



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
ITAGÜÍ**

Veintiuno de febrero de dos mil veintidós

AUTO INTERLOCUTORIO N°

RADICADO N° 05380 40 89 002 2017 00220 01

Se incorpora a las presentes diligencias dictamen pericial realizado por el profesional Manuel Alejandro Cano Mejía, el cual se pone en conocimiento de las partes de conformidad con el artículo 231 del C.G.P.

De acuerdo con dicha normatividad en concordancia con el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, se fijará fecha y hora para la realización de audiencia de practica de pruebas, alegatos y sentencia.

En ese orden de ideas, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí,

RESUELVE:

PRIMERO: Se pone en conocimiento de las partes, el dictamen pericial decretado de oficio y aportado por el profesional Manuel Alejandro Cano Mejía obrante en el anexo 19 del expediente digital.

SEGUNDO: Se señala el día ocho (8) de abril de dos mil veintidós (2022), a las nueve de la mañana (9:00 AM), para que tenga lugar la AUDIENCIA DE PRACTICA DE PRUEBAS, ALEGATOS Y FALLO de que trata el artículo 327 del C. G. del Proceso en concordancia con el artículo 14 del Decreto 806 de 2020.

TERCERO: La audiencia se realizará por el medio virtual “Lifesize”, al que los mandatarios judiciales designados deberán acceder. Por la secretaría, envíese los enlaces de conexión a los correos que figuren como suministrados por los respectivos apoderados.

CUARTO: De conformidad con el artículo 3° del Decreto 806 de 2020, es deber de los sujetos procesales suministrar los canales digitales elegidos para los fines del proceso y comunicar cualquier cambio de los mismos, so pena de que las invitaciones se remitan válidamente en la anterior.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÚI,
ANTIOQUIA**

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 10** fijado en la página web de la Rama Judicial el **23 DE FEBRERO DE 2022** a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

4.

Firmado Por:

Sergio Escobar Holguin
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Itagui - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **785c6a8194d81a8754c8a764acb187e01b487678fd5029c82263522e3ad33f9e**

Documento generado en 22/02/2022 03:41:46 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

RV: DICTAMEN PERICIAL_JDO 1_CIVIL CTO_ITAGUI_RDO_05380408900220170022001

Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 11/02/2022 16:45

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Itagui <j01cctoitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes reenvío memorial radicado 2017-00220-01, para su conocimiento y fines pertinentes.

Cordialmente,



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

FLAVIO RAFAEL RAMÍREZ GONZALES
ESCRIBIENTE CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
JUZGADOS DE ITAGÜÍ-ANTIOQUIA

✉ csadjitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co
☎ +57-4 377-23-11
📍 CAR 52 # 51-40 ED C.A.M.I P.1 TORRE-A ITAGÜÍ ANTIOQUIA

De: manuel alejandro cano mejia <manuelalejandro2010@hotmail.es>

Enviado: viernes, 11 de febrero de 2022 14:10

Para: Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: DICTAMEN PERICIAL_JDO 1_CIVIL CTO_ITAGUI_RDO_05380408900220170022001

Cordial Saludo

Anexo Dictamen Pericial con 49 folios, dirigido al Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagui_Rdo: 05380408900220170022001, por favor confirmar recibido.

ATENTAMENTE

MANUEL ALEJANDRO CANO

Lonja Inmobiliaria Del Sur

Web: www.lonjainmobiliariadelsur.com

Correo: manuelalejandro2010@hotmail.es

Teléfonos: 300 4983679 / 2779199

Cargo: Perito Topógrafo

Afiliado a la Lonja de Medellín y Antioquia



Itagüí, febrero 11 de 2022

SEÑORES

JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO DE ITAGUI-ANT.
E.S.D

RADICADO: 05380408900220170022001

DEMANDANTE: OFELIA DEL SOCORRO RESTREPO DE GONZALEZ
DEMANDADO : VICTOR LEONARDO PÉREZ LOPERA

REFERENCIA: RESOLUCIÓN A CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL

MANUEL ALEJANDRO CANO MEJIA, en mi calidad de perito evaluador, con RAA Certificado por la Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de abril 2018 de la superintendencia de industria y Comercio donde asignan al suscrito el Número de Avaluador AVAL-1.036.625.015, categoría en inmuebles Urbanos y Rurales, topógrafo profesional, técnico en Avalúos, afiliado a la Lonja de Medellín y Antioquia, presento el siguiente informe valuatorio, de conformidad con lo solicitado por el Honorable Despacho en el Proceso de la Referencia, por lo cual dejo a su consideración y el de las partes.

VISTA PREVIA

1



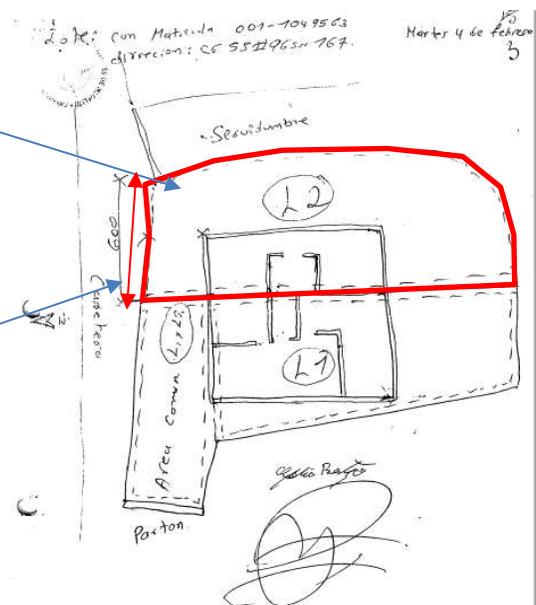
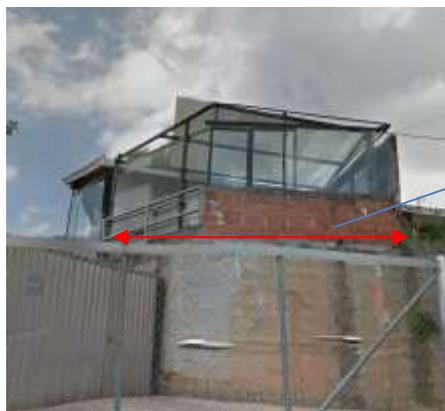
¹ Lote levantado en campo por el suscrito.

1. INTRODUCCIÓN:

En el Municipio de la Estrella-Antioquia, en la Vereda Pueblo Viejo, existe un lote de terreno identificado jurídicamente con **MI: 001-1230226** de la Oficina de Instrumentos de Medellín Zona Sur, por esta razón existen dos escenarios que se describen de la siguiente manera:

- Lote de terreno identificado con **MI:001-1230226** Primer piso y sótano: Apartamento No. 96 sur 167 (102) carrera 55, Tomado del inmueble que se identificaba con **MI:001-1221040** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, denominado "**LOTE A2**" nace por medio de la Escritura Publica Nro. 1506 del 24 de diciembre del 2015 RPH, en la Notaria Única de la Estrella, ocupado actualmente por el señor VICTOR LEONARDO PÉREZ LOPERA desde el día 05 de febrero del año 2014, según clausula Quinta de la promesa de compraventa.
- Existe un Contrato de Promesa de Compraventa pactado el día 04 junio del 2014, actuando en calidad de VENDEDORA la señora OFELIA DEL SOCORRO RESTREPO DE GONZALEZ, y como COMPRADOR el señor VICTOR LEONARDO PÉREZ LOPERA, entrando en negociación el LOTE #2 del plano que se anexa en la misma.

Plano Elaborado a mano alzada, anexo a la promesa de compraventa, "lote materia de Dictamen L2".



ANÁLISIS DE LO ANTERIOR:

Demandante

- OFELIA DEL SOCORRO RESTREPO DE GONZALEZ

Demandado

VICTOR LEONARDO PÉREZ LOPERA

La Señora OFELIA DEL SOCORRO RESTREPO DE GONZALEZ, demanda al señor VICTOR LEONARDO PÉREZ LOPERA, por incumplimiento de promesa de Compraventa con fecha del 04 de junio de 2014.

2: OBJETIVOS DEL DICTAMEN

2.1 OBJETIVO GENERAL:

- Realizar Dictamen Pericial a fin de determinar el valor de las mejoras efectuadas por el demandado señor Víctor Leandro Pérez Lopera, al inmueble denominado apartamento 102 con matrícula inmobiliaria número **001-1230226** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur el cual cuenta con las siguientes características y linderos:

“Primer piso: Apartamento No. 96 sur 167 (102) carrera 55, destinado para vivienda familiar, con un área construida de 47.5 mts mt², un área libre de 163.77 mt², para un área privada total de 211.02 mt² (después de la aclaración surtida en las escrituras públicas 968 del 18 de octubre de 2016, y 46 del 24 de enero de 2017, todas de la Notaría Única de la Estrella las cuales se encuentran debidamente registradas), altura 3.40 mts, alindado así: ORIENTE: con andén y zona verde que lo separa de la carrera 55. OCCIDENTE: Con predio de Eliana Marcela Fernández Caballos. NORTE. Con el apto No. 96 sur 167 (101) de este edificio. SUR: Con servidumbre. POR ENCIMA, con el techo que lo cubre. POR DEBAJO con piso acabado sobre el terreno. Comodidades: concina, sala, comedor, zona de ropas, dos (2) alcobas, un W.C. y ducha.”

Inmueble que inicialmente fuere recibido el 4 de febrero de 2014 por el demandado, descrito inicialmente en el contrato de promesa de la siguiente manera:

“Por el frente con acceso común para ambos lotes; por el norte, con vía que conduce a Pueblo Viejo; por el oriente en 47.4 mts con servidumbre; por el occidente, con el lote número uno de propiedad de la vendedora y por el sur con la señora Eliana Marcela Hernández Ceballos.”. Para individualizar el lote de terreno objeto de la presente promesa de compraventa, se toma la línea que forma el murto que separa en dos al lote de mayor extensión y que se encuentra a 6.00 mts de la servidumbre a que se refiere uno de los linderos de mayor extensión. Lote ubicado en el Paraje Pueblo Viejo, carrera 55 nro. 96 sur 167 del municipio de La Estrella. El lote prometido en venta, incluye las mejoras en el existentes, mejoras consistentes en casa de habitación totalmente independiente, para lo cual, la vendedora diligencia los trámites para independizar los servicios públicos y el promitente comprador, asumirá los costos en que se incurra por la instalación de los servicios públicos independientes.”

- Igualmente deberá determinarse en dicho dictamen el valor del posible canon de arrendamiento que pudo generar dicho inmueble desde el siete (7) de septiembre de 2017 en adelante, fecha en que se tuvo como notificado de la demanda por aviso al demandado, tal como lo indicó el a quo en audiencia visible en anexo 5 del expediente, a partir del minuto 14:30 en adelante.

2.2 OBJETIVO ESPECIFICO:

Realizar inspección ocular, con el fin de identificar plenamente el lote materia de Dictamen, verificando la matrícula inmobiliaria a la que hace parte, estado de conservación de las mejoras realizadas por la parte demandada, dicho recorrido se realizará y se ejecutará con GPS-GARMIN “precisión Métrica”. Ajustado al sistema de coordenadas MAGNA SIRGAS-

Origen Bogotá, posteriormente los puntos recolectados se descargarán y se sobrepondrán con las bases de Catastro Departamental, dicha validación dará como resultado la ubicación espacial dentro del lote de mayor extensión, posteriormente se realizarán mediciones internas con Laser Bosh Profesional y lienza, para la corroborar áreas; análisis del sector verificando las dinámicas del mercado de acuerdo a lo establecido en la Resolución IGAC 620 del 2008_art 1.

SOLICIÓN A LO SOLICITADO POR EL DESPACHO

- ✓ VALOR DE LAS MEJORAS EFECTUADAS POR EL DEMANDADO AL INMUEBLE CON **MI: 001-1230226** de la Oficina de Instrumentos públicos de Medellín Zona Sur.
- ✓ VALOR DEL POSIBLE CANON DE ARRENDAMIENTO DESDE EL 7 DE SEPTIEMBRE A LA FECHA.

CONTENIDO_DICTAMEN PERICIAL

1. Generalidades
2. Memoria Descriptiva (Lote MI:001-1230226).
3. Aspectos Jurídicos
4. Características del Sector
5. Características del Inmueble
6. Aspecto Técnico del Inmueble
7. Marco Normativo
8. Metodología
- 9. Concepto de Valor “Valor de las Mejoras”.**
- 10. Avalúo Canon de arrendamiento “del 7 sep. a la fecha”**
11. Sustentación del Valor de las Mejoras.
12. Sustentación del Canon de Arrendamiento.
13. Observaciones
14. Vigencia
15. Anexos

DICTAMEN_PERICIAL.

1. GENERALIDADES

En este Concepto de Valor se hace la descripción de una propiedad y la condición bajo la consideración del evaluador, su utilidad para un propósito específico y/o su valor monetario, siendo este, el precio por el cual se efectuaría una operación de compraventa, en un mercado abierto, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviera ventaja sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien, bien investigado y cuidadosamente documentado, las partes interesadas en la venta, hipoteca u otra transacción encuentran en él una ayuda en el proceso de tomar una decisión.

1.1 SOLICITUD DEL CONCEPTO DE VALOR

Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí.

1.2 INSPECCION OCULAR DEL INMUEBLE

La visita al inmueble fue realizada, el 05 de febrero de 2022.

1.3 CLASE DE PERITAJE:

Concepto de Valor_ Mejoras

1.4 OBJETIVO DEL CONCEPTO DE VALOR

La finalidad del Avalúo es conocer el valor económico de las mejoras que hacen parte del inmueble identificado jurídicamente con **MI:001-1230226**, efectuadas por el demandado señor Víctor Leandro Pérez Lopera a valor presente Teniendo en cuenta principalmente, acabados, vetustez, estado de conservación y depreciación, en términos monetarios.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA_MI:001-1230226

2.1 PROPIETARIOS:

NOMBRE	C.C	% DERECHO	TITULO_ADQ.
RESTREPO DE GONZALEZ OFELIA DEL SOCORRO	72.302.716	100%	E.p Nro.1506 del 24/12/2015 Not. única de la Estrella

Resolución IGAC 620 del 2008, Artículo 7º.- Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Localización, dirección clara y suficiente del bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenclaturas es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.
- Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindantes el número catastral es de gran ayuda, por lo cual, si en la información suministrada por la entidad peticionaria no está incluido, el perito lo debe conseguir.
- Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien. Es indispensable en este aspecto detectar limitaciones físicas del predio tales como taludes, zonas de encharcamiento, o inundación permanente o periódica del bien.
- Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del

servicio. En caso que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben ser tenidos en cuenta.

- En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

Parágrafo. - Para una mejor identificación física de los predios, se recomienda la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas que determina la entidad catastral.

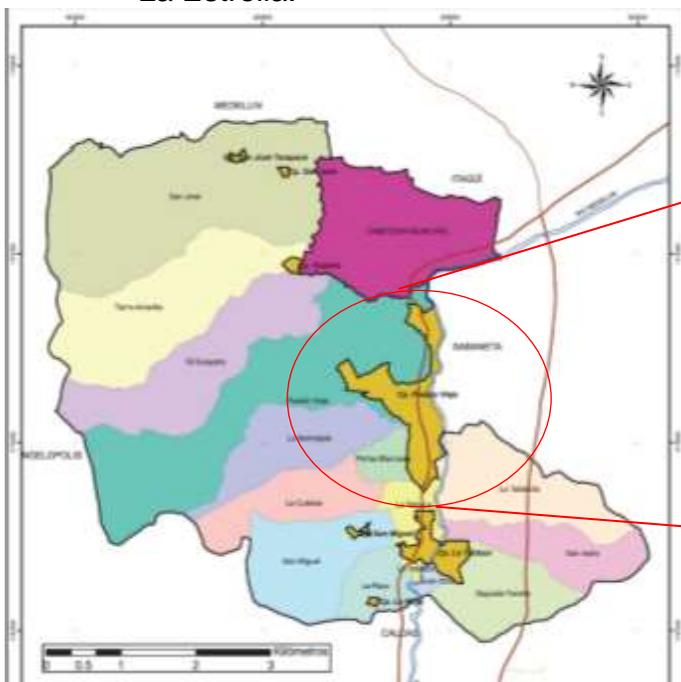
2.2 UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL MUNICIPIO

2



2.3 UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO.

El inmueble se encuentra ubicado en el Centro Poblado de Pueblo viejo del Municipio de La Estrella.

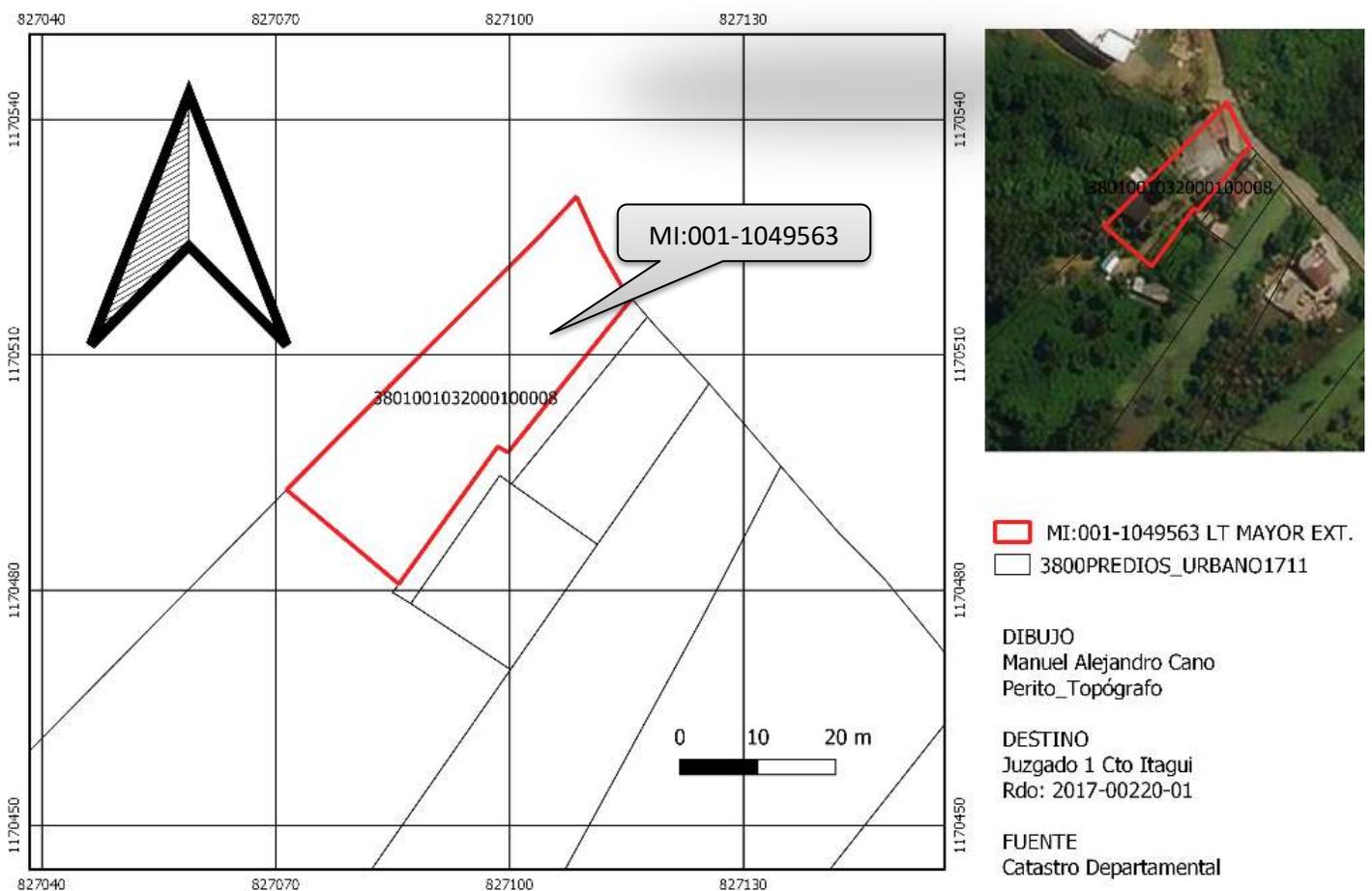
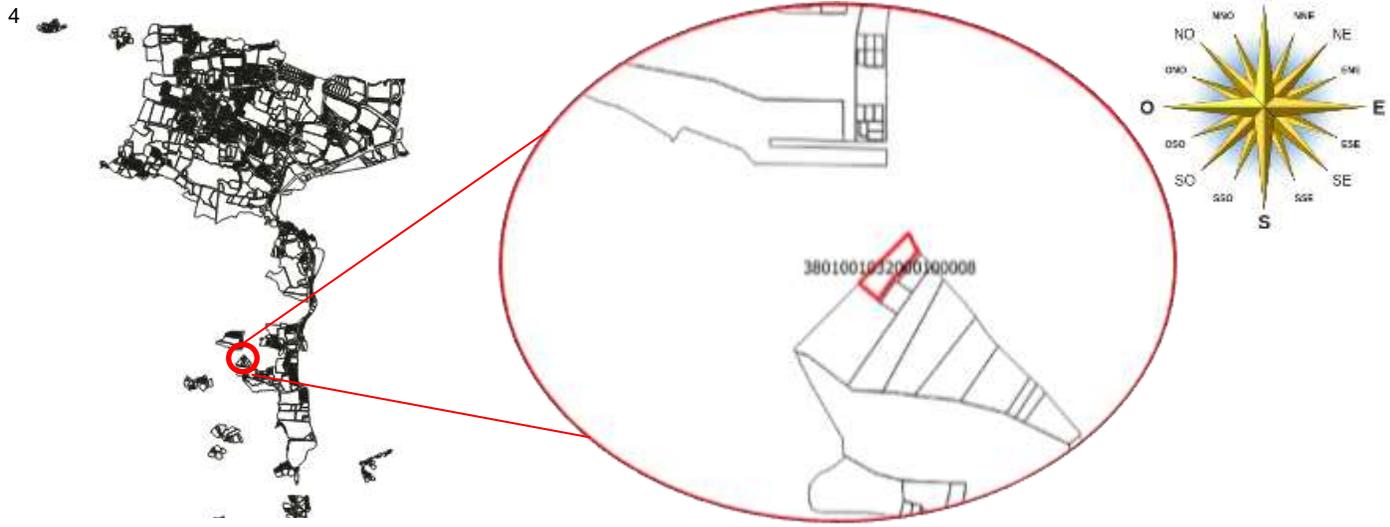


² De I, SajoR, CC BY-SA 2.5, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=8546728>

³ https://antioquia.gov.co/images/municipios/laestrella_map.jpg

2.4 UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL CENTRO POBLADO .

El inmueble Objeto de dictamen, se encuentra en la Carrera 55 #96 Sur-167 Interior 102, del Centro Poblado de Pueblo Viejo del Municipio de la Estrella-Antioquia.



2.5 DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE.

El inmueble al momento de realizar la visita (sábado 05 de febrero de 2022), se encontraba ocupada con destinación habitacional.

⁴ Predios_urbanos_Municipio de la Estrella_ <https://www.catastroantioquia.co/ControlAntioquia/app/6>
CARRERA 51 No. 52 – 16 Of. 201 // Tels. 3004983679
ITAGUI – ANTIOQUIA

2.6 DOCUMENTOS DESTINADOS PARA EL AVALUO.

Matrícula Inmobiliaria No. 001-1230226

Cuenta de servicios públicos
Demanda en Medio Digital
Fotos aportadas por las partes.
Plano en DWG, aportado por la parte Demandada

3. ASPECTOS JURIDICOS:

3.1 AFECTACIONES: N/A.

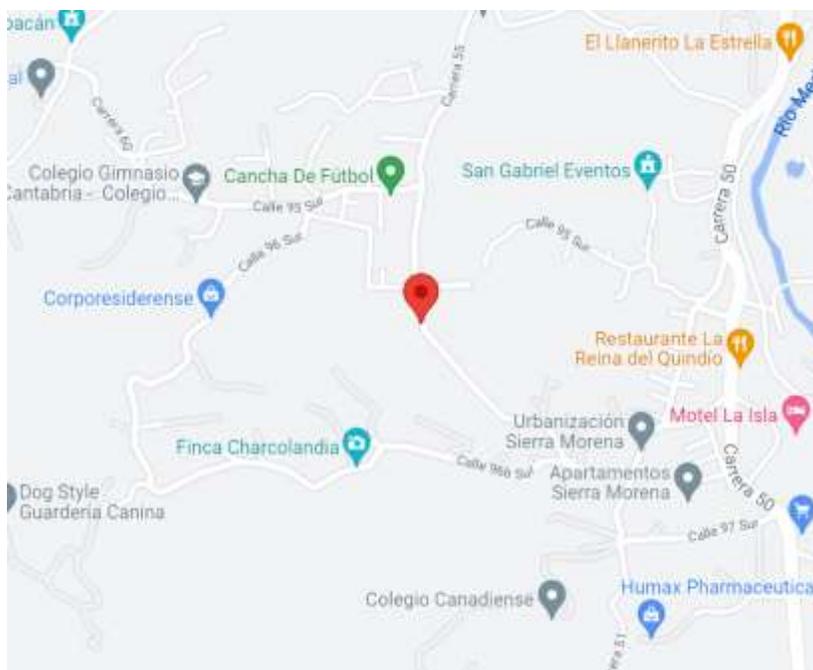
3.2 LIMITACION AL DOMINIO: **R.P.H** por medio de la **Escritura Publica Nro. 1506** del 24/12/2015 Notaria Única de la Estrella, aclaración al RPH por medio de la **Escritura Nro. 968 del 18/10/2016** Notaria Única de la Estrella y aclaración a la Escritura Nro. 968 del 18/10/2016 Notaria Única de la Estrella por medio de la **Escritura Publica Nro.46** del 24/01/2017_ Notaria Única de la Estrella.

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION:

Actividad predominante del sector : Baja Mixtura
Transporte : Regular
Servicios Públicos : Básicos.
Valorización : Buena

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble : Lote con Mejoras
Tipología : Familiar
Sistema de construcción : Mampostería estructural confinada
Estilo de construcción : Semi- Moderno
Estrato : 2
Disposición : Medianero
Destinación : Habitacional
Cerca de : Iglesia Pueblo Viejo, Cancha de futbol, Colegio Gimnasio Cantabria, entre otros.



CARRERA 51 No. 52 – 16 Of. 201 // Tels. 3004983679
ITAGÜÍ – ANTIOQUIA

LINDEROS JURIDICOS: lote de Mayor Extensión **MI:001-1221040** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, según escritura pública Nro. 1026 del 14 de octubre del 2015.

anterior Reloteo.-----
LOTE A2: Un lote de terreno, con casa de habitación sobre el construida, situado en el área rural del Municipio de La Estrella, con una cabida aproximada de 552.42 metros cuadrados, comprendido por los siguientes linderos: **ORIENTE:** Con servidumbre; **OCCIDENTE:** Con propiedad de Juan José Vélez; **NORTE:** Con vía que conduce a Pueblo Viejo en parte, y en parte, con el Lote N° A3 de este loteo; **SUR:** Con Lote N° A1 de este loteo.-----

LINDEROS JURIDICOS: lote con **MI:001-1230226** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, nace jurídicamente del lote de mayor extensión antes mencionado y que fue sometido a RPH por medio de escritura Publica Nro.1506 del día 24 de diciembre del 2015.

PRIMER PISO: APARTAMENTO N°. 96SUR-167 (102) CARRERA 55. Destinado para vivienda familiar, con un área construida de 47.25 metros cuadrados, un área libre de 157.15 metros cuadrados, para un área privada total de 204.40 metros cuadrados, altura 3.40 metros, alinderado así: **ORIENTE:** Con andén y zona verde que lo separa de la Carrera 55. **OCCIDENTE:** Con predio de Eliana Marcela Fernandez Ceballos. **NORTE:** Con el Apto. N° 96Sur-167 (101) de este edificio. **SUR:** Con servidumbre. Por encima, con el techo que lo cubre. Por debajo, con piso acabado sobre el terreno. **Comodidades:** Cocina, sala comedor, zona de ropas, dos (2) alcobas, un (1) w.c. y ducha.-----
ÁREAS COMUNES:-----
Circulación 42.70 m2.-----
La cubierta en techo: 118.10 m2.-----
PARÁGRAFO 1: El dominio particular o exclusivo sobre estos pisos se ejerce sobre la superficie comprendida dentro del área demarcada por los linderos citados para cada uno de ellos.-----

De la anterior escritura, es decir la Escritura Publica Nro. 1506 del día 24 de diciembre del 2015, se hace la aclaración en cuanto a las áreas Libres, por medio de la **Escritura Publica Nro. 968 del 18 de octubre del 2016** de la Notaria Única de la Estrella.

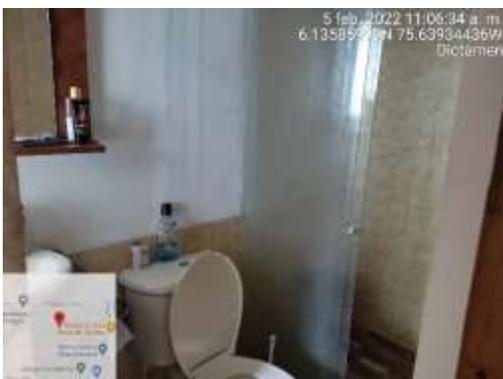
Matricula mayor extensión 001-1221040, por medio de la cual se sometió al régimen de propiedad horizontal el EDIFICIO RESTREPO PROPIEDAD HORIZONTAL, en cuanto a las áreas libres que corresponde a cada una de las unidades que integran el edificio.
PRIMER PISO: APARTAMENTO N°. 96SUR-167 (101) CARRERA 55 LA ESTRELLA (ANTIOQUIA) ÁREA CONSTRUIDA: 70.85 M2. ÁREA LIBRE: 270.40m2.-----
PRIMER PISO: APARTAMENTO N°. 96SUR-167 (102) CARRERA 55 LA ESTRELLA (ANTIOQUIA) ÁREA CONSTRUIDA: 47.25 M2. ÁREA LIBRE: 163.77 m2.-----
Se protocolizan nuevo plano aprobado y copia de la Resolución N° 01490 del 27-09-2016, mediante la cual se corrige la Resolución N° 01294 del 26-08-2016 expedida por la Secretaría de Planeación e Infraestructura del municipio de La Estrella (Antioquia).

**MEJORAS SEGÚN VISITA EN CAMPO
FACHADA**



DISTRIBUCIÓN PRIMER NIVEL

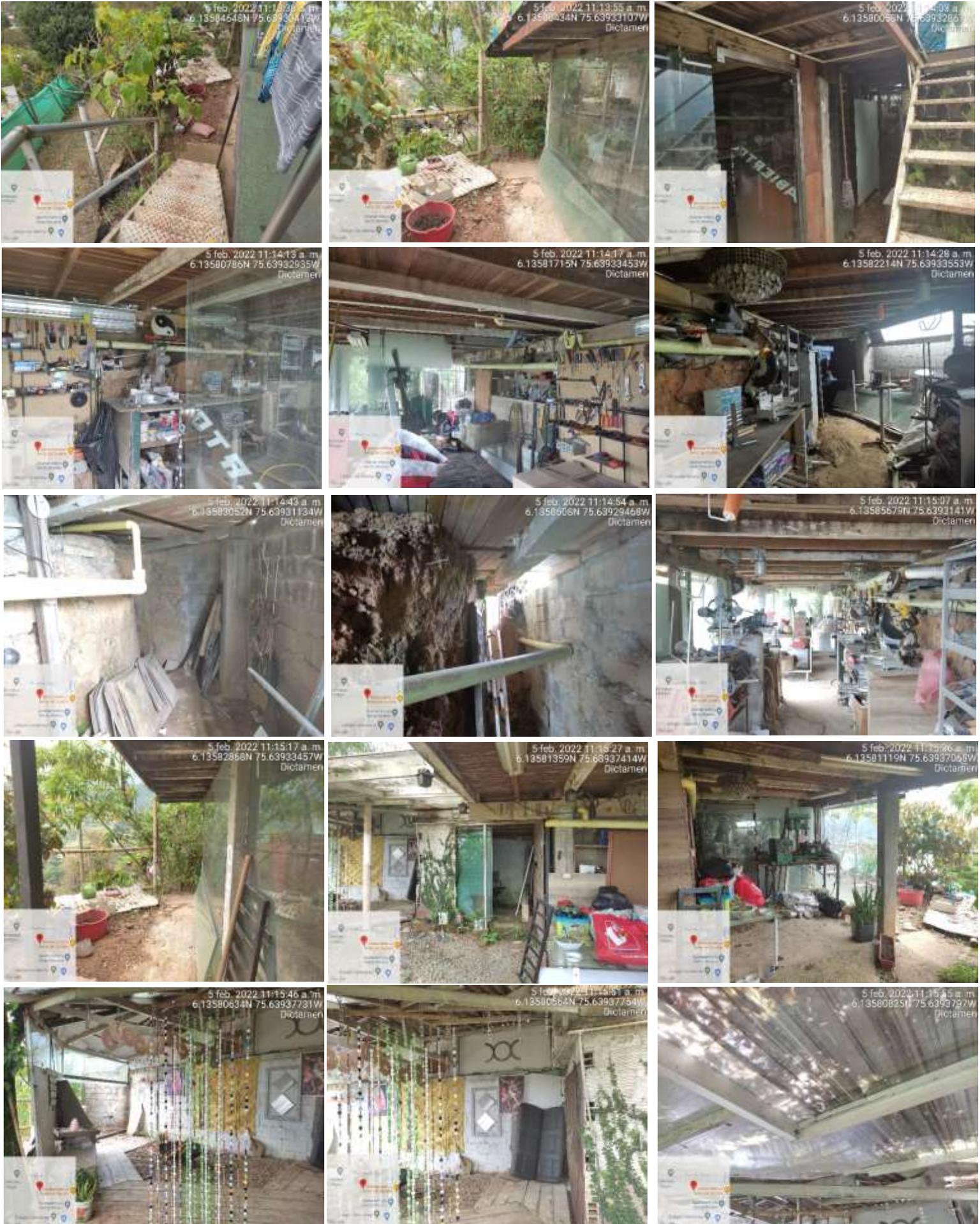






PERITO TOPÓGRAFO

DISTRIBUCIÓN SOTANO



CARRERA 51 No. 52 – 16 Of. 201 // Tels. 3004983679
ITAGUI – ANTIOQUIA



Apreciaciones tomadas por el Suscrito "Apreciaciones Derecha"

NOTA: a continuación, se describe el bien inmueble identificado jurídicamente con **MI:001-1230226** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Apartamento Interior 102: se accede por la Carrera 55, se ingresa por servidumbre que a su vez colinda con el interior 101 separados con portón en madera y parte en malla metálica, se ingresa por puerta en aluminio, corredor con piso en losa de concreto ventanal de luz en vidrio templado, lavadero forrado en baldosín, ingresando se denota cambio de piso con tablilla en madera, se ingresa para habitación por puerta en aluminio con fachada a su alrededor por vidrio templado, alcoba 1, con piso en madera laminada, cubierta en madera, alcoba 2, con baño cabinado y enchapado, cocina sencilla con mueble superior e inferior, saliendo de las habitaciones por corredor con pasamanos en tubo metálico, se ingresa a zona de estudio por puerta en vidrio templado, piso con tablilla en madera, una alcoba, cocina sencilla con mesón en acero inoxidable, baño sencillo, con cubierta con lamina en pvc, saliendo se aprecia escaleras metálicas con acceso a sótano, apreciando zona de trabajo, patio o solar trasero cuenta en parte con cubierta en teja de Eternit y lamina se zinc, el inmueble se encuentra en regular estado de conservación.

CARRERA 51 No. 52 – 16 Of. 201 // Tels. 3004983679
ITAGUI – ANTIOQUIA

6. ASPECTO TECNICO DEL INMUEBLE:

B = bueno; R= regular; L= Lento

Diseño y construcción	: R
Acabados	: R
Estado general del inmueble	: R
Ubicación dentro del sector	: B
Desarrollo y proyección urbana	: L
Vías de acceso	: B
Transporte Urbano	: R
Servicios públicos	: R
Vecindario	: B
Valorización	: L

7. MARCO NORMATIVO

RESOLUCION IGAC 620 DE 2008. 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, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998.

DECRETO 1420. Normas, procedimiento, parámetros y criterios para la elaboración de Avalúos por los cuales se determinará el Valor Comercial de los bienes inmuebles y se definen otras disposiciones.

LEY 1673 DE 2013. Ley del Avaluador. Por la cual se determina los lineamientos para el ejercicio de la profesión de Avaluador y otras disposiciones frente a la regulación, monitoreo y sanciones asociados al código de conducta del Avaluador.

NORMATIVIDAD PBOT DEL MUNICIPIO. Acuerdo 042. por el cual se derogan el acuerdo 02 de 2000 y el acuerdo 20 de 2002, se adopta el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de la estrella y se establecen algunas reglamentaciones

8. METODOLOGIA

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.

NOTA: según solicitud por parte del despacho en el proceso de la referencia, se tiene en cuenta las mejoras realizadas por la parte demandada y que hacen parte de la Matricula Inmobiliaria **MI:001-1230226** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, por esta razón se tendrán las siguientes consideraciones:

Para el desarrollo del proyecto se utilizará la siguiente metodología; de análisis de precios unitarios, se pretende abordar los ítems que permiten la correcta estructuración, de la información como la discriminación de costos directos los cuales afectan el proceso productivo directamente y se consideran principalmente en estimaciones o presupuestos los porcentajes de costos indirectos, los cuales son los tangenciales al proyecto.

La Obtención de la información se derivó de consultas en la construdata, el cálculo de porcentajes por capítulo es un ítem que nos ayuda en el análisis de precios unitarios, este nos informa de manera la importancia de cada uno de estos capítulos, para el análisis del valor de metro cuadrado de la construcción.

Presupuesto de obra:

El presupuesto de obra es la estimación monetaria que representa desarrollar una actividad u obra determinada a través de la medición y la valoración de sus componentes. (Berrú Cabrera Juan Carlos, 2015)

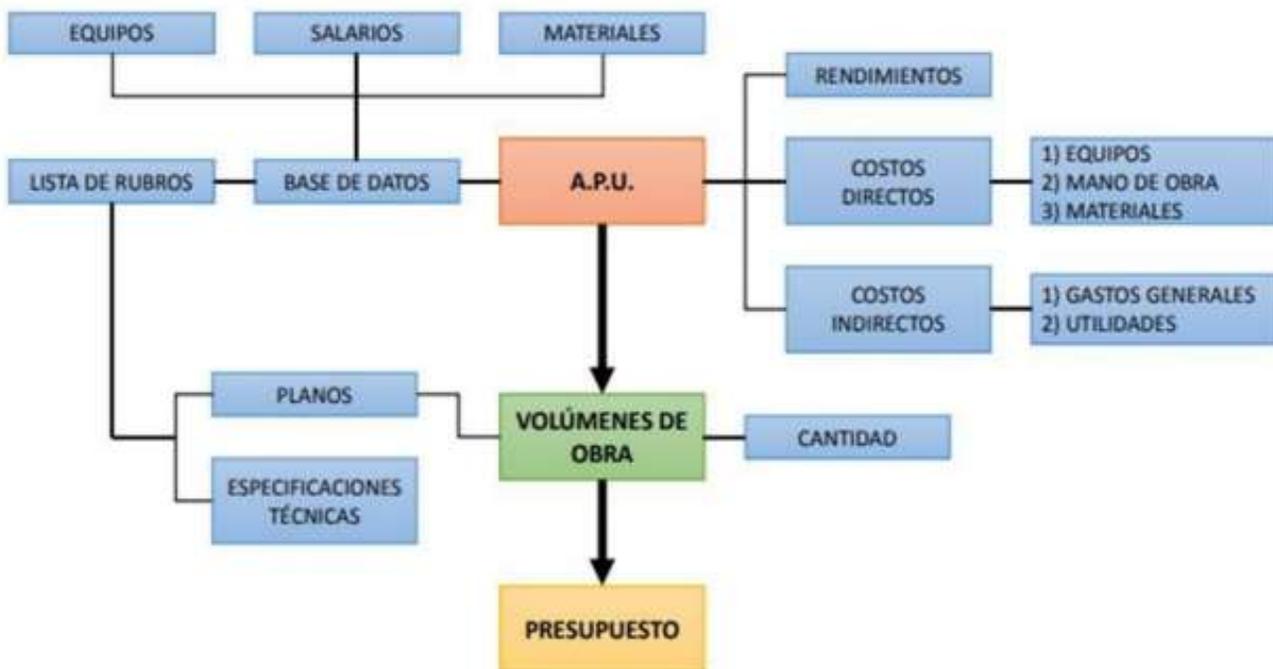


Imagen 2: Diagrama del proceso de elaboración de una APU

Fuente: Presupuesto de Obra y especificaciones Técnicas de una vivienda Unifamiliar ubicada en la Parroquia la Providencia del Cantón Machala (Berrú Cabrera Juan Carlos, 2015)

Para la elaboración del presupuesto de obra se utilizará el método unitario que es el más detallado y a través de la sucesión de pasos concatenados entre si nos permitirá determinar el valor monetario de cada actividad. Dichos pasos son los siguientes:

- 1) Con base en la información que se encuentran planos “aportados por la parte demandada y que fueron corroborados con medidas en campo, coincidiendo el perímetro”, se determinan los ítems y se elabora el listado de actividades según las indicaciones por parte del señor VICTOR LEONARDO PÉREZ LOPERA.
- 2) Se procede a cuantificar la mano de obra, materiales y equipos a utilizarse en cada rubro teniendo en cuenta las especificaciones técnicas propuestas en proyecto.
- 3) Se elabora una base de datos en Excel que contenga un listado lo más actualizado posible de los costos de equipos, mano de obra y materiales.
- 4) Una vez que se cuenta con toda la información antes mencionada y teniendo el porcentaje del costo indirecto (impuestos, imprevistos, etc) se procede a realizar los A.P.U. de cada actividad en el Excel.
- 5) Se obtiene las cantidades de obra que serán tomadas de los planos correspondientes aplicadas a cada rubro.
- 6) Multiplicamos el A.P.U. por la cantidad de obra de un rubro para obtener el costo de dicho rubro.

- 7) Se repite el paso 6 con cada rubro del proyecto.
- 8) Finalmente se suma el costo de cada rubro para obtener el presupuesto total de la obra.

8.1 MÉTODO REPOSICIÓN DE COSTOS (ART.3 RES. I.G.A.C. 620 DE 2008).

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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini (Fitto y corvini (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 13º. - Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso 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.

8.2 MÉTODO MERCADO – COMPARATIVO (ART. 1º RES. 620 DE 2.008 IGAC)

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 10º. - Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la

construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar. Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas). Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

Artículo 9º.-Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

9. CONCEPTO DE VALOR “Valor de las Mejoras”

Decreto 1420 de 1989, Artículo 2º.- *Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más, favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.*

9.1 AVALÚO MEJORAS /CONSTRUCCIONES– METODO REPOSICIÓN DE COSTOS.

ACLARACIONES PREVIAS

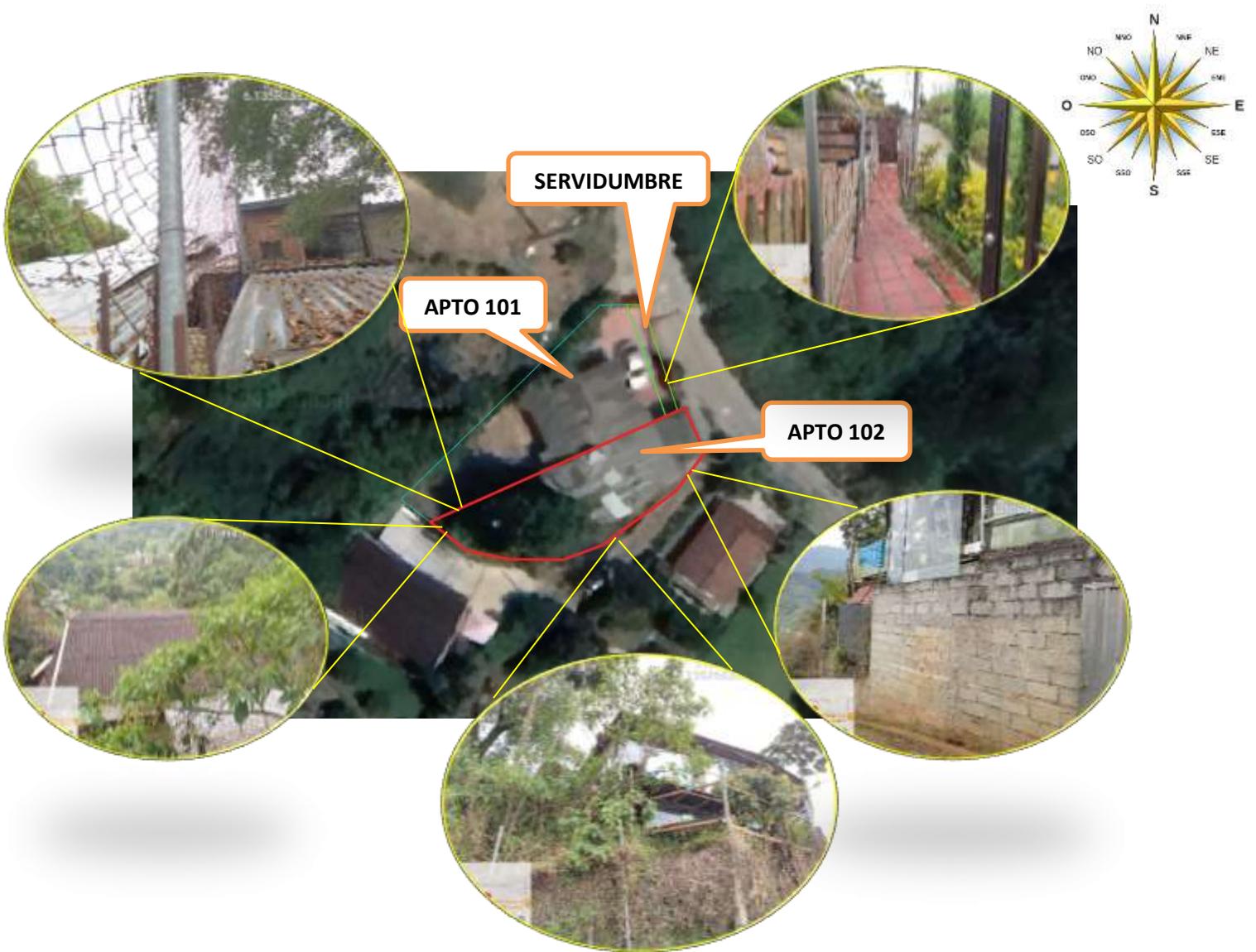
Existe un predio Materia de Dictamen en el cual se marca cada uno de los vértices en la zona, materializados en el terreno por medio de vértices en material, localizadas cada una de ellas con coordenadas arrojadas por el dispositivo GPS-GARMIN, ajustadas al sistema de coordenadas MAGNA SIRGAS-ORIGEN BOGOTA.



Dicha información obtenida se toma en campo el día 05 de febrero del 2022, tomando puntos de los vértices de acuerdo a las indicaciones del **DEMANDADO- VICTOR LEONARDO PÉREZ LOPERA**, siendo pilar fundamental para la identificación del lote, el resultado del recorrido es el lote de terreno en materia de análisis.

En este caso hay que realizar la siguiente aclaración: Esta red de puntos a los que se refiere dicho documento no corresponde en ningún caso a la materialización de lindes y límites de los distintos predios, sino que son solo puntos auxiliares utilizados para realizar el plano topográfico, es decir solo son útiles para realizar el plano.

A continuación, se ilustran los puntos tomados en campo tomados con GPS gamín, ajustados al sistema de referencia MAGNA SIRGAS Origen Bogotá.

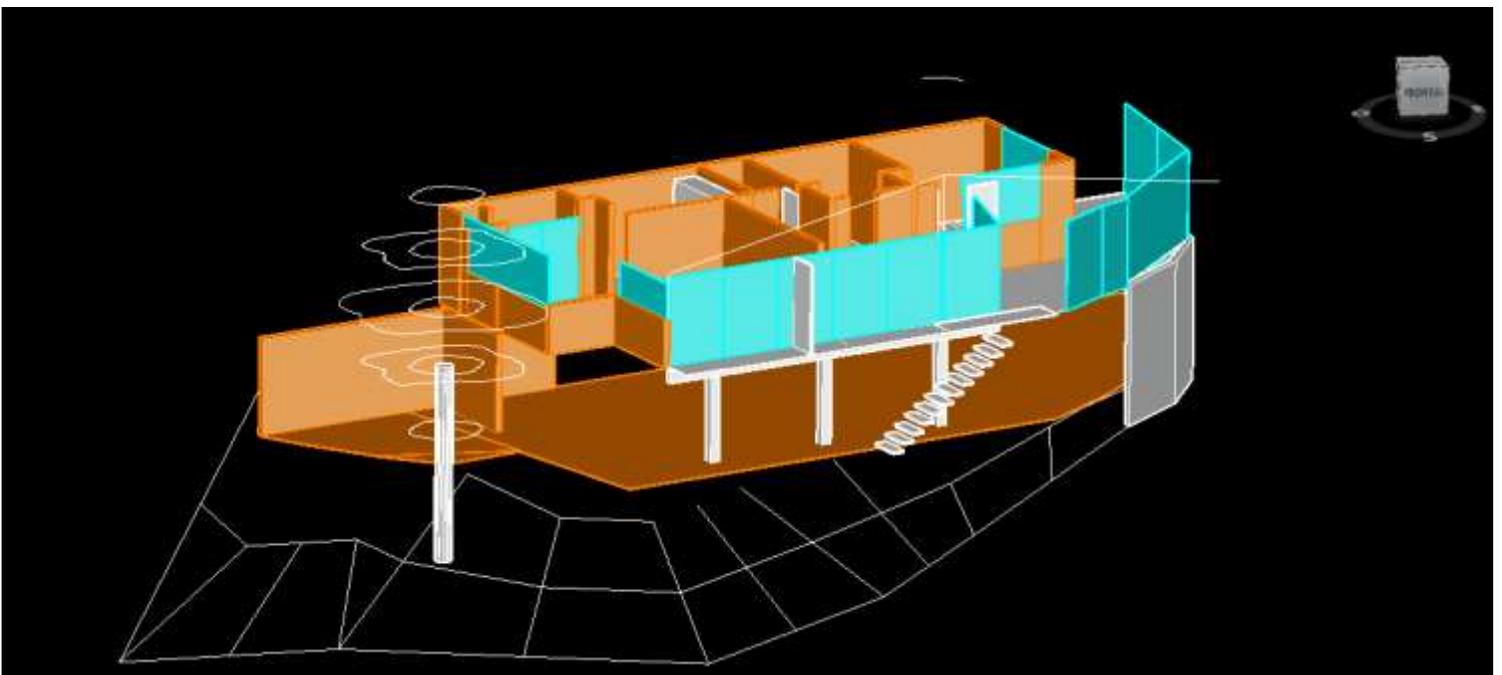


MODELAMIENTO DE MEJORAS EN CIVIL 3D_SEGUN PLANO EN DIGITAL APORTADO

VISTA EN PLANTA



VISTA EN PERFIL



RESULTADOS

A continuación, se muestra el análisis de precios unitarios de mejoras INDICADAS por el señor VICTOR LEONARDO PÉREZ LOPERA, identificado con C.C 8.154.312, como resultado a la investigación y análisis de los costos directos e indirectos generados para este tipo de construcción, se tuvieron en cuenta las siguientes secciones:

a) Presupuesto por capítulos: Los costos de la obra se presentarán divididos en capítulos, de acuerdo al sistema de construcción, contratación y programación o a instrucciones especiales de la Entidad Contratante, con la indicación de los ítems correspondientes a cada capítulo, sus unidades de medida, cantidades de obra, precios unitarios, valor total del ítem y valor total del capítulo.

b) Análisis unitarios. Los análisis unitarios deben incluir indicaciones de cantidades y costo de los materiales, transportes, desperdicios, rendimientos, costos de mano de obra y toda clase de incidencias que afecten el precio unitario analizado.

c) Listado de precios básicos. El presupuesto debe incluir la lista de precios básicos de materiales y salarios utilizados. Los precios básicos deben incluirse dentro de los análisis unitarios y presentarse como anexo, se está obligado a presentar el desglose del presupuesto con las cantidades y precios totales de sus componentes, divididos en materiales, mano de obra, subcontratos, equipos y gastos generales.

PRESUPUESTO GENERAL

FORMATO PRESUPUESTO DETALLADO					
OBRA CONSTRUCCIÓN VIVIENDA CRA.55 #95S-167 Int 102					
FECHA: febrero 11 del 2022					
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1 PRELIMINARES					
1.1.	Localización, Trazado y Replanteo	M2	198,61	\$ 3.798	\$ 754.415
1.2.	Campamento	GBL	1,00	\$ 1.285.566	\$ 1.285.566
1.3.	Excavación manual	M3	40,00	\$ 16.378	\$ 655.120
1.4.	Instalaciones provisionales	GBL	1,00	\$ 159.000	\$ 159.000
				Subtotal	\$ 2.854.101
2 CIMENTOS REFORZADOS					
2.1	Zapatas (.80x.80x.30) con fe N° 4 a.s., a.c. .15 m - Concreto 1:2:3	UN	6,00	\$ 227.605	\$ 1.365.627
2.2.	Viga Cimiento (dim:.20x .30) con 4 fe N° 4 aros N° 3 a.c. .20 m - Concreto 1:2:3	ML	10,50	\$ 79.784	\$ 837.730
				Subtotal	\$ 2.203.357
3 ESTRUCTURAS					
3.1.	Columnas (dim:.30x .30) con 4 fe N° 4 aros N° 3 a.c. .20 m - Concreto 1:2:2	ML	9,00	\$ 174.961	\$ 1.574.649
3.2.	Columnas (dim:.40x .40) con 4 fe N° 4 aros N° 3 a.c. .20 m - Concreto 1:2:3	ML	18,00	\$ 218.765	\$ 3.937.770
3.3.	Columnas (dim:.10x .10) en perfil metálico (fachada)	ML	18,00	\$ 31.280	\$ 563.040
3.4.	Viga Superior (dim: .10x .20) con 4 fe N° 4 aros N° 3 a.c. .20 m - Concreto 1:2:4	ML	65,00	\$ 56.467	\$ 3.670.337
3.5.	Entrepiso en Madera combinada con Vigas en concreto	M2	39,25	\$ 128.754	\$ 5.053.595
3.6	Entrepiso en Placa Fácil Bloquelón	M3	68,00	\$ 106.339	\$ 7.231.023
3.7.	Escalera metálica	UN	1,00	\$ 601.740	\$ 601.740
				Subtotal	\$ 22.632.154
4 MAMPOSTERIA					
4.1.	Muros en Bloque de cemento N° 5 Mortero de Pega 1:4	M2	94,89	\$ 53.607	\$ 5.086.753
4.2.	Muros en Bloque de cemento N° 4 Mortero de Pega 1:5	M2	185,00	\$ 52.563	\$ 9.724.155
				Subtotal	\$ 14.810.908
5 CUBIERTA					
5.1.	Cubierta en lámina de fibrocemento con estructura en madera	M2	144,00	\$ 53.762,74	\$ 7.741.835,16
5.2.	Cubierta en lámina metálica con estructura en madera	M2	16,00	\$ 40.198,65	\$ 643.178,40
5.3.	Cubierta en lámina traslúcida con estructura metálica	M2	6,00	\$ 52.346,00	\$ 314.076,00
				Subtotal	\$ 8.699.089,56

6 INSTALACIONES HIDROSANITARIAS						
6.1.	Puntos hidráulicos completos de 1/2"	UN	10,00	\$	24.382,12	\$ 243.821,20
6.2.	Puntos sanitarios completos de 2"	UN	8,00	\$	13.478,11	\$ 107.824,90
6.3.	Puntos sanitarios completos de 3"	UN	2,00	\$	26.956,22	\$ 53.912,45
6.4.	Llave de manguera de 1/2"	UN	2,00	\$	12.191,06	\$ 24.382,12
6.5.	Válvula de registro de 1/2"	UN	2,00	\$	14.629,27	\$ 29.258,54
6.6.	Tubería hidráulica de 1/2"	ML	20,00	\$	975,28	\$ 19.505,70
6.7.	Tubería sanitaria de 2"	ML	20,00	\$	9.752,85	\$ 195.056,96
6.8.	Tubería sanitaria de 3"	ML	3,00	\$	2.925,85	\$ 8.777,56
6.9.	Construcción de cajas de inspección (dim: .60 x .60 m)	UN	2,00	\$	63.084,84	\$ 126.169,68
6.10.	Construcción mesón corrido en concreto de .60 x .07 mt. de espesor	ML	4,00	\$	32.125,63	\$ 128.502,53
6.11.	Suministro e instalación Rejilla de piso 2"	UN	4,00	\$	5.736,72	\$ 22.946,88
6.12.	Suministro e instalación de Aparato Sanitario	UN	2,00	\$	22.946,88	\$ 45.893,76
6.13.	Suministro e instalación de Lavamanos	UN	2,00	\$	32.271,70	\$ 64.543,40
6.14.	Suministro e instalación de Lavaplatos en acero inoxidable	UN	2,00	\$	135.250,97	\$ 270.501,93
6.15.	Suministro e instalación de Lavadero	UN	2,00	\$	148.650,16	\$ 297.300,32
Subtotal						\$ 1.638.397,93
7 INSTALACIONES ELECTRICAS						
7.1.	Tablero de distribución de 12 Circuitos (incluye breakers)	UN	1,00	\$	180.308,00	\$ 180.308,00
7.2.	Acometida eléctrica	GBL	30,00	\$	6.425,30	\$ 192.758,88
7.3.	Salida de luz completa	UN	15,00	\$	25.701,18	\$ 385.517,76
7.4.	Salida de tomacorriente doble completo	UN	20,00	\$	35.339,13	\$ 706.782,56
7.5.	Suministro e instalación de Lámparas Tipo LED	UN	15,00	\$	12.850,59	\$ 192.758,88
Subtotal						\$ 1.658.126,08
8 PISOS						
8.1.	Alistado de piso en mortero 1:3 esp= 0.04	M2	25,00	\$	23.887,84	\$ 597.196,05
8.2.	Instalación de piso en cerámica .30 x .30 mt. Tráfico 5	M2	80,00	\$	59.955,80	\$ 4.796.464,38
8.3.	Instalación de piso en cerámica .30 x .30 mt. Antideslizante	M2	5,00	\$	70.555,80	\$ 352.779,02
8.4.	Guardaesoba según diseño	ML	100,00	\$	17.555,80	\$ 1.755.580,48
8.5.	Piso en tablón de gres	M2	40,00	\$	52.560,00	\$ 2.102.400,00
Subtotal						\$ 9.604.419,94
9 CARPINTERÍA METÁLICA						
9.1.	Ventana aluminio corrediza 5020	M2	20,00	\$	217.631,78	\$ 4.352.635,60
9.2.	Protección en reja de aluminio	M2	3,00	\$	130.963,00	\$ 392.889,00
9.3.	Mesón ebn acero inoxidable	ML	6,00	\$	645.780,00	\$ 3.874.680,00
Subtotal						\$ 8.620.204,60
10 CARPINTERÍA DE MADERA						
10.1.	Marco en madera .60-.80 m	UN	6,00	\$	64.543,40	\$ 387.260,40
10.2.	Puerta en madera, dim: .60-.80 x 2.00 m	UN	2,00	\$	174.980,56	\$ 349.961,12
10.3.	Puerta en madera, dim: .80-1.00 x 2.00 m	UN	4,00	\$	252.878,00	\$ 1.011.512,00
10.4.	Closet en madera cabado en pintura	M2	8,00	\$	261.340,00	\$ 2.090.720,00
10.5.	Muebles de madera en cocina (bajo y superior)	M2	4,50	\$	143.598,20	\$ 646.191,90
Subtotal						\$ 4.485.645,42
11 ACABADOS						
11.1.	Pañete de muro en mortero 1:4	M2	370,00	\$	20.926,84	\$ 7.742.930,06
11.2.	Estuco plástico de muros	M2	280,00	\$	7.872,30	\$ 2.204.244,56
11.3.	Enchape de muros	M2	9,00	\$	50.729,27	\$ 456.563,41
11.4.	Pintura en vinilo	M2	280,00	\$	4.876,42	\$ 1.365.398,72
11.5.	Cielo Raso en madera	M2	48,00	\$	64.877,42	\$ 3.114.116,35
11.6.	Cielo Raso en PVC	M2	32,00	\$	58.980,00	\$ 1.887.360,00
11.7.	División en vidrio templado para baño	M2	8,00	\$	293.540	\$ 2.348.320,00
11.8.	Vidrio templado en fachadas	M2	47,00	\$	215.000	\$ 10.105.000,00
Subtotal						\$ 29.223.933,10
12 CERRAMIENTOS						
12.1.	Cerramiento en malla estabonada	M2	60,00	\$	38.428,00	\$ 2.305.680,00
12.2.	Porton madera	UN	1,00	\$	7.426,70	\$ 7.426,70
12.3.	Cerramiento en madera tipo estaca plana	ML	15,00	\$	47.857,80	\$ 717.867,00
Subtotal						\$ 3.030.973,70
13 OBRAS VARIAS						
13.1.	Limpieza general	GBL	1,00	\$	378.869	\$ 378.869
Subtotal						\$ 378.869
SUBTOTAL COSTO DIRECTO						\$ 109.840.179
AUI (Administración, Imprevistos y Utilidad) 30 %						\$ 32.952.054
COSTO TOTAL						\$ 142.792.233

Presupuestos por ITEM

Fuente: Arquitecta Judith Hernández Fernández MP 0870071534 Alt. Tel. 3114313219

Generador de Precios Colombia _ <http://www.colombia.generadordeprecios.info/>

NOTA 1: los valores antes relacionados, se encuentran en miles, por lo tanto, el valor total de las mejoras o valor total del presupuesto a precios de hoy es de **\$142.792.233**, a continuación, se efectúa la **Depreciación** de acuerdo a la edad del inmueble y su estado de conservación, teniendo presente los lineamientos establecidos en la normatividad vigente, en este caso la parte Demandada manifiesta que las mejoras materia de liquidación las ha estado realizando a partir de la fecha de la negociación, es decir a partir del año 2014, por tal motivo se realizara la liquidación respectiva acorde a esa fecha.

NOTA 2: Manifiesta la parte demandada según visita en campo, que se hiciera una descripción detallada de la ubicación espacial del predio materia de contrato celebrado en el año 2014, comparando el antes y el después, con fotos aportadas por las partes.



ZONA VENDIDA AL SEÑOR VICTOR LEANDRO PÉREZ



9.2 MÉTODO REPOSICIÓN DE COSTOS (ART.3 RES. I.G.A.C. 620 DE 2008).

Para lograr efectuar el valor de las mejoras, se debe calcular el área total construida.

⁵ “**Área construida total.** Es la suma de todas las áreas cubiertas en una edificación con cualquier tipo de material, excluyendo las proyecciones de voladizos y aleros o tapasoles sobre el primer piso. Los mezanines y las mansardas, se contabilizarán como área construida”.

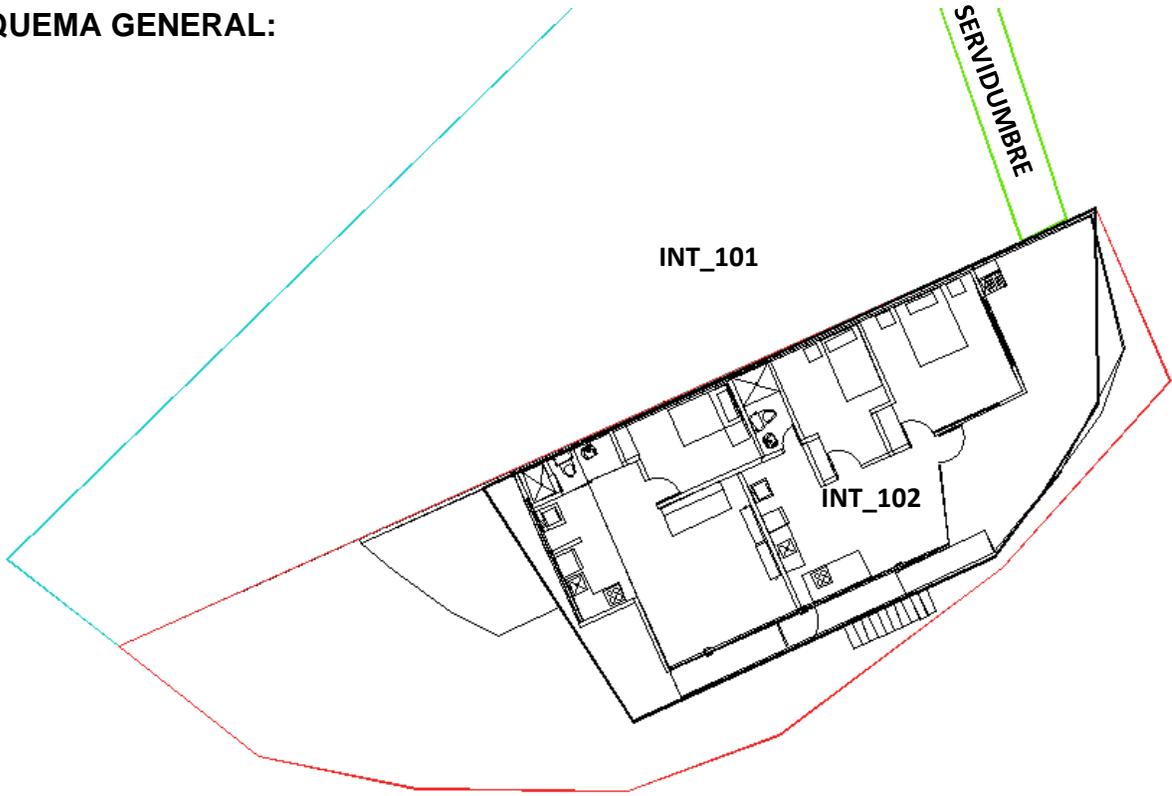
A pesar de que ya existe un RPH, a solicitud del Despacho en el proceso de la referencia, se procede a validar áreas en campo, coincidiendo con el plano aportado por la parte demandada el señor Víctor Leandro Pérez Lopera, logrando determinar las áreas construidas y terreno del inmueble materia de dictamen, dando como resultado lo siguiente:

- Lote de Terreno _____ : 198,61 m2
- Cubierta Primer Nivel: 108,092 m2
- Cubierta Sótano 1 : 18,22 m2
- Cubierta Sótano 2 : 39,31 m2

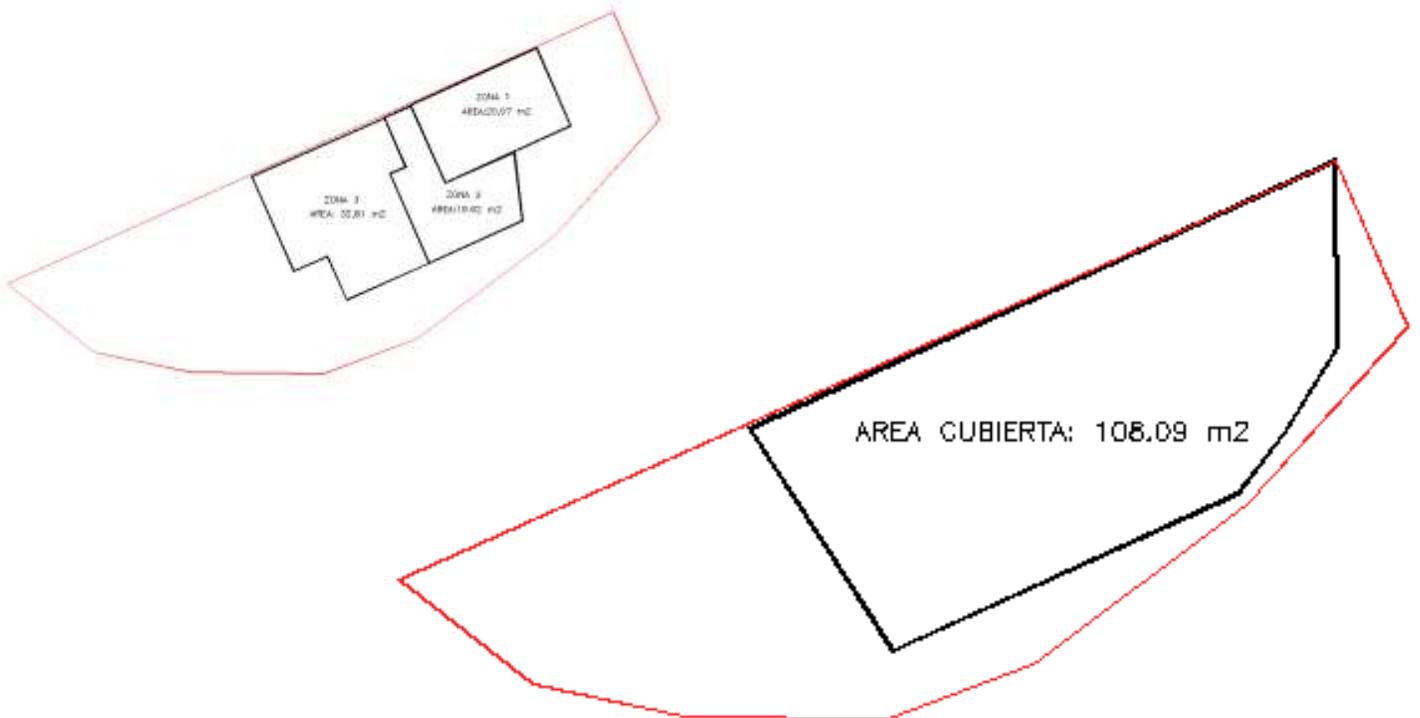
Área Total Construida: 165,622 m2

⁵ <https://fonvalmed.gov.co/wp-content/uploads/2015/10/2014-ACUERDO-48-POT.pdf>

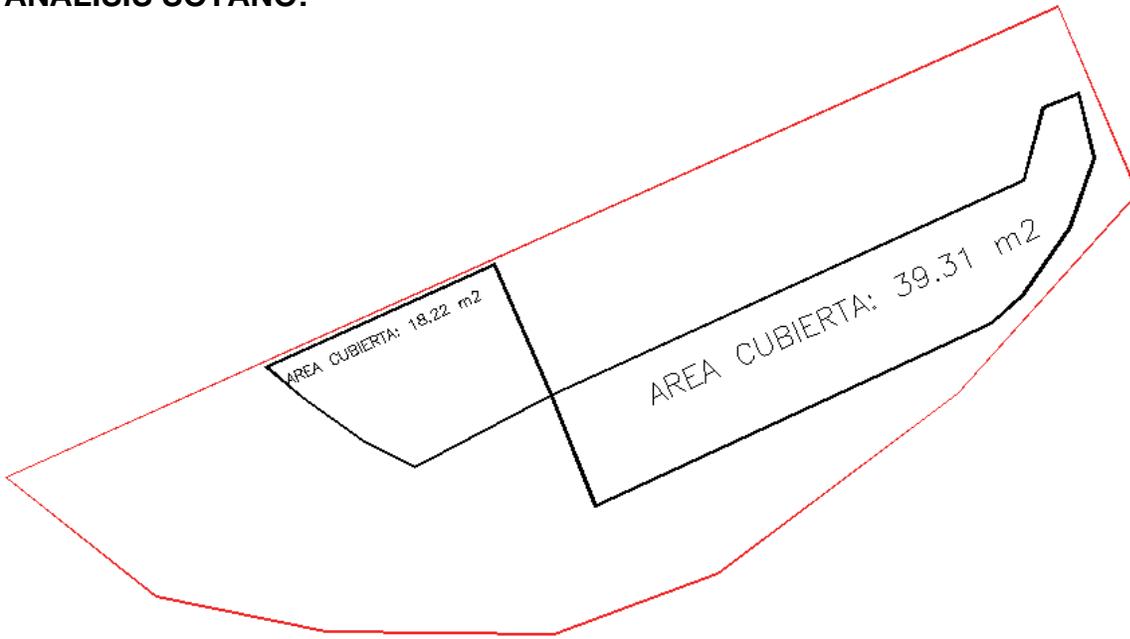
ESQUEMA GENERAL:



ANALISIS EN PRIMER PLANTA



ANALISIS SOTANO:



Liquidación:

Apartamento Interior 102.

Área Total Construida: 165,622

Edad: 8 años

Estado de Conservación: 4 (según campo)

Vida Útil: 70 años

LIQUIDACIÓN APTO INT 102, Estado de conservación 3,5

Área total Construida: 165,622 m²

Área total Construida Sótano 35 m² "aproximadamente".

Costo de Construcción a nuevo (Apu): \$ 142.792.233

Costo de Construcción a nuevo (Apu) Valor m²: \$ 862.157,4006

Menos depreciación Fitto y Corvini: 37,27% \$ 321.326,0632

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00

Costo actual de la construcción mt²: \$ 540.831,3374

VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN = \$ 89.573.567,76

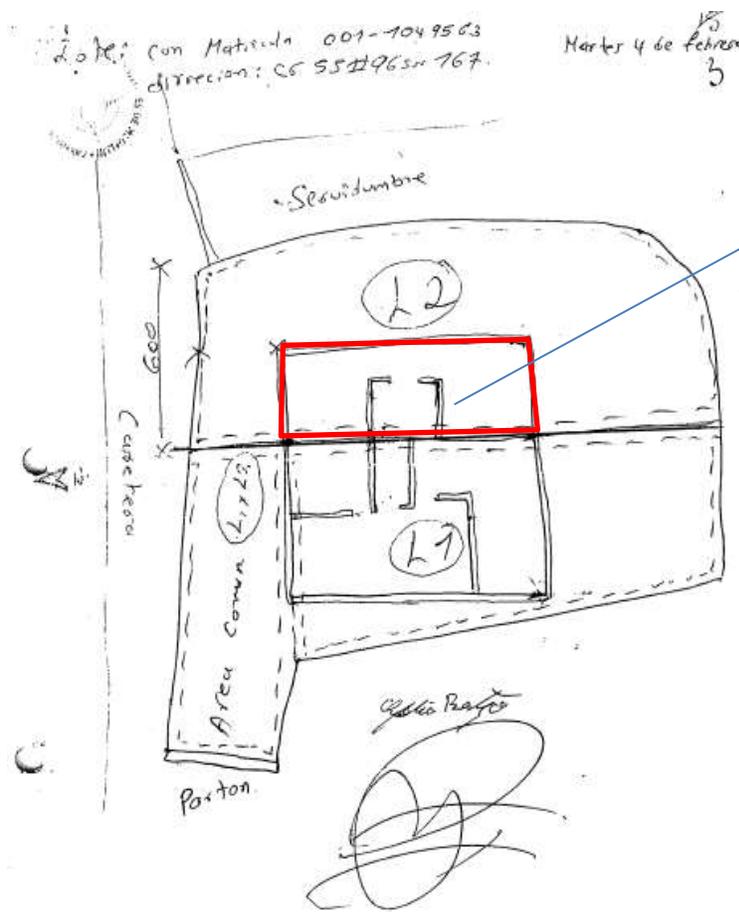
El valor de las mejoras efectuadas por el demandado señor Víctor Leandro Pérez Lopera, al inmueble denominado apartamento 102 con matrícula inmobiliaria número MI: **001-1230226** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur, a valor presente teniendo en cuenta el estado de conservación y la vetustez de las mejoras, a fecha del 2022, con la depreciación según norma, es de:

LIQUIDACIÓN_ CONCEPTO DE VALOR			
ITEM	Área total Construida	V/m2	TOTAL
MEJORAS_INT 102	165,622 m2	\$ 540.831,3374	\$ 22.120.585,15
TOTAL			\$ 89.573.567,76

son: OCHENTA Y NUEVE MILLONES, QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL, QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS M/L.

10. "Cálculo de frutos DEL 7 SEP. A LA FECHA".

NOTA : según manifiesta la parte demandada es decir el señor VICTOR LEONARDO PÉREZ LOPERA, solicitando solo calcular el arriendo de la parte donde era la casa y no todo el inmueble que a la fecha posee como se ilustra en el siguiente plano protocolizado en la promesa de compraventa.



Zona construida que manifiesta la parte demandada que se valore el canon y no en todo el inmueble del LOTE 2.

Según labor encomendada por el despacho **no hizo referencia** en calcular el canon de la construcción antes de la negociación o solo de esa porción construida, sino al inmueble que a la fecha se identifica con **MI:001-1230226**, mismo descrito en el presente Dictamen, que fue visitado por el suscrito el día 05 de febrero del 2022, teniendo en cuenta las mejoras realizadas e indicadas por el señor VICTOR LEONARDO PÉREZ LOPERA, por esta razón se tendrán en cuenta las áreas que rezan en los documentos jurídicos, **“Escritura Publica Nro. 968 del 18 de octubre del 2016 de la Notaria Única de la Estrella”**.

CUADRO DE AREAS INMUEBLE CON MI:001-1230226		
ITEM	AREA CONSTRUIDA	AREA LIBRE
Carrera 55 #96 Sur-167 Interior 102	47,25 m2	163,77 m2
AREA TOTAL PRIVADA:		211,02 m2

10.1. AVALUO COMERCIAL DE CANON DE ARRENDAMIENTO:

DEFINICION. (Artículo 2° Decreto 1420 de 1998)

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el arrendatario y el Inquilino actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

10.2 MÉTODO COMPARACIÓN Y MERCADEO Artículos 1,10,11 Resolución IGAC 620/008

INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS RESIDENCIALES):

Se relaciona a continuación los datos del estudio de mercado comparables con el predio objeto del avalúo, se analizaron 4 Ofertas las cuales permiten determinar una tendencia en el valor unitario, resaltando que los inmuebles tomados como muestra cuentan con R.PH, cuentan con mejores acabados y mejor ubicación dentro de la vereda Pueblo Viejo, por esta razón se castigan los valores por medio de factores para la homogenización.

10.3 ESTUDIO DE MERCADO VENTAS EN EL SECTOR

MEDIO	CODIGO TELEFONO (COORDENADAS UBIC)	CANON \$	V/MT2 \$	AREA MT.2
https://acortar.link/thfsHV	1180452 Vereda Pueblo Viejo	1.100.000	20.370	54
https://acortar.link/wVkgqr	1177763 Vereda Pueblo Viejo	1.100.000	19.298	57
https://acortar.link/Uq0byB	1176721 Vereda Pueblo Viejo	1.000.000	20.000	50
https://acortar.link/mTCoOL	1159321 Vereda Pueblo Viejo	1.100.000	18.966	53

10.4 HOMOGENIZACIÓN (Res. IGAC 620 de 2.008)

HOMOGENIZACIÓN INMUEBLE REFERENCIA, 47,25 m2									
UBICACIÓN BUENO -Mala									
Comp.	valor m2	fuelle	factor fuente	tamaño m2	factor tamaño	Ubicación	factor ubicación	Acabados	total V/m2
Comp1	\$ 20.370	Oferta	0,90	54	1,013443	OPTIMO	0,67	0,900	\$ 11.148
Comp2	\$ 19.298	Oferta	0,90	58	1,020711	OPTIMO	0,67	0,900	\$ 10.637
Comp3	\$ 20.000	Oferta	0,90	57	1,018937	OPTIMO	0,67	0,900	\$ 11.005
Comp5	\$ 18.966	Oferta	0,90	60	1,024177	OPTIMO	0,67	0,900	\$ 10.489
Promedio									10.819,54
Desviación estándar									307,8908594
Coef. variación									2,85%

Coeficiente de Variación menor que 7.5% la media es válida.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas)

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado. **ART 11 RES IGAC 620 DE 2008.**

VALOR COMERCIAL METODO COMPARATIVO O DE MERCADO			
DESCRIPCION	AREA (M2)	V/R UNITARIA X M2 (\$)	V/R TOTAL
Area Construida	47,25 m2	\$ 12.172	\$575.126,4315
Area Libre	163,77 m2	\$2.434	\$398.681,2939
<u>TOTAL AVALUO CANON DE ARENDAMIENTO</u>			\$973.807,7255
VALOR AJUSTADO			\$970.000

Artículo 9º.-Consulta a expertos evaluadores o encuestas;

“Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados”.

Encuesta 1: se realiza encuesta con la señora Xiomara quien se localiza en el **teléfono 3016200112**, manifestando que el sector últimamente se ha estado valorizando debido a que están colocando acueducto en la zona, cuenta con propiedad en el sector de Pueblo Viejo y conoce el comportamiento del mercado inmobiliario en cuestión de arrendamientos, el suscrito luego de la entrevista se le describió la ubicación del inmueble materia de dictamen con las comodidades, indicando que el canon de arrendamiento según los 5 años de vivir en el sector y la descripción de la propiedad es de **\$900.000**

Encuesta 2: se realiza encuesta con Corredor Inmobiliario de la agencia de arrendamientos Solución Inmobiliaria Sig.S.A.S, el señor Jonatan quien se localiza en el teléfono 3113204621, manifestando que conoce las dinámicas del sector inmobiliario en la zona, indicando que últimamente se ha estado valorizando el sector, el suscrito luego de la entrevista se le describió la ubicación del inmueble materia de dictamen con las comodidades, indicando que el canon de arrendamiento según conocimiento en el sector y la descripción de la propiedad oscila entre **\$900.000 y \$1.000.000**

Según el análisis de estudio, se toma como valor del canon de arrendamiento a la fecha el valor de **\$970.000**, según análisis del mercado.

TOTAL, CANON DE ARRENDAMIENTO A FECHA DE 2022 ES DE \$970.000

Son: NOVECIENTOS SETENTA MIL PESOS M/L.

10.5 CALCULO DE FRUTOS QUE POR CONCEPTO DEL MISMO HAYA PODIDO GENERAR DESDE EL DÍA 07 DE SEPTIEMBRE DE 2017 A LA FECHA.

A continuación, se determinará el valor del canon de arrendamiento a la fecha, posteriormente se deflactará con base en porcentajes del IPC, <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

CALCULO DE FRUTOS

VARIACIONES PORCENTUALES IPC					
Mes	2017	2018	2019	2020	2021
Enero	1,02	0,63	0,60	0,42	0,41
Febrero	1,01	0,71	0,57	0,67	0,64
Marzo	0,47	0,24	0,43	0,57	0,51
Abril	0,47	0,46	0,50	0,16	0,59
Mayo	0,23	0,25	0,31	-0,32	1,00
Junio	0,11	0,15	0,27	-0,38	-0,05
Julio	-0,05	-0,13	0,22	0,00	0,32
Agosto	0,14	0,12	0,09	-0,01	0,45
Septiembre	0,04	0,16	0,23	0,32	0,38
Octubre	0,02	0,12	0,16	-0,06	0,01
Noviembre	0,18	0,12	0,10	-0,15	0,50
Diciembre	0,38	0,30	0,26	0,38	0,73
En año corrido	4,09	3,18	3,80	1,61	5,62

TABLA 2. VARIACIONES PORCENTUALES IPC
FUENTE: DANE

DIRECCIÓN:	Cra 55 Nro.96 Sur-167 (102)_Sector Pueblo Viejo del Municipio de la Estrella.			
SOLICITANTE:	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGUI_RDO_2017-220-01			
PRECIO CANON 2022	\$970.000	VALOR CANON MENSUAL	# MESES	CALCULO DE FRUTOS
IPC 2022 (Enero a Febrero)	N/A	\$ 970.000	2	\$ 1.940.000
IPC 2021 (Enero a Diciembre)	5,62%	\$ 915.486	12	\$ 10.985.832
IPC 2020 (Enero a Diciembre)	1,61%	\$ 900.747	12	\$ 10.808.960
IPC 2019 (Enero a Diciembre)	3,80%	\$ 866.518	12	\$ 10.398.220
IPC 2018 (Enero a Diciembre)	3,18%	\$ 872.103	12	\$ 10.465.235
IPC 2017 (Septiembre a Diciembre)	0,62%	\$ 866.696	3	\$ 2.600.088
TOTAL			53	\$ 47.198.335

11. SUTENTACION DEL VALOR DE LAS MEJORAS

11.1. En la adopción de los valores se analizaron las mejoras indicadas por el demandado es decir el señor VICTOR LEONARDO PÉREZ LOPERA, así como el estado de conservación y la vetustez, el inmueble a la fecha cuenta con gran variedad de materiales, el suscrito considera los que se efectuaron en la visita apoyada de registro fotográfico y que se liquidaron en el APU, sujeto a revisión y complementación.

11.2. Se toma como Área cierta para CONCEPTO DE VALOR, la apreciada en campo para la correcta liquidación de las mejoras, cabe resaltar que existe diferencia significativa a la que reza en documentos jurídicos y que se encuentra debidamente constituido R.PH, por medio de **Escritura Publica Nro. 968 del 18 de octubre del 2016** de la Notaria Única de la Estrella, aclaración de áreas, quedando como área construida 47,25 m2 y área libre de 163,77 m2.

11.3. El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.

11.4. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.

11.5. El suscrito ha efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tengo ningún interés de ninguna índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio, se validó el estado de conservación y el tipo de materiales, recorrí y validé en inspección ocular personalmente.

11.6. El Suscrito deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni he tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con el bien descrito, y que cumplo con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).

11.7 VIGENCIA

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 no se presenten condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectarlo.

12. SUTENTACION DEL CALCULO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.

12.1 FACTOR DE LA FUENTE: En los casos en los cuales los datos recolectados vengan de ofertas, avisos de periódico o precios que pide el propietario generalmente hay un incremento por encima del valor del mercado, ya que generalmente se pide más para poder obtener una buena transacción en estos casos se debe efectuar un descuento o aplicar un factor de demerito con el fin de acercarse al valor comercial o posible transacción, acercándose al precio que pagaría la demanda. En condiciones normales el precio de transacción suele estar un 10% por debajo del precio que pide la oferta con lo cual bastaría con aplicar un factor de fuente igual a 0.9. Sin embargo, hay momentos en la economía, particularmente cuando se presentan las crisis inmobiliarias en las cuales la transacción puede llegar a estar hasta un 30% por debajo del precio que solicita la oferta. En épocas de baja demanda inmobiliaria podría aplicarse un valor de fuente igual a 0.8.

12.2 FACTOR TAMAÑO Área Privada Recordemos que el método comparativo trabaja con la ley de oferta y demanda según los clásicos tratadistas de la economía, la curva de demanda es descendiente: a mayor precio menor cantidad demandada y a menor precio mayor cantidad demandada. Se debe tener en cuenta para el factor de tamaño el tipo de inmueble su ubicación y el mercado potencial que tiene.

FACTOR AREA PRIVADA

$$F_{ar} = \left(\frac{S_{cc}}{S_{cs}} \right)^{1/10}$$

F_{ar}: factor por superficie construida

S_{cc}: superficie construida del comparable

S_{cs}: superficie construida del sujeto

12.3 FACTOR DE UBICACIÓN: dado que el estudio se debe hacer dentro de una zona geo-económica homogénea, la ubicación debe ser similar. Sin embargo, dentro del mismo barrio o urbanización existen mejores terrenos. Estos podrían ser los esquineros, los que tiene frente a varias calles, o los que están con frente a los parque o vías principales.

FACTOR DE UBICACIÓN	
CALIFICACION	FACTOR
Optimo	1.2
Bueno	1.1
Intermedio	1
Regular	0.9
Malo	0.8

12.4 FACTOR DE ACABADOS: Los acabados tiene que ver con la cocina, baños, pisos, cubierta y paredes y dependiendo del estado de éstos, se pueden castigar hasta un 10%

12.5 En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto municipal, así como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como: Acceso al Predio, topografía.

12.6 Política del Avalúo: Este estudio Valuatorio pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de no sean

comparables se Corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas. Esta información esta consignada en los Anexos.

12.7 Se toma como Área cierta, según **Escritura Publica Nro. 968** del 18 de octubre del 2016 de la Notaria Única de la Estrella., debidamente registrada.

12.8. El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.

12.9 El citar números de escrituras de adquisición y matricula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, los Avaluadores no asumen responsabilidades sobre los mismos.

12.10 Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas, las estadísticas propias y las suministradas por miembros afiliados a las agremiaciones inmobiliarias del municipio, sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar El Canon de arrendamiento del inmueble. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.

12.11 Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.

11.12 El Suscrito ha efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tengo ningún interés de ninguna índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.

12.13 El Suscrito deja expresa constancia que a la fecha no tengo, ni he tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con el bien descrito, y que cumplen con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).

13. OBSERVACIONES

- **ASPECTOS NEGATIVOS:**

- El inmueble requiere reparaciones en general algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo, que con su aplicación le devolverán al inmueble una buena condición. (Pinturas parciales, limpiezas, pisos, entre otras).
- Se evidencio en campo sótano lo cual no está establecido en el RPH, por lo que se considera una posible infracción urbanística.

• **ASPECTOS POSITIVOS:**

- Vía de acceso pavimentadas y en buen estado



14. VIGENCIA

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 no se presenten condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectarlo.

15 ANEXOS

- 15.1 Registro fotográfico del inmueble incluido en el Informe
- 15.2 Certificado de Afiliación a la Lonja de Medellín y Antioquia
- 15.3 Tarjeta profesional de Topógrafo
- 15.3 RAA Perito Avaluador y Certificaciones Idóneas
- 15.4 Experiencias según lo establecido en el Art 226 CGP.

Atentamente

MANUEL ALEJANDRO CANO MEJIA
C.C. 1.036.625.015 de Itagüí
Perito avaluador.
AVAL-1036625015

ANEXO 2- RAA



PIN de Validación: #f100a9b



<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) MANUEL ALEJANDRO CANO MEJIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1036625015, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Abril de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1036625015.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MANUEL ALEJANDRO CANO MEJIA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
02 Abr 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
02 Abr 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: ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

Dirección: CALLE 36 NÓ. 66 B - 84 PISO 2

Teléfono: 3004983679

Página 1 de 2



PIN de Validación: af100a9b



Correo Electrónico: manuelalejandro2010@hotmail.es

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) MANUEL ALEJANDRO CANO MEJIA , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1036625015.

El(la) señor(a) MANUEL ALEJANDRO CANO MEJIA 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

af100a9b

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 veinte (20) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

ANEXO 3- AFILIACION A LA LONJA DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA



CERTIFICACIÓN

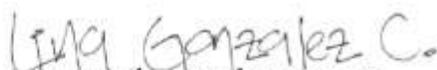
Nos permitimos certificar que el Señor MANUEL ALEJANDRO CANO MEJÍA, identificado con cédula de ciudadanía número 1036625015, es afiliado activo a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

Durante el ejercicio de su actividad inmobiliaria ha merecido el reconocimiento general de clientes y colegas dado su trabajo serio, profesional y la aplicación de rigurosos principios éticos.

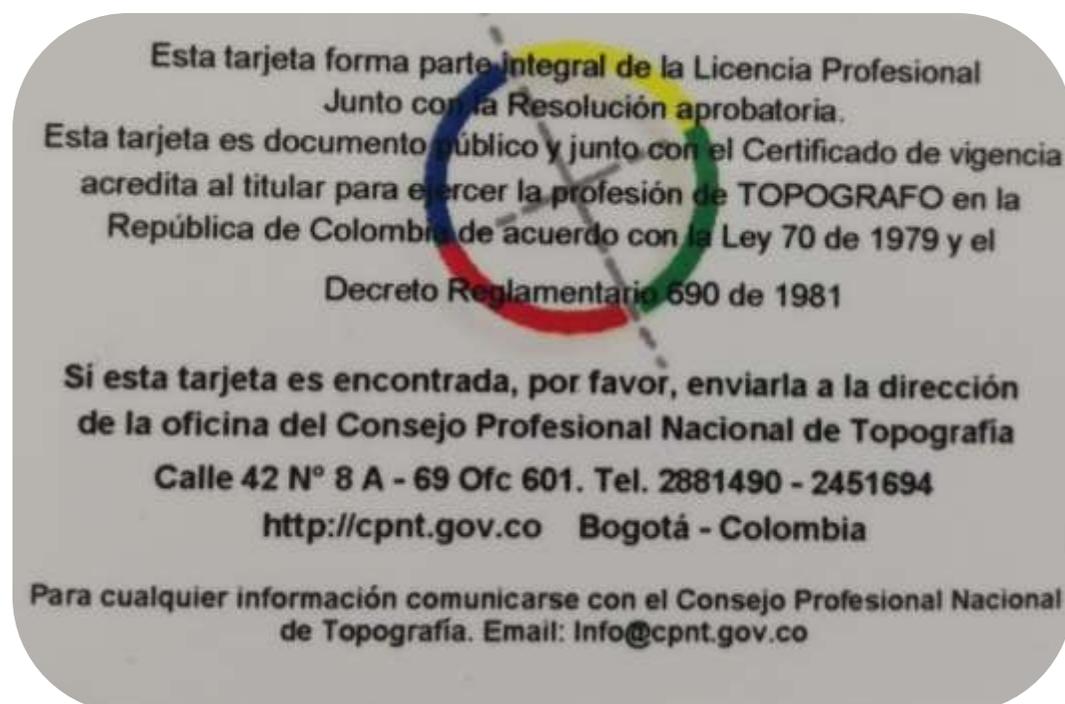
El presente certificado tiene validez de un mes. Se expide en Medellín el día 21 de abril del año 2021.

Cordialmente,

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA NIT 811016935-3


LINA MARÍA GONZÁLEZ CAMERO
Directora Comercial.

ANEXO 4- TARJETA PROFESIONAL TOPOGRAFO



DOCUMENTOS IDONEOS



POLITÉCNICO DE COLOMBIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA

POLITÉCNICO DE COLOMBIA
educación sin límites

Licencia de funcionamiento otorgada mediante resolución N°09734 de 2013 de la Secretaría de Educación de Medellín, Reg. Mercantil 53494202, NIT: 900547030-4

HACE CONSTAR QUE:
MANUEL ALEJANDRO CANO MEJIA

Con Documento de Identidad No 1036625015

CURSÓ Y APROBÓ EL
DIPLOMADO EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO EN AUTOCAD

MEDELLIN - 08 DE FEBRERO DE 2020 AL 13 DE MARZO DE 2020
Con una intensidad horaria de ciento veinte (120) horas
Registrado en el Libro de Actas No 0020200313

www.politecnicodecolombia.edu.co

La autenticidad de este documento puede ser verificada mediante solicitud al correo admisiones@politecnicodecolombia.edu.co, indicando el N° del libro de actas con el cual se registra el mismo

FIRMA Y CÓDIGO DE SEGURIDAD 200313A-18887



POLITÉCNICO DE COLOMBIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA

POLITÉCNICO DE COLOMBIA
educación sin límites

Licencia de funcionamiento otorgada mediante resolución N°09734 de 2013 de la Secretaría de Educación de Medellín, Reg. Mercantil 53494202, NIT: 900547030-4

HACE CONSTAR QUE:
MANUEL ALEJANDRO CANO MEJIA

Con Documento de Identidad No 1036625015

CURSÓ Y APROBÓ EL
DIPLOMADO EN TOPOGRAFÍA

MEDELLIN - 08 DE FEBRERO DE 2020 AL 13 DE MARZO DE 2020
Con una intensidad horaria de ciento veinte (120) horas
Registrado en el Libro de Actas No 0020200313

www.politecnicodecolombia.edu.co

La autenticidad de este documento puede ser verificada mediante solicitud al correo admisiones@politecnicodecolombia.edu.co, indicando el N° del libro de actas con el cual se registra el mismo

FIRMA Y CÓDIGO DE SEGURIDAD 200313A-18887



El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En cumplimiento de la Ley 119 de 1994

Hace constar que

MANUEL ALEJANDRO CANO MEJIA

Con Cedula de Ciudadania No. 1036625015

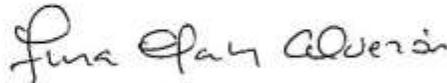
Cursó y aprobó la acción de Formación

COSTOS Y PRESUPUESTOS PARA EDIFICACIONES II: COSTOS DIRECTOS

con una duración de 40 horas

En testimonio de lo anterior, se firma el presente en Ibagué, a los treinta y un (31) días del mes de diciembre de dos mil veinte (2020)

Firmado Digitalmente por



LINA LIZETH MARTINEZ CALDERON
Subdirectora (E)
CENTRO DE INDUSTRIA Y CONSTRUCCION
REGIONAL TOLIMA

72321628 - 31/12/2020
FECHA REGISTRO

La autenticidad de este documento puede ser verificada en el registro electrónico que se encuentra en la página web <http://certificados.sena.edu.co>, bajo el número 9226002243444CC1036625015C.



Certifica que el Sr.

MANUEL ALEJANDRO CANO MEJÍA

C.C 1.036.625.015

Es Usuario Capacitado en:

CURSO VIRTUAL BASICO DE APUS

Conforme a los cursos dictados virtual desde la Ciudad de Bogotá,
Con una intensidad de cinco (5) horas teóricas.

Se firma en constancia a los siete (7) días del mes de Octubre de 2020



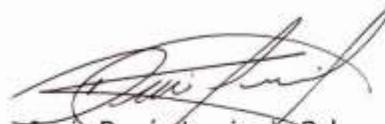
Daniel Enrique Vega Castillo
Jefe de Unidad ConstruData

Certifica

Que:

MANUEL ALEJANDRO CANO MEJÍA
C.C. 1036625015

Asistió al Taller Virtual, Cohorte I, **TALLER CATASTRO MULTIPROPÓSITO**,
realizado entre los días 08 al 25 de junio del 2020,
con una duración de 20 horas.



Darío Duván Izquierdo Ochoa
Gerente



Palmira - Valle del Cauca - Colombia - www.seagrario.com.co



Seagrario
Sociedad para el Éxito Agrario S.A.S.

PERITO TOPÓGRAFO

**ANEXO 5- EXPERIENCIAS
CAPÍTULO VI**

Prueba pericial

PROCEDENCIA Y MANIFESTACIÓN:

De conformidad con el artículo 226 del Nuevo Código General del Proceso, manifiesto bajo gravedad de juramento que la prueba pericial es procedente, manifiesto que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Se acompañan a este dictamen los documentos que me sirven de fundamento como Certificado de Libertad, Copia del impuesto predial y datos suministrados por las partes.

Se explica las metodologías y la correspondiente identidad, dirección, teléfono, y demás datos.

Se anexan documentos idóneos que certifican mi experiencia profesional en la cual he realizado los siguientes trabajos periciales.

Lista de casos:

<u>AVALUOS PARTICULARES</u>					
DIRECCION	MUNICIPIO	CONTRATISTA	TELEFONO	FECHA DE ENTREGA	OBJETIVO
Carrera. 52 # 50-40 / 42 y 44 (EDIFICIO)	ANDES	DIEGO FERNANDO ARBOLEDA		28/07/2019	AVALUO COMERCIAL EDIFICIO -PARA PROCESO DIVISORIO
Calle 31 Nro. 51-113 (301)	ITAGUI	RENDON BERRIO OMAIRA DEL SOCORRO	3148934318	09/08/2019	AVALUO COMERCIAL
Calle 46 Nro. 50-04 (EDIFICIO)	ITAGUI	SALAZAR ALARCON KEVIN	3008269329	25/08/2019	AVALUO COMERCIAL EDIFICIO -PARA PROCESO DIVISORIO
Calle 35 Nro.92-08 (CASA)	MEDELLIN	MARIA ELVIRA MARQUEZ DE ORTIZ	3116376401	01/05/2019	AVALUO COMERCIAL
carrera 5 No. 6-45 (201)	URRAO	CARLOS PEÑA	3007010907	29/11/2019	AVALUO COMERCIAL PARA PRESTAMO VIVIENDA
Carrera 87 Nro.39-02	COPACABANA	BEATRIZ ELENA FRITMAN BUILES		06/09/2019	AVALUO COMERCIAL

Transversal 35D Sur Nro. 32-76 PARQUEADERO	ENVIGADO	JUAN CARLOS ACEVEDO GARCES	3016919761	28/05/2019	AVALUO COMERCIAL
Transversal 35D Sur Nro. 32-76 APT 201	ENVIGADO	JUAN CARLOS ACEVEDO GARCES	3016919761	28/05/2019	AVALUO COMERCIAL
Carrera 56D Nro. 80 Sur-29	LA ESTRELLA	JOSE NELSON BOLÍVAR URIBE	3113527872 (Ester Bedoya)	23/09/2019	VALOR COMERCIAL
Cra 55A SUR # 38-09 URB APTO 2308	SABANETA	GUILLERMO ANDRES CALLEJAS DEVIA	3122116750	05/09/2019	AVALUO COMERCIAL PARA PRESTAMO VIVIENDA
KR 31 AP El Pedredo	AMAGA	CESAR AUGUSTO SANCHEZ GIRALDO	3218559058 "REINEL"	28/08/2019	PERICIAL- TOPOGRAFICA
Calle 45c # 76-32	MEDELLIN	DR.JOSE DAVID SANCHEZ	3167720483	17/07/2019	DICTAMEN PERICIAL PARA PROCESO DIVISORIO
Carrera 32 # 79- 45	MEDELLIN	REINALDO ANTONIO RAMIREZ TOBON	3146183330	05/09/2019	DICTAMEN PERICIAL PARA PROCESO DIVISORIO
Calle 51 Nro. 52- 41 Apto 301	ITAGUI	MARIA VILLEGAS	3167268519	16/12/2019	DICTAMEN PERICIAL PARA PROCESO DIVISORIO
Calle 49 No.56B- 16 Apto 202	MEDELLIN	JUAN ANTONIO ARANGO	3002058665 "DRA LINA USQUIANO"	27/11/2019	AVALUO COMERCIAL
Cra 52 Nro.20-63 "Zoologico"	MEDELLIN	MARISOL MEJIA MESA	3015882226	10/12/2019	AVALUO COMERCIAL MEJORAS
Calle 11B # 43 ^a - 17	MEDELLIN	CENTRO COMERCIAL EL POBLADO P.H	3164544495 "DON JUAN ADMON"	05/12/2019	PERICIAL- TOPOGRAFICA REIVINDICATORIO
Calle 34 A Sur Nro. 27D-46	ENVIGADO	LUZ ELENA LONDOÑO R.	3216209481 "DRA DANIELA"	20/12/2019	PERICIAL- TOPOGRAFICA REIVINDICATORIO
Cra 52 #34-29 CASA	ITAGUI	ANA ISABEL ORTIZ GRANADA	3122663781 GERMAN	17/01/2020	AVALUO COMERCIAL

Cra 56B #43-52 CASA	BELLO	NELSON DE JESUS VALENCIA	3103899139	31/01/2020	AVALUO COMERCIAL
Cra 48 #90-46 CASA	MEDELLIN	JHON FREDY MARIN	3147422426	04/01/2020	AVALUO COMERCIAL
Calle 3Sur #50G- 50 CASA	MEDELLIN	PEDRO PABLO ZULUAGA	3057276858	10/02/2020	AVALUO COMERCIAL
CI 48ª Nro.48-58 P1 LOCAL	ITAGUI	FAMILIA CALLE	3184013195	16/03/2020	AVALUO COMERCIAL
CI 48ª Nro.48-60 P1 LOCAL	ITAGUI	FAMILIA CALLE	3184013195	16/03/2020	AVALUO COMERCIAL
CI 48ª Nro.48-62 P1 LOCAL	ITAGUI	FAMILIA CALLE	3184013195	16/03/2020	AVALUO COMERCIAL
Cra 49 Nro. 48ª- 02 P1 LOCAL	ITAGUI	FAMILIA CALLE	3184013195	16/03/2020	AVALUO COMERCIAL
Cra 49 Nro. 48ª- 06 P1 LOCAL	ITAGUI	FAMILIA CALLE	3184013195	16/03/2020	AVALUO COMERCIAL
CL48ª Nro.48-64 P2 APT 201	ITAGUI	FAMILIA CALLE	3184013195	16/03/2020	AVALUO COMERCIAL
CL48ª Nro.48-64 P3 APT 301	ITAGUI	FAMILIA CALLE	3184013195	16/03/2020	AVALUO COMERCIAL
CL48ª Nro.48-64 P3 APT 302	ITAGUI	FAMILIA CALLE	3184013195	16/03/2020	AVALUO COMERCIAL
CL48ª Nro.48-64 P3 APT 401	ITAGUI	FAMILIA CALLE	3184013195	16/03/2020	AVALUO COMERCIAL
CL48ª Nro.48-64 P3 APT 402	ITAGUI	FAMILIA CALLE	3184013195	16/03/2020	AVALUO COMERCIAL
Calle 73 Sur Nro. 66D-51 CASA-LOTE	LA ESTRELLA	GLORIA ESTELA VELEZ JIMENEZ	3136443797	29/05/2020	AVALUO COMERCIAL
Calle 73 Sur Nro. 63AA-43 CASA LOTE	LA ESTRELLA	DR JULIO	3113416345	02/06/2020	AVALUO COMERCIAL

Calle 73 Sur Nro. 63AA-47 CASA LOTE	LA ESTRELLA	DR JULIO	3113416345	02/06/2020	AVALUO COMERCIAL
Calle 95 Nro.70- 46/50 CASA-LOTE	MEDELLIN	LUZ NELLY ARROYAVE	3043407922	10/06/2020	AVALUO COMERCIAL
Calle 64 Sur Nro.67 ^a -38 LOTE	MEDELLIN	MARIA EUGENIA PULGARIN	3137681122	12/06/2020	AVALUO COMERCIAL
Cra 69 Nro. 27-63 APTO 201	ITAGUI	RESTREPO CORREA NICANDRO	2779199	13/06/2020	AVALUO COMERCIAL
CL8 Nro.12 E-210 LOTE	MEDELLIN EL PLAN	EDWAR SOTO	3005901037	07/07/2020	AVALUO COMERCIAL
CL 2 Sur Nro.20- 75 APTO	MEDELLIN	DR. MARIN MESA	3173002998	08/07/2020	AVALUO COMERCIAL
VDA LAS PALMAS	ENVIGADO	DR WILSON OSSA	3218123924	28/07/2020	AVALUO COMERCIAL PROCESO EJECUTIVO
CL 55A S # 38-09 URB VILLA ROMERA	SABANETA	MARIA VIRGINIA SANIN	3116125083	10/08/2020	AVALUO COMERCIAL
CR 42 Nro.85 - 167 ED TRES PLANTAS	MEDELLIN	DR. ANGELICA MARIA TAMAYO	3208421622	11/08/2020	DICTAMEN PARA PROCESO PERTENENCIA
DG 39 Nro.34-18	ITAGUI	DRA. ANGELICA TAMAYO	3208421622	13/08/2020	DICTAMEN PERICIAL PARA PROCESO ADMINISTRATIVO
Calle 3 # 7-71 CASA-LOTE	ANZA GUINTAR	EMILVIA MOLINA PALACIO	3156669073	14/08/2020	DICTAMEN PARA PROCESO PERTENENCIA
LOTE LA GUINEA	ANZA GUINTAR	EMILVIA MOLINA PALACIO	3156669073	14/08/2020	DICTAMEN PARA PROCESO DESLINDE Y AMOJONAMIENTO
CALLE 87 SUR # 55-695	LA ESTRELLA	CRISTINA VELEZ	3153561132	21/08/2020	AVALUO COMERCIAL

Calle 55 Nro. 50-118 Apt 301	ITAGUI	BARONA RESTREPO JUAN DIEGO	3168319090	22/08/2020	AVALÚO COMERCIAL
Calle 51 Nro. 56-45 Apt 401	ITAGUI	BARONA RESTREPO JUAN DIEGO	3168319090	22/08/2020	AVALÚO COMERCIAL
Cra 45A Nro. 97A 21/23	MEDELLIN	MARIA NAVARRO JIMENEZ	3192048053	27/08/2020	DICTAMEN PARA PROCESO PERTENENCIA
Calle 45 Nro. 52 ^a -24/26	ITAGUI	LUZ MERY MONROY LAVERDE	3016336078	11/09/2020	AVALUO COMERCIAL
Calle 117 Nro.49 C-16	MEDELLIN	MIGUEL FERNANDO GUZMÁN JARAMILLO	3146204898	23/09/2020	DICTAMEN PERICIAL PARA PROCESO DIVISORIO
Calle 53 ^a Nro. 52-37	ITAGUI	MARY LUZ FRANCO RODAS	3234808864	05/10/2020	AVALUO COMERCIAL
Calle 91 A 78 ^a – 31	MEDELLIN	VARGAS ARIAS VLADIMIR HUMBERTO	3105001793	09/10/2020	AVALUO COMERCIAL
VEREDA LLANOS DEL CUIVA	YARUMAL	NHORA ELENA VELEZ PÉREZ	3163028727	14/10/2020	AVALUO COMERCIAL
Cr 78 # 101B – 08	MEDELLIN	DRA LUZ NIDIA	3007738122	12/11/2020	AVALUO COMERCIAL
CL 42 N, 55 ^a -06	ITAGUI	DRA DIANA ISABEL AGUILAR	3146877341	12/11/2020	AVALUO COMERCIAL PARA PROCESO EJECUTIVO JDO 01 CM ITAGUI RDO 2016-00932
Vereda Salinas 5 LOTES	Caldas	DON LEO	3228888329	04/12/2020	AVALUO COMERCIAL
VEREDA ATANACIO	SANTA BARBARA	MARIA AMILBIA VILLEGAS	3117330649	22/12/2020	AVALUO COMERCIAL
CI 46DD S 37-40	ENVIGADO	MIRIAM DEL SOCORRO		17/11/2020	AVALUO COMERCIAL
DG 32 Nro.35 ASur –59	ENVIGADO	GLORIA ELENA ARGUMEDO	3143528645	12/01/2021	AVALUO COMERCIAL
CL 48 Nro.93 –29	MEDELLIN	FEDERICO LEON OROZCO	3128315581	12/01/2021	AVALUO COMERCIAL

Avenida 43 #60-01/09/25	BELLO	DRA NATALIA HERRERA	3185570298	22/01/2021	AVALUO COMERCIAL
CI 43ª # 21- 34	MEDELLIN	JORGE ELIECER MARTINEZ		25/01/2021	AVALUO COMERCIAL
VEREDA PALMARCITO	SANTUARIO	JOSE DAVID BEDOYA	3015772478	30/01/2021	AVALUO COMERCIAL
Calle 27 # 54B-22	ITAGUI	GLADYS DEL SOCORRO	3218126863	03/02/2021	AVALUO COMERCIAL
Cra 33B # 35-06/08	MEDELLIN	DR JULIO	3113416345	06/02/2021	AVALUO COMERCIAL
Carrera 35 #001-031	MEDELLIN	CLAUDIA ELENA ROJAS	3206906615	12/02/2021	AVALUO COMERCIAL
FINCA LA CAMELIA	CAROLINA DEL PRINCIPE	DRA. CAROLINA OSORIO LONDOÑO	3148516245	09/02/2021	DICTAMEN PERICIAL PARA PROCESO PERTENENCIA
Calle 36 # 70-99	ITAGUI	NICANDRO HERNAN RESTREPO	3219023706	04/03/2021	AVALUO MEJORAS
Cra 68 #61-50	ITAGUI	SIMON ALBERTO CASAS ORTIZ	3163253399	05/03/2021	AVALUO COMERCIAL
BOMBA TERPEL	SANTA-BARBARA	MARIA AMILBIA VILLEGAS	3117330649	09/03/2021	AVALUO COMERCIAL
Cra 64B #33-02	ITAGUI	GUSTAVO PORRAS ROLDAN		09/03/2021	AVALUO COMERCIAL
CL.77 Nro.50-24	ITAGUI	DR. CARLOS MARIO OCHOA	3137517403	17/03/2021	AVALUO COMERCIAL
VEREDA EL GUAYABO LT42	LA ESTRELLA	FABIO EDUARDO TRADO TOBON	3104452339	23/03/2021	DICTAMEN PARA PROCESO DESLINDE Y AMOJONAMIENTO
CL 49 N 53-57	VENECIA	DR JUAN CARLOS	3217462749	24/03/2021	DICTAMEN PARA PROCESO DESLINDE Y AMOJONAMIENTO
CL 77D Nro. 87ª-33	MEDELLIN	DR ALEXIS MEJIA	3017356840	26/03/2021	DICTAMEN PERICIAL PARA PROCESO DIVISORIO

Cr 52C N.55-23	VENECIA	EDGAR ANTONIO	3113030239	29/03/2021	AVALUO MEJORAS
----------------	---------	---------------	------------	------------	----------------

DICTAMENES PRESENTADOS COMO AUXILIAR DE LA JUSTICIA				
JUZGADO	PARTES	Rdo	REFERENCIA	APODERDOS
1 Civil Cto Itagüí "07/02/2020"	Dte: Daifan del Carmen Barrientos Ddo: Martin Emilio Betancur	2015-503	Pertenencia	Maria Virginia sanin B.(Dte) Tel.3116125083
2 Civil Cto Itagüí "25/02/2020"	Dte: William Escobar Bustamante y Otros Ddo: Pedro Nel Escobar Bustamante y Otros	2007-154	Divisorio de Grandes Comunidades	Aura (Dte) Tel.3104753130
1 Civil Cto Itagüí "10/05/2020"	Dte: Nazareth Araque Uribe Ddo: Margarita María Araque Sánchez y Otros	2012-650	Pertenencia	Eliana Acosta.(Dte) Tel.3207975571

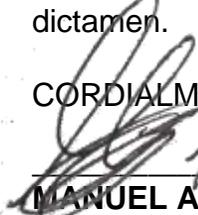
Manifiesto que en los anteriores dictámenes no he sido designado por la misma parte o por apoderado de la parte.

Manifiesto que no me encuentro incurso según lo establecido en el artículo 50 del Código general del proceso.

Declaro que los dictámenes presentados anteriormente se han efectuado con los mismos métodos exigidos por la ley, sin variación alguna.

Se relacionan los documentos e información utilizados para la elaboración del presente dictamen.

CORDIALMENTE


7036625015
MANUEL ALEJANDRO CANO MEJIA
CC 1.036.625.015 de Itagüí
Perito evaluador AVAL-1.036.625.015
Topografo TP 01-20617