REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Veintiséis de mayo de dos mil veintiuno

AUTO INTERLOCUTORIO 1001
RADICADO N° 2018-00278-00

Del avalúo actualizado del inmueble materia de medidas cautelares y presentado de forma virtual por la parte actora (anexo 17 exp. digital), atendiendo el inciso 2 del artículo 444 del Código General del Proceso, se le corre traslado a la parte accionada por el término de diez (10) días, para que se pronuncie al respecto si lo consideran necesario.

Una vez en firme el avalúo, se decidirá lo pertinente a la petición que de forma virtual que de señalar fecha para remate hace la parte actora (anexo 18 exp. digital).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el estado electrónico N° 22 fijado en la página web de la rama judicial el 02 de junio de 2021 a las 8:00. a.m.
SECRETARIA

3

Firmado Por:

SERGIO ESCOBAR HOLGUIN
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜI

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: **ac774ea740c0517fd47db6cd155f2af1e7d2a3a7d71b4304238f6ab6b5a36ac2**
Documento generado en 01/06/2021 09:54:34 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica

ACTUALIZACIÓN AVALÚO INMUEBLE URBANO

LOTE DE TERRENO Y BODEGA EN LA ESTRELLA - ANTIOQUIA

MEDELLÍN, MAYO 6 DE 2021

Arq. ANA FIGUEROA R. miembro Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia
Cll 24 SUR # 42 A 08 Apto. 402, Envigado – Antioquia/ Celular: 3164209932
E- mail: anabfigueroa@gmail.com

1 INTRODUCCIÓN

Esta es una actualización con fecha del seis de mayo de 2021 del informe de avalúo comercial de un terreno con un edificio tipo bodega, emplazado en zona urbana del municipio de la Estrella Antioquia, elaborado en bajo las normas técnicas sectoriales colombianas el 19 de julio de 2019 – NTS expedidas ´por ICONTEC – RNA, acordes a las Normas Internacionales de Valoración (IVSC)

2 IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

2.1 NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE

Señor Luis Fernando Bravo Henderson

2.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

CC 15´349.032

3 IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN

Determinar el valor razonable actual del inmueble como soporte del proceso divisorio y de venta del mismo

3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

Juzgado 1° Civil del Circuito e Itagüí, Antioquia

3.3 *RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR*

a. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien

b. El valuador no revela información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

4 IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

4.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Julio 5 de 2019

4.2 FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

Julio 19 de 2019

4.3 ACTUALIZACIÓN DEL VALOR EN MAYO 6 DE 2021

5 BASES DE LA VALUACIÓN Y TIPO DEFINICIÓN DE VALOR

5.1 BASES DE LA VALUACIÓN

Se enfoca el informe en el potencial del predio bajo el principio de mayor y mejor uso, que en este caso es el que presenta actualmente de bodega.

5.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

Este informe tiene por fin determinar el valor razonable del inmueble, o sea el valor mas probable dentro de una negociación sin la urgencia de la venta o de la compra.

6 IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

Se analiza en este informe un lote medianero con una construcción de tipología industrial, emplazada en zona urbana del municipio de la Estrella – Antioquia, propiedad de las personas citadas a continuación de acuerdo con documentación facilitada para este informe

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	PORCENTAJE DE DERECHO
Ana Maria Bravo Gomez	1.128´266.847	12.5%
Daniel Bravo Gomez	71´368.797	12.5%
Maria Cristina Bravo Gomez	1.128´274.040	12.5%
Carolina Bravo Henderson	43´866.118	12.5%
Luis Alejandro Bravo Henderson	71´652.816	12.5%
Luis Fernando Bravo Henderson	15´349.032	12.5%
Maria Paula Bravo Henderson	43´744.884	12.5%
Mauricio Bravo Henderson	98´541.132	12.5%

7 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERISITICAS FISICAS

7.1 PAIS DE UBICACIÓN
Colombia

7.2 DEPARTAMENTO
Antioquia

7.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN
Municipio de La Estrella

7.4 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE
Carrera 54 # 75 AA 155 S

7.5 NOMBRE DEL BARRIO
La Ospina

7.6 INFORMACIÓN DEL SECTOR

7.6.1 LOCALIZACIÓN

Inmueble emplazado al costado occidental de la carrera 54, un kilómetro al occidente de Jardines de Montesacro. Coordenadas N 6.161749°; W-75.63576°

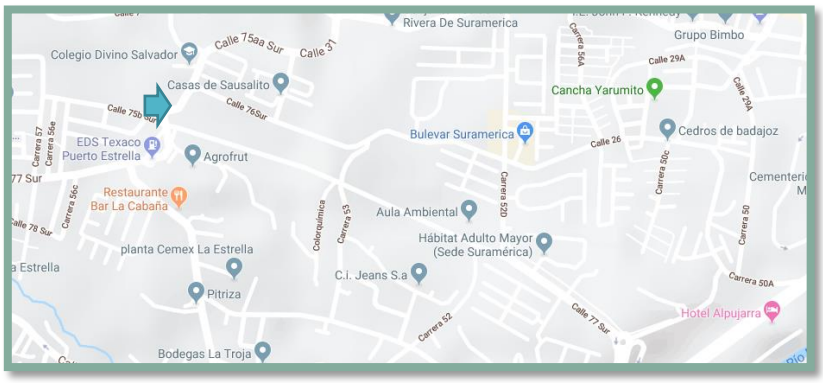

Ilustración 1 Localización

7.6.2 SERVICIOS PUBLICOS

El sector cuenta con servicios de acueducto, alcantarillado, energía y gas.

7.6.3 USOS PREDOMINANTES

El sector presenta uso industrial y más recientemente residencial.

7.6.4 NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR

- P.O.T. Acuerdo 42 del 30 de diciembre de 2007
- Polígono ZU04_CN1
- Uso principal vivienda, usos complementarios comercio minorista básico, oficinas, centros deportivos.
- Densidad de vivienda de 100 viv/Ha
- Calzada sección mínima 7.00m, anden mínimo 1.50 m , sección mínima 10.00m
- Retiro de caño de 10m

7.6.5 VIAS DE ACCESO

Autopista sur, calles 75 B Sur y 75 AB Sur

7.6.6 ELEMENTOS

El sector cuenta con pavimento y andenes.

7.6.7 ESTADO DE CONSERVACIÓN

Presenta un buen estado de conservación, con mantenimientos recientes.

7.6.8 AMOBLAMIENTO URBANO

El sector cuenta con nomenclatura urbana, señalización vial, semaforización, alumbrado público.

7.6.9 ESTRATO SOCIOECONOMICO

En el sector hay presencia de estratos 4 y 5 y comercial.

7.6.10 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN

El sector cuenta con la autorización para adecuación de terreno

7.6.11 TOPOGRAFÍA

Sector predominantemente plano.

7.6.12 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

7.6.12.1 TIPO DE TRANSPORTE

Buses urbanos

7.6.12.2 CUBRIMIENTO

El servicio de transporte cubre todo el sector

7.6.12.3 FRECUENCIA

Inferior a cinco minutos

7.6.13 EDIFICACIONES DEL SECTOR

Proyecto Suramérica, Colegio Divino Salvador Boulevard Suramérica, Montesacro.

7.7 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

7.7.1 TIPO DE INMUEBLE

Lote de terreno con edificación industrial

7.7.2 USO ACTUAL

Actualmente se encuentra desocupada

7.7.3 UBICACIÓN

El inmueble se encuentra ubicado en la esquina nor – occidental del cruce de la carrera 54 con la calle 75 B Sur

7.7.4 TERRENO

7.7.4.1 LINDEROS

- Norte: Terreno de los Salesianos
- Oriente: Carrera 54
- Sur: 75 B sur
- Occidente: cancha deportiva y terrenos del Colegio Divino Salvador

7.7.4.2 TOPOGRAFIA

Predominantemente plana, de occidente a oriente la cruza un caño que parece haber sido canalizado para dar lugar a la bodega.

Ilustración 2 Detalle del lote

7.7.4.3 CERRAMIENTOS

Muros en ladrillo sobre la fachada, estacones y alambre de púas

7.7.4.4 FORMA

El lote presenta una geometría irregular

7.7.4.5 SUPERFICIE

Área de 2.069.00 m2 de acuerdo a ficha catastral

7.7.4.6 REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO

Uso residencial, con usos complementarios de comercio y servicios.

7.7.5 CONSTRUCCIÓN

7.7.5.1 NUMERO DE PISOS

Dos pisos

7.7.5.2 AREA CONSTRUIDA

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)
Área bodega de producción	833.59
Área almacén producto terminado	132.43
Área oficinas primer nivel	137.13
Área oficinas segundo nivel	161.65
Áreas auxiliares anexas	75.22

*Areas de acuerdo a plano arquitectónico de avalúo previo

7.7.5.3 VETUSTEZ

Se estima una edad aproximada a 40 años las áreas de bodega y oficinas y de 45 AÑOS el área de almacenamiento de producto terminado.

7.7.5.4 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

La edificación cuenta con las especificaciones adecuadas para su uso.

7.7.5.5 ESTADO DE CONSERVACIÓN

DEPENDENCIA	1er NIVEL	2° NIVEL
BODEGA	4	
ZONA CARGUE Y DESCARGUE	1	
OFICINA	1	4
BAÑO	2	3
COCINETA	1	2
RECEPCIÓN		1
LABORATORIO	1	

En general presenta un mal estado de conservación lleva varios meses en desuso, sin vigilancia ni mantenimiento y ha sido objeto de desmantelamiento de gran parte de su carpintería metálica, instalaciones eléctricas, aires acondicionados y aparatos sanitarios. Se observa algunas zonas inundadas, debido a que circulan aguas en la zona, pero la estructura no presenta averías visibles.

7.7.5.6 ESTRUCTURA

Aporticada

7.7.5.7 FACHADA

Ladrillo con revoque y pintura

7.7.5.8 CUBIERTA

Cercha en acero, teja en asbesto cemento

7.7.5.9 DEPENDENCIAS

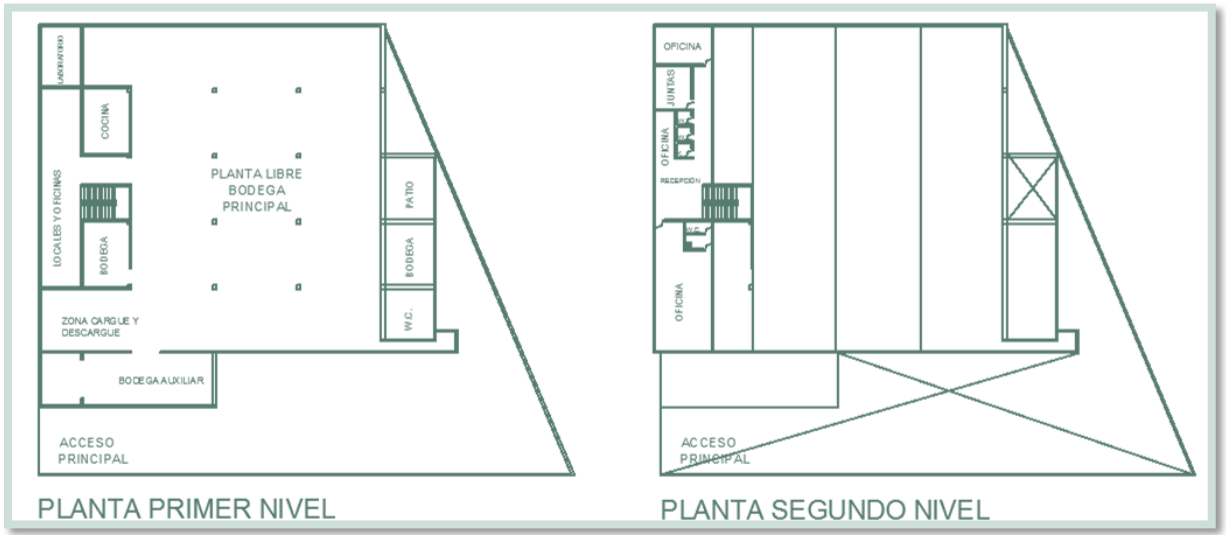

Ilustración 3 Plantas

7.7.5.10 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN

Apropiadas

7.7.5.11 CONDICIONES DE VENTILACIÓN

Apropiadas

7.7.5.12 ACABADOS

Acordes a su funcionalidad

7.7.5.13 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Acceso a servicios de acueducto, alcantarillado, electricidad, gas.

8 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERISITICAS JURIDICAS

8.1 MATRICULA INMOBILIARIA

001 - 21122

8.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD

Escritura pública 2622 del 17 de noviembre de 2017 de la Notaría 13 de Medellín

8.3 CEDULA CATASTRAL

380-1-001-022-0009-00001-0000-00000

9 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN

Se solicita determinar el valor razonable del inmueble a la fecha para establecer las condiciones del proceso divisorio por venta,

El informe se elabora bajo las normas técnicas sectoriales colombiana, conforme a las normas internacionales de valoración (IVSC)

10 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

10.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

No se conoce, pero una eventual construcción futura deberá conservar un retiro de 10 m con respecto al caño que cruza el lote.

10.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Presenta condiciones favorables.

10.3 SERVIDUMBRES, SECIONES Y AFECTACIONES VIALES

A la fecha se desconocen las sesiones de vías futuras, estas tampoco figuran aún en el certificado de tradición y libertad. En caso de proyectar una construcción se deberá tramitar el alineamiento.

10.4 SEGURIDAD

El sector presenta condiciones de seguridad normales, la falta de vigilancia interna del inmueble ha facilitado el vandalismo, pero no es una situación común en la zona.

10.5 PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS

No se conocen este tipo de problemáticas en el sector

10.6 DESCRIPCIÓN DE LA HIPOTESIS ESPECIALES INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

El hecho de estar en des uso afecta su estado y la presencia del caño en el lote condiciona los futuros desarrollos sobre el lote.

11 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANALISIS, *OPINIONES Y RESULTADOS*

11.1 METODOLOGIAS VALUATORIAS EMPLEADAS

Se hace uso de los métodos comparativos y del costo, definidos a continuación según la resolución 20 del 2008:

"Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial."

"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.

11.2 JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGIAS

Existe un mercado muy activo de inmuebles industriales en el sector y por su tipología se hace necesario discriminar el área de terreno del área construida.

11.3 MEMORIAS DE CALCULO

Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente	Tamaño Terreno M2	Tamaño Construccion M2	Valor Construccion M2	Valor Construccion	Valor Total sin Construccion	Valor Terreno M²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	BODEGA LA ESTRELLA	$ 2.970.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/la-estrella/estrella-del-5463228.aspx	900,00	900,00	1.375.000,00	$ 1.237.500.000,00	$ 1.732.500.000,00	$ 1.925.000,00	0,95	1,00	1,00	$ 1.828.750,00
2	BODEGA LA ESTRELLA	$ 6.666.000.000	https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-la-tablaza-la-estrella-1139454	2.223,00	1.984,00	1.375.000,00	$ 2.728.000.000,00	$ 3.938.000.000,00	$ 1.771.479,98	0,95	1,02	1,00	$ 1.716.564,10
3	BODEGA LA ESTRELLA	$ 4.400.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/la-estrella/variante_caldas-del-5539188.aspx	1.260,00	1.402,00	1.375.000,00	$ 1.927.750.000,00	$ 2.472.250.000,00	$ 1.962.103,17	0,95	1,00	1,00	$ 1.863.998,02
										Promedio			$ 1.803.104,04
										Desv. Standar			$ 76.990,10
										Coef. De Variación			4,27%
	TERRENO												
	VALOR ADOPTADO POR Mª		$ 1.804.000,00							TERRENO		2069,00	Mª

11.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Este tipo de inmueble usualmente ha presentado una alta demanda en el área metropolitana, al momento de actualizar este avalúo el contexto económico se ve afectado por la pandemia del covid 19 y por un escenario de paro nacional, factores que a corto y mediano plazo afectan tanto la oferta como la demanda.

11.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Aunque durante las ultimas décadas el sector ha presentado una valorización favorable, el contexto de la pandemia del covid 19 y un ambiente de incertidumbre por los paros hace impredecible el futuro comportamiento de la valorización.

11.6 CONCEPTO DE LA GARANTIA

Se estima favorable a largo plazo.

11.7 OBSERVACIONES:

- Debido a las circunstancias excepcionales en las que se elabora esta actualización del avalúo, en medio de una pandemia que cambio la dinámica del mercado, se decide no simplemente traer a valor presente el avalúo anterior, si no mejor hacer un nuevo estudio del mercado.
- Considerando el principio de mayor y mejor uso se estima que el mejor potencial del inmueble es su uso actual de bodega, que presenta una alta demanda, incluso en el tiempo de pandemia en el que se actualiza este informe.
- De acuerdo a la información consultada en la secretaria de planeación del municipio de La Estrella hay un caño que cruza de occidente a oriente el lote en el que se encuentra construda la bodega, sin embargo la estructura no manifiesta afectaciones por lo que se presume que ha sido debidamente canalizada-. En caso de un futuro desarrollo se exigirá un retiro de 10 m con respecto al eje del caño.
- Analizando la antigüedad del inmueble y su deterioro por la falta de mantenimiento se decide no discriminar el valor de bodega del de oficinas en cuanto a especificaciones, por lo tanto se asume para toda la edificación el valor de metro cuadrado construido como bodega.
- Al momento de formular un proyecto en el lote se requerirá de una solicitud de alineamiento, no se tuvo acceso a este para el informe ya que su tramite tiene una duración superior a 30 días.

11.8 LIQUIDACIÓN AVALÚO

Terreno	2.069,00	001- 21122	$ 1800.000,00	$ 3.724.200.000,00	$ 3.724.200.000,00
CONSTRUCCIÓN					
Área bodega producción	833,59		$ 1375.000,00	$ 1.146.186.250,00	$ 658.827.856,50
Área almacen producto terminado	132,43		$ 1375.000,00	$ 182.091.250,00	$ 99.239.731,25
Área oficinas primer nivel	137,13		$ 1375.000,00	$ 188.553.750,00	$ 62.731.832,63
Área oficinas primer nivel	161,65		$ 1375.000,00	$ 222.268.750,00	$ 73.948.813,13
Áreas auxiliares anexas	75,22		$ 1350.000,00	$ 101.547.000,00	$ 47.605.233,60
TOTAL CONSTRUCCIÓN	**1.340,02**				**$ 4.666.553.467,10**

VALOR EN LETRAS: CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS.

12 CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DEL PUBLICACIÓN DEL INFORME

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo a las cifras de valuación al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

13 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde al valuador alcanza a conocer

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
El valuador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio,
Los honorarios del valuador dependen o no de aspectos del informe:
La evaluación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión:
El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
El valuador ha realizado (o no) una visita o verificación personal al bien inmueble objeto devaluación y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

14 NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

14.1 NOMBRE DEL AVALUADOR
ANA BEATRIZ FIGUEROA RIVAS

14.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA DEL AVALUADOR
RAA: AVAL-43593757
RNA: 3351

15 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Se declara no tener relación directa o indirecta con el solicitante o propietarios del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quienes está dirigido o a sus asesores profesionales, para el propósito especifico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

15 FIRMA DEL AVALUADOR

Arq. ANA BEATRIZ FIGUEROA RIVAS

Arq. ANA FIGUEROA R. miembro Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia
Cll 24 SUR # 42 A 08 Apto. 402, Envigado – Antioquia/ Celular: 3164209932
E- mail: anabfigueroa@gmail.com

ANEXO FOTOGRAFICO

Ilustración 4 fachada

Ilustración 5 Entorno

Ilustración 6 Entorno

Ilustración 7 fachada interna

Ilustración 8 Acceso

Ilustración 9 Interior Bodega principal

Arq. ANA FIGUEROA R. miembro Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia
Cll 24 SUR # 42 A 08 Apto. 402, Envigado – Antioquia/ Celular: 3164209932
E- mail: anabfigueroa@gmail.com

ANEXO FOTOGRAFICO

Ilustración 10 Bodega producto terminado

Ilustración 11 Laboratorio

Ilustración 12 Oficinas primer piso

Ilustración 13 oficinas segundo piso

Ilustración 14 Baño oficinas

Ilustración 15 Baño bodega

Arq. ANA FIGUEROA R. miembro Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia
Cll 24 SUR # 42 A 08 Apto. 402, Envigado – Antioquia/ Celular: 3164209932
E- mail: anabfigueroa@gmail.com