


292

**GESTIÓN JURÍDICA****SEÑORES****JUZGADO PRIMERO CIVIL DE CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO****E.S.D.**

RADICADO: 05266310300120180020100
DEMANDANTE: Víctor Raúl López Restrepo y Otra
DEMANDADO: Hernando Bocanegra Bernal
ASUNTO: Adjunto nuevo avalúo comercial

FELIPE RAMÍREZ POSADA, abogado en ejercicio, identificado con la cedula de ciudadanía número 8.163.601 y portador de la Tarjeta Profesional número 190.990 del Consejo Superior de la Judicatura, apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, por medio de la presente adjunto nuevo avalúo comercial de los bienes inmuebles debidamente embargados y secuestrados dentro del presente proceso, de acuerdo al Artículo 457 del C.G.P.

De la Señora Juez, respetuosamente,



FELIPE RAMÍREZ POSADA
C.C. Nro. 8.163.601
T.P. 190.990 del C. S. de la J.

FELIPE RAMÍREZ P. / ABOGADO U DE M / ESPECIALISTA EN DERECHO COMERCIAL UPB
CEL 316 535 83 86 / TEL 333 62 27 / 313 43 64 / feliperpabogado@gmail.com
Dirección Carrera 42 numero 35 Sur 35, Interior 330. Centro Comercial Pasaje Alameda. Envigado



PIN de Validación: 9fea099c



298

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) JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71726048, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-71726048.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Revalorización de activos , Inventarios , Establecimientos de comercio	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		



PIN de Validación: 9fea099c



Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Daño emergente , Daño moral , Derechos herenciales y litigiosos , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores	05 Jun 2019	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ENVIGADO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 43 NO 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

Teléfono: 5743333334/3127996246

Correo Electrónico: Josegagudelo@hotmail.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) JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71726048.

El(la) señor(a) JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA 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

9fea099c

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 tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: 9fea009c



299

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Envigado, 14 de diciembre de 2020

CUENTA DE COBRO No. 067/20

VICTOR RAUL LOPEZ RESTREPO.
C.C. No 71.629.783
GLORIA PATRICIA SUAREZ PRADO
C.C No 42.978.154


DEBE A:

JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
CC. 71.726.048 de Medellín

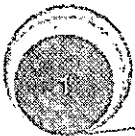
EL VALOR DE: QUINIENTOS MIL PESOS M/L (\$500.000)

Por concepto de **PAGO DE HONORARIOS DE AVALUO**, realizado al LOCAL 101 DE LA CALLE 70 SUR NUMERO 38-380: localizado en el sótano 1, y parqueaderos No 24 y 25, ubicados en el sótano 3, los cuales hace parte integrante del EDIFICIO LYRA -PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en el municipio de Sabaneta Antioquia, y el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria No 001-1214303,001-1214329 001-1214330, para ser presentado ante el Primero (1) Civil Circuito de oralidad de Envigado, proceso ejecutivo con acción real, adelantado por Victor Raul López Restrepo y otro en contra de Hernando Bocanegra Bernal, Radicado 2018-00201-00.

Atentamente,



JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
C.C. N° 71.726.048 de Medellín
RAA AVAL 71.726.048
AUXILIAR DE LA JUSTICIA
Perito Avaluador



CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA
TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46
CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com
Envigado-Antioquia

JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
PERITO AVALUADOR

Envigado, 14 de diciembre de 2020.

Señor
VICTOR RAUL LOPEZ RESTREPO Y OTRA.
C.C. No 71.629.783

JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA, en calidad de perito evaluador de inmuebles, me permito aportar el avalúo solicitado por Usted y realizado al LOCAL 101 DE LA CALLE 70 SUR NUMERO 38-380: localizado en el sótano 1, y parqueaderos No 24 y 25, ubicados en el sótano 3, los cuales hace parte integrante del EDIFICIO LYRA -PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en el municipio de Sabaneta Antioquia, y el cual se identifica con la matricula inmobiliaria No 001-1214303,001-1214329 001-1214330, para ser presentado ante el Primero (1) Civil Circuito de oralidad de Envigado, proceso ejecutivo con acción real, adelantado por Victor Raul López Restrepo y otros en contra de Hernando Bocanegra Bernal, Radicado 2018-00201-00.

Quedo presto a atender cualquier inquietud que pueda surgir a Usted o a las partes entrabadas en la litis con respecto a este avalúo.

Finalmente hago devolución de la documentación aportada para este avalúo.

Cortésmente,



JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA.
C.C. No. 71.726.048 de Medellín.
AUXILIAR DE LA JUSTICIA.
PERITO AVALUADOR



CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA
TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46
CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com
Envigado-Antioquia

AVALÚO TECNICO COMERCIAL



LOCAL INTERIOR 101, PARQUEADERO No 24, PARQUEADERO No 25

CALLE 70 SUR No 38-380

EDIFICIO LYRA P.H

MUNICIPIO DE SABANETA

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

REPUBLICA DE COLOMBIA

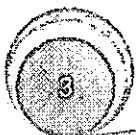
DICIEMBRE DE 2020

CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia



JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
PERITO AVALUADOR

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. AVALÚO NÚMERO: 067-12-2020.

1.2. SOLICITANTE: El presente avalúo comercial fue solicitado por los señores Victor Raul Lopez Restrepo y Gloria Patricia Suarez Prado, para que obre dentro del proceso ejecutivo con acción real que se adelanta ante el Juzgado Primero (1) Civil del Circuito de Oralidad de Envigado Antioquia, bajo el radicado No 2018-00201-00.

1.3. TIPO DE INMUEBLE: Local comercial denominado No 101, destinado a local comercial, parqueaderos No 24 y 25, destinados a estacionamiento de vehiculo, ubicados en suelo urbano del municipio de Sabaneta Antioquia.

1.4. TIPO DE AVALÚO: Avalúo Técnico Comercial para bienes inmuebles sector urbano.

1.5. MARCO NORMATIVO: En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, el Decreto 1.420 de 1998, y demás normas concordantes y complementarias.

1.6. DEPARTAMENTO: Antioquia.

1.7. MUNICIPIO: Sabaneta.

1.8. SECTOR: San Joaquin del municipio de Sabaneta Antioquia, a dos cuadras y media del parque y a tres cuadras del Éxito y Centro Comercial Aves Maria. En la loma que conduce a las Urbanizaciones Aves Marias.

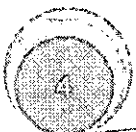
1.9. DIRECCIÓN: Los inmuebles objeto de avalúo se encuentran ubicados en la Calle 70 Sur No 38-380 y hacen parte integrante del EDIFICIO LIRA P.H., sector San Joaquin del municipio de Sabaneta Antioquia. El local comercial se encuentra ubicado en el sótano 1 y los parqueaderos No 24 y 25 se encuentran ubicados en el sótano 3.

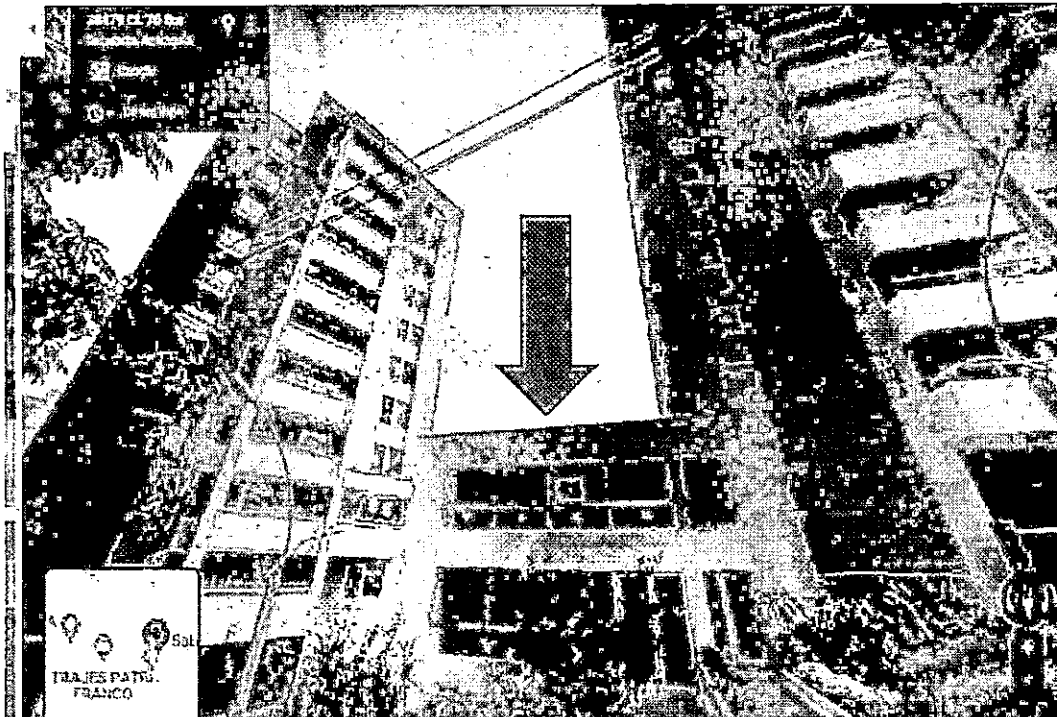
CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia





1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: El local 101, tienen como uso actual local comercial y en el momento de la visita ocular se encuentra desocupado y los parqueaderos Nos 24 y 25, destinados a estacionamiento de vehículos.

1.11. USO POR NORMA: De acuerdo al POT del municipio de Sabaneta el sector es residencial.

1.12. MATRICULA INMOBILIARIA: el local comercial No 101 se identifica con la matricula inmobiliaria No 001-1214303, el parqueadero No 24, se encuentra identificado con la matricula inmobiliaria No 001-1214329 y parqueadero No 25, se encuentra identificado con la matricula inmobiliaria No 001-1214330 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.

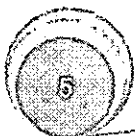
1.13. FECHA VISITA OCULAR AL INMUEBLE: El día 11 de diciembre de 2020. Estos inmuebles se encontraron desocupados y no están rentando.

CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia



JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
PERITO AVALUADOR

1.14. FECHA DE INFORME: 15 de diciembre de 2020.

2. DOCUMENTOS

- Folio de matrícula inmobiliaria número 001-1214303, 001-1214329 001-1214330.
- Escritura Pública No 2928 de septiembre 8 de 2017, de la Notaría 1 de Envigado.
- Diligencia de secuestro del inmueble.

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR



Sabaneta; es un municipio de Colombia, ubicado en el Valle de Aburrá del departamento de Antioquia. Limita por el norte con el

CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia



municipio de Itagüí, por el este con Envigado, por el sur con Caldas, y por el oeste La Estrella.

Es el municipio más pequeño de Colombia con sólo 15 km². Es conocido como el Municipio Modelo de Colombia o Vallecito de Encanto. El municipio debe su nombre a un diminutivo de sabana. Se encuentra conurbado, con el municipio de Envigado, que a su vez, está conurbado con el municipio de Itagüí y hace parte del Área metropolitana del Valle de Aburrá.

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El edificio Lyra P.H., donde se encuentran ubicados los bienes objeto de avalúo, se encuentra destinado a usos urbanos residenciales, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación. El sector donde se encuentra el Edificio Lyra P.H., es zona urbana y hace parte del perímetro urbano y se encuentra ubicado en el Barrio San Joaquin. Este sector es cerca al parque, detrás de la iglesia principal. El edificio se ubica una cuadra arriba de la loma o ascenso que conduce a la urbanización Avas Maria. En este sector o loma se encuentran dos edificios únicamente.

3.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: En el sector predominan los edificios de apartamentos, es decir la actividad es residencial.

3.3. TOPOGRAFÍA: El lugar donde se encuentra ubicado el edificio Lyra P.H., presenta una topografía inclinada.

3.4. SERVICIOS PÚBLICOS: Se pudo constatar que el sector cuenta con redes hidrosanitarias, acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, red de datos y telefonía fija.

3.5. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: Al inmueble objeto de avalúo se accede por la Calle 70 Sur y por la Carrera 38 del municipio de Sabaneta. El sector queda cerca al parque principal, circulan a una cuadra los buses que hacen el recorrido hacia Envigado y el municipio de Medellín.



CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia

4. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

4.1. UBICACIÓN:

El local 101, se encuentra ubicado al costado izquierdo ingresando al edificio Lyra, es de aclarar que el edificio Lyra se identifica con la nomenclatura Calle 70 Sur No 38-358 y el local No 101, se identifica con la nomenclatura urbana Calle 70 Sur No 380 interior 101. El local 101 cuenta con ingreso independiente el cual se encuentra ubicado en el primer piso y consta de: salón amplio con ventanal y puerta en vidrio queda a la calle 70 Sur, cuenta con zonas de baño con equipo sanitario y puerta en madera y unas escalas que descienden a un salón el cual puede ser utilizado como bodega. El piso es en cerámica, las paredes revocadas y pintadas y la losa revocada y pintada, cuenta con conexiones a los servicios públicos.

Este local se encuentra en buen estado de mantenimiento y conservación y presenta una vetustez de 6 años aproximadamente.

Los parqueaderos No 24 y 25 se encuentran ubicados en el sótano 3 del Edificio Lyra, están destinados para estacionamiento de vehículo, son lineales dobles, se encuentran cubiertos y separados por una raya amarilla y topes de concreto.

Estos inmuebles actualmente se encuentran desocupados y no se encuentran rentando.

4.2. ÁREA DE LOS INMUEBLES

De acuerdo a la matricula inmobiliaria No 001-1214303 el local No 101 cuenta con un área de 116.85 metros cuadrados.

De acuerdo a la matricula inmobiliaria No 001-1214329 el parqueadero No 24, cuenta con un área de 28.92 metros cuadrados.

De acuerdo a la matricula inmobiliaria No 001-1214330 el parqueadero No 25 cuenta con un área de 22.18 metros cuadrados.

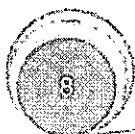
4.3 LINDEROS DE LOS INMUEBLES OBJETO DE AVALUO:

CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia

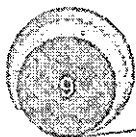


LOCAL 101: (Estos se encuentran relacionados en la escritura pública No 2928 de septiembre 8 de 2017 de la Notaria 1 de Envigado.)

Por el sur, en parte con columnas, ventanería y acceso que forman la fachada del edificio que da a la calle 70 sur, y en parte con muro común que lo separa de zona común (hall de escalas al local del nivel superior) por el occidente con columnas y muro común que forman el cerramiento común del edificio; por el norte con columnas y muro medianero que lo separa del parqueadero número 128; por el oriente, en parte, con muro común que lo separa de zonas de servicios comunes de la edificación (cuarto para tanques), columnas y muro medianero que lo separan del parqueadero con cuarto útil integrado número 127 y en parte con muro común que lo separa de zona común (hall de escalas al local del nivel superior) por el cenit con losa común que lo separa del local 201; por el nadir, en parte piso acabado sobre el terreno del edificio y en parte con losa común que lo separa de zona de parqueaderos del sótano 2. Linderos correspondiente al plano 5/11.

Linderos del parqueadero No 24: Por el oriente con zona común de circulación vehicular, por el sur con franja común que lo separan del parqueadero número 24, por el occidente con muro común que forman el cerramiento común del edificio, por el norte, con franja común que lo separa del parqueadero No 26, por el cenit, con zona común que lo separa de zona de parqueaderos del sótano 2, por el nadir con piso acabado sobre terreno del edificio. Linderos correspondientes al plano No 3/11.

Linderos del parqueadero No 25: Por el oriente con columna y zona común de circulación vehicular, por el sur con columnas y franja común que lo separan del parqueadero número 23, por el occidente con muro común y columna que forman el cerramiento común del edificio, por el norte, con franja común que lo separa del parqueadero No 25, por el cenit, con zona común que lo separa de zona de parqueaderos del sótano 2. Por el nadir con piso acabado sobre terreno del edificio.. Linderos correspondientes al plano No 3/11.



CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia

JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
PERITO AVALUADOR

Los linderos de los parqueaderos se encuentran en la escritura Pública No 3420 del 23 de octubre de 2017, realizada ante la Notaria 1 de Envigado.

4.5. EDAD:

El local y los parqueaderos cuenta con una vetuztes de 6 años aproximadamente.

4.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Los inmuebles se encuentran en buen estado de mantenimiento y conservación, a pesar de que se han encontrado sin rentar.

1. ASPECTOS JURIDICOS MATRICULAS 001-1214303 001-121473329 y 001-1214330

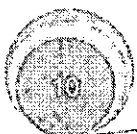
5.1. PROPIETARIO ACTUAL: Aparece

como propietario actual el señor Hernando Bocanegra Bernal, identificado con cédula de ciudadanía No 79.152.026

5.2. ADQUISICION: Adquirió el señor Hernando Bocanegra Bernal, identificado con cédula de ciudadanía No 79.152.026, por medio de la escritura pública No 989 del 05 de abril de 2017 ante la Notaria 5 de Medellín..

5.3. HIPOTECA: De acuerdo con la matriculas inmobiliaria 001-1214303 el local No 101, cuenta con hipoteca sin limite de cuantia, según escritura 2928 del 08 de septiembre de 2017 ante la Notaria 1 de Envigado. Los parqueaderos No 24 y 25 cuenta con hipoteca sin limite de cuantia, según escritura 3420 del 23 de octubre de 2017 ante la Notaria 1 de Envigado.

5.4. MEDIDA CAUTELAR- EMBARGO EJECUTIVO: Estos inmuebles se encuentran embargados por los señores Gloria Patricia Suarez Prado y



CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA
TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46
CORREO ELECTRONICO joseagudelo@hotmail.com
Envigado-Antioquia

Victor Raul Lopez Restrepo, en proceso que se adelanta en el Juzgado 1 Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, bajo el radicado No 2018-00201-00.

6 CONSIDERACIONES GENERALES:

61. CRITERIOS, PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN UTILIZADOS:

Para este dictamen se realizaron las siguientes labores: reconocimiento directo y personal del sector y reconocimiento físico a los inmuebles objeto de avalúo, con la elaboración de un archivo fotográfico que contiene algunas de las características más relevantes para este trabajo; se hizo revisión de la documentación aportada por la parte solicitante, se acudió al estudio cartográfico y estudio de fotografía aérea como ayuda en la localización del sector y ubicación del bien avaluado, se verificó el POT del municipio de Sabaneta. Además, se tuvo en cuenta el índice y el costo por metro cuadrado para este sector, tanto para el local como para los parqueaderos, e igualmente se consideraron también características tan importantes como; la ubicación de los inmuebles, su facilidad de acceso y zona para parquearse, lo atractivo o no del sector, el desarrollo del sector, el uso y la destinación, sus acabados, su mantenimiento y conservación, su vetustez, entre otros.

Por consultas realizadas y verificadas por este perito, me permito manifestar que hace aproximadamente 4 años, este local 101 se encuentra desocupado, ha estado a la venta y no se pudo vender. Por comerciantes y peritos de la zona, interrogados respecto a esta situación, han manifestado que la ubicación del local no es la mejor, no cuenta con zonas de parqueadero, queda separada de la zona comercial, y en ese sector se hace muy difícil rentar locales comerciales, toda vez que es una zona inclinada, donde hay edificios de forma horizontal y separados por zonas verdes, así mismo la pandemia ha afectado su comercialización. Respecto a la ubicación, el inmueble objeto de avalúo, este se encuentra en desventaja frente a otros locales comerciales que se encuentran en zonas comerciales que presentan mejor oferta de vitrina. Si mismo la vía principal de



CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia

JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
PERITO AVALUADOR

acceso como es la calle 70 Sur, no tienen perspectiva de desarrollo, en cambio en vías cercanas y planas si hay más perspectiva de desarrollo.

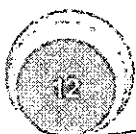
6.2.METODOS VALUATORIOS APLICADOS:

De acuerdo con el objeto de avalúo, aplicaremos los siguientes métodos valuatorios los cuales son los más idóneos los cuales se deben aplicar en este trabajo valuatorio; son los consagrados en el artículo 1 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC: **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, y **artículo 2º - Método de capitalización de rentas o ingresos.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Método de Comparación o de Mercado:

Teniendo en cuenta que en el sector no se encuentran inmuebles para comparar, como el del objeto de avalúo, nos ubicamos en otras zonas de Sabaneta que cuentan con buena oferta y demanda de bienes inmuebles comparables y tenemos que la media aritmética nos arrojó un valor promedio de \$5.000.000 el valor del metro metro cuadrado, para un local comercial bien ubicado, con buena oferta y demanda .

Pero teniendo en cuenta que el inmueble objeto de avalúo, cuenta con desventaja frente a la ubicación respecto a otros inmuebles, y no cuenta con buena oferta y demanda, igualmente no cuenta con zona de parqueadero que es tan importante para los locales comerciales se hará una depreciación al inmueble objeto de avalúo quedando en un porcentaje del 35%, por la ubicación, vías de acceso y falta de parqueadero, tan importantes que son para el ingreso a un local comercial.



CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA
TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46
CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com
Envigado-Antioquia

306

Artículo 2 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC: **Método de capitalización de rentas o ingresos.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

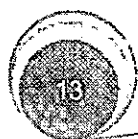
De acuerdo a estudios de mercado e información de peritos de la zona, el sector donde se encuentran ubicados los bienes objeto de avalúo, se pueden llegar a rentar entre \$2.300.000 y \$2.600.000, toda vez que el sector presenta una topografía pendiente, y la ubicación no le es muy favorable y no se cuenta con buena oferta y demanda y el local no cuenta con parqueaderos suficientes, y esta rentando al 0.7%, rentando muy por debajo del valor comercial del inmueble.

De acuerdo a lo anterior tenemos que el método de comparación nos arrojó un valor de \$3.250.000, el mismo que nos coincide con el porcentaje del 0.7% de renta en estos momentos.

7. VALOR DE LOS BIENES TENIENDO EN CUENTA SU ESTADO ACTUAL

De acuerdo a lo anterior los valores que a continuación se determinan tienen en cuenta las características del inmueble antes descritas, así como la experiencia y criterio del evaluador utilizados en el análisis de la información y datos recogidos. Así mismo en el presente avalúo se debe tener en cuenta, que por la situación económica actual, como consecuencia del Covic 19, la demanda de oferta de inmuebles para la renta y para la venta ha bajado a precios inferiores. Encontrándonos con mucha oferta y poca demanda, que con lleva a que muchos locales comerciales se encuentren cerrados.

DESCRIPCION INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA	VALOR M2 ARRENDADO	VR TOTAL
Local No 101	001-1214303	116.85	\$3.300.000	\$385.605.000



CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

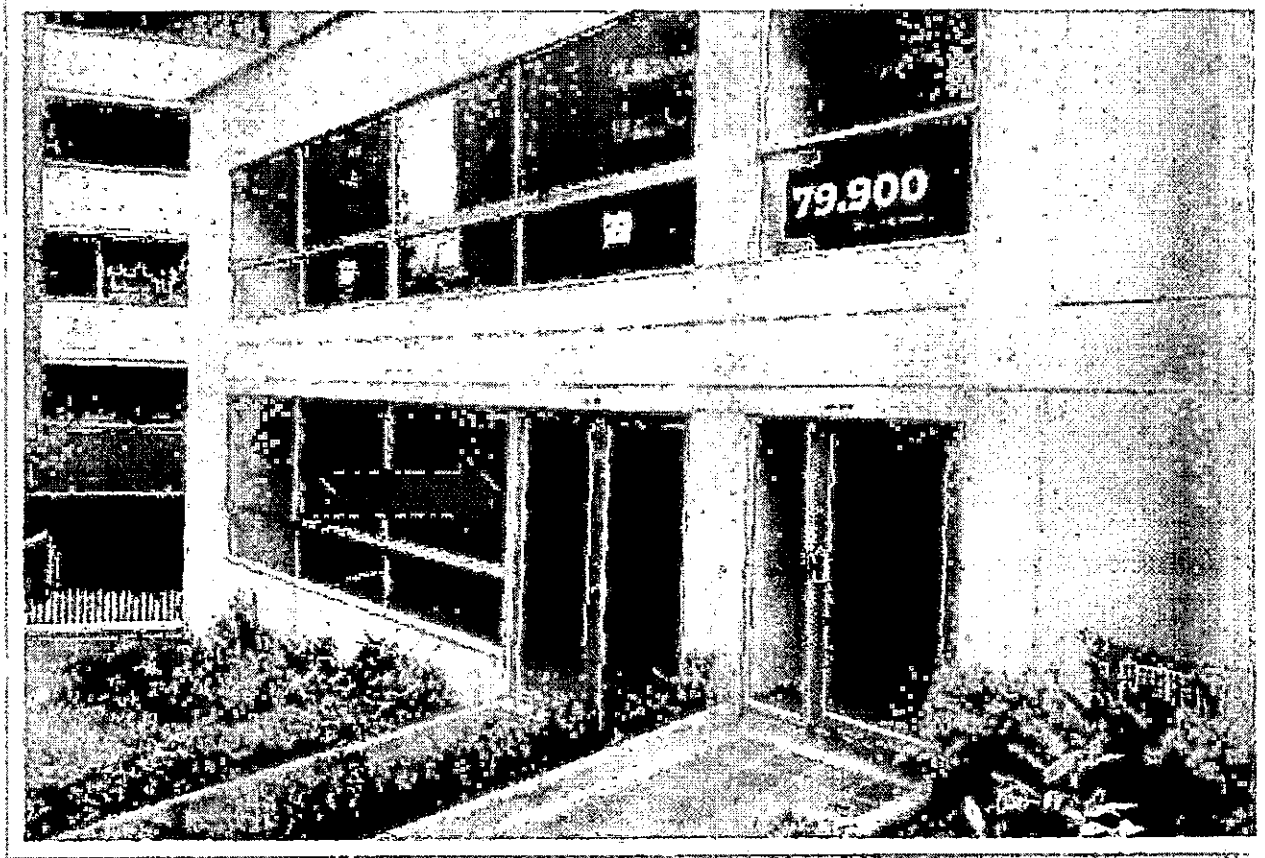
Envigado-Antioquia

JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
PERITO AVALUADOR

Parqueadero No 24	001-1214329	28.92	\$950.0000	\$27.474.000
Parqueadero No 25	001-1214330	22.18	\$1.036.000	\$22.978.480
GRAN TOTAL AVALUO				\$436.057.480

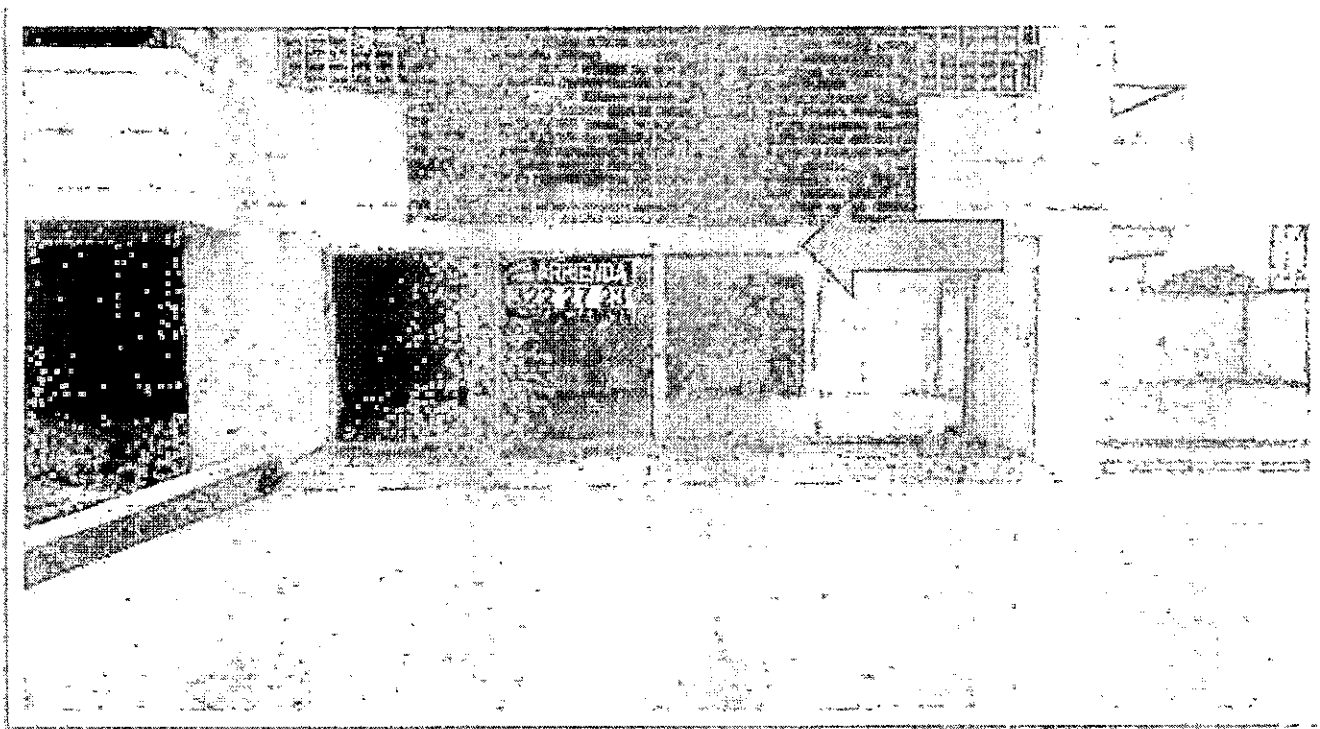
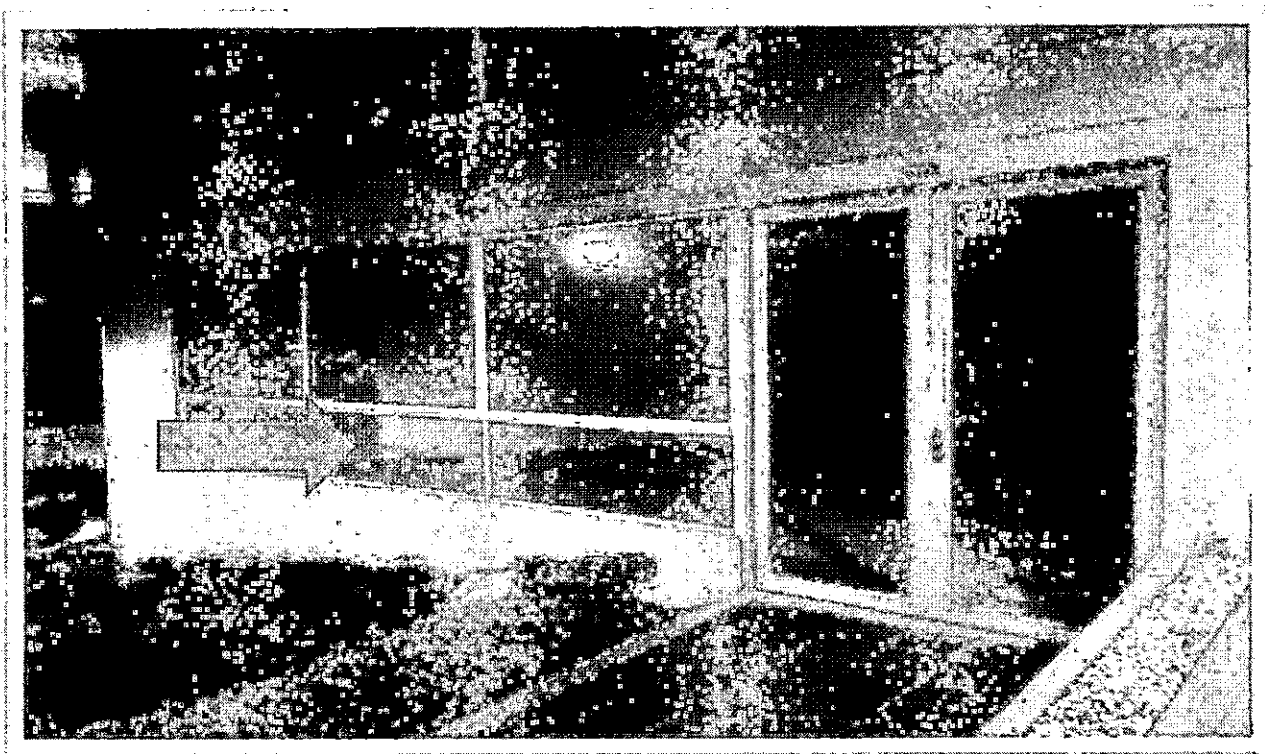
TOTAL DE LO AVALUADO: LOS INMUEBLES OBJETO DE AVALUO COMERCIAL, ACTUALMENTE TIENEN UN VALOR DE: CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS M/L (\$436.057.480)

8. REGISTRO FOTOGRAFICO



CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA
TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46
CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com
Envigado-Antioquia



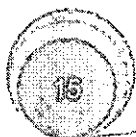


CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

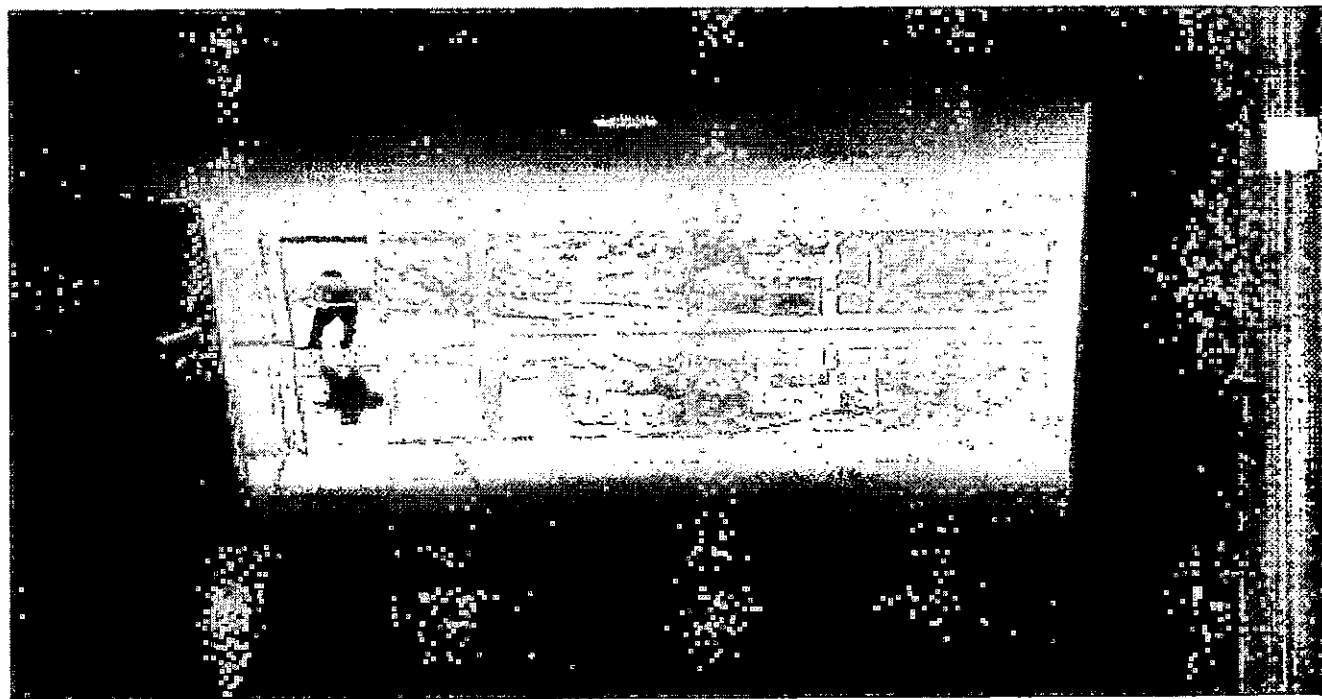
TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia

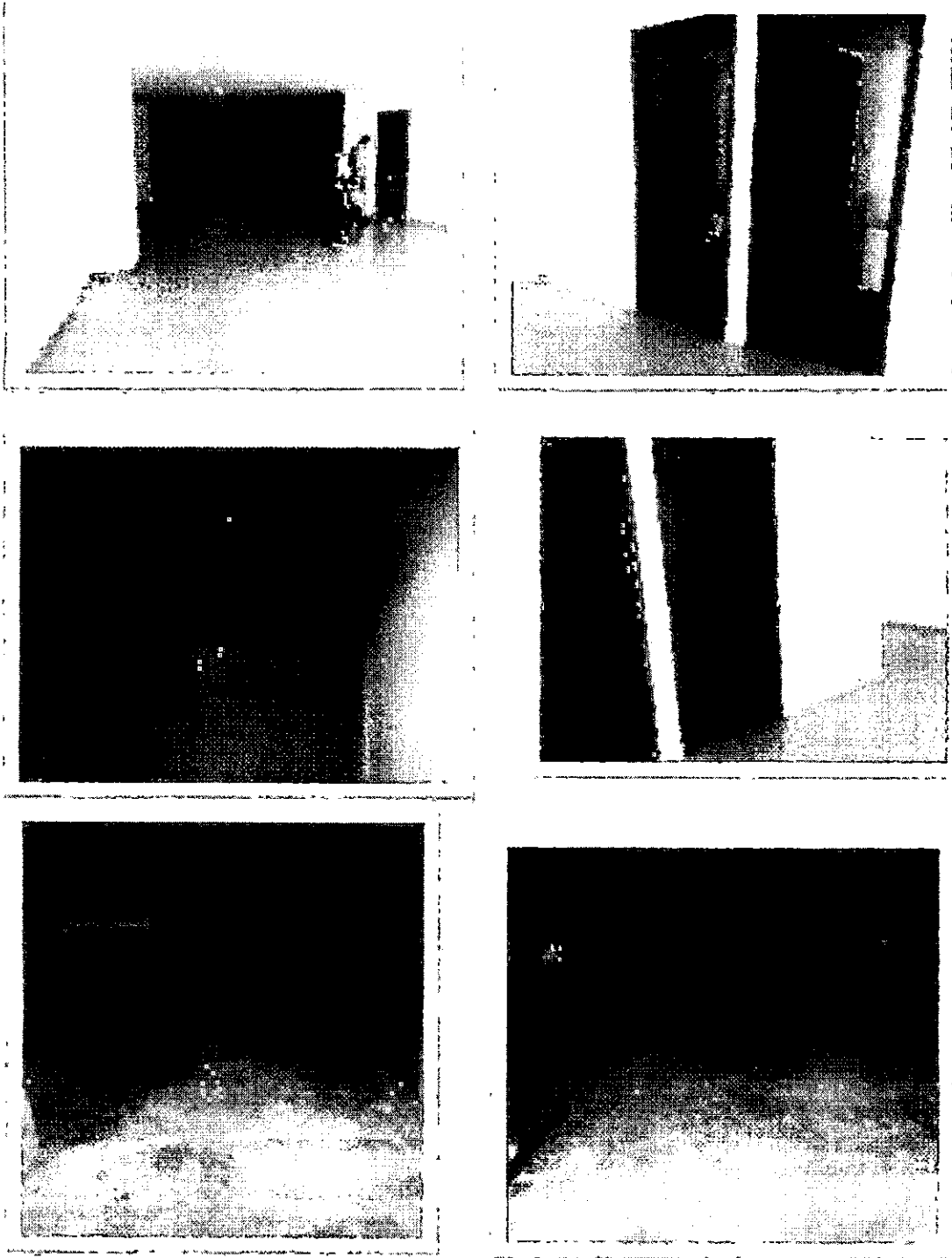


JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
PERITO AVALUADOR



CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA
TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46
CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com
Envigado-Antioquia



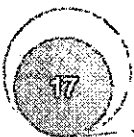


CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

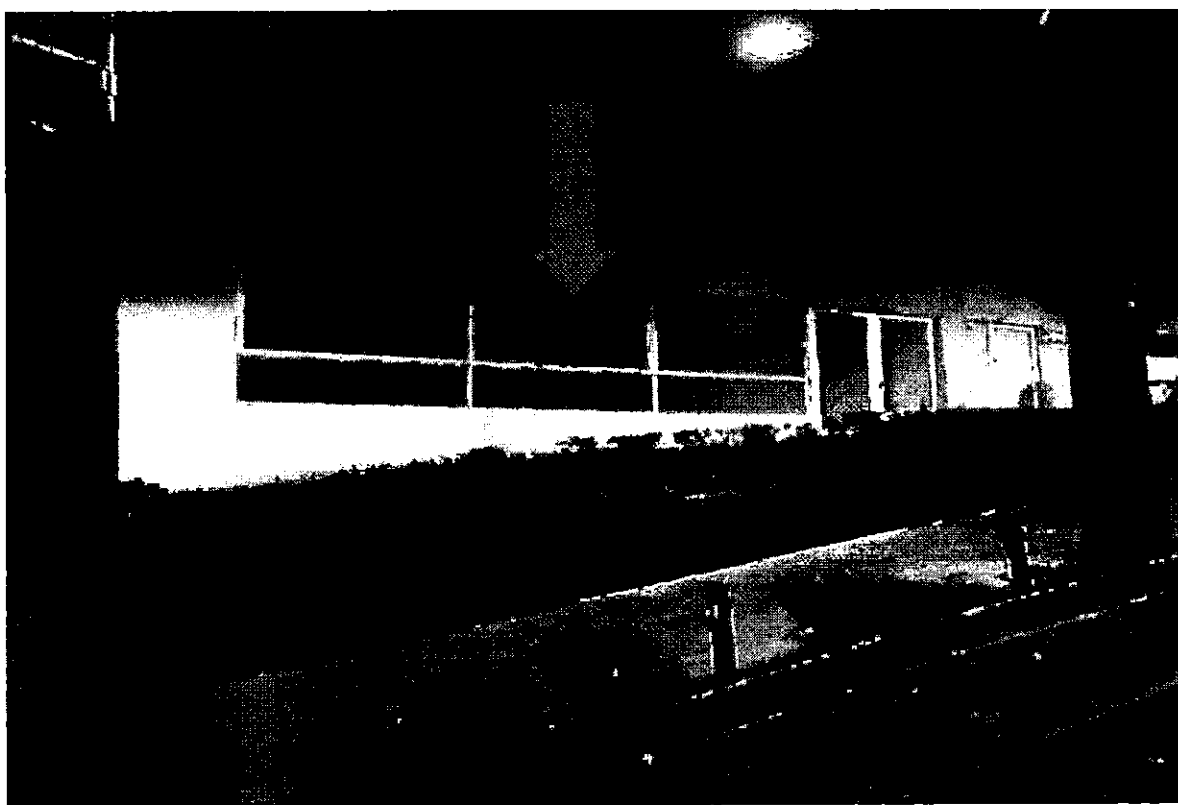
TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia



JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
PERITO AVALUADOR



CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA
TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46
CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com
Envigado-Antioquia

9. ANEXOS

1. Documentos que demuestran mi idoneidad

10. CONSIDERACIONES GENERALES

De conformidad con el Decreto 1420 de 1998, artículo 19, los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su elaboración o desde aquella en que se decidió su revisión o impugnación.

Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse sólo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el predio y su entorno.

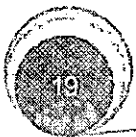
Adjunto certificación de idoneidad como perito evaluador y auxiliar de la justicia vigente.

Finalmente y de acuerdo a lo requerido en el artículo 226 Prueba pericial, del C G del P., me permito manifestar lo siguiente:

El presente dictamen es rendido por el suscrito, identificado tal y como aparece al pie de mi firma, mi actividad profesión es abogado litigante, y como auxiliar de la Justicia, en calidad de perito evaluador de bienes inmuebles, me desempeño hace 10 años. Se me puede ubicar en la carrera 43 No 36 Sur 29, Oficina 205, Edificio La Entrada Envigado, teléfono 3 33 33 34 y celular 312 7 99 62 46.

He sido nombrado en innúmeras ocasiones como perito evaluador, en Juzgados civiles municipales, de Circuito, de Familia, en el Tribunal de Medellín, Sala Familia y Sala Civil y en el Tribunal Administrativo de Antioquia.

Me permito adjuntar lista de algunos procesos donde he sido designado como perito evaluador:



CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia

JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
PERITO AVALUADOR

1.

Juzgado: 008 Civil del Circuito de Medellín.
Radicado: 2011-00420-00
Demandante: María Rosalba Velásquez Álvarez
Demandado: Castor Lino Cardona.
Proceso: De Pertenencia.
Abogada demandante: Ana Consuelo Mejía Gutiérrez
Fecha del dictamen: Mes de julio de 2017.
Materia del dictamen: Se solicitó por el Despacho: verificar linderos, áreas, destinación del inmueble, ubicación, mejoras, vetustez, y otras características del inmueble

2.

Juzgado: 007 Civil del Circuito de Medellín.
Radicado: 2011-00191-
Demandante: Yomaira de Jesús Rivera Rincón.
Demandado: Daniel Rivera Diosa.
Proceso: Ordinario de Pertenencia.
Abogada demandante: Pedro Taborá y Jairo Casas
(demandado)
Fecha del dictamen: 21 de abril de 2017.
Materia del dictamen: Se solicitó por el Despacho: identificar ubicación, verificar linderos, medidas, destinación del inmueble, ubicación, mejoras, características y especificaciones de interés del inmueble.

3.

Juzgado: 004 Civil del Circuito de Medellín.
Radicado: 2011-00724-00
Demandante: EDU
Demandado: PROMOVAL LTDA Y OTROS.
Proceso: De Expropiación.
Abogada demandada: Paula Naranjo
Fecha del dictamen: Mes de agosto, septiembre y octubre de 2017.
Materia del dictamen: Se solicitó por el Despacho: determinar linderos, áreas estudiar títulos del predio objeto de expropiación.

CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia



4.

Juzgado: 001 Civil del Circuito de Medellín.
Radicado: 2011-00137-00
Demandante: Georgina Valencia.
Demandado: Promoval Ltda y otros.
Proceso: De Pertenencia.
Abogado demandante: Wilson Ossa Gómez
Fecha del dictamen: 09 de marzo de 2018.
Materia del dictamen: Se solicitó por el Despacho: verificar límites claros del bien a usucapir, tanto en su ubicación, como en su extensión y límites del lote de mayor extensión, estableciendo además como queda este último luego de segregar el lote pretendido en prescripción acreditando en planos la ubicación de ambos lotes.

5.

Juzgado: 009 Civil del Circuito de Medellín.
Radicado: 2013-01086-00
Demandante: Maria Helena Arango Villa
Demandado: Jhon Jairo Uribe Villa.
Proceso: Ordinario.
Abogado: Juan David Zuluaga Alvarez
Fecha del dictamen: Mes de octubre de 2017.
Materia del dictamen: Se solicitó por el Despacho: identificar claramente el inmueble, incluso con estudio de títulos, determinar tiempo de construcción del inmueble, determinar linderos zonas comunes, apartamento y parqueadero, determinar mejoras útiles, necesarias y voluptuosas del inmueble y demás características.

6.

Juzgado: 013 Civil del Circuito de Medellín.
Radicado: 2012-00837-00
Demandante: Teresa Giraldo Ramirez.
Demandado: Pedro Gutierrez y otros.
Proceso: Ordinario de Pertenencia.
Abogado demandante: Jaime Escobar.
Fecha del dictamen: 28 de julio de 2017.



CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia

JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
PERITO AVALUADOR

Materia del dictamen: Se solicitó por el Despacho: verificar linderos, áreas, destinación del inmueble, ubicación, mejoras, vetustez, y otras características del inmueble

7.

Juzgado: 008 Civil del Circuito de Medellín.
Radicado: 2015-001136-00
Demandante: María Nancy Manco Usuga.
Demandado: Rodrigo Celis Muñoz
Proceso: Verbal de Pertenencia.
Abogado demandante: Luis Fernando Barrera Naranjo
Fecha del dictamen: Mes de junio de 2018.
Materia del dictamen: Se solicitó por el Despacho: verificar que el inmueble descrito en los hechos de la demanda coincide con los que se afirma posee actualmente el demandante.

8.

Juzgado: 016 Civil del Circuito de Medellín.
Radicado: 2001-00151-00
Demandante: Ivan Dario Correa
Demandado: Silvia Correa de Rivas y otros.
Proceso: De Pertenencia.
Abogado demandante: Rubén Darío Cárdenas.
Fecha del dictamen: Mes de mayo de 2018.
Materia del dictamen: Se solicitó por el Despacho: delimitar claramente el bien usucapir tanto en su ubicación, extensión y límites, como el lote de mayor extensión, estableciendo además como queda este último, luego de segregar el lote pretendido en prescripción, acreditando en planos la ubicación de ambos lotes.

9.

Juzgado: 008 Civil del Circuito de Medellín.
Radicado: 2007-00392-00
Demandante: Mario Leandro Marín Marín.
Demandado: Personas indeterminadas.
Proceso: De Pertenencia.
Abogada demandante: Nohelia Tamayo
Fecha del dictamen: Mes de agosto de 2016.

CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia



311

Materia del dictamen: Se solicitó por el Despacho: verificar linderos, áreas, destinación del inmueble, ubicación, mejoras, vetustez, y otras características del inmueble

Igualmente en innumerables procesos he sido nombrado para realizar avalúos comerciales.

Seguidamente me permito manifestar que no he sido designado como perito evaluador en procesos anteriores con las mismas partes.

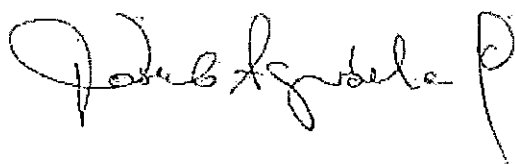
No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Declaro que los métodos utilizados en el presente dictamen ya los he utilizado en peritajes rendidos anteriormente.

Los documentos idóneos que me habilitan para realizar mi actividad como perito evaluador, ya reposan en el expediente

Para cualquier información, aclaración o complementación adicional con gusto estaré dispuesto a atenderle.

Cordialmente,



JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
C.C. No. 71.726.048 de Medellín.
RAA AVAL 71.726.048
AUXILIAR DE LA JUSTICIA.
AVALUADOR.



CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62-46

CORREO ELECTRONICO josegagudelo@hotmail.com

Envigado-Antioquia



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial

RADICADO. 05266-31-03-001-2018-00201-00
AUTO DE SUSTANCIACIÓN

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO

Nueve de febrero del año dos mil veintiuno

Del avalúo presentado por la parte demandante, se da traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días, advirtiéndole que el inmueble con matrícula inmobiliaria N° 001-1214329 (parqueadero N° 24), fue adjudicado en audiencia de remate de fecha 14 de enero de 2020.

NOTIFÍQUESE

GERMÁN ALONSO FLÓREZ HINCAPIÉ
JUEZ

03

CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado en estado

No. 011, fijado hoy en la Secretaría del

Juzgado a las 8 am

Envigado, febrero 12 del 2021.

Fátima Corrales Ramírez
Secretaria