la concurrencia del perito a la audiencia pública que preceptúa el artículo 228 del CGP y que para tal efecto señale el despacho, con el fin de que aclare los aspectos relacionados con el dictamen pericial y que acaban de ser señalados.

2. En el escrito aportado por el perito evaluador y que fuere fechado el 26 de julio de 2019 en la ciudad de Bogotá, obrante a folio 218 del expediente, en su numeral 5°, el perito evaluador manifiesta: "En relación con los numerales 8, 9 y 10 del artículo 226 del CGP, informo que se utilizaron los métodos que normalmente se usan en estos casos:
  - **Comparación de mercado** En él se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares, en el análisis, se consideran entre otros los siguientes factores: ... En la aplicación de este método, se procedió a realizar una investigación sobre oferta de

274

inmuebles en venta con características similares o en alguna medida comparables con las del inmueble objeto del presente informe". Subrayas, puntos suspensivos y viñetas fuera del texto original y a propósito.

Lo anterior, concuerda con la afirmación realizada por el perito, visible a folio 9 del avalúo y a folio 225 del expediente, en el cual en su encabezado se presenta un cuadro comparativo denominado: COMPARABLES DE INMUEBLES EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN VENTA y se enumeran cuatro (4) casos en los cuales se tiene como referencia (4) inmuebles en venta en el sector aledaño a este inmueble, y en la parte final de dicho cuadro comparativo, se señala que la fuente tomada es el Sitio Web, sin aportar más información al respecto que permita verificar la oferta de dichos inmuebles y corroborar la información allí consignada.

Por lo anterior, considero necesario solicitarle al despacho, la concurrencia del perito a la audiencia pública que preceptúa el artículo 228 del CGP y que para tal efecto señale el despacho, con el fin de que aclare los aspectos relacionados con el dictamen pericial y que acaban de ser señalados.

En virtud de todo lo anterior, me permito realizarle al despacho las siguientes:

#### PETICIONES

**PRIMERA:** Le solicito al despacho se sirva convocar a las partes y al perito **FELIPE ANTONIO ROLLANO ESPINOSA**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 70'564.545 (adscrito a la compañía TINSA), a la audiencia pública consagrada en el artículo 228 del Código General del Proceso, en la fecha que el despacho disponga, a fin de que el perito indicado sea interrogado, sustente y aclare todos los aspectos señalados en este escrito de contradicción al dictamen pericial rendido por el indicado señor y que fuere fechado el día 26 de julio de 2019.

**SEGUNDA:** En caso de que el despacho halle probados los defectos señalados en el presente escrito de oposición frente al dictamen pericial rendido por el señor **FELIPE ANTONIO ROLLANO ESPINOSA**, y los mismos, sean probados en la audiencia pública solicitada en la petición anterior, solicito desde ahora al despacho, acoger el dictamen pericial aportado por el suscrito adjunto a este escrito de oposición y que fuere elaborado por el perito evaluador **JORGE HUMBERTO SOSSA MARULANDA** y **EDWAR ALEXIS DEL RIO**.

Anexo avalúo comercial que consta de 25 folios

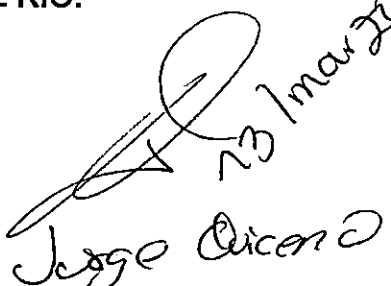
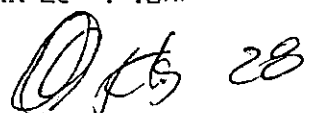
Para constancia de lo anterior, me suscribo atentamente,

  
**JORGE ELIECER QUICENO AGUILAR**

CC. 8'433.490

T.P. 138.620 del C. S. de la J.

Apoderado de la accionada.

  
13 marzo 2020  
Jorge Quiceno  
12 MAR'20 4:45PM  




**INSOP S.A.S.**

Ingeniería solución operación

**AVALÚO COMERCIAL**

CASA UNIFAMILIAR

KR 40 #72 SUR- 51

CASA 110. "CONJUNTO RESIDENCIAL ESPIGAS P.H"


**SABANETA - ANTIOQUIA**

**SOLICITANTE**

Dr. JORGE ELIECER QUICENO

**Municipio de Medellín**

**Departamento de Antioquia**

AVALUO		
CASA UNIFAMILIAR		
MUNICIPIO DE SABANETA		
ÁREAS		
ÁREA TOTAL	335.50 m <sup>2</sup>	
TOTAL AVALÚO	\$ 1.163.759.095	

Carrera 41 # 36 sur-67 oficina 305, Envigado (Ant). NIT: 900.735.817-1  
Tel: +(574) 3329206 - 4361414 Móvil: 301 205 2411 Email: [avaluos@insop.com.co](mailto:avaluos@insop.com.co)  
[www.insop.com.co](http://www.insop.com.co)



INSOP S.A.S.  
Ingeniería solución operación

## TABLA DE CONTENIDO

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD .....	3
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN .....	3
3. SECTOR .....	4
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....	6
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE .....	8
6. INFORMACIÓN JURÍDICA .....	11
7. MÉTODO DE AVALÚO .....	11
8. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES .....	14
9. CONSIDERACIONES GENERALES .....	14
10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA .....	15
11. RESULTADO DEL AVALÚO .....	16
12. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME .....	16
13. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO .....	16
14. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VINCULACIÓN .....	17
15. VIGENCIA DEL DICTAMEN .....	17
16. NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO AVALUADOR .....	17



**INSOP S.A.S.**  
Ingeniería solución operación

## 1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD	05 de Marzo de 2020
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Dr. Jorge Eliecer Quinceno
DESTINATARIO	Juzgados Civiles
TIPO DE AVALÚO	Comercial urbano.
TIPO DE INMUEBLE	Casa de tres niveles, usada medianera.
DIRECCIÓN	kr 40 #72 sur- 51 CASA 110. "CONJUNTO RESIDENCIAL ESPIGAS P.H"
BARRIO	Las Lomitas.
MUNICIPIO – DEPARTAMENTO	Sabaneta - Antioquia

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO
ESCRITURA PUBLICA	X	
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	X	
LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL CON AVALUO CATASTRAL		X
FICHA PREDIAL		X
PLANOS		X
AVALÚO ANTERIOR	X	

**NOTA:** La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

278



**INSOP S.A.S.**  
Ingeniería solución operación

### 3. SECTOR

<b>DELIMITACIÓN</b>	El sector está delimitado por la vía principal que viene de envigado llegando hacia la vía la doctora.
<b>USOS PREDOMINANTES</b>	El uso predominante es residencial.
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	El sector cuenta con cobertura de servicios públicos básicos como: energía, acueducto, alcantarillado y gas por red.
<b>ESTRATO SOCIOECONÓMICO</b>	Estrato socioeconómico predominante del sector es 5
<b>VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR</b>	La vía de acceso influyente es la vía principal de la doctora donde se comunica con las vías principales del municipio de sabaneta que comunican con el municipio de envigado y la Estrella.
<b>INFRAESTRUCTURA URBANA</b>	En el sector se encuentra La Corporación Universitaria de sabaneta Unisabaneta, centro comercial Áves Marías, estaciones de servicio, Zona comercial de restaurantes y bares, etc.
<b>SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO</b>	Dada la ubicación del predio se tiene un servicio de transporte de calidad buena; Tiene acceso a buses de servicio público y taxis.
<b>VALORIZACIÓN</b>	La valorización del sector es media en corto y mediano plazo.







#### 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La Normatividad Urbanística Vigente para la zona, está contemplada en el Acuerdo Municipal de 2019, en el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Sabaneta (Antioquia). Acuerdo mediante el cual se reglamenta el uso o usos del predio.

#### 2. Tratamiento de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana Tipo 2 (DE2)

Corresponde a las áreas localizadas en suelo de expansión urbana que no cuentan con un instrumento de planificación complementario adoptado.

El objetivo principal de este tratamiento es Integrar al desarrollo urbano las áreas potencialmente urbanizables de los suelos de expansión urbana determinados en el presente Acuerdo, a través de planes parciales, con el fin de dotarlos del conjunto de infraestructuras y sistemas de soporte del espacio público, la movilidad y los servicios públicos, de manera que puedan ofrecer de manera autosostenible un desarrollo adecuado para sus futuros habitantes. Se identifican 4 polígonos con este tratamiento urbanístico, así:

CÓDIGO POLÍGONO	ÁREA [ha]	BARRIO O SECTOR
DE2_1	32,08	Porción de las veredas San José y La Doctora
DE2_2	29,04	Porción de la vereda La Doctora
DE2_3	10,87	Porción de la vereda Las Lomitas
DE2_4	26,15	Porción de las veredas Las Lomitas y María Auxiliadora
DE2_5	0,64	Porción de la vereda Cañaveralejo
DE2_6	1,91	Porción de la vereda María Auxiliadora
<b>Total</b>	<b>100,70</b>	



INSOP S.A.S.

Ingeniería solución operación

NOMBRE	POLIGONO	DIRECTRICES	PARAMETROS DE FORMULACION
Categorías de desarrollo restringido _ Centro Poblado			
Centro Poblado Playas Píacer - Loma de Los Henao	MI_1	<p>Teniendo presente que este instrumento se destina en el municipio de Sabaneta a las áreas de desarrollo restringido prioritariamente, se deben proponer acciones encaminadas a la cualificación y mejoramiento de las calidades de los diferentes elementos del sistema de ordenamiento territorial, en particular los elementos del sistema público y colectivo, dejando establecidas las condiciones normativas inherentes al sistema de ocupación, a fin de aclarar las oportunidades para la generación de vivienda nueva con fines de reasentamiento de población al interior del polígono, que permitan proteger ambientalmente y mantener las actividades propias de la ruralidad, en condiciones de transición que caracteriza a los suelos suburbanos y a los centros poblados.</p> <p>Son objetivos de las unidades de planificación rural: La articulación e integración a la estructura municipal, la sostenibilidad ambiental del territorio y la socioeconómica de la población residente allí.</p>	<p>Las unidades de planificación rural en suelo suburbano deben cumplir con todo lo establecido por el Decreto Nacional 1077 en su artículo 2.2.2.1.6 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya y además debe contener:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La delimitación del centro poblado.</li><li>• Las medidas de protección para evitar que se afecten la estructura ecológica principal y los suelos pertenecientes a alguna de las categorías de protección.</li><li>• La ubicación y dimensionamiento de elementos del sistema público y colectivo entre los cuales se cuentan los espacios públicos y equipamientos colectivos, tales como educación, bienestar social, salud, cultura y deporte.</li><li>• La definición de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos.</li><li>• Las normas para la parcelación de las áreas que se puedan desarrollar, de acuerdo con las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional o de Desarrollo Sostenible.</li><li>• La localización de nuevas y existentes redes de servicios públicos, incluyendo proyectos de dotación, reposición y ampliación de redes de servicios públicos básicos domiciliarios mediante autoprestación o de acuerdo con las disposiciones establecidas por la empresa prestadora de servicios públicos.</li><li>• La definición y trazado del sistema vial con la definición de los perfiles viales.</li></ul>
Centro Poblado Las Comitas	MI_2		

#  
292



**INSOP S.A.S.**  
Ingeniería solución operación

## 5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE



### 5.1 Características generales del terreno

UBICACIÓN	El lote de terreno donde se construyó la P.H está ubicado en zona urbana, barrio Las lomas.
ÁREAS DEL LOTE DE LA P.H	Área lote de Catastro: 298.36 m <sup>2</sup> Construcción privada 335.5 m <sup>2</sup>
TOPOGRAFÍA Y RELIEVE	100 % del lote plano de 0 a 1%
SERVICIOS PÚBLICOS	Servicios de acueducto, energía, alcantarillado y gas por red.
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Residencial.
FORMA RELACIÓN - FRENTE FONDO	El lote tiene una forma parecida a un rectángulo con una relación frente fondo de 1:2 aprox.
CERRAMIENTO	Totalmente cerrado en la estructura constructiva y cerramiento por jardín en estructura metálica.



**INSOP S.A.S.**  
Ingeniería solución operación

## 5.2 Características generales de la construcción

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	Área total lote: 298.36 m <sup>2</sup> Escritura pública y Certificad de tradición. Área construida: 335.5 m <sup>2</sup>
DESTINACIÓN	Vivienda familiar
NÚMERO DE PISOS	3 niveles.
NÚMERO DE SÓTANOS	0
VETUSTEZ (EDAD)	10 años.
AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN	100%
ESTRUCTURA	
Armazón	Estructura de mampostería.
Cubierta	Placa concreto reforzado.
Mampostería	Ladrillo.
ACABADOS PRINCIPALES	
Fachada	Ladrillo a la vista con ventanales en aluminio y pasamanos metálico a media altura sobre terraza .
Cubrimiento de Muros	Revoque de cemento, estucado y pintura.
Pisos	Porcelanato.
Techo	Placa en concreto con superboard.
BAÑOS	Un baño social completo, 3 baños privados completos y un baño del servicio.
COCINA	Integral tipo isla.
HABITACIONES	Cinco.



**INSOP S.A.S.**  
Ingeniería solución operación

15  
294

<b>PATIO</b>	Uno.
<b>PARQUEADERO</b>	Dos cubiertos.
<b>CONDICIONES DE ILUMINACIÓN</b>	Buenas
<b>CONDICIONES DE VENTILACIÓN</b>	Buenas
<b>CARPINTERÍAMETÁLICA (MARCOS DE PUERTAS Y VENTANAS)</b>	Puerta de acceso en madera.
<b>DISTRIBUCIÓN INTERNA</b>	Encontramos la entrada por el parqueadero al ingreso encontramos la sala, cocina, patio, habitación del servicio, jardín y escaleras internas para el ingreso del segundo nivel de la construcción, en este nivel cuenta con tres habitaciones con su respectivo baño y balcón al frente de la propiedad, una losa de concreto y escalas para el ingreso el tercer piso, donde se ubica la habitación principal con baño y balcón.
<b>CARPINTERÍA</b>	Puertas en madera para habitaciones y baños
<b>EQUIPAMIENTOS ESPECIALES</b>	N/A
<b>ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN</b>	En muy buen estado.
<b>ANEXOS</b>	N/A

14  
205



**INSOP S.A.S.**  
Ingeniería solución operación

## 6. INFORMACIÓN JURÍDICA

<b>PROPIETARIO</b>	Yuliet Alejandra Echeverri Rivera
<b>MODO DE ADQUISICIÓN</b>	Compra y venta
<b>M:I</b>	001-930056
<b>CÉDULA CATASTRAL</b>	6311001008000200003000100010
<b>LINDEROS</b>	Los establecidos en la escritura pública # 4602 del 18 de Diciembre de 2013 de la notaria 19 de Medellín.
<b>GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO</b>	Hipoteca por BBVA.

## 7. MÉTODO DE AVALÚO

Los métodos empleados según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008) son:

**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 3º.- Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

**ARTÍCULO 4o. Método (técnica) residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un



**INSOP S.A.S.**  
Ingeniería solución operación

proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

**PARÁGRAFO.** Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Para este caso particular se utilizó el método de mercado y el método de reposición.

Además de los criterios mencionados este avalúo se elaboró teniendo como base fundamental el Código General del proceso en su artículo 226. En donde no se incurre en ninguna causal para no ser tenido en cuenta el presente dictamen.

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
  - Rinde y elabora el presente dictamen Jorge Humberto Sosa M. C.C 8.430.226  
Edwar del Rio CC 70.878.867
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización de los peritos.
  - Cra 41 Sur N° 36sur -67 oficina 305, Envigado (Ant), tel: 332-92-06.  
avaluos@insop.com.co
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.

12



**INSOP S.A.S.**

Ingeniería solución operación

- La profesión ejercida es la de perito evaluador, como quedo consignado en los últimos folios del dictamen presentado.
- 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.
  - No se tienen publicaciones con respecto a la materia.
- 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.

Por la cantidad de dictámenes presentados solo se presentaran referencias de algunos de los diferentes municipios.

➤ **JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE MONTE BELLO**

DEMANDANTE: OLGA ESTELLA CIRO RAMIREZ.

DEMANDADO: ORLANDO URIEL LOPEZ HENAO.

Avalúo comercial un inmueble, del valor de un lote de terreno, ubicado en el sector denominado El Gavilán del municipio de Monte bello.

➤ **JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGUI**

DEMANDANTE: H. rincón y Cia S.A.S

DEMANDADO: Inversiones la pastora armenia S.A.S

APODERADO: Francisco Medina.

Avalúo comercial del 100 % del valor de un lote de terreno con dos casas de habitación y construcciones anexas, sector denominado El Corcovado, área rural del Municipio de Titiribí Antioquia.

➤ **JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE RIONEGRO**

DEMANDANTE: MARIA AMPARO GONZALEZ NARANJO

DEMANDADO: LEONIDAS DUQUE HENAO Y OTROS

RADICADO: 2011-00162

Avalúo de mejoras, medición de áreas, toma de linderos.



17  
2008



**INSOP S.A.S.**

Ingeniería solución operación

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.
  - No hemos practicado avalúos para las partes
7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
  - No estamos incursos en ninguna de las causales de exclusión de la lista de auxiliares de la justicia nombradas por el C.S.J en su artículo 50 del C.G.P
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.
  - Los métodos usados en este dictamen son los mismos usados en todos los dictámenes de este tipo y el cual es regido por la resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 del IGAC y el decreto 422 del 8 de marzo del 2000.
9. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.
  - De detallaran al final del dictamen presentado

## **8. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES**

No hay avalúos antecedentes de este inmueble.

## **9. CONSIDERACIONES GENERALES**

El valor determinado en este informe es el valor razonable, definido como “el precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de elaboración del avalúo”. Se tuvieron en cuenta adicionalmente las siguientes consideraciones: Estado general, ubicación, forma, destinación, oferta y demanda, uso, valor de metro cuadrado.



INSOP S.A.S.  
Ingeniería solución operación

## 10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

### 10.1 Investigación indirecta:

#### ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	PREDIOS		VENDEDOR	TELÉFONO FUENTE
						ÁREA EN M2	V/M2		
1	Casa	Las Lomitas (Espigas)	\$ 1.150.000.000	5%	\$1.092.500.000	300	\$3.641.666,67	Mattis Inmobiliaria	4448554
2	Casa	Las Lomitas	\$ 950.000.000	5%	\$902.500.000	260	\$3.471.153,85	Inmobiliaria PRAIZ	3222511
3	Casa	Las Lomitas	\$ 1.500.000.000	5%	\$1.425.000.000	430	\$3.313.953,49	Duque Giraldo Inmobiliaria	448 900 97
4	Casa	Las Lomitas	\$ 980.000.000	5%	\$931.000.000	270	\$3.448.148,15	Toro Cano asesoria inmobiliaria	318 8643267

PROMEDIO	\$ 3.468.731
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 134.527
COEFICIENTE DE VARIACION	3,88%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 3.603.257
LÍMITE INFERIOR	\$ 3.334.204
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	40%
VALOR ADOPTADO	\$ 3.468.731

### 10.2 Valores adoptados:

Conforme a lo anterior, se concluye:

- Se tratan las muestras obtenidas de acuerdo a las condiciones de inmuebles tipo casa.
- Se adopta un porcentaje de comercialización variable de acuerdo a las condiciones del mercado analizadas en esta zona después de haber realizado la investigación.
- Las muestras obtenidas corresponden a áreas similares al predio objeto de avalúo.



**INSOP S.A.S.**  
Ingeniería solución operación

## 11. RESULTADO DEL AVALÚO

Hechas las consideraciones anteriores, el valor comercial del inmueble a Marzo de 2020:

ÍTEM	ÁREA	VALOR UNITARIO M <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
Área construida	335.5	\$ 3.468.731	\$ 1.163.759.095
<b>AVALUO TOTAL</b>			<b>\$ 1.163.759.095</b>

**VALOR: MIL CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y CINCO PESOS (\$1.163.759.095)**

## 12. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación parcial o total del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin consentimiento del mismo.

## 13. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

La presente valuación se ha desarrollado bajo la NTS I 01. Se declara que las descripciones presentadas son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El valuador no tiene interés en el bien inmueble. Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe. La valuación se llevó a cabo bajo el respectivo código de ética y normas de conducta. El valuador cumple con los requisitos de formación profesional. El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando. El valuador ha realizado verificación personal del bien inmueble objeto de la valuación. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.



INSOP S.A.S.

Ingeniería solución operación

20  
291

#### 14. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VINCULACIÓN

Se declara que no existe relación directa o indirecta del valuador con el solicitante o propietario del bien objeto de valuación y que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Este informe de valuación es confidencial para las partes y para propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

#### 15. VIGENCIA DEL DICTAMEN

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 se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

#### 16. NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO AVALUADOR



EDWAR ALEXIS DEL RIO

Especialista en valoración INMOBILIARIA

Lonja de Medellín- Universidad Esumer

AVAL : AVAL 70.878.867



JORGE HUMBERTO SOSA MARULANDA

Especialista en valoración inmobiliaria

Lonja de Medellín – Universidad ESUMER

RAA. AVAL- 8430226

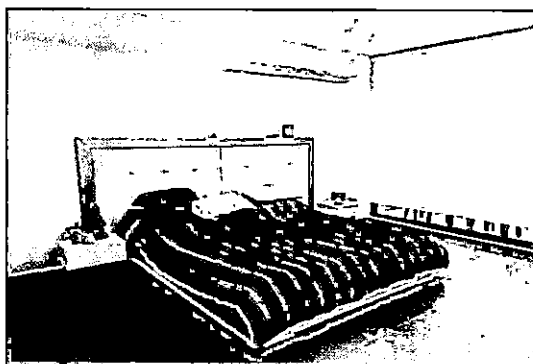
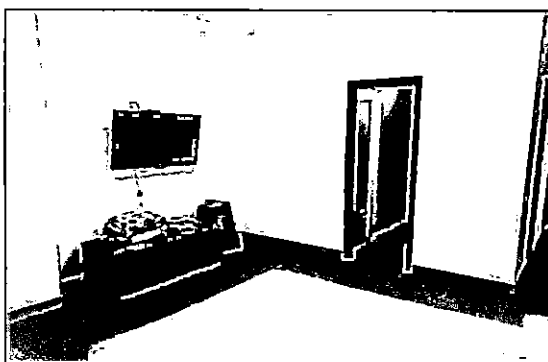
RNA. 03-3883



INSOP S.A.S.

Ingeniería solución operación

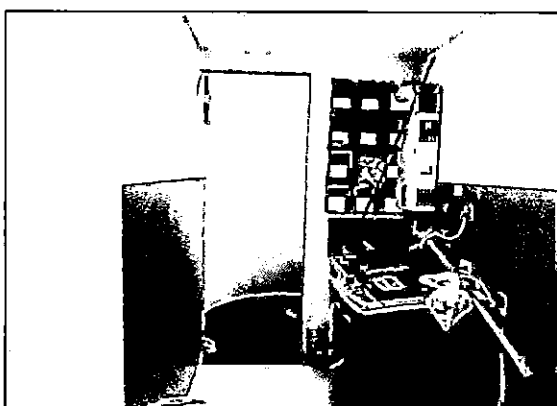
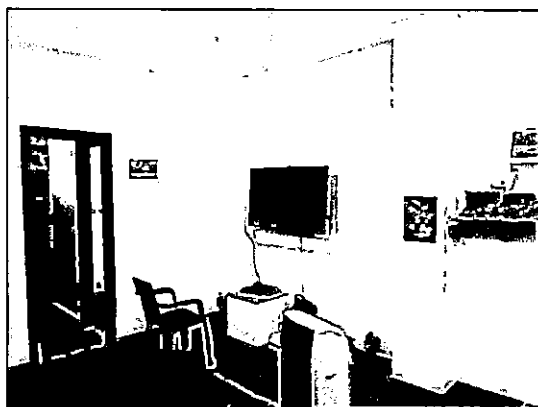
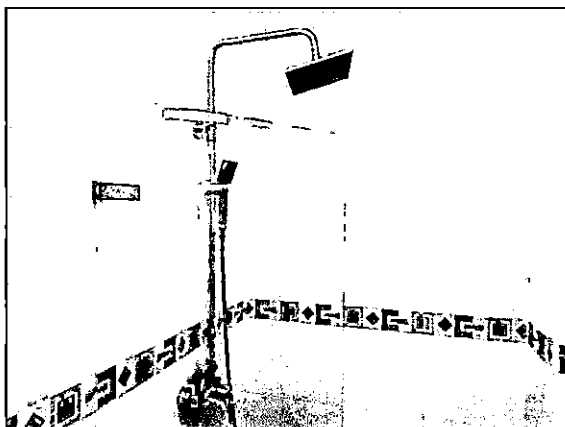
**REGISTRO FOTOGRAFICO**



Carrera 41 # 36 sur-67 oficina 305, Envigado (Ant). NIT: 900.735.817-1  
Tel: +(574) 3329206 - 4361414 Móvil: 301 205 2411 Email: [avaluos@insop.com.co](mailto:avaluos@insop.com.co)  
[www.insop.com.co](http://www.insop.com.co)



INSOP S.A.S.  
Ingeniería solución operación





PIN de Validación: ac400a41



**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**

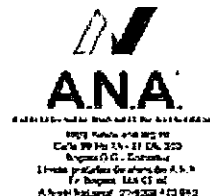
El señor(a) JORGE HUMBERTO SOSA MARULANDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8430226, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-8430226.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE HUMBERTO SOSA MARULANDA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>	06 Jun 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul>	09 Nov 2018	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	09 Nov 2018	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>	09 Nov 2018	Régimen Académico	



PIN de Validación: ac400a41



#### 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**  
09 Nov 2018

**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.

**Fecha**  
09 Nov 2018

**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**  
09 Nov 2018

**Regimen**  
Régimen  
Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 08 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013  
Los datos de contacto del Avaluador son:





PIN de Validación: ac400a41



Ciudad: ENVIGADO, ANTIOQUIA  
 Dirección: CRA. 41 # 36 SUR -67 OF 305  
 Teléfono: (4)3329206  
 Correo Electrónico: jorge.sosa@insop.com.co

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

Ingeniero Electrónico - Universidad de Antioquia.  
 Especialista en Valoración Inmobiliaria - Institución universitaria ESUMER

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) JORGE HUMBERTO SOSA MARULANDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8430226.

El(la) señor(a) JORGE HUMBERTO SOSA MARULANDA 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**

**ac400a41**

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 dos (02) días del mes de Marzo del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



PIN de Validación: b9570b24



<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) EDWAR ALEXIS DEL RIO OSPINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70878867, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-70878867.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWAR ALEXIS DEL RIO OSPINA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>	<b>Fecha</b> 28 Jun 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul>	<b>Fecha</b> 28 Jun 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>	<b>Fecha</b> 28 Jun 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li></ul>	<b>Fecha</b> 28 Jun 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		



PIN de Validación: b9570b24



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



**Alcance**

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Nombres comerciales , Fondo de comercio , Prima comercial , Otros similares

**Fecha**

28 Jun 2019

**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: LA ESTRELLA, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 63 N 86 SUR 30 APTO 201 BARRIO CHILE

Teléfono: 3004776091

Correo Electrónico: edwaralexis@gmail.com

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWAR ALEXIS DEL RIO OSPINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70878867.**

**El(la) señor(a) EDWAR ALEXIS DEL RIO OSPINA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b9570b24**

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 dos (02) días del mes de Marzo del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_



PIN de Validación: b9570b24



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



REPUBLICA DE COLOMBIA  
Rama Judicial

RADICADO. 05266-31-53-001-2015-00222-00  
AUTO DE SUSTANCIACIÓN

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO

Veinticuatro de marzo del año dos mil veinte

Siguiendo el procedimiento establecido en el numeral 2 del artículo 444 del Código General del Proceso, se da traslado a la parte demandante, por el término de tres días, del avalúo que antecede, el cual se entiende presentado por la demandada a manera de objeción al anterior.

NOTIFÍQUESE

GERMÁN ALONSO FLOREZ HINCAPIÉ  
JUEZ

03

CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado en estado  
No. 041, fijado hoy en la Secretaría del  
Juzgado a las 8 am

Envigado, 10 de Julio del 2020.

Tatiana Corrales Ramirez  
Secretaria