

246



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial

RADICADO. 05266-31-03-001-2012-00512-00
AUTO DE SUSTANCIACIÓN

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO

Dieciocho de noviembre del año dos mil veinte

Traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días, del avalúo comercial allegado por la parte demandante, visible de folios 229 a 245 (Artículo 444 del Código General del Proceso).

NOTIFÍQUESE

GERMÁN ALONSO FLOREZ HINCAPIÉ
JUEZ

03

CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado en estado

No. 094, fijado hoy en la Secretaría del

Juzgado a las 8 am

Envigado, noviembre 20 del 2020.

Tatiana Corrales Ramirez
Secretaria

228

MARTHA ELENA ECHEVERRI

ABOGADA

ENVIGADO, Calle 35Sur #43-60(201) Tel.444.40.41-3155719227

JUZGADO 1°. CIVIL DEL CIRCUITO.....ENVIGADO

REF: HIPOTECARIO
DTE: CARLOS ALBERTO RAMIREZ Y OTROS
DDA: IVAN DARIO LOPEZ
RAD: 2012-512
ASUNTO: PRESENTACION AVALUO.

Señor Juez:

En mi calidad de mandataria Judicial en el proceso de la referencia me permito aportar el avalúo de la propiedad perseguida en la demanda, realizado por perito idóneo.

Del señor Juez,



MARTHA ELENA ECHEVERRI V.

CC. 32.490.992 DE MEDELLIN

T.P. 22.045 DEL C.S.J.

229



Diego Alberto Aguirre Sánchez
LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AGROAMBIENTAL S.A.S
Lo primero que Valoramos es el Medio Ambiente

I. ASPECTO FISICO				
Categoría del Avalúo (Clase y categoría suelo)	Rural	Fecha del Avalúo		
		Día 09	Mes 11	Año 2020
Propietario	Ivan Dario Lopez Patiño			
Cedula	98.576.661			
Solicitado por	Martha Elena Echeverry Velásquez			
Cedula	22.045 del C.S J	Teléfonos		

MEMORIA DESCRIPTIVA			
Departamento	Antioquia	Municipio:	Copacabana
Corregimiento		Vereda:	Quebrada arriba
Como llego al predio	En motocicleta	Fecha de visita:	
A Distancia de		Cobertura Servicios Públicos	Sx
Autoridad Ambiental:			N

Descripción del Sector	Fincas de recreo con construcciones de mediano nivel.
------------------------	---

Vías de Acceso al Sector y al Predio	Carretera pavimentada desde Medellín hasta el desvío en el cual se inicia nuevo camino en rieles hasta llegar al inmueble objeto del avalúo comercial.
--------------------------------------	--

INFORMACIÓN DEL SECTOR									
ESTRATO	1	2	3	4	5	6	Nivel Socio Econ. A x M B	Perspectiva de Valorización:	B x M R
			x						

Actividad predominante del sector	Agrícola	
	Pecuario	
	Comercial	
	Industrial	
	Servicios	
	Otro: Turístico y Residencial	x

DESARROLLO Y SERVICIOS COMUNALES Y PUBLICOS	
Los que posee el municipio de Copacabana - Antioquia	

Orden Público	Buena	SI
		x
		No

Comercialización:	
Dónde:	

INFORMACIÓN ADICIONAL DEL PREDIO			
Nombre del predio:		Explotaciones económicas y posibilidades de mecanización	
Usos del Suelo	Turístico y residencial		
Posibilidades de Irrigación		Administración de la Finca	Propietario

CONDICIONES CLIMATOLÓGICA Y METEOROLÓGICA			
ALTITUD (msnm)	TEMPERATURA °C	Precipitación/año (mms)	Clima
1454 metros	28 grados centígrados		Templado

230



Diego Alberto Aguirre Sánchez
LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AGROAMBIENTAL S.A.S
Lo primero que Valoramos es el Medio Ambiente

DISTRIBUCIÓN LLUVIAS (MESES)											
ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DCI
			X	X					X	X	

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA FINCA

PENDIENTES (# Has.)			
Planas	Ligeramente Pendiente	Onduladas	Quebradas o Escarpada
Porcentajes (%)	Clases (100 %)	X	
AREA TOTAL	1.0656 ha que son 10.656 M2.		
Relación frente fondo	Forma Irregular.		

Existencia de aguas: Quebrada	Bien x Regular Bajo			Drenaje (Ext/Int)	B	R	M
Pedregosidad	Si o No y % = Has			Erosión	Leve	Media	Alta
Textura del suelo (Triangulo)	%arcilla	%lino	%arena	Nivel de fertilidad	B	R	M
Tipo de Suelo (Estructura)	Suelo duro: Suelo medio: x Suelo mullido:						

INFORMACIÓN CULTIVO(S)					
	1°	2°	3°	4°	5°
Especie, Variedad					
Densidad					
Edad cultivo					
Vida Rem/te					
Esta Fitosan.					
Productividad					

INFORMACIÓN PECUARIA					
	1°	2°	3°	4°	5°
Especies					
Raza					
Sistema productivo					
# Animales					

Nombre del		Condiciones Físicas del	
Pasto		Pasto	

TIPOS DE CERCAS							
Estacas y púas	Eléctrica	Viva Single	Viva Bambú	Mata ratón	Malla	Malla y bloque	Otra
X							

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES					
Tipo de inmueble	Casa principal	X	Bodega de Herramientas		
	Casa del Mayordomo	x	Viveros		
	Construcción gallinero	x	Cuarto de Maquinas		
	Cabellerizas		Establos		

Estilo de construcciones	Moderno		Sistema de construcción	Muro carguero	x
	Semi Moderno	x		Prefabricado	
	Antiguo			Tradicional	
	Remodelado		Vetustez		
Estado Conservación	1.0 a 5.0		Vida útil o Técnica		
Distribución:			Area construida M ²		
			Casa principal		

231



Diego Alberto Aguirre Sánchez
LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AGROAMBIENTAL S.A.S
Lo primero que Valoramos es el Medio Ambiente

ANÁLISIS TÉCNICO DEL MUEBLE (B=Bueno, R=Regular, M=Malo)													
CARACTERÍSTICA				B	R	M	CARACTERÍSTICA				B	R	M
Diseño y Construcción				X			Vías de acceso				X		
Acabados					X		Transporte público				X		
Estado general de los Inmuebles				X			Servicios públicos				X		
Ubicación dentro del sector				X			Vecindario				X		
Desarrollo y proyección				X			Valorización				X		

MAQUINARIA Y EQUIPO			
CARACTERÍSTICA	1	2	3
Marca			
Edad			
Estado Conservación			
Mantenimiento(B,R,M)			
Funcionamiento (S/N)			

I. ASPECTO JURIDICO			
Escritura pública #	378 del 9 febrero del año 2012	Notaría	2 Envigado
Instrumentos públicos del:	Fecha: {dd/mm/aa}	Lic. Construcción	
Avalúo Catastral (Imp. Predial)	\$	Servicios Públicos	Si: No:
Matricula Inmobiliaria	012 - 32816	Planos del (Fecha)	
Registro publico			
Linderos	Se especifican mas adelante		

AFECTACIONES & GRAVÁMENES	
Áreas de protección	
Áreas para vías	
Servidumbre	
Títulos Minero	
Otros	

I. NORMATIVIDAD

II. METODOLOGIAS DEL AVALUO COMERCIAL Y CALCULOS:

ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO DE LOTES RURALES SIMILARES EN EL MISMO ENTORNO O SECTOR

Nº	FUENTE	TELEFONO	TIPO DE INMUEBLE	VALOR (\$)	AREA DEL LOTE	VALOR (\$) M2	CODIGO INMUEBLE CONSULTADO
1.	Espacio urbano	4445878	Lote en Copacabana	950.000.000	9.629	98.660	1010883
2.	Espacio urbano	3148692144	Lote en Copacabana vereda el Zarzal	468.000.000	5.200	90.000	1009329
3.	Espacio urbano	3124570380	Lote en Copacabana vereda Peñolsito	190.000.000	2.000	95.000	911562
4.	Espacio urbano	2310070	Lote en Copacabana vereda Cabuyal	550.000.000	5.500	100.000	226166

2. HOMOGENIZACION

- FACTOR DE LA FUENTE:

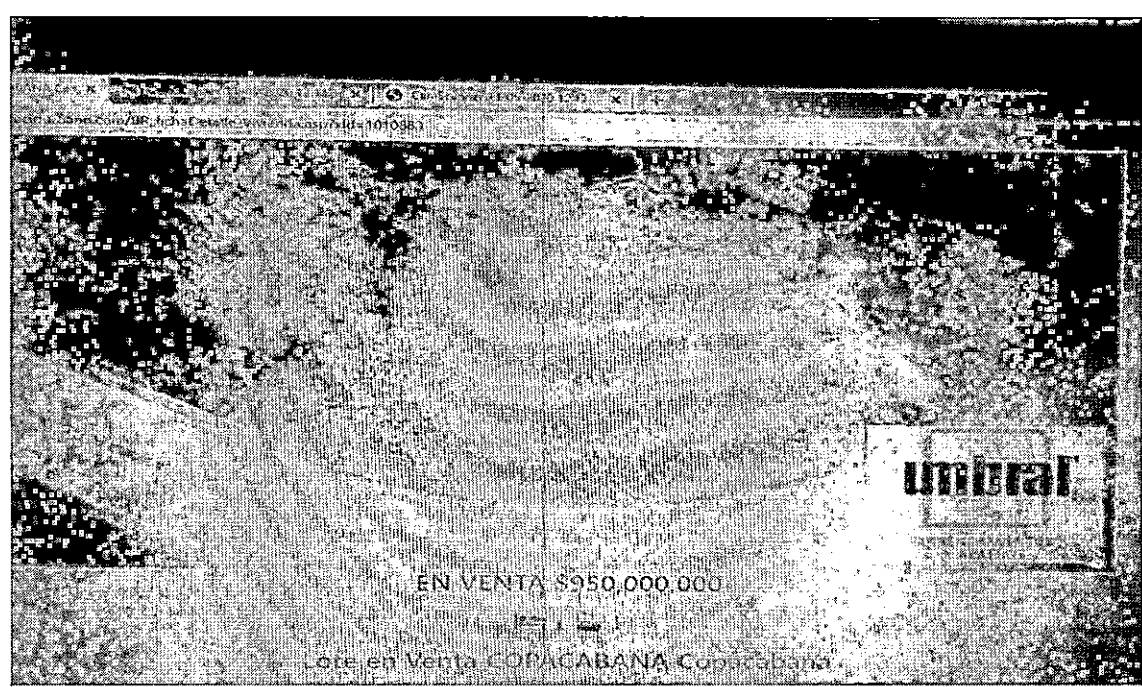
Para hacer comparables los valores obtenidos por Ha., se ajustan mediante Factor de la fuente, esto es, ajustando el valor, ya que se obtuvo por medio de una Oferta en Internet, teniendo en cuenta que lo que se pide, a veces es muy diferente a lo que se transa comercialmente. En este caso, se ajustan...

232

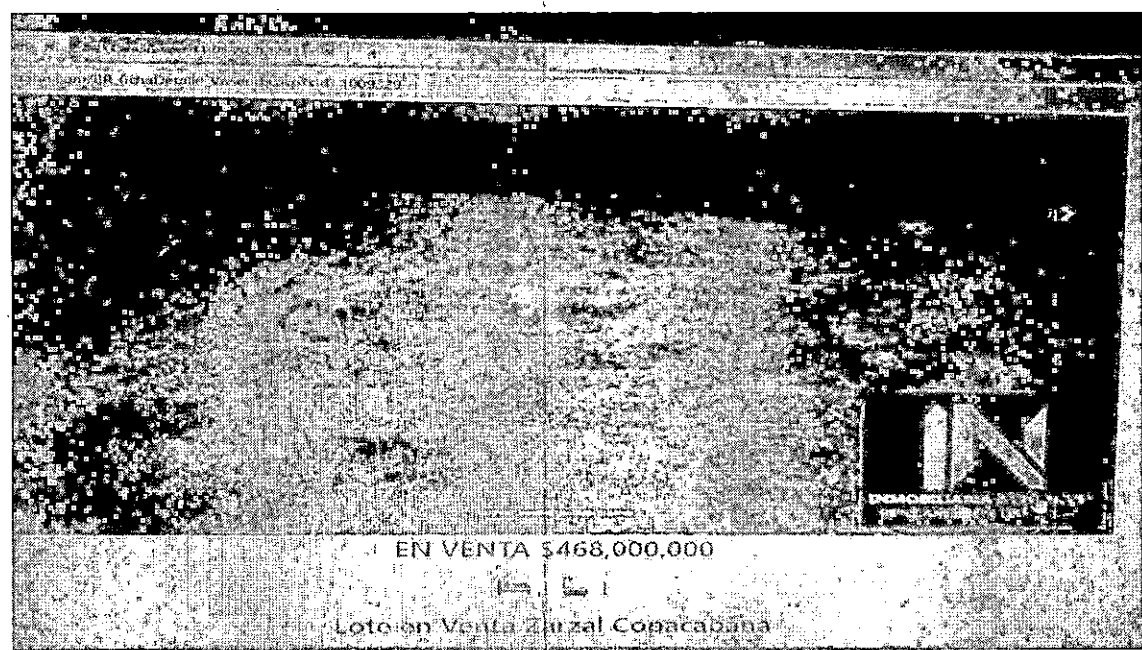


Diego Alberto Aguirre Sánchez
LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AGROAMBIENTAL S.A.S
Lo primero que Valoramos es el Medio Ambiente

**ESTUDIO DE MERCADO DE LOTES RURALES JURIDICCION DE COPACABANA
QUE SIRVIERON PARA HALLAR EL VALOR COMERCIAL DEL LOTE OBJETO DEL
EXPERTICIO**



CODIGO 1010883



CODIGO 1009329

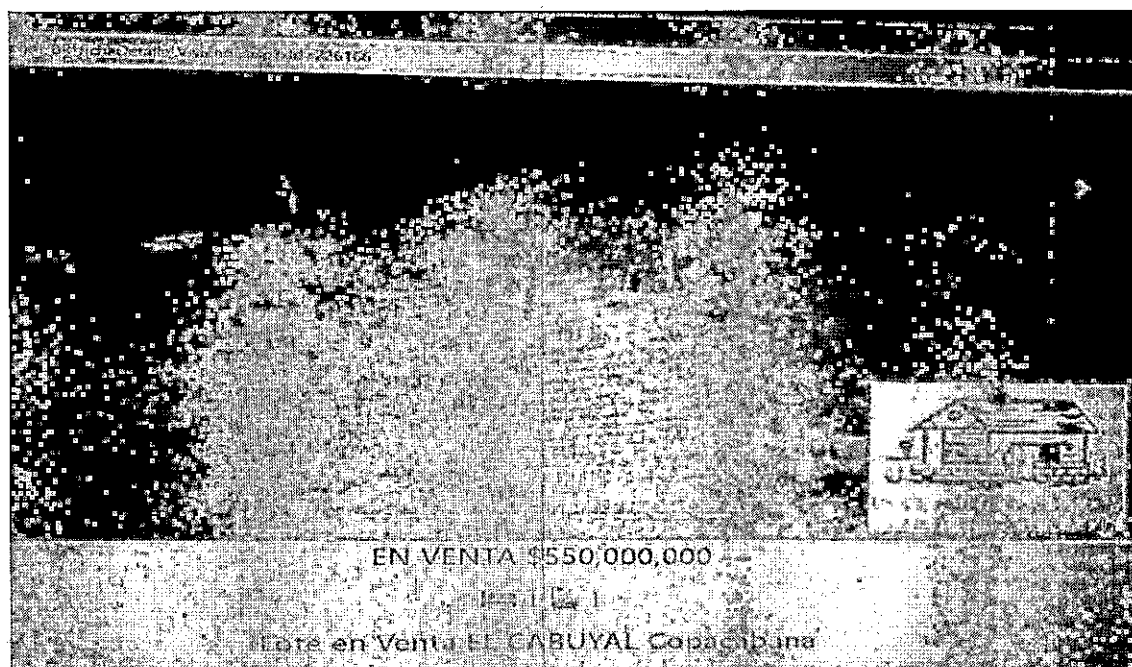


Diego Alberto Aguirre Sánchez
LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AGROAMBIENTAL S.A.S
Lo primero que Valoramos es el Medio Ambiente

**ESTUDIO DE MERCADO DE LOTES RURALES JURIDICION DE COPACABANA
QUE SIRVIERON PARA HALLAR EL VALOR COMERCIAL DEL LOTE OBJETO DEL
EXPERTICIO**



CODIGO 911562



CODIGO 226166



Diego Alberto Aguirre Sánchez
LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AGROAMBIENTAL S.A.S
Lo primero que Valoramos es el Medio Ambiente

- FACTOR DE AREA O TAMAÑO:
- FACTOR POR CLASES AGROLOICAS

3. ESTADISTICA

- Promedio Aritmética = \$
- Desviación Standard = \$
- Coeficiente de Variación = % (Menor a 7.5 %: La Media es válida)

LINDEROS DEL INMUEBLE O LOTE:

De esta manera cumpla con la labor asignada y para cualquier aclaración, complementación, adición e inclusive alguna corrección que halla que realizar estoy muy cordialmente a su entera disposición para que el despacho tenga buena claridad acerca del dictamen pericial.

Este avalúo tendrá vigencia de 1 año, siempre y cuando, las condiciones endógenas y exógenas, no cambien abruptamente.

Este Informe de Avalúo está vigente hasta: Decreto 1420 de 1998 artículo 19	Mês	Día	Año
	11	10	2021

Muchísimas gracias por la atención prestada.

Atentamente

Diego Aguirre

DIEGO ALBERTO AGUIRRE SANCHEZ
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
NUNERO DE R.A.A 71.724.473
C.C 71.724.473 DE MEDELLIN
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

239



Diego Alberto Aguirre Sánchez
LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AGROAMBIENTAL S.A.S
Lo primero que Valoramos es el Medio Ambiente

LIQUIDACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Como esta construccion no esta sometida al regimen de propiedad horizontal se le aplica en valor comercial el método de **COSTOS DE REPOSICION** como lo especifica en el "IGAC" INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZY, que es la entidad que regula los métodos de avaluos en todo el territorio Colombiano, tambien para hallar el valor de metro cuadrado se remite a la revista **CONSTRUDATA**

LIQUIDACION DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION PRINCIPAL.

ANTIGUEDAD DE LA CONTRUCCION: 30años.

CALIFICACION SEGUN SU ESTADO DE 1 a 5: Tipo 3

DEPRECIACION SEGUN FITO Y CORVINNI: 42.52

SE ASEMEJA A VIVIENDA UNIFAMILIAR MEDIO

REVISTA CONSTRUDATA NUMERO 193.

Quedando el valor de metro cuadrado segun este método de avaluo en: \$1.091.190

LIQUIDACION DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION GALLINERO

ANTIGUEDAD DE LA CONTRUCCION: 10 años.

CALIFICACION SEGUN SU ESTADO DE 1 a 5: Tipo 4.50

DEPRECIACION SEGUN FITO Y CORVINNI: 77.18

SE ASEMEJA A UNA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO: VIP

REVISTA CONSTRUDATA NUMERO 193.

Quedando el valor de metro cuadrado segun este método de avaluo en: \$245.974

LIQUIDACION DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION MAYORDOMO

ANTIGUEDAD DE LA CONTRUCCION: 10 años.

CALIFICACION SEGUN SU ESTADO DE 1 a 5: Tipo 4

DEPRECIACION SEGUN FITO Y CORVINNI: 56.38

SE ASEMEJA A VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO: VIP

REVISTA CONSTRUDATA NUMERO 193.

Quedando el valor de metro cuadrado segun este método de avaluo en: \$470.174



Diego Alberto Aguirre Sánchez
LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AGROAMBIENTAL S.A.S
Lo primero que Valoramos es el Medio Ambiente

CONSTRUCCION DE LA CASA PRINCIPAL.

DESCRIPCION	CAN.	ACABADOS	CALIFICACIÓN
# de pisos	1	Fachada	Revocada y pintada
Terraza		Puertas	Madera
Salacomedor	1	Ventanearía	Marco madera y vidrio liso
Comedor interno	1	Pisos exteriores	Cemento
Corredor externo	1	Pisos interiores	Cerámica
Baño social	1	Muros	Revocados y pintados
Comedor		Cubierta	Tablilla teja barro
Baño interno	1	Cielo raso	
Habitaciones	3	Pintura	Vinilo
Cocina	1	Cocina	Integral
Mirador		Escalas/Ascensor	
Balcón		Baños	Enchapados
Patio interior		Otros	
Zona de ropas	1	Servicios públicos	Agua y luz
Vestier		Ventilación	Buena
Cuarto útil		Iluminación	Buena
Parqueadero		Higiene	Buena

AREA CONTRUIDA: 92 M2

AREA CORREDORES: 13.09 M2

VALOR METRO CUARDADO: \$ 1.091.190

VALOR METRO CUADRADO: \$545.595

VALOR TOTA: \$100.389.480

VALOR TOTAL: \$7.141.838

VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION: \$107.531.318

23x

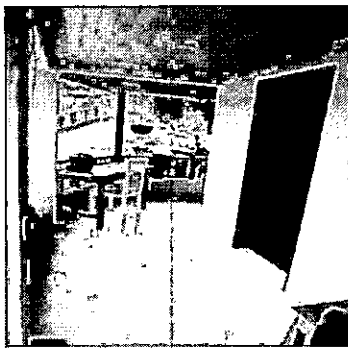


Diego Alberto Aguirre Sánchez
LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AGROAMBIENTAL S.A.S
Lo primero que Valoramos es el Medio Ambiente

REGISTRO FOTOGRAFICO DE LA CASA PRINCIPAL



Fachada



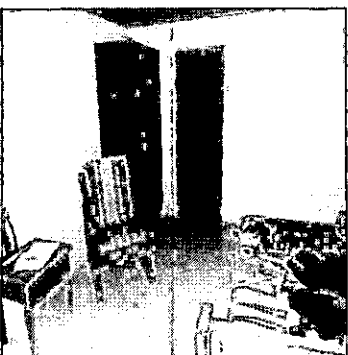
Corredor externo



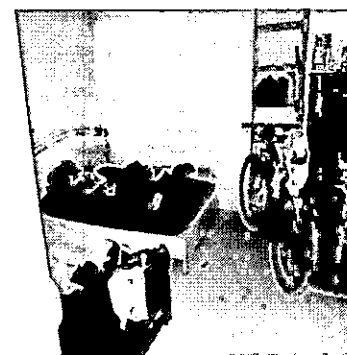
Corredor interno



Habitacion



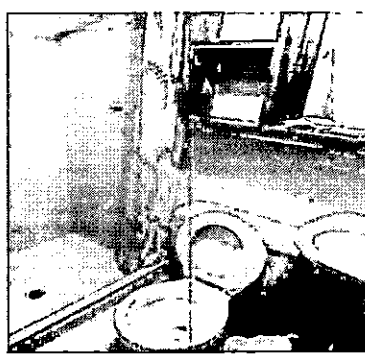
Habitacion



Habitacion



Baño interno



Baño social



Salacomedor



Diego Alberto Aguirre Sánchez
LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AGROAMBIENTAL S.A.S
Lo primero que Valoramos es el Medio Ambiente

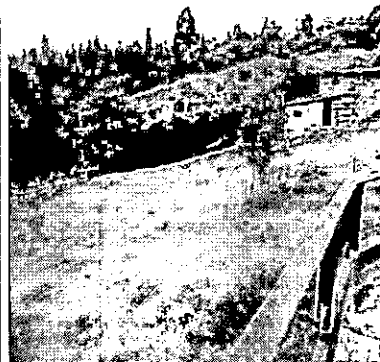


Zona de ropas



Cocina

REGISTRO FOTOGRAFICO DEL LOTE



CONSTRUCCION DEL GALLINERO

DESCRIPCION	CAN.	ACABADOS	CALIFICACIÓN
# de pisos	1	Fachada	En adobe con pintura
Terraza		Puerta	Madera
Barra madera		Ventanearía	
Comedores		Pisos exteriores	Lote
Sala		Pisos interiores	Barro
Baño social		Muros	
Comedor		Cubierta	Teja eternit
Baños		Cielo raso	
Habitaciones		Muros	En adobe
Cocina		Cocina	
Mirador		Escalas/Ascensor	
Balcón		Baños	
Patio interior		Otros	
Zona de ropas		Servicios públicos	Luz
Vestier		Ventilación	Buena
Cuarto útil		Iluminación	Buena
Parqueadero		Higiene	Buena

AREA CONTRUIDA: 5 metros cuadrados

VALOR METRO CUARDADO: \$245.974

VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN: \$1.229.870



Diego Alberto Aguirre Sánchez
LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AGROAMBIENTAL S.A.S
Lo primero que Valoramos es el Medio Ambiente

REGISTRO FOTOGRAFICO DE LA CONSTRUCCION GALLINERO



Fachada



Parte interna

241

CONSTRUCCION DEL MAYORDOMO

DESCRIPCION	CAN.	ACABADOS	CALIFICACIÓN
# de pisos	1	Fachada	En adobe sin pintura
Terraza		Puerta	Metálica
Barra madera		Ventanearía	
Comedores		Pisos exteriores	Lote
Sala		Pisos interiores	Cemento
Baño social		Muros	
Comedor		Cubierta	Teja eternit
Baños		Cielo raso	
Habitaciones		Pintura	En adobe
Cocina		Cocina	
Mirador		Escalas/Ascensor	
Balcón		Baños	
Patio interior		Otros	
Zona de ropas		Servicios públicos	Luz
Vestier		Ventilación	Buena
Cuarto útil		Iluminación	Buena
Parqueadero		Higiene	Buena

AREA CONTRUIDA: 8.65 metros cuadrados

VALOR METRO CUARDADO: \$470.174

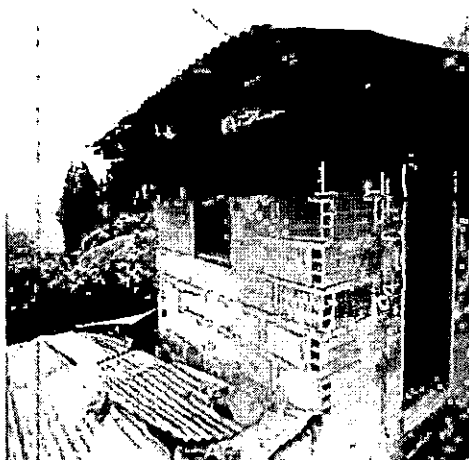
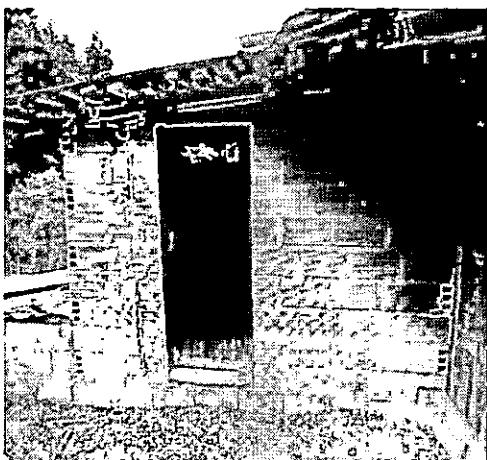
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION: \$4.067.005

242

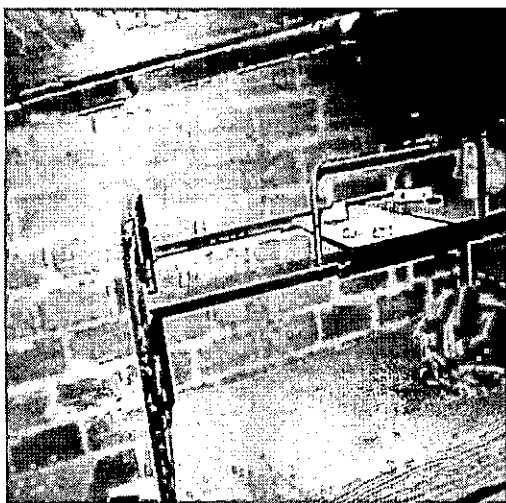


Diego Alberto Aguirre Sánchez
LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AGROAMBIENTAL S.A.S
Lo primero que Valoramos es el Medio Ambiente

REGISTRO FOTOGRAFICO DE LA CONSTRUCCION MAYORDOMO



Fachada



Parte interna



Diego Alberto Aguirre Sánchez
LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AGROAMBIENTAL S.A.S
Lo primero que Valoramos es el Medio Ambiente

VALOR DEL LOTE:

Area del lote: 10.656 M2

Valor M2: \$95.915

Valor total: \$1.022.070.240

METODOS DE AVALUO PARA TODO EL INMUEBLE.

Teniendo en cuenta que estas construcciones no están sometidas al régimen de propiedad horizontal y que tampoco hay inmuebles comparables de esta naturaleza es decir con este tipo de acabados internos en la localidad más cercana como lo es el municipio de Copacabana se realizan por el método de costos de reposición.

Este método se debe usar en caso de que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal. En este caso como el inmueble es de tipo rural como lo dice la resolución 620 del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZY "IGAC" las construcciones para su avalúo podrá emplearse el método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva.

Como estas construcciones es de tipo rural y no está sometida al régimen de propiedad horizontal se emplea el método de avalúo denominado **COSTOS DE REPOSICION** lo que hace que sus valores comerciales estén bien promediados.

El valor de las construcciones ya calculando la depreciación están en las Páginas anteriores.

El valor del lote se realizó por el método comparativo de mercado con Lotes que se encuentran en veredas cercanas al lote objeto del experticio. Lo que hace que su valor comercial este bien promediado.

244



Diego Alberto Aguirre Sánchez
LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AGROAMBIENTAL S.A.S
Lo primero que Valoramos es el Medio Ambiente

LIQUIDACION COMPLETA DEL AVALUO.

Valor total casa principal: \$107.531.318
Valor total construcción gallinero:\$1.229.870
Valor total construcción del mayordomo:\$4.067.005
Valor total del lote: \$1.022.070.240
VALOR COMPLETO DE TODO EL INMUEBLE SUMANDO TODO LO ANTERIOR: \$ 1.134.890.433 EN LETRAS:(Mil ciento treinta y cuatro millones ochocientos noventa mil cuatrocientos treinta y tres pesos)

245



Diego Alberto Aguirre Sánchez
LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AGROAMBIENTAL S.A.S
Lo primero que Valoramos es el Medio Ambiente