



**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL**  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**ITAGÜÍ**

Dos de agosto del dos mil veintiuno

AUTO INTERLOCUTORIO N° 1594.

RADICADO: 05360 31 03 001 2021 00070 00

Se pondrá en conocimiento de las partes la aclaración al dictamen pericial aportado por el perito Steven Gonzalez David, el cual obra en el anexo N° 22 del expediente electrónico. Visto lo anterior, se señalará fecha y hora, para que tenga lugar la continuación de la audiencia de interrogatorio al perito.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí - Antioquia;

**RESUELVE**

**PRIMERO:** Se incorpora y pone en conocimiento de las partes, la aclaración del dictamen pericial allegado por el perito Steven Gonzalez David.

**SEGUNDO:** Conforme a lo anterior, se ordena la citación de las partes y el perito a la continuación de audiencia de interrogatorio que será celebrada el día VEINTICINCO (25) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021), a las NUEVE DE LA MAÑANA (9:00 AM).

**TERCERO:** Por la secretaría, envíese los enlaces de conexión a los correos que figuren como suministrados por los respectivos apoderados.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el estado electrónico N° 31 fijado en la página web de la rama judicial el 04 de agosto de 2021 a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

1

**Firmado Por:**

**Sergio Escobar Holguin**

**Juez Circuito**

RADICADO N°. 2020-00071-00

**Civil 001**  
**Juzgado De Circuito**  
**Antioquia - Itagui**

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: **55d25355b670dbd36a2673d1c556b4352fbfa26502a280f816cdc368389d7651**

Documento generado en 03/08/2021 09:28:48 AM

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

Señores

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGUI**

E.S.D.

DEMADANTE: NAIM CHAHIN TABARES

DEMANDADO: NANCY TOLEDO RONCANCIO

PROCESO: RENDICIÓN DE CUENTAS

RADICADO: 2021-0070

**WILLIAM TORO CANTILLO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía N° 98.659.153 de Envigado - Antioquia abogado en ejercicio con tarjeta profesional 320.211 del C.S. de la J., como apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, me permito allegar al despacho el nuevo avaluó de la propiedad con forme a la solicitud hecha por su despacho en la audiencia realizada el pasado 15 de Julio del año en curso. Quedando atentos a la nueva citación de rendición de informe del avaluó.

De conformidad con el decreto 806 del 2020, se hace envió de este escrito al apoderado de la parte demandada.

Agradeciendo de antemano.

Cordialmente;

Handwritten signature of William Toro Cantillo in black ink, with a horizontal line extending from the end of the signature.

**WILLIAM TORO CANTILLO**

**C.C. 98.659.153**

**T.P. 320211 del C.S. de la J.**

# VALOR

## — construido —

*Nosotros Tasamos tus Proyectos e Inversiones*

**Servicios:**

Avalúos Urbanos, Rurales y Especiales

Avalúos Corporativos

Avalúos Normas Niif

Estudio de Títulos

Conceptos Técnicos para Negociar Inmuebles

Consultoría Inmobiliaria

📍 Calle 49 No. 50 - 21 Edificio del Café Oficina 2704

✉ valorconstruido@gmail.com 📘 Valor Construido

☎ 231 92 49 📞 314 787 65 24

**AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO**  
**URB. CASA JARDINA ETAPA III**  
**DIRECCIÓN: CARRERA 54A No 75Sur-10**  
**BARRIO: SUR AMERICA**  
**MUNICIPIO ITAGUI – ANTIOQUIA**



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREAS (m <sup>2</sup> )	VALOR M <sup>2</sup> (\$) ADOPTADO	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE (\$)
Área Privada Casa No. 032	<b>001-737527</b>	100,63	\$ 3.048.054	\$ 306.725.688
<b>TOTAL, AVALÚO COMERCIAL</b>				<b>\$ 306.725.688</b>
<b>TRESCIENTOS SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS— MONEDA LEGAL VIGENTE (M.L.V)</b>				

**Steven González David.**  
AVAL-1039459122 R.A.A  
Avaluator Profesional  
Medellín – Antioquia.

EL PRESENTE AVALÚO SOLO TENDRA VALIDEZ CON LA FIRMA ORIGINAL DEL AVALUADOR

Estamos afiliados a



**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)  
Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)



### Tabla de contenido

1. INFORMACIÓN GENERAL Y SOLICITANTE .....	3
2. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.....	4
3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR. ....	5
4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. ....	6
5. CUADRO DE ÁREAS .....	8
6. NORMA URBANISTICA .....	8
7. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.....	9
8. COMERCIALIZACIÓN .....	9
9. CRITERIOS PARA EL AVALÚO - MÉTODO DE AVALÚO .....	9
10. ACLARACIONES DEL AVALUADOR .....	11
11. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO .....	13
12. ESTUDIO DE MERCADO.....	15
13. LIQUIDACIÓN AVALÚO .....	16
14. VIGENCIA DEL AVALÚO .....	16
15. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	17
16. ANEXO FOTOGRÁFICO.....	18
17. DANDO CUMPLIMIENTO AL ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO 23	
18. DANDO CUMPLIMIENTO AL RTICULO 406 DEL CODIGO GENRAL DEL PROCESO... 25	

Estamos afiliados a



**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)



## 1. INFORMACIÓN GENERAL Y SOLICITANTE

El presente avalúo fue solicitado por el Señor Naim Chain Tabares con cédula CC. 71.730.397 de Medellín, con el fin de establecer el valor comercial actual probable de un inmueble urbano, el cual será descrito en el presente informe y sería presentado para su comercialización, adicional dicho informe podrá ser destinado para respaldar operaciones financieras. Esta tasación se ha elaborado en cumplimiento de las Normas Técnicas Sectoriales Colombianas – NTS expedidas por ICONTEC-RNA, en particular la NTS S04 Código de Conducta del Valuador, GTS G 02 Conceptos y Principios Generales de Valuación, NTS S 03 Contenido de los Informes de Valuación, NTS I 01 Contenido de los Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos, GTS E 01 Valuación de Bienes Inmuebles, NTS 01 Bases para la Determinación de Valor de Mercado, NTS 02 Bases para la Determinación de Valores Distintos al Valor de Mercado.

✓ <b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Casa	<b>X</b>	<b>URB. ANTIOQUIA PREMIUM P.H.</b>		
✓ <b>DIRECCIÓN</b>	Carrera 54ª 75Sur-10 Casa No 032				
✓ <b>AVALÚO NÚMERO</b>	AVAL-21-1455				
✓ <b>DEPARTAMENTO</b>	Antioquia	<b>CIUDAD</b>	Itagüí	<b>SECTOR</b>	SURAMERICA
✓ <b>CLASIFICACIÓN</b>	URBANO		<b>X</b>	RURAL	
✓ <b>DESTINACIÓN ACTUAL</b>	Residencial				
✓ <b>INFORMACIÓN CATASTRAL</b>	Casa No 032 Código Catastra: <b>0536000100003900380025901000056</b> <b>Avaluó Total:</b> 341.146.552 <b>Valor a pagar anual:</b> \$11.835.257 Información tomada del impuesto predial unificado, documento expedido por el Municipio de Itagüí en Febrero .2021				
✓ <b>COORDENADAS</b>	El inmueble posee Coordenadas de Georreferenciación <b>6°09'50.6"N 75°38'10.2"W</b> . La ubicación general del predio puede observarse en la Figura No. 1 anexa.				
✓ <b>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS</b>	*Fotocopia del Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria. No. 001-737527; expedido el 18 de Marzo de 2021 en la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur.				

Estamos afiliados a



**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel.314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)



	* Fotocopia de Impuesto Predial Unificado documento de cobro No 3980264118808513, expedido en el municipio de Itagüí el 15 de Febrero de 2021. * Fotocopia de proceso de liquidación de sociedad conyugal, radicado No 2012-2181.		
✓ <b>CLASE DE INMUEBLE</b>	El bien inmueble objeto de nuestro estudio está constituido por una casa de dos niveles de altura.		
✓ <b>FECHA DE VISITA</b>	09 de Abril de 2021	▪ <b>FECHA DE AVALÚO</b>	14 de Abril de 2021
✓ <b>TIPO DE AVALÓ</b>	Comercial.		

## 2. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

✓ <b>PROPIETARIO ACTUAL</b>	Según documentos aportados, Copia del Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria No. 001-737527 expedido el 18 de Marzo de 2021. se establece que los actuales propietarios son el Señor CHACIN TABARES NAIM identificado con cédula de ciudadanía No. 71.730.397 con derecho del 50% y la Señora TOLEDO RONCACIO NACY identificada con cédula de ciudadanía No. 43.558.987, con derechos del 50%.
✓ <b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	La casa tipo objeto de estudio se encuentra sometido a Régimen de Propiedad Horizontal tal y como se menciona en el Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria No.001-737527. Bajo la Escritura No. 16 del 03 de Enero de 1.996 Protocolizada en la Notaria Doce (12) del Circulo Notarial de Medellín.
✓ <b>TITULO DE PROPIEDAD MODO DE ADQUISICIÓN</b>	Los actuales propietarios los señores el Señor CHACIN TABARES NAIM identificado con cédula de ciudadanía No. 71.730.397 adquieren los derechos de propiedad, posesión real y material del inmueble objeto de nuestro estudio por medio de operación de compraventa, tal y como consta en la Escritura Pública No.2.433 del 23 de Noviembre de 2007

Estamos afiliados a



**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel.314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)



	Protocolizada en la Notaría Segunda de Itagüí, otorgada por el señora Lopera Munera María Cecilia.
✓ <b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	El bien inmueble en estudio Casa No.032, se encuentra registrado bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-737527, certificados expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur.
✓ <b>SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES</b>	<p>* Servidumbre de acueducto pasiva Escritura Pública 3.267 de 26-07-1976, notaría 5 de Medellín.</p> <p>* Servidumbre de acueducto activa Escritura Pública 3.267 de 26-07-1976, notaría 5 de Medellín.</p> <p>* Servidumbre de acueducto pasiva Escritura Pública 3.267 de 26-07-1976, notaría 5 de Medellín.</p> <p>* Servidumbre de acueducto energía eléctrica Pública 3.267 de 26-07-1976, notaría quinta de Medellín.</p> <p>* Servidumbre de acueducto energía eléctrica Pública 3.267 de 26-07-1976, notaría quinta de Medellín.</p>
✓ <b>ESTUDIOS DE TÍTULOS</b>	En el presente informe no se efectuó el estudio jurídico de títulos. Este deberá ser efectuado por la entidad o persona interesada en el bien.

### 3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

ACTIVIDADES DEL SECTOR	ENTORNO	ESTRATO SOCIECONÓMICO
El sector se evidencia una actividad netamente residencial.	En el sector se compone principalmente vivienda unifamiliar a dos o tres niveles y multifamiliar de tres o más niveles de altura.	El sector y el inmueble se inscribe en el estrato Residencial de Nivel Cuatro (4).

Estamos afiliados a



**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel.314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)



VÍAS PRINCIPALES	TRANSPORTE PÚBLICO	SERVICIOS PÚBLICOS
Las vías de acceso principal son la carrera 54 A sobre la cual se encuentra el inmueble en estudio, y la vía principal del sector que es la calle 75 sur, vías pavimentadas y de buenas especificaciones.	El sector cuenta con un buen servicio de transporte público, particular, con buses que comunican otras zonas de la Ciudad.	El sector cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, red de gas natural, internet, televisión y energía eléctrica. El inmueble en estudio cuenta con todos los servicios públicos mencionados.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS Y SEGURIDAD
Consideramos que el predio se ubica en un sector ya consolidado desde el punto de vista residencial, con buena oferta y demanda de este tipo de inmuebles, consideramos que las perspectivas de valorización del inmueble y de la zona son buenas debido a su ubicación y uso.	No se tiene problemas de salubridad ni impacto ambiental negativo, por encontrarse en una zona residencial.	No se conocen problemáticas tipo social u otras que afecten la seguridad de los habitantes de la zona. El sector No cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecten la comercialización del inmueble por tener un uso tipo u homogéneo dentro del sector.

#### 4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

✓ <b>UBICACIÓN</b>	*El bien inmueble objeto de nuestro estudio hace parte integrante de de Urbanización Casa Jardina etapa III. Posee su acceso principal sobre la Carrera 54A 75Sur -10 Casa 032 ubicado en el Barrio Suramericana, del Municipio de Itagüí–Antioquia. Ver Figura Anexa Ubicación.
✓ <b>LINDEROS Y DIMENSIONES</b>	Por el Norte, con el norte con cerramiento común que los separa de la zona verde común que a la calle 75 Sur; por oriente, con muros

Estamos afiliados a



**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel.314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)



	comunes medianeros que lo separan de la casa No 036; por el sur, con muros comunes, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a zona verde común; por el occidente con muros comunes medianeros que lo separan de la casa No 030; por la parte de abajo, en parte con piso acabados sobre el terreno y en parte con losa común que lo separa de cada No 036; por la parte de encima, en parte con la cubierta en parte con losa común que lo separa de cada No 036. El patio es descubierto. Con una altura variable comprendida entre los puntos 106 al 114 y 106, punto de partida de localización general III etapa, para el primer piso y 101 al 119 pasivas.
✓ <b>TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:</b>	En la zona donde se ubica el predio en estudio, la topografía y el relieve es inclinado.
✓ <b>FORMA GEOMÉTRICA</b>	La forma general del globo de terreno es regular con tendencia a conformar un rectángulo.
✓ <b>VETUSTEZ (AÑOS)</b>	El inmueble posee una vetustez de aproximadamente 25 años.
✓ <b>NIVELES O NÚMERO DE PISOS</b>	La edificación en general consta de dos (2) niveles.
✓ <b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Las construcciones poseen un buen estado de conservación.

### **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y DISTRIBUCIÓN INTERIOR**

El inmueble cuenta con una estructura tradicional (vigas y columnas), sus distribución está de la siguiente manera. Primer piso consta de una sala, comedor, sala de estar, cuarto útil, un baño social sin ducha, dos patios, zona de ropas y una cocina semi integral, al segundo nivel se accede por medio de unas escalas en concreto reforzado, en este nivel se observó, un baño social con cabina en vidrio templado con muebles altos y bajos en madera, pisos y paredes con enchape en cerámica, tres con closet una de ellas con baño privado similar al social del segundo nivel.

NOTA: se observaron algunas humedades leves en el techo y se encuentra delante de la propiedad, se recomienda realizar mantenimientos en estas zonas.

Estamos afiliados a



**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)



ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS	
<b>ESTRUCTURA</b>	Tradicional (vigas y columnas)
<b>CUBIERTA</b>	Teja de barro
<b>FACHADA</b>	Ladrillo a la Vista
<b>PISOS Y GUARDA ESCOBAS</b>	Cerámica
<b>MAMPOSTERÍA</b>	Ladrillo con pañete, estuco y pintura vinilo
<b>CARPINTERÍA MADERA</b>	Puertas y closets
<b>BAÑOS</b>	Aparatos sanitarios claros, cabina en vidrio templado
<b>COCINA</b>	Semi integral, muebles altos y bajos en madera
<b>ZONA DE ROPAS</b>	Lavadero prefabricado

## 5. CUADRO DE ÁREAS

De acuerdo a la información extractada de los documentos consultados y ajustándose a lo verificado durante la visita de inspección ocular, se tiene para el inmueble en estudio el siguiente cuadro de áreas y cabidas: *Las áreas registradas son extractadas del Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria. No 001-737527; expedido el 18 de Marzo de 2021.*

Descripción Del Inmueble	Matrícula Inmobiliaria	Áreas (m <sup>2</sup> ) Escritura Pública	Área (m <sup>2</sup> ) Tomada
Área Casa	<b>001-737527</b>	70,78 m <sup>2</sup>	100.63 m <sup>2</sup>

## 6. NORMA URBANISTICA

Se encuentra consagrado en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Itagüí - Antioquia.

El inmueble se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal por lo que se asume que cumple con la normatividad urbanística.

Estamos afiliados a



**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)



## 7. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

La zona tiene oferta media, de inmuebles residencial tipo unifamiliares; en cuanto a la demanda, consideramos que es buena debido a su uso y ubicación.

## 8. COMERCIALIZACIÓN

El bien inmueble objeto de nuestro estudio, posee una buena ubicación, buenas vías de acceso, dotación de todos los servicios públicos básicos. La edificación ha sido construida en materiales sencillos, pero de buena calidad y posee una buena distribución e iluminación natural. En el sector, la oferta tanto de casas unifamiliares como bifamiliar es moderada, sin embargo, la demanda es balanceada. De acuerdo a lo anterior, consideramos que el inmueble posee un buen potencial de comercialización.

## 9. CRITERIOS PARA EL AVALÚO - MÉTODO DE AVALÚO

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, y el método aplicado fue el siguiente:

### MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO Y MEMORIA DE CÁLCULO

#### MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO – CASA

Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de inmuebles que se encuentran en el sector inmediato de localización. Se realizó una comparación teniendo en cuenta elementos como: características constructivas, distancia a ejes viales, arquitectónicas, equipamiento comunal disponible, área de la unidad privada estudiada, localización específica, habitabilidad, funcionalidad de sus dependencias, vetustez, estado de conservación actual, disposición, entre otros.

Estamos afiliados a



**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)



Particularmente para el inmueble valorado se encontró suficiente información de mercado en la zona inmediata y aledaña al inmueble objeto de estudio, para definir este valor practicamos una de las metodologías que se muestran a continuación:

- Enfoque de Mercado Directo (Comparativo de Mercado)
- Método de Mercado Indirecto (Método Residual)
- Enfoque del Costo de Reposición Depreciado
- Enfoque de Ingresos

Para lo cual se encontró suficiente información de mercado de casas de uso residencial, por lo tanto, para la determinación del valor del inmueble, se considera en primera instancia el valor del mercado como la más justa y probable, para esto se empleó el Método o Enfoque de Comparación o de Mercado que consiste en una técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de los bienes, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo y teniendo en cuenta su estado de conservación, calidad de acabados y edad. Teniendo en consideración el objeto de la valuación y debido a que el inmueble se encuentra en un mercado abierto con el método de comparación de mercado se quiere estimar la cuantía por la que el bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción. *Con estas cuatro (4) ofertas se obtuvo según los estadísticos encontrados una distribución normal de los residuos y un coeficiente de variación del 3,91% acorde con la normatividad de avalúos urbanos. En resumen, el valor promedio equivale a \$ 2.873.636/m<sup>2</sup> y con un nivel de confianza del 95% puede establecerse un intervalo en el que se encuentra el valor, con valor mínimo de \$ 2.794.253/m<sup>2</sup> y un valor máximo de \$ 2.953.019/m<sup>2</sup>. Teniendo en cuenta estos valores, la distribución, el área, las características constructivas propias, ubicación medianera, se adoptó valor por metro cuadrado para la casa, el valor inferior de \$ 2.794.253/m<sup>2</sup>. (ver anexo 1) y esto debido al no ingreso a la propiedad, no podemos dar fe del estado de conservación de sus acabados.*

#### CONSIDERACIONES GENERALES

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo

Estamos afiliados a



**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)



<p>económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.</p> <p>Adicionalmente a las características más relevantes del inmueble expuestas anteriormente, se ha tenido en cuenta para la determinación del justo y más probable precio al bien objeto de avalúo, las siguientes particularidades del sector en general y el inmueble en particular:</p>	
✓ La ubicación. Municipio, Santa Fe de Antioquia.	✓ El hecho de estar ubicado en un sector con uso residencial
✓ El disponer de un suficiente número de ejes viales para acceder al sector inmediato de localización y al inmueble en particular	✓ La suficiente infraestructura de servicios y amoblamiento urbano con que cuenta el sector
✓ La oferta y demanda media para venta de inmuebles similares en el sector inmediato de localización	✓ Son incidentes del valor los materiales de construcción, los acabados, la iluminación y ventilación natural, la distribución interior del inmueble.

## 10. ACLARACIONES DEL AVALUADOR

El valor de Mercado se define como: "el precio más probable que una propiedad puede tener en un mercado abierto y competitivo, bajo todos los requisitos y condiciones para una venta justa; en donde el comprador y el vendedor actúan de manera prudente e inteligente, y asumen que el precio no está afectado por motivaciones inadecuadas o poco evidentes."

Implícitamente en esta definición está la consumación de la venta en la fecha especificada y el traspaso del título de vendedor a comprador bajo estas condiciones:

- Comprador y vendedor están normalmente motivados.
- Ambas partes están bien informadas y actúan en lo que consideran su mejor interés.
- Un tiempo razonable de colocación es considerado en el mercado abierto.

Estamos afiliados a



**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)



- Los pagos son realizados en efectivo en la moneda local o en términos de un arreglo financiero que sea comparable.
- El precio representa la propiedad vendida sin haber sido afectada por intereses especiales, financiamiento o ventaja de cualquier persona asociada con la transacción.
- Tiempo razonable de exposición: El Tiempo de exposición siempre precede a la fecha efectiva de valuación. Puede ser definido como:
  - "El tiempo estimado que una propiedad estaría ofertada en el mercado abierto antes de la consumación hipotética de la venta a partir de la fecha del avalúo. Es un análisis retrospectivo basado en eventos pasados y asumiendo un mercado abierto y competitivo.
- Los conceptos se consideran como un dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento. Artículo 25 Código Contencioso Administrativo.
- En caso de ser sustentado el presente avalúo ante alguna corte, estos se desprenderá honorarios adicionales.
- El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento.
- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.

Estamos afiliados a



**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)



- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

## 11. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Qué Valor Construido S.A.S., sus directivos y el Avaluador comisionado, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas
- Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Estamos afiliados a



**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)



- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El evaluador deja expresa constancia que a la fecha desconoce posibles problemas legales que puedan tener los inmuebles en cuestión, referida a posesión, demandas en curso, garantías prendarias y demás asuntos de carácter legal.
- La información entrega en este reporte representa el mejor esfuerzo y conocimiento del evaluador.
- Los análisis y conclusiones presentados en el informe están limitados únicamente a las suposiciones y condiciones reportadas.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por el Avaluador.
- La información contemplada en el presente avalúo es confidencial, pero netamente comercial, la autenticidad jurídica de documentos y demás información debe ser verificada por la entidad financiera interesada.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

Estamos afiliados a



**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)

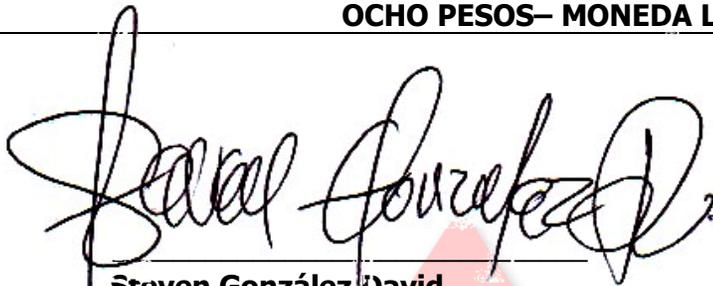




### 13. LIQUIDACIÓN AVALÚO

El valor comercial es el valor por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. No se han tenido en cuenta los posibles problemas legales que puedan tener los inmuebles por titulación, demandas en curso, servidumbres activas y/o posibles hipotecas y demás asuntos de carácter legal. El valor se establece como precio básico, el cual no implica condiciones financieras adicionales y teniendo en cuenta las operaciones comerciales en la zona para inmuebles urbanos similares en su extensión total y tamaño, se define la cifra de avalúo teniendo en cuenta el uso del inmueble, en la siguiente forma:

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREAS (m <sup>2</sup> )	VALOR M <sup>2</sup> (\$) ADOPTADO	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE (\$)
Área Privada Casa No. 032	<b>001-737527</b>	100,63	\$ 3.048.054	\$ 306.725.688
<b>TOTAL, AVALÚO COMERCIAL</b>				<b>\$ 306.725.688</b>
<b>TRESCIENTOS SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS— MONEDA LEGAL VIGENTE (M.L.V)</b>				



**Steven González David.**  
AVAL-1039459122 R.A.A  
Avaluador Profesional  
Medellín – Antioquia.

### 14. VIGENCIA DEL AVALÚO

Medellín 13 de abril de 2021

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Estamos afiliados a



**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

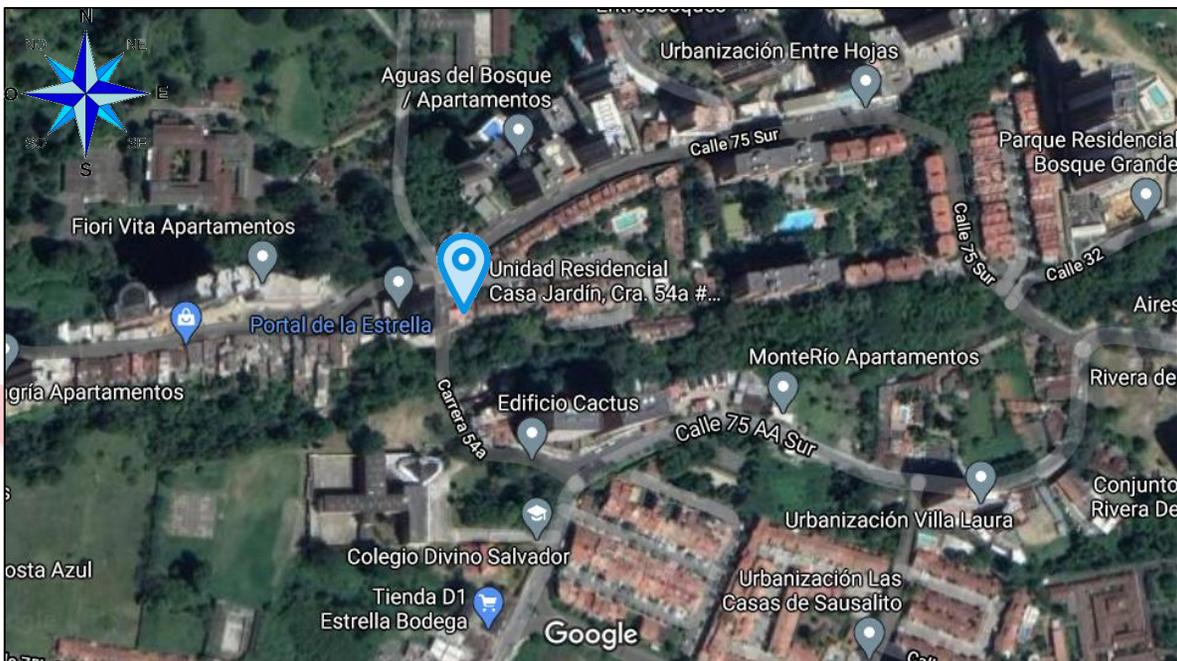
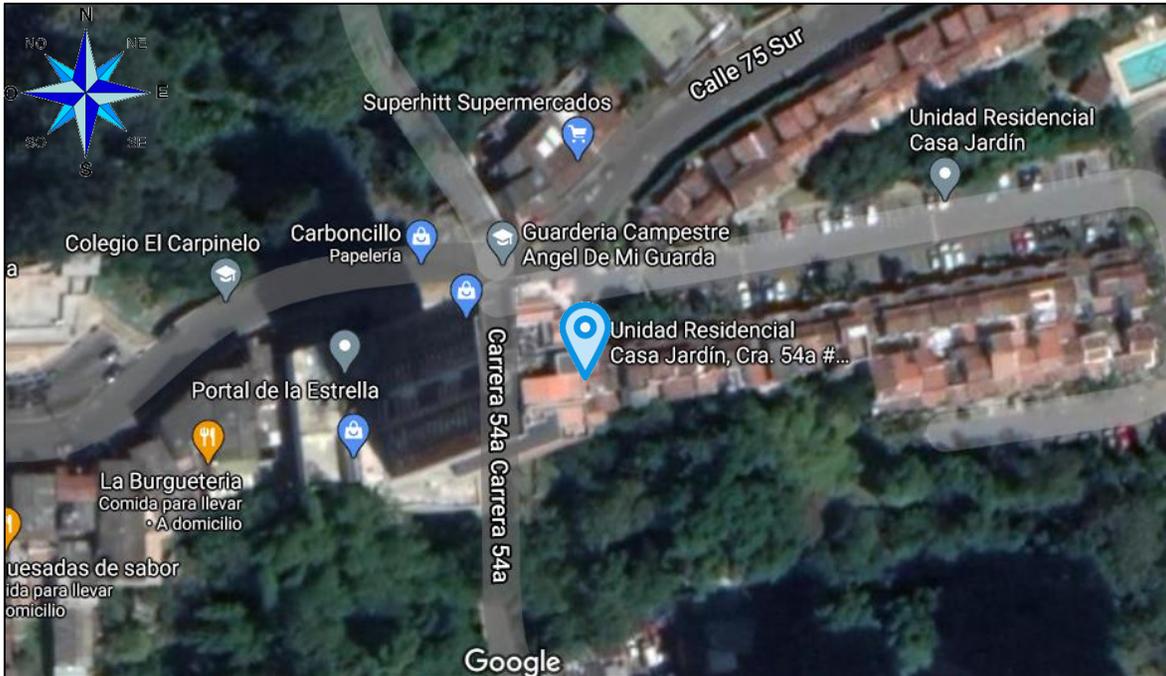
Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)



### 15. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE



— construido —

Estamos afiliados a



**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

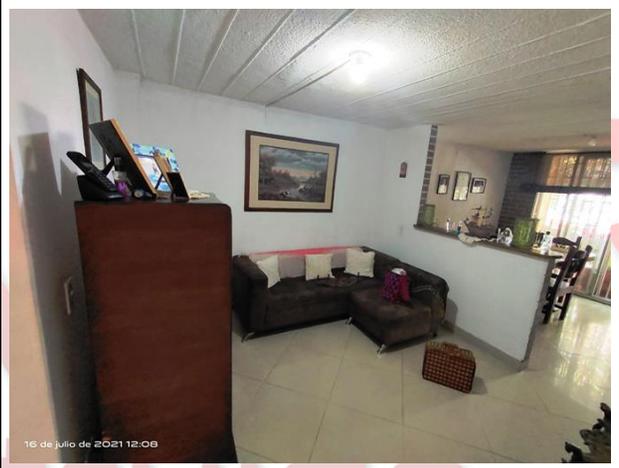
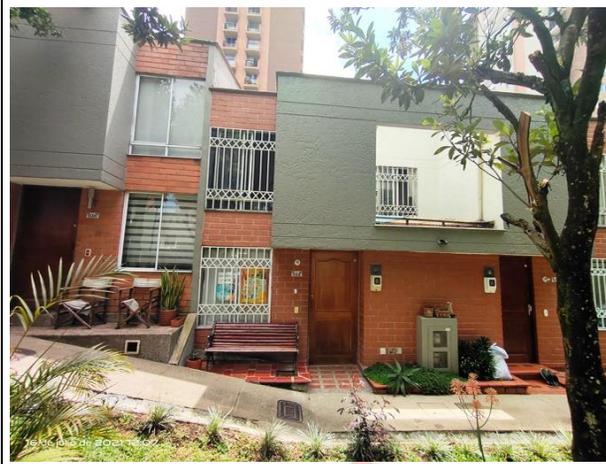
Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)



**16. ANEXO FOTOGRÁFICO**



Estamos afiliados a



**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

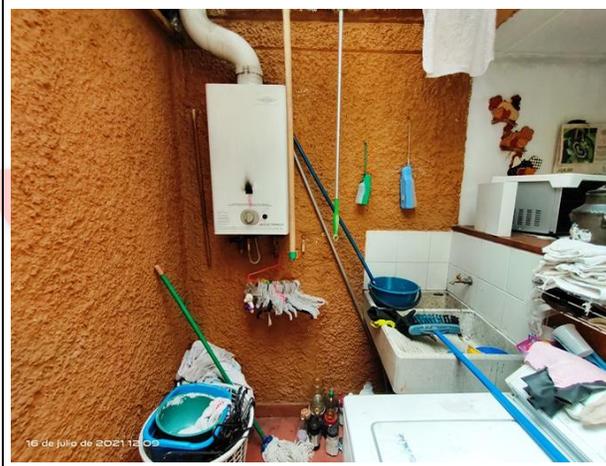
Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)





— construido —

Estamos afiliados a



**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

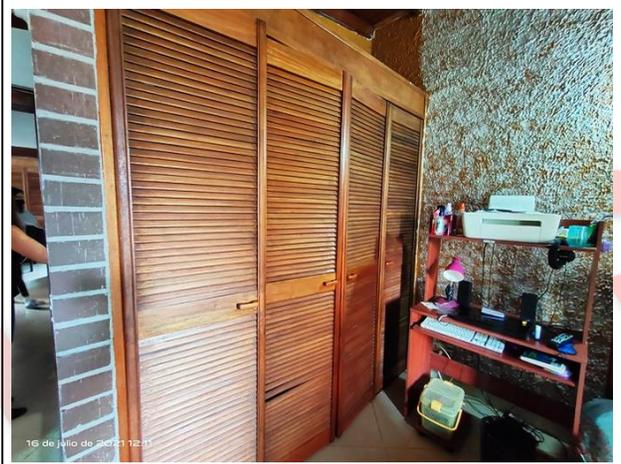
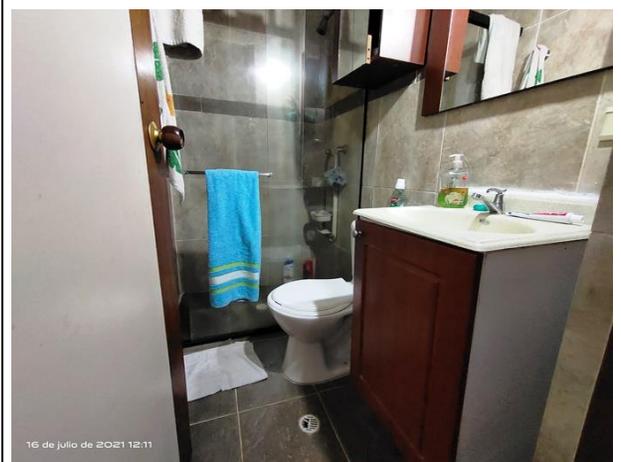
Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)





— construido —

Estamos afiliados a



**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

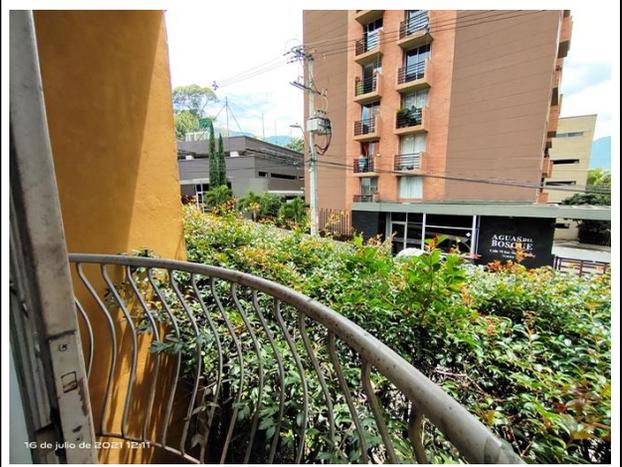
Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)





— construido —

Estamos afiliados a



**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

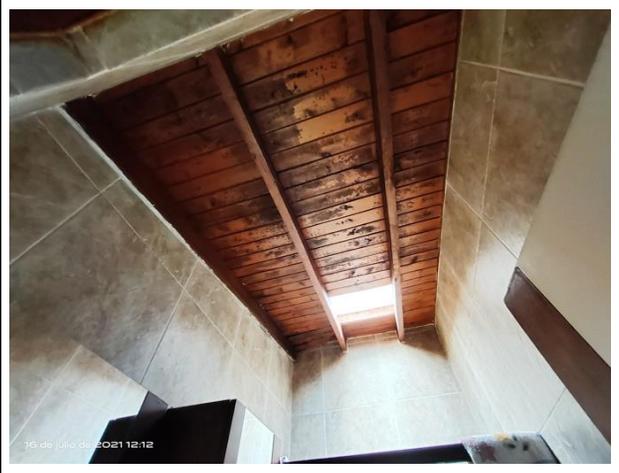
Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)





Estamos afiliados a



**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)



**17.DANDO CUMPLIMIENTO AL ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO**

1.	La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. <b>R/</b> Steven González David Cedula de ciudadanía N° 1.039.459.122.																																								
2.	La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito. <b>R/</b> Calle 34 No. 66 B – 93 Ed. W. Parnerts Oficina tercer piso Medellín Tel 2 31 92 49, Celular 314 787 65 24.																																								
3.	La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística. <b>R/</b> Tasador Profesional de Inmuebles Urbanos, Rurales, con RAA AVAL 1039459122. Se anexan al documento																																								
4.	La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere. <b>R/</b> No aplica																																								
5.	La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen. <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td><b>TIPO DE PROCESO</b></td> <td>Avalúo de Inmueble para Proceso Divisorio</td> <td><b>TIPO DE PROCESO</b></td> <td>Incidente Regular De Mejoras</td> </tr> <tr> <td><b>RADICADO</b></td> <td>2017-1026</td> <td><b>RADICADO</b></td> <td>05411 40 89 001 2016-00062-00</td> </tr> <tr> <td><b>DEMANDANTE</b></td> <td>Alberto Jaramillo Mira y Otros</td> <td><b>DEMANDANTE</b></td> <td>Ofelia Londoño De Lastra</td> </tr> <tr> <td><b>DEMANDADO</b></td> <td>Nubia Stella Jaramillo Mira y Otros</td> <td><b>DEMANDADO</b></td> <td>Heriberto De Jesús Jaramillo</td> </tr> <tr> <td><b>JUZGADO</b></td> <td>Juzgado 20 Civil del Circuito de Medellín (Ant)</td> <td><b>JUZGADO</b></td> <td>Juzgado Promiscuo Municipal Laborina (Ant)</td> </tr> <tr> <td><b>TIPO DE PROCESO</b></td> <td>Avalúo de Inmueble para Proceso Divisorio</td> <td><b>TIPO DE PROCESO</b></td> <td>Ejecutivo Singular</td> </tr> <tr> <td><b>RADICADO</b></td> <td>20161169</td> <td><b>RADICADO</b></td> <td>05001400302020110087300</td> </tr> <tr> <td><b>DEMANDANTE</b></td> <td>Yudis Astrid Molina</td> <td><b>DEMANDANTE</b></td> <td>Urbanización La Palmera P.H</td> </tr> <tr> <td><b>DEMANDADO</b></td> <td>Herederos indeterminados</td> <td><b>DEMANDADO</b></td> <td>A Piedrahita Vélez Y CIA S.C.A</td> </tr> <tr> <td><b>JUZGADO</b></td> <td>Juzgado 25 Civil Municipal de Medellín (Ant.)</td> <td><b>JUZGADO</b></td> <td>Juzgado 6 Civil Municipal De Ejecuciones De Sentencia. (Ant)</td> </tr> </table>	<b>TIPO DE PROCESO</b>	Avalúo de Inmueble para Proceso Divisorio	<b>TIPO DE PROCESO</b>	Incidente Regular De Mejoras	<b>RADICADO</b>	2017-1026	<b>RADICADO</b>	05411 40 89 001 2016-00062-00	<b>DEMANDANTE</b>	Alberto Jaramillo Mira y Otros	<b>DEMANDANTE</b>	Ofelia Londoño De Lastra	<b>DEMANDADO</b>	Nubia Stella Jaramillo Mira y Otros	<b>DEMANDADO</b>	Heriberto De Jesús Jaramillo	<b>JUZGADO</b>	Juzgado 20 Civil del Circuito de Medellín (Ant)	<b>JUZGADO</b>	Juzgado Promiscuo Municipal Laborina (Ant)	<b>TIPO DE PROCESO</b>	Avalúo de Inmueble para Proceso Divisorio	<b>TIPO DE PROCESO</b>	Ejecutivo Singular	<b>RADICADO</b>	20161169	<b>RADICADO</b>	05001400302020110087300	<b>DEMANDANTE</b>	Yudis Astrid Molina	<b>DEMANDANTE</b>	Urbanización La Palmera P.H	<b>DEMANDADO</b>	Herederos indeterminados	<b>DEMANDADO</b>	A Piedrahita Vélez Y CIA S.C.A	<b>JUZGADO</b>	Juzgado 25 Civil Municipal de Medellín (Ant.)	<b>JUZGADO</b>	Juzgado 6 Civil Municipal De Ejecuciones De Sentencia. (Ant)
<b>TIPO DE PROCESO</b>	Avalúo de Inmueble para Proceso Divisorio	<b>TIPO DE PROCESO</b>	Incidente Regular De Mejoras																																						
<b>RADICADO</b>	2017-1026	<b>RADICADO</b>	05411 40 89 001 2016-00062-00																																						
<b>DEMANDANTE</b>	Alberto Jaramillo Mira y Otros	<b>DEMANDANTE</b>	Ofelia Londoño De Lastra																																						
<b>DEMANDADO</b>	Nubia Stella Jaramillo Mira y Otros	<b>DEMANDADO</b>	Heriberto De Jesús Jaramillo																																						
<b>JUZGADO</b>	Juzgado 20 Civil del Circuito de Medellín (Ant)	<b>JUZGADO</b>	Juzgado Promiscuo Municipal Laborina (Ant)																																						
<b>TIPO DE PROCESO</b>	Avalúo de Inmueble para Proceso Divisorio	<b>TIPO DE PROCESO</b>	Ejecutivo Singular																																						
<b>RADICADO</b>	20161169	<b>RADICADO</b>	05001400302020110087300																																						
<b>DEMANDANTE</b>	Yudis Astrid Molina	<b>DEMANDANTE</b>	Urbanización La Palmera P.H																																						
<b>DEMANDADO</b>	Herederos indeterminados	<b>DEMANDADO</b>	A Piedrahita Vélez Y CIA S.C.A																																						
<b>JUZGADO</b>	Juzgado 25 Civil Municipal de Medellín (Ant.)	<b>JUZGADO</b>	Juzgado 6 Civil Municipal De Ejecuciones De Sentencia. (Ant)																																						
6.	Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.																																								

Estamos afiliados a



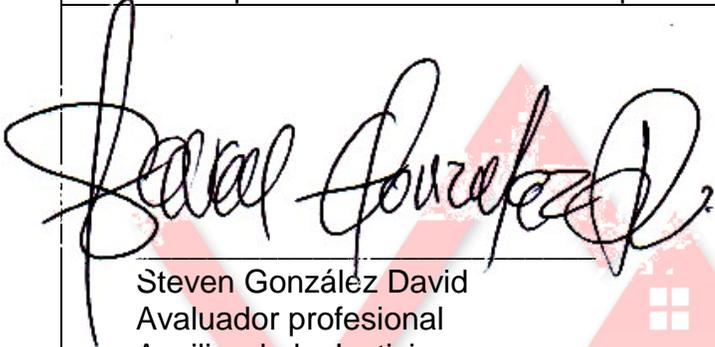
**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**  
*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)  
 Cel.314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)



	<b>R/</b> No había sido designada antes por ninguno de ellos.
7.	Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente. <b>R/</b> El tasador (Avaluador) no han incurrido en alguna de las causales de exclusión previstas en tal artículo.
8.	Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación. <b>R/</b> Para la realización del avalúo comercial, nos ceñimos a los lineamientos y métodos según la normatividad legal vigente, la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Decreto 1420 de 1998 y la Nueva Ley de Avaluador N° 1673 de 2013. <b>NO SE UTILIZARON METODOLOGÍAS DIFERENTES.</b>
9.	Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación. <b>R/</b> Para la realización del avalúo comercial, nos ceñimos a los lineamientos y métodos según la normatividad legal vigente, la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Decreto 1420 de 1998 y la Nueva Ley de Avaluador N° 1673 de 2013. <b>NO SE UTILIZARON METODOLOGÍAS DIFERENTES.</b>
10.	Manifiesto bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado con la firma del presente, que <b>NO</b> me encuentro incurso en ninguna causal de impedimento para emitir el presente dictamen pericial de avalúo y que tengo los conocimientos necesarios para rendir el mismo, igualmente, manifiesto que he actuado leal y fielmente en el desempeño de mi labor, con objetividad e imparcialidad, pues mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
 Steven González David Avaluador profesional Auxiliar de la Justicia AVAL-R.A.A:1039459122	

**18.DANDO CUMPLIMIENTO AL ARTICULO 406 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO**

El presente inmueble no es susceptible a partición material, ya que el presente inmueble se encuentra bajo un reglamento de propiedad horizontal y su normatividad urbanística no lo permite.

**VALOR**  
— construido —

Estamos afiliados a



**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

*Nosotros tasamos tus proyectos e inversiones.*

Calle 34 No. 66B - 93 Ed. W.Partners (Medellín - Colombia)

Cel. 314 787 65 24 - 318 809 53 19 - 301 682 07 77.

Página Web: [www.valorconstruido.com](http://www.valorconstruido.com)

E-mail: [valorconstruido@gmail.com](mailto:valorconstruido@gmail.com) - [avaluos@valorconstruido.com](mailto:avaluos@valorconstruido.com)



## CERTIFICACIÓN

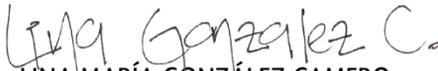
Nos permitimos certificar que la sociedad VALOR CONSTRUÍDO S.A.S., identificada con número de NIT 901215833-0 y representada legalmente por el Señor Steven González David, es afiliada a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

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 07 de julio del año 2021.

Cordialmente,

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

  
**LINA MARÍA GONZÁLEZ CAMERO**  
Directora Comercial.



PIN de Validación: ac220a90



<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) STEVEN GONZALEZ DAVID, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1039459122, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1039459122.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) STEVEN GONZALEZ DAVID se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>		16 Mar 2017	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>		16 Mar 2017	Régimen Académico

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

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CALLE 49 # 50- 21 OFICINA 2704

Teléfono: 3147876524

Correo Electrónico: valorconstruido@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Compuestudio.

**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)**



PIN de Validación: ac220a90



**señor(a) STEVEN GONZALEZ DAVID, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1039459122.**

**El(la) señor(a) STEVEN GONZALEZ DAVID 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 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**

**ac220a90**

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 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



Steven González David  
Avaluador  
Cel: 314 787 65 24

Andres Felipe Urrego Urán  
Avaluador  
Cel: 301 682 07 77

Julián Gómez Zambrano  
Avaluador  
Cel: 304 477 65 71