



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Veintisiete de enero de dos mil veintiuno

AUTO INTERLOCUTORIO N° 134.

RADICADO N° 05360 31 03 001 2018 00003 00

Inicialmente, se incorpora y pone en conocimiento de las partes por el termino de ejecutoria del presente auto, la aclaración al avaluó comercial efectuada por el perito evaluador Víctor Hugo Cano Ortiz mediante memorial del 18 de noviembre de 2020.

De acuerdo con ello, la parte demandante mediante su apoderado judicial solicita al Despacho que se fije fecha y hora para efectuar la diligencia de remate, solicitud a la cual se le impartirá el trámite correspondiente, una vez se ponga en conocimiento de las partes la aclaración del avaluó del bien y se rinda informe por parte de secuestre.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que mediante proveído calendado el 10 de noviembre de 2020, se requirió al secuestre José Humberto Sosa Marulanda con el fin de que procediera el pago del impuesto predial del bien inmueble objeto del proceso y rindiera cuentas de su gestión, se le requerirá por última vez para el cumplimiento de dichas obligaciones propias del cargo.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí;

RESUELVE

PRIMERO: Se pone en conocimiento de las partes por el termino de ejecutoria del presente auto, la aclaración al avaluó comercial efectuada

por el perito evaluador Víctor Hugo Cano Ortiz mediante memorial del 18 de noviembre de 2020.

SEGUNDO: Teniendo en cuenta la sustitución de poder allegada en formato digital y dado que del poder obrante en el folio primero de este cuaderno se desprende la facultad para sustituir, se acepta dicha solicitud en los términos del artículo 74 del Código General del Proceso que hace el abogado principal Orfenio de Jesús Agudelo Cano, portador de la T.P 50.648 del C.S. de la J. al abogado José Rolando Aristizabal Henao, portador de la T.P. N° 302.629 del C.S. de la J., el cual queda facultado con las mismas atribuciones otorgadas al abogado principal según el poder conferido por el señor Hernando de Jesús Colorado Colorado. (Fol.4)

TERCERO: Requerir por última vez al secuestre José Humberto Sosa Marulanda, a efectos de que imparta estricto cumplimiento a lo indicando en los numerales primero y segundo de la providencia del 10 de noviembre de 2020, notificada por estados el día 13 de noviembre de 2020.

CUARTO: Cumplido lo anterior, se procederá a fijar fecha y hora de remate.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



SERGIO ESCOBAR HOLGUÍN
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÚÍ, ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el estado electrónico N° 05 fijado en la página web de la rama judicial el 03 de febrero de 2021 a las 8:00.a.m

SECRETARIA



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Itagüí 28 de septiembre de 2020

SEÑORES

**JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGUI ANT
E.S.D.**

REFERENCIA: DIVISORIO

RADICADO: 2018-00003-00

DEMANDANTE: HERNANDO DE JESUS COLORADO COLORADO

DEMANDADOS: LINO DE JESUS COLORADO COLORADO

ASUNTO: ACTUALIZACIÓN AVALUO COMERCIAL Y SOLICITUD HONORARIOS

VICTOR HUGO CANO ORTIZ, en mi calidad de perito evaluador, auxiliar de la justicia, presento el siguiente informe valuatorio de conformidad con lo Solicitado por el Dr ORFENIO DE JESUS AGUDELO CANO, con el fin de actualizar el avalúo del bien inmueble identificado con MI: Nro. **001-802869** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona sur, dicho inmueble se encuentra Ubicado en la Carrera 51 Nro. 83-13/15. Barrio Santa María 3, el cual había sido presentado el avalúo el día 23 de enero de 2018, ya que 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 avalúo tenía una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, en este caso el avalúo perdió su vigencia el día 23 de enero de 2019, por este motivo el suscrito considera realizar un estudio de mercado en la zona para analizar el comportamiento del mercado, cabe resaltar que no se presentaron reformas estructurales como se evidencio en su fachada e interrogatorio con el señor LINO DE JESUS COLORADO, se realizó visita al predio inmueble el día 23 de septiembre de 2020.



LINO DE JESUS
COLORADO

SUSCRITO



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

AVALUO COMERCIAL

Para el presente avalúo no se tienen en cuenta todas las descripciones jurídicas y técnicas del inmueble ya que estas rezan en el avalúo aportado por el suscrito el día 23 de enero de 2018, donde se reitera que el inmueble no se le han hecho modificaciones ni adiciones estructurales; Se relaciona un estudio de mercado en la zona donde posteriormente se realizaron los cálculos estadísticos para analizar el comportamiento del mercado con respecto al inmueble materia de avalúo.

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 POT DEL MUNICIPIO. Acuerdo 020 del 07 de diciembre de 2007.

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 el análisis de la documentación aportada con respecto al inmueble materia de avalúo, jurídicamente hace parte de dos inmuebles en los cuales se encuentran bajo Reglamento de Propiedad Horizontal como se ilustra e interpreto en los análisis del Numeral 4.2 del presente dictamen.

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



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

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 tenida 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.

DETALLE DE AREAS CONSTRUIDAS SEGÚN ANALISIS Y MEDICIONES EN CAMPO

Área construida: 351.12 m² (**según Información Catastral**):

Área Lote: 129.5 (según certificado de tradición y libertad)

AVALUO COMERCIAL:

DEFINICION. (Artículo 2º 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 comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

INVESTIGACION ECONOMICA DIRECTA (TRANSACCIONES):

Se relaciona a continuación los datos del estudio de mercado comparables con el predio objeto del avalúo, se analizaron 3 Transacciones las cuales permiten determinar una tendencia en el valor unitario.

Estudio de Mercado

MEDIO	CODIGO TELEFONO (COORDENADAS UBIC)	V/R.CIAL \$	V/MT2 \$	AREA MT.2
Aviso Arrendamientos Rogelio Acosta	2779466 3769117 Asesor Julián	\$250.000.000	\$2.777.777	90 m ²
Valla	3174367776	\$900.000.000	\$2.142.857	420 m ²
Aviso Magdalena	3122883573	\$280.000.000 Piso 1	\$2.153.846	130 m ²



**PERITO AVALUADOR
AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

Aviso Magdalena	3122883573	\$210.000.000 Piso 2	\$2.470.588	85 m2
Aviso William Ramírez	3146972822	\$220.000.000	\$2.000.000	110 m2

HOMOGENIZACIÓN INMUEBLE REFERENCIA, 351,12 m2								
Estado de Conservacion -3,5								
Comp.	valor m2	fuelle	factor fuente	tamaño m2	factor tamaño	Estado de Conserv.	factor ubicación	total V/m2
Comp1	\$ 2.777.777	Oferta	0,90	90	0,872728	2,5	0,73	\$ 1.585.741
Comp2	\$ 2.142.857	Oferta	0,90	420	1,018074	2,5	0,73	\$ 1.427.016
Comp3	\$ 2.153.846	Oferta	0,90	130	0,905417	3,0	0,82	\$ 1.431.524
Comp4	\$ 2.470.588	Oferta	0,90	85	0,867753	2,5	0,73	\$ 1.402.339
Comp5	\$ 2.000.000	Oferta	0,90	110	0,890418	3,0	0,82	\$ 1.307.250
Promedio								<u>1.430.773,86</u>
Desviación estándar								<u>100120,1057</u>
Coef. variación								<u>6,9976%</u>

Coeficiente de variación menor o igual a 7,5%, la media es válida.

LIQUIDACIÓN AVALÚO COMERCIAL = \$1.430.773,86 x 351,12= 502.373.317,7

Son: QUINIENTOS DOS MILLONES, TRECIENTOS SETENTA Y TRES MIL, TRECIENTOS DIECISIETE PESOS CON SIETE CENTAVOS M/L.

SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en el entorno, su ubicación, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, ya que el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo y su posible rentabilidad.

Son incidentes del valor otros elementos como materiales de construcción, acabados, estado de conservación, el diseño arquitectónico y la distribución del inmueble.

CONSIDERACIONES GENERALES

Certifico que para la realización de éste dictamen, no tengo intereses comerciales o de otra índole, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

En los anteriores términos dejo a su consideración el anterior trabajo y si lo considera pertinente estoy presto a aclarar, adicionar o sustentarlo.



PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Este estudio ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a requerimientos del Código de Ética y a los estándares de conducta como Profesional del Registro Nacional de Peritos Avaluadores.

SOLICITUD ESPECIAL: Solicito fijación de Honorarios por Actualización de Ava Comercial

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.

ANEXOS

Registro fotográfico del inmueble

Registro fotográfico de comparables

RAA vigente

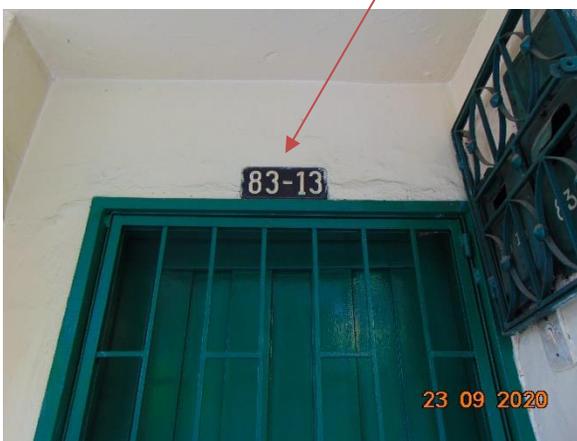
Atentamente,

VÍCTOR HUGO CANO ORTIZ
C.C. 98.626.283 de Itagüí
Abogado
T.P. 113.453 del C.S.J.
Auxiliar de la justicia
Perito avaluado

VICTOR HUGO CANO ORTIZ



PERITO AVALUADOR
AUXILIAR DE LA JUSTICIA



CARRERA 51 No. 52 - 16 Of. 201 // Tels. 277 9199 - 372 1116
ITAGUI - ANTIOQUIA

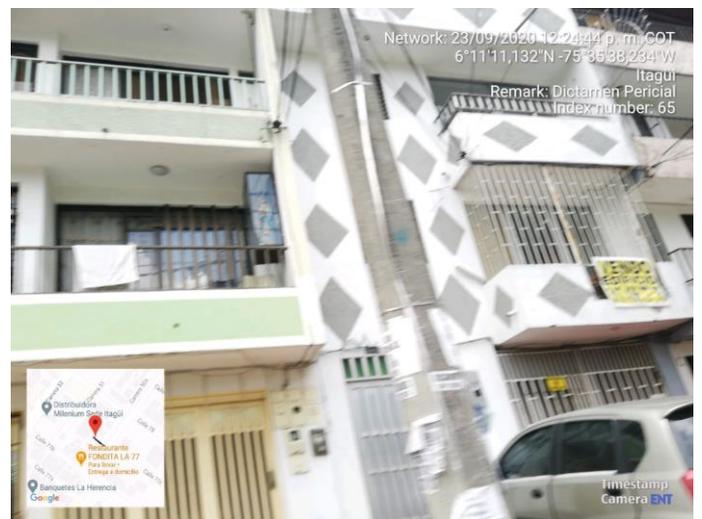


PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA

COMPARABLES 1



COMPARABLE 2



CARRERA 51 No. 52 – 16 Of. 201 // Tels. 277 9199 – 372 1116
ITAGUI – ANTIOQUIA



PERITO AVALUADOR
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

COMPARABLE 3-4

Network: 23/09/2020 12:19:14 p. m. COT
6°11'21,691"N -75°35'32,073"W
Itagüi
Remark: Dictamen Pericial
Index number: 54



VICTOR HUGO CANO ORTIZ



PERITO AVALUADOR
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

COMPARABLE 4



CARRERA 51 No. 52 – 16 Of. 201 // Tels. 277 9199 – 372 1116
ITAGUI – ANTIOQUIA