



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Cuatro de septiembre de dos mil veinte

AUTO DE SUSTANCIACIÓN N° 0312.
RADICADO N°. 2019-00159-00

En cumplimiento de lo ordenado mediante providencia del 03 de julio del 2020, las partes allegaron al proceso aclaraciones de los dictámenes periciales realizados por los peritos Ugo Ricardo Flórez Posada y Gustavo de Jesús Gutiérrez Maya, motivo por el cual, se ponen en conocimiento de cada parte por el termino de tres (3) días contados a partir de la notificación de la presente providencia. (artículo 226 del C.G.P.)

Cumplido lo anterior, se procederá con las etapas subsiguientes.

NOTIFÍQUESE,


SERGIO ESCOBAR HOLGUÍN
Juez

4.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,
ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el estado electrónico N° 071 fijado en la página web de la Rama Judicial el 07/09/2020


SECRETARIA



Deiby Jhoan Cossio Serna
Abogado U. Luis Amigo
Especialista En Derecho Comercial
Cra. 51 Nro. 52 – 19 Ofc. 208 Itagüí
Tels: 3008519256
E-mail: deibycs@hotmail.com

Señor

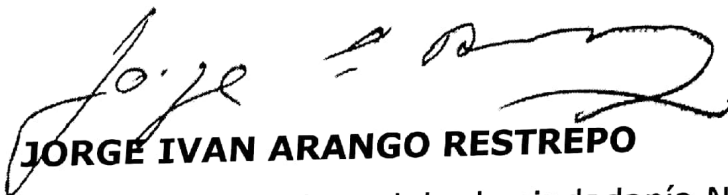
JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD
ITAGUI ANTIOQUIA

Referencia: DIVISORIO
Demandante: JAMES AUGUSTO VALLEJO
Causante: JESSICA VALLEJO GARCIA
Rad: 2019-159

Asunto: ALLEGO REQUISITOS

JORGE IVAN ARANGO RESTREPO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 70.099.092 y T.P. No. 37.973 del C.S. de la J., con las facultades dadas a mí por la parte demandante, por medio del presente escrito, allego al despacho certificación del perito solicitada.

Atentamente;



JORGE IVAN ARANGO RESTREPO

Identificado con la cedula de ciudadanía No. 70.099.092
T.P. No. 37.973 del C.S. de la J
Celular 3113337249



PIN de Validación: b3200ad2



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) UGO RICARDO FLOREZ POSADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71270727, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-71270727.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) UGO RICARDO FLOREZ POSADA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		05 Jul 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		05 Jul 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.		07 Mayo 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance		Fecha	Regimen
Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.		07 Mayo 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: b3200ad2



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance		Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.		07 Mayo 2020	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.		05 Jul 2019	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance		Fecha	Regimen
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.		07 Mayo 2020	Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.		07 Mayo 2020	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares			
Alcance		Fecha	Regimen
• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.		07 Mayo 2020	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales			
Alcance		Fecha	Regimen
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.		05 Jul 2019	Régimen



PIN de Validación: b3200ad2



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



Académico			
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance	Fecha	Regimen	
Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	05 Jul 2019	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance	Fecha	Regimen	
Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	05 Jul 2019	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	18 Abr 2018	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: CARRERA 51 # 52-19 (206)

Teléfono: (4)2773564 / 3158158465

Correo Electrónico: ugo_ricardo@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencia en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional.

Abogado - Universidad de Antioquia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) UGO RICARDO FLOREZ POSADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71270727.

El(la) señor(a) UGO RICARDO FLOREZ POSADA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede



PIN de Validación: b3200ad2



escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b3200ad2

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 un (01) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Señor

SERGIO ESCOBAR HOLGUIN

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE ORALIDAD DE ITAGUI

E.S.D.

DEMANDANTE:

JAMES AUGUSTO VALLEJO GONZALEZ

DEMANDADA:

JESSIKA VALLEJO GARCIA

RADICADO:

2019-0159

NELSON STEVENS POSADA VÁSQUEZ, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía **1.037.472.780** expedida en Envigado, abogado en ejercicio, con tarjeta profesional **232.864** del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado de la señora **JESSIKA VALLEJO GARCIA**, allego la aclaración solicitada por el Despacho:

Aportando el Avalúo, aclarado por el perito **GUSTAVO DE JESUS GUTIERREZ MAYA**, en el cual se da cumplimiento a lo ordenado por el Juzgado mediante auto fechado del tres (3) de julio de año que avanza y notificado mediante estados del ocho (8) del mismo mes.



NELSON S. POSADA VASQUEZ

C.C. 1.037.572.780 de Envigado

T.P. 232.684 C.S. de la J.



GUSTAVO DE JESUS GUTIÉRREZ MAYA CC 8303680
INGENIERO CIVIL TARJETA PROFESIONAL # 2463
PERITO AVALUADOR DEL CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA RNA 3367 RAA

Informe Nro. 19220

Medellín 21 de JULIO de 2020

DR. NELSON ESTIVEN POSADA VASQUEZ

Cordial Saludo:

Me permito remitirle el informe N° 19220, de avalúo comercial del inmueble, ubicado en la Calle 51 N° 47 A 13/15/17 Apartamentos y locales, Edificio Mixto Vallezalez PH Barrio Centro Tradicional – Centralidad Urbana, Municipio de Itagüí, Departamento de Antioquia. Donde se ha corregido lo solicitado por el juzgado así: colocación de apartamento con su respectiva matrícula inmobiliaria, y exclusión en el valor total del proyecto, a la fecha del avalúo, del apartamento 401 matrícula inmobiliaria # 001-997177.

Cordialmente,

GUSTAVO DE JESUS GUTIERREZ MAYA
AVALUADOR RNA 3367
RAA –AVAL 008303680



GUSTAVO DE JESUS GUTIÉRREZ MAYA CC 8303680
INGENIERO CIVIL TARJETA PROFESIONAL # 2463
PERITO AVALUADOR DEL CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA RNA 3367 RAA

Informe Nro. 19220

Medellín 29 de Octubre de 2019

DR. NELSON ESTIVEN POSADA VASQUEZ

Cordial Saludo:

Me permito remitirle el informe N° 19220, de avalúo comercial del inmueble, ubicado en la Calle 51 N° 47 A 13/15/17 Apartamentos y locales, Edificio Mixto Vallezalez PH Barrio Centro Tradicional – Centralidad Urbana, Municipio de Itagüí, Departamento de Antioquia.

2

Cordialmente,

GUSTAVO DE JESUS GUTIERREZ MAYA
AVALUADOR RNA 3367
RAA –AVAL 008303680

GUSTAVO DE JESUS GUTIÉRREZ MAYA CC 8303680
INGENIERO CIVIL TARJETA PROFESIONAL # 2463
PERITO AVALUADOR DEL CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA RNA 3367 RAA

Contenido

RESUMEN AVALUO Nro. 19220.....	3
1. PLANO DE LOCALIZACIÓN	5
2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN.....	6
3. REFERENCIAS NORMATIVAS	6
4. USO DE AVALÚO	6
5. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.....	6
6. FECHA DE VISITA.....	7
7. DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.....	7
8. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS	7
9. NORMATIVA URBANISTICA	8
10. DESCRIPCION DEL INMUEBLE	9
11. CARACTERISTICAS JURIDICAS	20
12. CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	20
13. METODOS UTILIZADOS EN EL AVALÚO	21
14. REGISTRO FOTOGRAFICO.....	24

3

RESUMEN AVALUO Nro. 19220

SOLICITANTE:
PROPIETARIOS:

NELSON ESTEVEN POSADA VASQUEZ CC.1.037.572.780
 MARIA NELLY GONZALES DE VALLEJO CC.32.343.898
 JESSIKA VALLEJO GARCIA CC 1.125.799.201
 JAMES AUGUSTO VALLEJO GONZALEZ CC.98.516.842
DIRECCION: CALLE 51 N° 47 A 13/15/17 APARTAMENTOS Y LOCALES
 ED MIXTO VALLEZALEZ PH, ITAGUI

DESCRIPCION	AREA m ²	VALOR / \$/ m ²	VALOR TOTAL
-------------	---------------------	----------------------------	-------------

GUSTAVO DE JESUS GUTIÉRREZ MAYA CC 8303680
INGENIERO CIVIL TARJETA PROFESIONAL # 2463
PERITO AVALUADOR DEL CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA RNA 3367 RAA

LOCAL 997171 LOCAL 1 PISO DERECHO	93,47	\$ 3.342.906	\$ 312.461.424,00
LOCAL 997172 LOCAL 1 PISO IZQUIERDO	103,47	\$ 3.342.906	\$ 345.890.484,00
APARTAMENTO 201 MATRICULA 001- 997173	89,74	\$ 2.578.520	\$ 231.396.385,00
APARTAMENTO 202 MATRICULA 001- 997174	89,74	\$ 2.578.520	\$ 231.396.385,00
APARTAMENTO 301 MATRICULA 001- 997175	83,17	\$ 2.578.520	\$ 214.455.508,00
APARTAMENTO 302 MATRICULA 001- 997176	83,17	\$ 2.578.520	\$ 214.455.508,00
APARTAMENTO 401 MATRICULA 001- 997177 NO SE TIENE EN CUENTA EN EL TOTAL	79,01	\$ 2.578.520	\$ 203.728.865,00
ARTAMENTO 402 MATRICULA 997178	79,01	\$ 2.578.520	\$ 203.728.865,00
APARTAMENTO 501 MATRICULA 001- 997179	79,01	\$ 2.578.520	\$ 203.728.865,00
APARTAMENTO 502 MATRICULA 001- 997180	79,01	\$ 2.578.520	\$ 203.728.865,00
AVALUO TOTAL A OCTUBRE 29 DE 2019			\$ 2.161242289,00
VALOR EN LETRAS A OCTUBRE 29 DE 2019		DOS MIL CIENTO SESENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILDOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M.L.	

GUSTAVO DE JESUS GUTIÉRREZ MAYA CC 8303680
INGENIERO CIVIL TARJETA PROFESIONAL # 2463
PERITO AVALUADOR DEL CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA RNA 3367 RAA

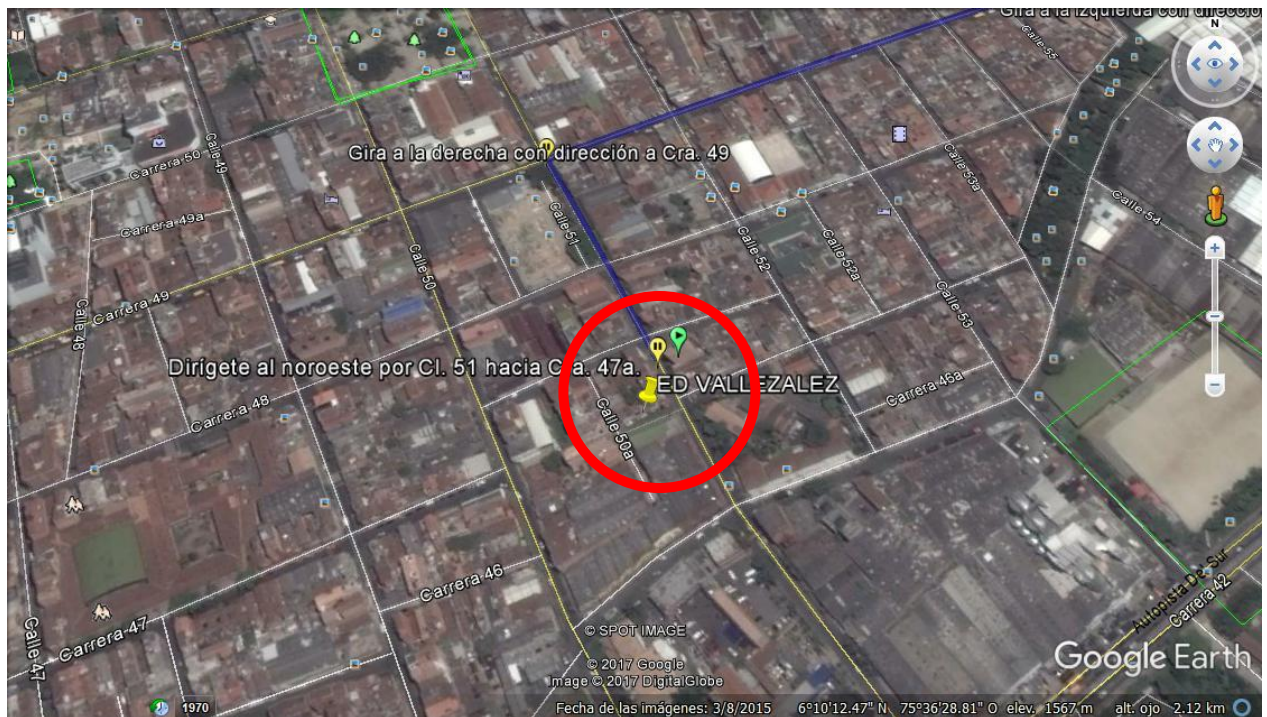
PERITO: GUSTAVO DE JESUS GUTIERREZ MAYA
RNA: 3367
RAA: AVAL-008303680

Para el avalúo se tomaron los valores unitarios promedios del m2 en la zona para locales (3.342.906 \$/m2) y apartamentos (2.578.520 \$/m2)

INFORME AVALUO N° 19220
CALLE 51 N° 47 A 17 APARTAMENTOS Y LOCALES ED MIXTO
VALLEZALEZ PH. BARRIO CENTRO TRADICIONAL
CENTRALIDAD URBANA (ITAGUI)

1. PLANO DE LOCALIZACIÓN

5



FUENTE: Google earth

UBICACIÓN GEOREFERENCIADA

CARRERA 69 # 30 A-93 CEL. 3006137736 MEDELLÍN
E-Mails: eye077@hotmail.com – guguma@une.net.co – guguma50@gmail.com



GUSTAVO DE JESUS GUTIÉRREZ MAYA CC 8303680
INGENIERO CIVIL TARJETA PROFESIONAL # 2463
PERITO AVALUADOR DEL CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA RNA 3367 RAA

Latitud : 6°10'11.53"N
Longitud : 75°36'28.67"O
Altitud : 1.567 m.s.n.m

2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN

Este informe se elabora para, con el fin de conocer el valor comercial a la fecha, del inmueble objeto de estudio.

3. REFERENCIAS NORMATIVAS

- Ley 388 de 1997
- Decreto 1420 de 1998 Desarrollo Económico.
- Resolución 620 de 2008 del IGAC
- Fichas Normativas de Acuerdo 20 de 2007. Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Itagüí.
- El presente informe cumple con las “Normas Técnicas Sectoriales Colombianas” ICONTEC – RNA las cuales se refieren al CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACIÓN (NTS S 03) y al CÓDIGO DE CONDUCTA DEL AVALUADOR (NTS S 04), elaboradas por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuadora y El Servicio de Avalúos (USN-AVSA) vigentes desde el 10 de Septiembre de 2009.

6

4. USO DE AVALÚO

Este informe se tomará como base para conocer el valor comercial del inmueble.

5. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

Los conceptos aquí emitidos se dan con imparcialidad y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución (Artículo 25 del Código Contencioso Administrativo)

El evaluador no es responsable por los aspectos de orden jurídico de ninguna índole tales como titulación, que puedan afectar el inmueble ni de la escritura pública. Igualmente se abstiene de revelar información, solo a la persona natural o jurídica que solicita el avalúo o a una auditoría competente.

De acuerdo con el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y el Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, y la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el presente avalúo tendrá una vigencia de 1 año a partir de la expedición de este informe, siempre y cuando las condiciones nuevas, externas o internas al inmueble de suficiente validez y peso no modifiquen su valor.

GUSTAVO DE JESUS GUTIÉRREZ MAYA CC 8303680
INGENIERO CIVIL TARJETA PROFESIONAL # 2463
PERITO AVALUADOR DEL CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA RNA 3367 RAA

6. FECHA DE VISITA

Se realizó visita técnica para la verificación física del inmueble el día 21 de Diciembre de 2017, por los peritos Avaluadores Gustavo de Jesús Gutierrez Maya y Juan Carlos Echeverri miembros activos de la Lonja el gremio Inmobiliario de Medellín y Antioquia. No fue posible hacer una nueva visita en la actualización del avalúo, porque no se pudo localizar una persona encargada que nos permitiera el acceso al inmueble.

7. DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

Propietarios	
MARIA NELLY GONZALES DE VALLEJO CC.32.343.898	
JESSIKA VALLEJO GARCIA CC 1.125.799.201	
JAMES AUGUSTO VALLEJO GONZALEZ CC.98.516.842	

7

8. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

Municipio de Ubicación	Departamento	País de Ubicación
Itagüí	Antioquia	Colombia

Dirección del Inmueble	MATRICULAS	Nombre del Barrio
------------------------	------------	-------------------

GUSTAVO DE JESUS GUTIÉRREZ MAYA CC 8303680

INGENIERO CIVIL TARJETA PROFESIONAL # 2463

PERITO AVALUADOR DEL CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA RNA 3367 RAA

Calle 51 N° 47 A 13/15/17	001-997171 LOCAL 1 PISO DERECHO 001-997172 LOCAL 1 PISO IZQUIERDO 001-997173 APTO 201 001-997174 APTO 202 001-997175 APTO 301 001-997176 APTO 302 001-997177 APTO 401 001-997178 APTO 402 001-997179 APTO 501 001-997180 APTO 502	CENTRO TRADICIONAL DEL MUNICIPIO DE ITAGUI EXCLUIDO
---------------------------	---	--

9. NORMATIVA URBANISTICA

Según el Acuerdo 20 de 2007 mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Itagüí el inmueble objeto de estudio, se localizan en el Polígono ZUCN202

8

APROVECHAMIENTO			OBLIGACIONES		
Densidad Viv/ Ha	IO	ALTURA	m²/ Hab	m²/ 100m² Otros Usos	% AN mínima
300	70	3	5	7.5	

Artículo 117. Concepto de zonas morfológicas homogéneas

Se entiende por zona morfológica homogénea un sector que presenta características análogas en cuanto a las tipologías de edificación y de malla urbana, así como en los usos e índices derivados

de su trama original y desarrollo posterior, producto de múltiples procesos sociales de construcción

y apropiación del territorio y cuyo resultado obedece tanto a las características naturales del terreno como a las condiciones socioeconómicas de sus pobladores.

Las zonas homogéneas identificadas para el municipio de Itagüí, que son resultado de la superposición de las variables de análisis expuestas en el Documento de Propuesta Justificativa,

comprende las siguientes categorías:

- Área Central expandida: se refiere a la comprendida por fuera del centro tradicional cuyas manzanas originales han sufrido procesos de transformación por subdivisión predial, densificación y cambio de vivienda a otro tipo de edificación.

- Área Central tradicional: se refiere al área de manzaneo que rodea el parque principal que contiene el trazado fundacional.

- Áreas con manzana pequeñas de trazado regular: se refiere a áreas con procesos de

CARRERA 69 # 30 A-93 CEL. 3006137736 MEDELLÍN

E-Mails: eye077@hotmail.com – guguma@une.net.co – guguma50@gmail.com

urbanización desarrollados a partir de la conformación en manzanas alargadas y en galería con tamaños de predios pequeños a doble crujía, que conforman unidades de vivienda unifamiliares y a no más de cuatro pisos.

- Áreas de construcciones puntuales: se refiere a las áreas en donde se han desarrollado procesos de urbanizaciones por edificaciones en edificios de altura superior mayor a cuatro pisos y en tipología de apartamentos.

- Áreas de grandes superficies ocupadas: está referida a las áreas en donde el predio es mayor en tamaño a la construcción que alberga, asociados a las áreas industriales que se localizan en el municipio.

- Áreas de ocupación lineal en ladera: se refiere a los procesos de ocupación informal localizados por fuera del perímetro urbano.

- Áreas sin trazado interno y ocupación dispersa: se refiere a las áreas que presentan ocupación informal por construcción de la vivienda predio a predio sin delineamientos urbanísticos de reciente surgimiento.

MÁS DESARROLLO PARA TODOS 113

MUNICIPIO DE ITAGÜÍ
Gabriel Jaime Cadavid B.
Alcalde

- Áreas de trazados ortogonales de manzanas grandes: se refiere a las áreas conformadas por manzanas tradicionales asociadas a una estructura urbanística y construcción habitacional predio a predio no superior a cuatro pisos.

Artículo 118. Tipos de tratamiento

Se definen los siguientes tratamientos para el Municipio de Itagüí:

Tratamiento de Consolidación (CN):

Está dirigido a afianzar, completar y potenciar los procesos de transformación iniciados (tendencias) en los sectores urbanos estimulando la generación y adecuación de espacio público,

buscando coherencia entre la intensidad de ocupación y el tipo de uso del suelo.

Modalidades del tratamiento de consolidación:

- Tratamiento de Consolidación 1 (CN1): procesos de ocupación reciente y adecuación de infraestructura pública.

- Tratamiento de Consolidación 2 (CN2): densificación moderada por crecimiento predio a predio y generación de infraestructura.

- Tratamiento de Consolidación 3 (CN3): para aquellos polígonos con presencia de equipamientos y de servicios metropolitanos.

10. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

El predio motivo del avaluo son 7 apartamentos y dos locales comerciales.

Local MI: 997171 local con patio y baño, puerta persiana de lamina enrollable.

GUSTAVO DE JESUS GUTIÉRREZ MAYA CC 8303680
INGENIERO CIVIL TARJETA PROFESIONAL # 2463
PERITO AVALUADOR DEL CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA RNA 3367 RAA



10

Local MI 997172 local con patio y baño, puerta persiana de lamina enrollable



APARTAMENTO 201. Consta de balcon, sala comedor, cocina integral abierta con barra americana, patio interno cubierto, baño enchapado y cabinado, dos baños con closet, corredor interno, alcoba principal con vestier y baño cabinado, zona de ropas.

GUSTAVO DE JESUS GUTIÉRREZ MAYA CC 8303680
INGENIERO CIVIL TARJETA PROFESIONAL # 2463
PERITO AVALUADOR DEL CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA RNA 3367 RAA



GUSTAVO DE JESUS GUTIÉRREZ MAYA CC 8303680
INGENIERO CIVIL TARJETA PROFESIONAL # 2463
PERITO AVALUADOR DEL CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA RNA 3367 RAA



GUSTAVO DE JESUS GUTIÉRREZ MAYA CC 8303680
INGENIERO CIVIL TARJETA PROFESIONAL # 2463
PERITO AVALUADOR DEL CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA RNA 3367 RAA

APARTAMENTO 202.: Consta de balcon, sala comedor, cocina integral abierta con barra americana, patio interno cubierto, baño enchapado y cabinado, dos baños con closet, corredor interno, alcoba principal con vestier y baño cabinado, zona de ropas (no se tuvo acceso para tomar fotos)

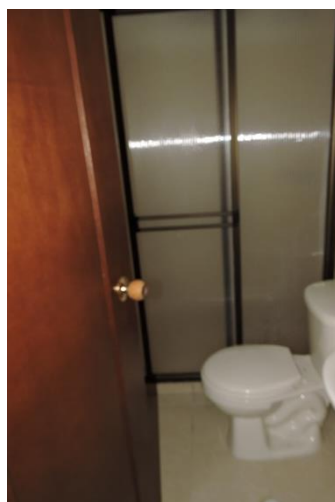
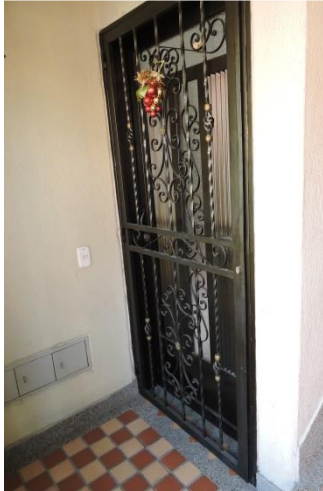


APARTAMENTO 301.: Consta de balcon, cocine integral abierta, corredor interno, zona de ropas, dos alcobas con closet, baño social cabinado y enchapado, alcoba principal con vestier y baño cabinado, corredor interno. (no se tuvo acceso para tomar fotos)

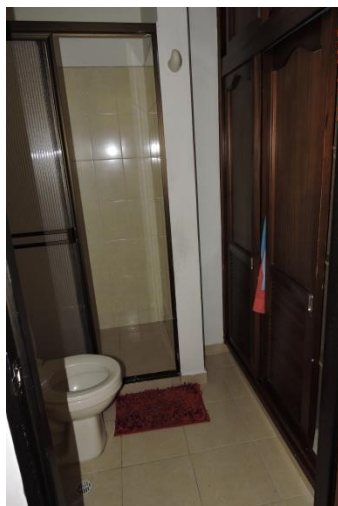
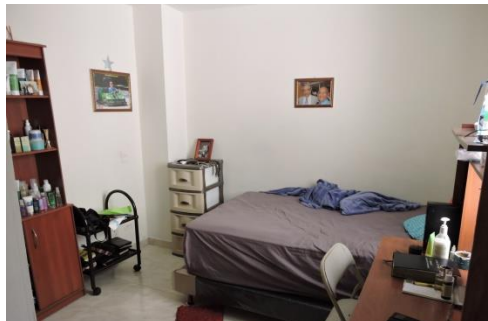


APARTAMENTO 302: Consta de balcon, cocine integral abierta, corredor interno, zona de ropas, dos alcobas con closet, baño social cabinado y enchapado, alcoba principal con vestier y baño cabinado, corredor interno.

GUSTAVO DE JESUS GUTIÉRREZ MAYA CC 8303680
INGENIERO CIVIL TARJETA PROFESIONAL # 2463
PERITO AVALUADOR DEL CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA RNA 3367 RAA



GUSTAVO DE JESUS GUTIÉRREZ MAYA CC 8303680
INGENIERO CIVIL TARJETA PROFESIONAL # 2463
PERITO AVALUADOR DEL CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA RNA 3367 RAA



APARTAMENTO 401: Consta de balcon, cocine integral abierta, corredor interno, zona de ropas, dos alcobas con closet, baño social cabinado y enchapado, alcoba principal con vestier y baño cabinado, corredor interno. (no se tuvo acceso para tomar fotos) excluido.

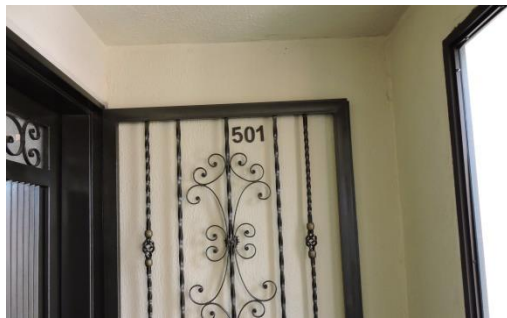


GUSTAVO DE JESUS GUTIÉRREZ MAYA CC 8303680
INGENIERO CIVIL TARJETA PROFESIONAL # 2463
PERITO AVALUADOR DEL CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA RNA 3367 RAA

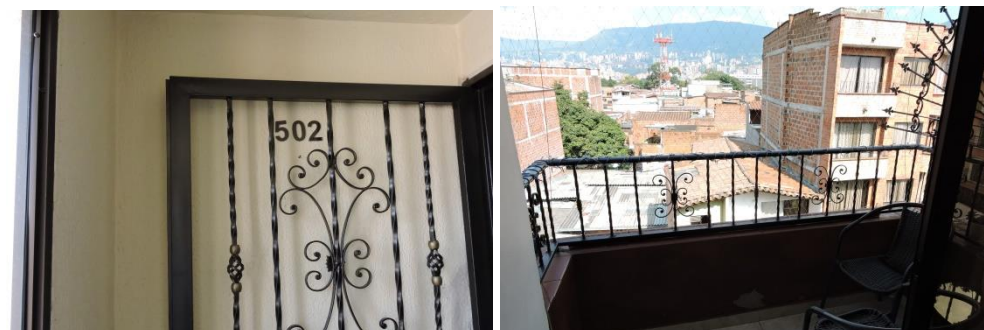
APARTAMENTO 402: Consta de balcon, cocine integral abierta, corredor interno, zona de ropas, dos alcobas con closet, baño social cabinado y enchapado, alcoba principal con vestier y baño cabinado, corredor interno. (no se tuvo acceso para tomar fotos)



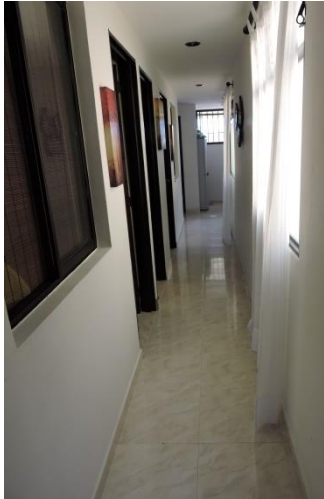
APARTAMENTO 501: Consta de balcon, cocine integral abierta, corredor interno, zona de ropas, dos alcobas con closet, baño social cabinado y enchapado, alcoba principal con vestier y baño cabinado, corredor interno. (no se tuvo acceso para tomar fotos)



APARTAMENTO 502: Consta de balcon, cocine integral abierta, corredor interno, zona de ropas, dos alcobas con closet, baño social cabinado y enchapado, alcoba principal con vestier y baño cabinado, corredor interno.



GUSTAVO DE JESUS GUTIÉRREZ MAYA CC 8303680
INGENIERO CIVIL TARJETA PROFESIONAL # 2463
PERITO AVALUADOR DEL CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA RNA 3367 RAA



GUSTAVO DE JESUS GUTIÉRREZ MAYA CC 8303680
INGENIERO CIVIL TARJETA PROFESIONAL # 2463
PERITO AVALUADOR DEL CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA RNA 3367 RAA



SECTOR: Sector mixto, cerca al parque central de Itagui y el centro administrativo, infinidad locales comerciales servicio de transporte garantizado, con buses , busetas taxis y colectivos.

Valorización buena

18

AREAS

DESCRIPCION	AREA m ²
LOCAL 997171 LOCAL DERECHO	93,47
LOCAL 997172 LOCAL IZQUIERDO	103,47
APARTAMENTO 201 MAT.001- 997173	89,74
APARTAMENTO 202 MAT. 001-997174	89,74
APARTAMENTO 301 MAT. 001-997175	83,17
APARTAMENTO 302 MAT.001-997176	83,17

GUSTAVO DE JESUS GUTIÉRREZ MAYA CC 8303680
INGENIERO CIVIL TARJETA PROFESIONAL # 2463
PERITO AVALUADOR DEL CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA RNA 3367 RAA

APARTAMENTO 401 MAT. 001-997177 EXCLUIDO	79,01
ARTAMENTO 402 MAT. 001-997178	79,01
APARTAMENTO 501 MAT. 001-997179	79,01
APARTAMENTO 502 MAT. 001-997180	79,01

NOTA: Las áreas fueron tomadas de certificado de áreas de los certificados de Libertad del 13 de mayo de 2017

MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Estructura	Concreto tradicional.
Muros	Ladrillo revocado, estucado y pintado
Pisos	Cerámica
Cubierta	Losa lisa, draywall
Baño	Aparatos nacionales, baños enchapados y cabinados.
Carpintería	Madera, lamina, formica, hierro
Cocina	Integral, mesón en acero inoxidable, gabinetes en madera, barra americana
Fachada	Ladrillo y roca pulida.

19

Vías de Acceso	Elementos	Amoblamiento Urbano	Estrato Socioeconómico
Calle 51, carrera 47	Andenes, antejardines, Pavimento, señalizaciones viales.	Zona recreativa y Cultural de nivel Zonal.	El estrato socio económico predominante en el barrio es el Mixto

Tipo de Bien	Uso Actual	Ubicación	Topografía	Forma	Superficie	
					Lote m ²	Área Construida m ²
APARTAMENTO S Y LOCALES	RESIDENCIAL	INTERNO	Plana	Irregular	No aplica	93,47 103,47 89,74

GUSTAVO DE JESUS GUTIÉRREZ MAYA CC 8303680
INGENIERO CIVIL TARJETA PROFESIONAL # 2463
PERITO AVALUADOR DEL CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA RNA 3367 RAA

						89,74
						83,17
						83,17
						79,01
						79,01
						79,01
						79,01

Linderos
VER LINDEROS EN ESCRITURA N° 2104 de reglamento de propiedad horizontal del 17-09-2008 de la notaria 2da de Itagüí.

El predio por estar plenamente integrado a la malla urbana cuenta con todos los servicios públicos: acueducto, alcantarillado, energía, Gas prestados por Empresas Públicas de Medellín y Telefonía y banda ancha por UNE.

11. CARACTERISTICAS JURIDICAS

20

Matricula Inmobiliaria	Escritura de Propiedad					Ciudad
	N°	Notaria	Fecha			
			D	M	A	
001-997171	3399	18	15	09	2011	Medellín
001-997172						
001-997173						
001-997174						
001-997175						
001-997176						
001-997177						
EXCLUIDO						
001-997178						
001-997179						
001-997180						

12. CONDICIONES RESTRICTIVAS

No posee condiciones restrictivas.

13. METODOS UTILIZADOS EN EL AVALÚO

Método Comparativo de Mercado:

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.

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS EN ITAGUI ANTIOQUIA

OFERTAS DE LOCALES EN ITAGUI

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	CONSTRUCCIÓN		N
							ÁREA EN m ²	V/m ²	
1	LOCAL	ITAGUI		\$ 550.000.000	5%	\$ 522.500.000	160,00	\$ 3.265.625	21 http://co.iwanti.com/itagui_idd_2.xml&utm_content=2017112
2	LOCAL	ITAGUI		\$ 990.000.000	5%	\$ 940.500.000	246,00	\$ 3.823.171	https://www.lamudi.com/9.html?premium&utm_medium=media
3	LOCAL	ITAGUI		\$ 65.000.000	5%	\$ 61.750.000	20,00	\$ 3.087.500	https://casa.com
4	LOCAL	ITAGUI		\$ 250.000.000	5%	\$ 237.500.000	50,00	\$ 4.750.000	https://www.fincas.com
5	LOCAL	ITAGUI		\$ 160.000.000	5%	\$ 152.000.000	85,00	\$ 1.788.235	https://www.fincas.com/venta/itagui/pa
6									
7									

GUSTAVO DE JESUS GUTIÉRREZ MAYA CC 8303680
INGENIERO CIVIL TARJETA PROFESIONAL # 2463
PERITO AVALUADOR DEL CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA RNA 3367 RAA

8								
9								
10								
11								
PROMEDIO								\$ 3.342.906
DESVIACIÓN ESTANDAR								\$ 1.083.833
COEFICIENTE DE VARIACION								3,08
LÍMITE SUPERIOR								\$ 4.426.739
LÍMITE INFERIOR								\$ 2.259.074
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA								(0,29)
VALOR ADOPTADO								3.342.906

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR	VALOR SIN PARQUEADERO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	CONSTRUCCIÓN	V/m²	
			PEDIDO				ÁREA EN m²		
1	APARTAMENTO	ITAGUI	\$ 288.000.000	258000000	20%	\$ 230.400.000	77,00	\$ 2.992.208	https://colombia.interfacex
2	APARTAMENTO	ITAGUI	\$ 289.000.000	259000000	20%	\$ 231.200.000	77,00	\$ 3.002.597	https://casa
3	APARTAMENTO	ITAGUI	\$ 123.000.000	13000000	20%	\$ 98.400.000	49,00	\$ 2.008.163	https://casa
4	APARTAMENTO	ITAGUI	\$ 130.000.000	12300000	20%	\$ 104.000.000	45,00	\$ 2.311.111	
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
PROMEDIO								\$ 2.578.520	
DESVIACIÓN ESTANDAR								\$ 499.264	
COEFICIENTE DE VARIACION								5,16	
LÍMITE SUPERIOR								\$ 3.077.784	
LÍMITE INFERIOR								\$ 2.079.256	
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA								(0,31)	

VALOR ADOPTADO

2.578.520

Método de capitalización de Rentas o Ingresos:

Busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo, 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, trayendo a valor preséntela suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

OTRAS CONSIDERACIONES GENERALES

Para la fijación del avalúo se tuvo en cuenta:

- Grado de desarrollo urbanístico del sector.
- Localización del inmueble.
- Materiales de construcción, acabados, años y estado de conservación
- Tamaño, forma, topografía, tipo de suelo y demás afectaciones y estado de conservación.
- Servicios públicos y comunales del sector
- El presente avalúo no incluye la valoración de equipos especiales como aires acondicionados, subestaciones eléctricas, motobombas, etc...

23

Cordialmente,

GUSTAVO DE JESUS GUTIERREZ MAYA
AVALUADOR RNA 3367
RAA –AVAL 008303680

14. REGISTRO FOTOGRAFICO



VIAS DE ACCESO



FACHADA

Afiliado a:



GUSTAVO DE JESUS GUTIÉRREZ MAYA CC 8303680
INGENIERO CIVIL TARJETA PROFESIONAL # 2463
PERITO AVALUADOR DEL CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA RNA 3367 RAA

Afiliado a:



25