



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO  
ITAGÚÍ**

Nueve de noviembre de dos mil veintiuno

AUTO INTERLOCUTORIO No. 2298.

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360 31 03 001 2019 00095 00

Se incorpora y pone en conocimiento de las partes, el dictamen pericial aportado por el perito José Gildardo Agudelo Peña, el cual obra en el anexo N° 58 y 59 del expediente electrónico.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

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

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 54** fijado en la página web de la Rama Judicial el **10 DE NOVIEMBRE DE 2021** a las 8:00. a.m.

**SECRETARIA**

4

**Firmado Por:**

**Sergio Escobar Holguin**

**Juez Circuito**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 001**

**Itagui - Antioquia**

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

Código de verificación: **61abd39baa01ad968cd97fe6e01473a9749d753e73f4442d8303d99b3ec6056f**

Documento generado en 09/11/2021 03:42:31 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



Doctor

**SERGIO ESCOBAR HOLGUIN**

**JUZGADO PRIMERO (1) CIVIL DEL CIRCUITO**

**Municipio de Itagui-Antioquia**

Proceso:	PROCESO DE PERTENENCIA
Demandante:	SUCESORES PROCESALES JHON JAIRO ESCOBAR VELEZ.
Demandados:	HEREDEROS INDETERMINADOS DE JOSE MARIO ESCOBAR VELEZ
Radicado:	<b>2019-00095-00</b>
Asunto:	PRESENTACION DICTAMEN

**JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA**, en calidad de perito evaluador de inmuebles, me permito presentar el dictamen realizado en la inspección judicial del día 22 de octubre de 2021, a las nueve de la mañana, a los inmuebles ubicados en la **Carrera 50 N 49-70 Edificio Penagos P.H., consistente en tres niveles,(segundo, tercero y cuarto piso)**, del municipio de Itagui Antioquia, y el cual se identifica con las siguientes matriculas inmobiliarias:

<b>INMUEBLE</b>	<b>MATRICULA</b>
<b>EN EL SEGUND NIVEL</b>	
Oficina 201	001-246092
Oficina 204	001-246095
Oficina 205	001-246096
Oficina 206	001-246097
Oficina 207	001-246098
Oficina 208	001-246099
Oficina 209	001-246100
Oficina 210	001-246101
<b>EN EL TERCER NIVEL</b>	
Oficina 301	001-246102

CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46

CORREO ELECTRONICO [josegagudelo@hotmail.com](mailto:josegagudelo@hotmail.com)

Envigado-Antioquia



**JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA**

**PERITO AVALUADOR**

**R.A.A.**

Oficina 302	001-246103
Oficina 303	001-246104
Oficina 304	001-246105
Oficina 305	001-246106
Oficina 306	001-246107
Oficina 307	001-246108
Oficina 308	001-246109
Oficina 309	001-246110
Oficina 310	001-246111
<b>LOCAL CUARTO PISO POSESION</b>	

Quedo presto a atender cualquier inquietud que pueda surgir a su Señoría o a las partes entrabadas en la litis con respecto a lo que es materia de este dictamen.

Del señor Juez, cortésmente,

**JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA**

**C.C. N° 71.726.048 de Medellín**

**RAA AVAL 71.726.048 desde el 05 de junio de 2019**

**AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

**Perito Avaluador**

**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**

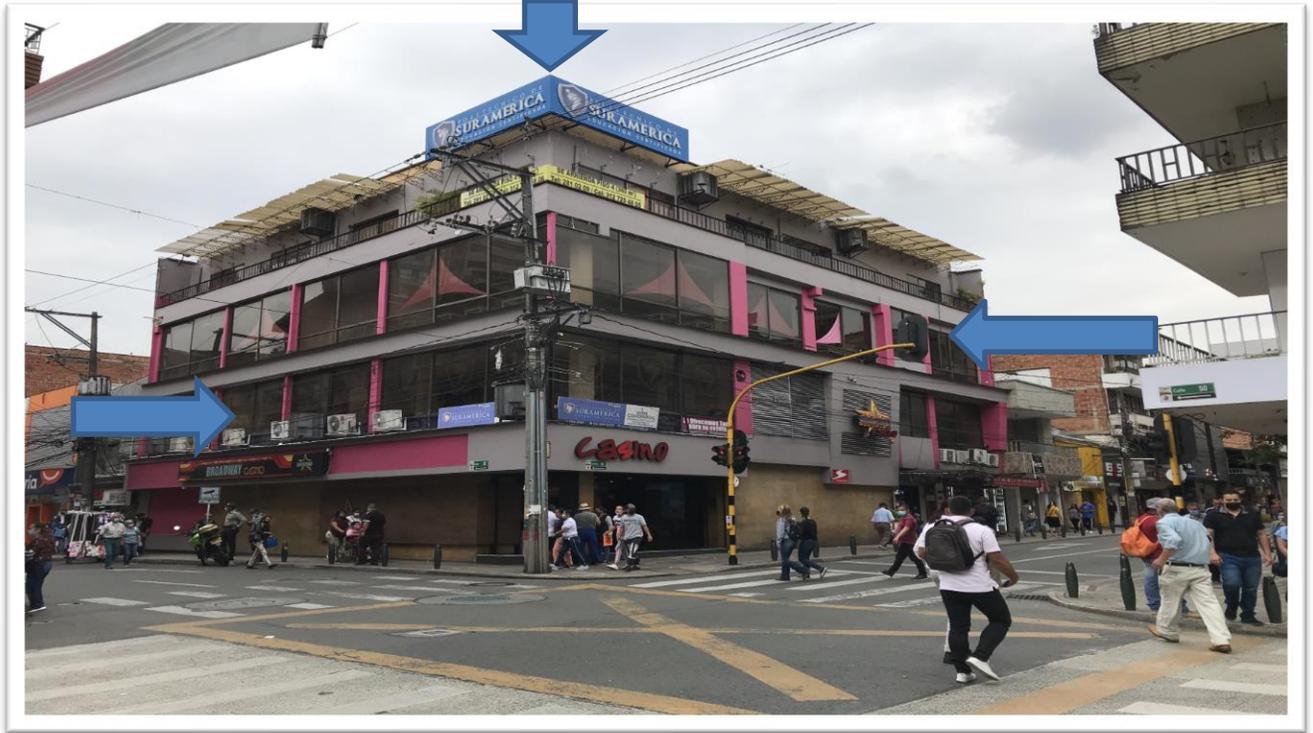
**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**

**CORREO ELECTRONICO [josegaqudelo@hotmail.com](mailto:josegaqudelo@hotmail.com)**

**Envigado-Antioquia**

**DICTAMEN PERICIAL**

**(ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO)**



**CARRERA 50 No 49 70**

**SEGUNDO TERCER Y CUARTO PISO.**

**EDIFICIO PENAGOS P.H.**

**ZONA CENTRO DEL MUNICIPIO DE ITAGUI**

**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA**

**REPUBLICA DE COLOMBIA**

**NOVIEMBRE DE 2021**

**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**

**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**

**CORREO ELECTRONICO [josegagudelo@hotmail.com](mailto:josegagudelo@hotmail.com)**

**Envigado-Antioquia**

Envigado, 03 de noviembre de 2021.

## **DICTAMEN PERICIAL**

### **(ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO)**

#### **1. OBJETO DE LA PRUEBA PERICIAL**

##### **1.1. TIPO DE DICTAMEN:**

Dictamen tipo urbano, en zona comercial esquina del parque principal del municipio de Itagüí, consistente en tres niveles, ubicados en el segundo, tercer y cuarto piso, destinados a locales comerciales.

##### **1.2. OBJETO DEL DICTAMEN:**

El presente trabajo tiene como objeto de acuerdo a lo requerido por el Señor Juez en la inspección judicial realizada el día 22 de octubre de 2021 al inmueble objeto de prescripción:

1. Identificar el predio objeto de pertenencia a fin de constatar que el predio descrito en la demanda que se pretenda usucapir corresponda con el que será objeto de inspección judicial.
2. Identificar el predio de mayor extensión con su ubicación, cabida y linderos.
3. Determinará entonces si la descripción hecha en la demanda corresponde con los inmuebles que se pretenden y que serán objetos de inspección judicial.

**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**

**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**

**CORREO ELECTRONICO [josegaqudelo@hotmail.com](mailto:josegaqudelo@hotmail.com)**

**Envigado-Antioquia**

### **1.3. SOLICITANTE DEL DICTAMEN:**

Los solicitante del presente dictamen pericial son los herederos sucesorales procesales de Jhon Jairo Escobar Vélez, señores Juan David Escobar Pulgarin, Edison Andres Escobar Pulgarin, John Fredy Escobar Pulgarín, Paula Andrea Escobar Pulgarín, y el menor Emanuelle Escobar Herrera representado por Alejandra Milena Herrera Bedoya, en proceso de pertenencia que se adelanta ante el Juzgado 1 Civil del Circuito de Itagui, bajo el radicado 2019- 00095-00.

### **1.4. INSPECCIÓN OCULAR:**

La inspección judicial al inmueble objeto de dictamen, se realizó el día 22 de octubre de 2021, en horas de la mañana, en compañía del señor Juez, la demandante, su apoderado y el suscrito, en cuya ocasión se verificó la identidad del predio, su ubicación, sus linderos, su área, se verificó su estado y conservación, su destinación, entre otros.

En dicha inspección se fue atendido por el señor Juan David Escobar Pulgarin y algunos integrantes de la familia que trabajan familiarmente en el tercer piso del bien objeto de usucapión, en el salón de eventos Zeus.

## **2. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**

### **2.1. DIRECCIÓN:**

Los inmuebles objeto de dictamen pericial se encuentran en el segundo, tercer y cuarto nivel del edificio “PENAGOS P.H” inmueble ubicado en la Carrera 50 No 49-70, esquina costado sur oriente, del parque principal del municipio de Itagüí Antioquia.



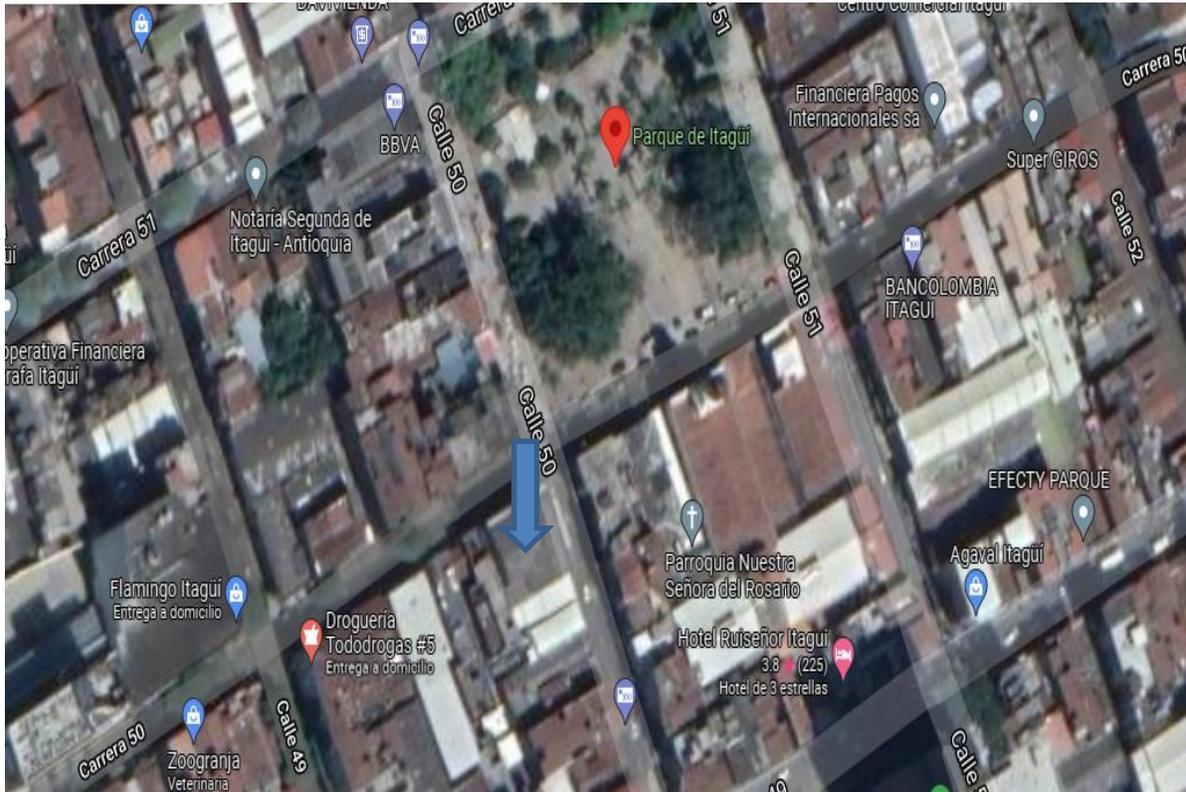
## 2.2. CLASE DEL SECTOR:

Los inmuebles objeto de dictamen se encuentran ubicados en el municipio de Itagüí, Antioquia, el cual es un municipio colombiano ubicado en el sur del Valle de Aburrá en el departamento de Antioquia. Este forma parte de la denominada Área metropolitana del Valle de Aburrá y está conurbado con la ciudad de Medellín. Limita por el este con los municipios de Medellín y Envigado, por el sur con los municipios de Envigado, Sabaneta y La Estrella, y por el oeste con los municipios de La Estrella y Medellín.

Es el tercer municipio más pequeño del país, con 21,09 km<sup>2</sup>,<sup>3</sup> antecedido por el municipio de Providencia y Santa Catalina Islas (18 km<sup>2</sup>) y por Sabaneta, la vecina población de Medellín (15 km<sup>2</sup>). También es el municipio más densamente poblado y es uno de los más industrializados del país.

**Itagüí** se encuentra ubicado en la margen occidental del río Medellín. El **municipio** está conformado por la cabecera **municipal**, dividida en 64 barrios organizados en seis **comunas**; y un corregimiento llamado Manzanillo constituido por 8 veredas.

Según el POBT del municipio de Itagüí, el sector donde se ubican los predios objeto de dictamen es predominantemente comercial, toda vez que encuentran en toda zona centro del parque de Itagüí, zona donde el principal eje económico es el comercio de toda clase de bienes y servicios, como almacenes, locales comerciales, oficinas, entidades bancarias, salones sociales, entidades cooperativas, restaurantes, heladerías, gimnasios, entre otros.



Parque de Itagüi Antioquia

### 3. EL INMUEBLE OBJETO DE LA DEMANDA

En el hecho primero del libelo demandatorio se describen los inmuebles en la siguiente forma:

Inmuebles ubicados en el municipio de Itagüi, con entrada privada y única por la carrera 50 No 49-70, consistente en tres niveles, así; tres salones en el segundo, tercero y cuarto piso; no obstante lo anterior, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona Sur y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el segundo y tercer piso aparecen como oficinas 201, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210 en el segundo piso, y 301, 302, 303,

**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**

**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**

**CORREO ELECTRONICO [josegagudelo@hotmail.com](mailto:josegagudelo@hotmail.com)**

**Envigado-Antioquia**



JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA

PERITO AVALUADOR

R.A.A.

304, 305, 306, 307, 308, 309, 310 en el tercer piso y en el cuarto piso un local comercial.

En el hecho **CUARTO** de la demanda se relacionan uno a uno los inmuebles pretendidos, con su ubicación, número de oficina, sus correspondientes linderos, su dirección catastral, su folio de matrícula y su código catastral.

En el hecho **SEPTIMO** de la demanda se relaciona que el Edificio "PENAGOS P.H." del cual hacen parte los inmuebles objeto de litigio, tiene los siguientes linderos: "Inmueble situado en una esquina del parque principal de Itagui, lindando por el frente, con vacíos a la carrera 50 y la calle 50 y por lo costados linda sobre la calle 50 con la propiedad marcada con el número 49-61- y 49-59; por la carrera 50 linda con las propiedades marcadas en su puerta de entrada con los números 49-60 y 49-58. Tiene un área aproximada de 393.18 metros por piso.

#### **4. INSPECCION A LOS INMUEBLES Y DESCRIPCION DE COMO SE ENCONTRARON LOS MISMOS.**

La inspección a los inmuebles objeto de dictamen pericial se realizaron el día 22 de octubre de 2021, en compañía del Señor Juez, la abogada de la parte demandante y el suscrito. En la mencionada visita se pudo observar y verificar efectivamente que los inmuebles hacen parte de un Edificio denominado Penagos P.H. que consta de cuatro niveles, pero se aclara que los inmuebles que son objeto de prescripción se encuentran en los pisos segundo, tercero y cuarto. El primer piso, junto con la oficina 202 y 203, donde actualmente funciona un Casino, tal y como aparece en el reglamento de propiedad horizontal, no son

**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**

**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**

**CORREO ELECTRONICO [josegaqudelo@hotmail.com](mailto:josegaqudelo@hotmail.com)**

**Envigado-Antioquia**



**JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA**

**PERITO AVALUADOR**

**R.A.A.**

objeto de prescripción adquisitiva por la parte demandante en este proceso.

A los inmuebles objeto de dictamen se ingresa por la carrera 50 sentido sur-norte, número de puerta 49-70, el cual es el único ingreso para los pisos 2,3 y 4, y consiste en una reja en aluminio de dos alas con puerta en vidrio, que permiten el ingreso a las escalas que conducen a los pisos superiores, allí en el primer piso, en los bajos de las escalas se observa un espacio de 1 metro por dos metros aproximadamente, el cual es utilizado sin ningún inconveniente, por Banquetes Zeus, o los interesados en este proceso, pero el mismo no cuenta con matrícula inmobiliaria.

Seguidamente se observa pasillo del primer piso y al fondo se observa el Aviso Judicial, y continúa escalas al segundo piso, las cuales son en mármol y pasamanos en aluminio. En el segundo piso encontramos un local que actualmente está destinado para servicios de educación y funciona El Politecnico de Suramerica, y consta de puerta de acceso de vidrio de dos alas, zona de recepción, una oficina con servicio y equipo sanitario, siete salones iguales, salón pequeño donde se observa una cocineta y zona de baños para dama y para hombres. El baño de las mujeres consta de puerta tres espacios con equipo sanitario y zona lavamanos y el baño de los hombres cuenta con dos espacios para equipo sanitario y tres orinales.

El piso es en mármol, separaciones en drawall, cubierta en pvc y drawall, las paredes son estucadas y pintadas, las paredes que dan a la carrera 50 y calle 50 del municipio de Itagui, son en vidrio templado, las luces son led día y todos los espacios cuentan con aire acondicionado. Todos los salones cuentan con puerta en madera.

Este local del segundo piso se encuentra en muy buen estado de mantenimiento y conservación. Este local del segundo nivel fue remodelado hace aproximadamente tres años.

**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**

**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**

**CORREO ELECTRONICO [josegaqudelo@hotmail.com](mailto:josegaqudelo@hotmail.com)**

**Envigado-Antioquia**

Luego se continúa por las escalas y se llega al tercer piso donde se observa una puerta de ingreso a un salón de banquetes denominado **ZEUS**, la cual es en madera y vitrales, en su interior se observa un salón muy amplio, acondicionado para salón de banquetes con sus mesas y sillas coloridas, espacio para la preparación de alimentos, zona de patios y zona de bar, y espacio para baños de damas con puerta y cuatro espacios para equipos sanitarios, y espacio para lavamanos y el cuarto sanitario de los hombres consta de puerta de ingreso, tres espacios para equipo sanitario y 2 orinales.

Toda vez que este local del tercer nivel tiene como uso y destinación un salón de Banquetes denominado ZEUS, cuenta con excelentes acabados, piso en mármol, columnas y decoraciones en yeso, las paredes que dan a la carrera 50 y calle 50 del municipio de Itagui, son en vidrio templado.

Este local se encuentra en muy buen estado de mantenimiento y conservación, y cuenta con una vetustez de 20 años aproximadamente.

Finalmente en el cuarto piso del edificio, encontramos una puerta a mano derecha de las escalas en madera que permite el ingreso a un espacio donde se observa el montaje de una cocina integral y al frente dos salones utilizados actualmente como cuartos útiles, y la otra puerta es el ingreso a un salón amplio con balcón alrededor de la carrera 50 y calle 50, igualmente en el encontramos un salón que es utilizado como zona para lavar ropa, con tanque, lavadero y gabinetes superiores. También se observan baños para hombres con tres equipos sanitarios con puerta y tres orinales y su respectivo lavamanos. También se puede verificar baño de damas, con cuatro espacios con puerta en acrílico con equipo sanitario, 2

**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**

**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**

**CORREO ELECTRONICO [josegaqudelo@hotmail.com](mailto:josegaqudelo@hotmail.com)**

**Envigado-Antioquia**

lavamanos y puerta en madera. En un costado se observa un closet de toda la pared grande en madera.

El piso es en vitrificado y baldosa de tránsito, techo en icopor, aluminio y tejas de asbesto con cerchas metálicas. Este salón amplio es utilizado como deposito.

## **5. RESPUESTA A CUESTIONARIO**

A continuación, procederé a dar respuesta a cuestionario realizado en su momento por la Juez del Despacho, al suscrito, en referencia al predio objeto de inspección ocular, diligencia realizada el día 22 de octubre de 2021.

- a) Identificar el predio objeto de pertenencia a fin de constatar que el predio descrito en la demanda que se pretenda usucapir corresponda con el que es objeto de inspección judicial.

**R/:** En la demanda de pertenencia presentada por la parte interesada, identifica los predios objeto de usucapión en el hecho primero de la demanda así:

Inmuebles ubicados en el municipio de Itagüí, con entrada privada y única por la carrera 50 No 49-70, consistente en tres niveles, así; tres salones en el segundo, tercero y cuarto piso; no obstante lo anterior, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona Sur y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el segundo y tercer piso aparecen como oficinas 201, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210 en el segundo piso, y 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310 en el tercer piso y en el cuarto piso un local comercial.



De igual manera en el hecho cuarto de la demanda manifiesta la parte interesada que los inmuebles pretendidos, que deben ser adjudicados por prescripción son los siguientes:

<b>INMUEBLES UBICADOS EN LA CARRERA 50 No 49-70 MPIO DE ITAGUI ANTIOQUIA</b>	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	<b>AREA M2</b>	<b>TITULO Reglamento Propiedad Horizontal-Linderos</b>	<b>Código Catastral</b>
<b>EN EL SEGUND NIVEL</b>				
Oficina 201	001-246092	27.31	Escritura No 187 del 18-02-1981 Notaria 13 Medellín	19960
Oficina 204	001-246095	42.10	Escritura No 187 del 18-02-1981 Notaria 13 Medellín	19963
Oficina 205	001-246096	27.95	Escritura No 187 del 18-02-1981 Notaria 13 Medellín	19964
Oficina 206	001-246097	27.11	Escritura No 187 del 18-02-1981 Notaria 13 Medellín	19966
Oficina 207	001-246098	35.14	Escritura No 187 del 18-02-1981 Notaria 13 Medellín	19967
Oficina 208	001-246099	31.14	Escritura No 187 del 18-02-1981 Notaria 13 Medellín	19968
Oficina 209	001-246100	30.25	Escritura No 187 del 18-02-1981 Notaria 13 Medellín	19989
Oficina 210	001-246101	35.30	Escritura No 187 del 18-02-1981 Notaria 13 Medellín	19970

**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**

**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**

**CORREO ELECTRONICO [josegagudelo@hotmail.com](mailto:josegagudelo@hotmail.com)**

**Envigado-Antioquia**



JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA

PERITO AVALUADOR

R.A.A.

<b>EN EL TERCER NIVEL</b>				
Oficina 301	001-246102	27.31	Escritura No 187 del 18-02-1981 Notaria 13 Medellín	19971
Oficina 302	001-246103	20.68	Escritura No 187 del 18-02-1981 Notaria 13 Medellín	19972
Oficina 303	001-246104	21.38	Escritura No 187 del 18-02-1981 Notaria 13 Medellín	19973
Oficina 304	001-246105	42.10	Escritura No 187 del 18-02-1981 Notaria 13 Medellín	19974
Oficina 305	001-246106	22.54	Escritura No 187 del 18-02-1981 Notaria 13 Medellín	19975
Oficina 306	001-246107	27.11	Escritura No 187 del 18-02-1981 Notaria 13 Medellín	19976
Oficina 307	001-246108	35.14	Escritura No 187 del 18-02-1981 Notaria 13 Medellín	19977
Oficina 308	001-246109	31.14	Escritura No 187 del 18-02-1981 Notaria 13 Medellín	19978
Oficina 309	001-246110	30.25	Escritura No 187 del 18-02-1981 Notaria 13 Medellín	19979
Oficina 310	001-246111	35.30	Escritura No 187 del 18-02-1981 Notaria 13 Medellín	19980

CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46

CORREO ELECTRONICO [josegaqudelo@hotmail.com](mailto:josegaqudelo@hotmail.com)

Envigado-Antioquia



JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA

PERITO AVALUADOR

R.A.A.

LOCAL CUARTO PISO POSESION		360 Aprox		
----------------------------	--	--------------	--	--

En referencia a lo observado en la inspección judicial, tenemos que ahí coherencia en lo relacionado en los hechos de la demanda, toda vez que pude observar una construcción de cuatro niveles, de los cuales se pretenden por la parte demandante los niveles segundo, tercero y cuarto piso, los cuales cuentan con entrada privada y única por la Carrera 50 No 49-70, del municipio de Itagüí Antioquia, consistente en tres niveles, así; en el segundo piso encontramos un local que actualmente está destinado para servicios de educación y funciona El Politécnico de Suramérica, y consta de puerta de acceso de vidrio de dos alas, zona de recepción, una oficina con servicio y equipo sanitario, siete salones iguales, salón pequeño donde se observa una cocineta y zona de baños para dama y para hombres. El baño de las mujeres consta de puerta tres espacios con equipo sanitario y zona lavamanos y el baño de los hombres cuenta con dos espacios para equipo sanitario y tres orinales.

En el tercer piso se pudo verificar que actualmente se encuentra un salón de banquetes denominado **ZEUS**, acondicionado para salón de banquetes con sus mesas y sillas coloridas, espacio para la preparación de alimentos, zona de patios y zona de bar, y espacio para baños de damas con puerta y cuatro espacios para equipos sanitarios, y espacio para lavamanos y el cuarto sanitario de los hombres consta de puerta de ingreso, tres espacios para equipo sanitario y 2 orinales.

Y en el cuarto piso del edificio, encontramos una puerta a mano derecha de las escalas en madera que permite el ingreso a un espacio donde se observa el montaje de una cocina integral y al frente dos salones utilizados actualmente como cuartos útiles, y la otra puerta es el ingreso a un salón amplio con balcón

**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**

**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**

**CORREO ELECTRONICO [josegagudelo@hotmail.com](mailto:josegagudelo@hotmail.com)**

**Envigado-Antioquia**



alrededor de la carrera 50 y calle 50, igualmente en el encontramos un salón que es utilizado como zona para lavar ropa, con tanque, lavadero y gabinetes superiores. También se observan baños para hombres con tres equipos sanitarios con puerta y tres orinales y su respectivo lavamanos. También se puede verificar baño de damas, con cuatro espacios con puerta en acrílico con equipo sanitario, 2 lavamanos y puerta en madera. En un costado se observa un closet de toda la pared grande en madera.

**En conclusión tenemos;** que si bien es cierto, en la inspección judicial no se observan físicamente una por una las oficinas que se relacionan en el hecho cuarto de la demanda, estas si existen jurídicamente, toda vez que se encuentran identificadas e individualizadas en el reglamento de propiedad horizontal constituido mediante la escritura pública No 187 del 18 de febrero de 1981 ante la Notaria 13 de Medellín, y en cada una de las matrículas inmobiliarias que reposan en el proceso, lo que se pudo verificar en la inspección judicial fue que las mismas fueron reformadas y modificadas por el poseedor para un sentido más productivo, pero continuando con el reglamento de propiedad horizontal que existe actualmente. Lo anterior significa que físicamente existieron unas oficinas, las cuales jurídicamente continúan vigentes escritural y registralmente, solo que fue necesario una transformación para un mejor uso, pero no ahí duda que existe coherencia entre; lo solicitado en la demanda, lo poseído por el señor John Jairo Escobar Vélez y lo verificado en la inspección judicial el día 22 de octubre de 2021, por el perito. En el evento que sea necesario tener en pie nuevamente cada una de los inmuebles descritos en la demanda, para que corresponda con el reglamento de propiedad horizontal y con las matrículas inmobiliarias, basta solamente levantar unas



divisiones y se tienen nuevamente las oficinas físicas, las cuales son objeto en este proceso.

- b) Identificar el predio de mayor extensión con su ubicación, cabida y linderos.

**R/:** Lote de terreno, con una edificación de cuatro pisos, situado en el cruce de la Calle 50 con la carrera 50, denominado Edificio Penagos, nomenclatura actual: carrera 50 No 49-70 del municipio de Itagui Antioquia, inmueble éste cuyos linderos generales son: por el **Norte** en 19.58 metros , con la calle 50, por el **Occidente** en 20.95 metros, con la carrera 50, por el **Sur**, en 19.25 m2, con propiedad que es o fue de Josefa y Concha Acosta, por el **Oriente**, en 19.65 con propiedad que es o fue de José Domingo Penagos Mejía. (linderos conforme con el Reglamento de Propiedad Horizontal)

Inmueble que consta de cuatro (4) pisos, el primero de ellos a locales comerciales (actualmente funciona un Casino) los dos restantes a locales y el cuarto a depósito. Se aclara que la parte interesada está solicitando la usucapión del segundo, tercer y cuarto piso, el primer piso donde funciona el Casino, no es objeto de pertenencia en este proceso.

Estos pisos fueron construidos en un lote de terreno con una cabida de 393.18 m2, aproximadamente, conforme con el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Es de anotar que se pudo verificar que el lote de mayor extensión descrito en la demanda, donde se encuentran los bienes objeto de prescripción ubicados en los pisos 2,3, y 4 corresponde al observado por el suscrito en la inspección judicial.



**JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA**

**PERITO AVALUADOR**

**R.A.A.**

c) Determinará entonces si la descripción hecha en la demanda corresponde con los inmuebles que se pretenden y que serán objetos de inspección judicial.

**R/:** Teniendo en cuenta lo manifestado en la respuesta a), se puede concluir que cada uno de los inmuebles relacionado e identificados en el hecho cuarto de la demanda tienen identidad y coherencia con los inspeccionados por el perito en la inspección judicial, en otros términos el inmueble; inspeccionado por el perito corresponde al pretendido en usucapión y existe identidad entre estos bienes, y los relacionados en el reglamento de propiedad horizontal y en cada una de los certificados de tradición y libertad registrados debidamente ante la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de Medellín Zona Sur.

## **6. REGISTRO FOTOGRAFICO**



Foto No 1 Fachada del edificio Penagos P.H.

**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**

**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**

**CORREO ELECTRONICO [josegaqudelo@hotmail.com](mailto:josegaqudelo@hotmail.com)**

**Envigado-Antioquia**



JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA

PERITO AVALUADOR

R.A.A.



Foto No 2. Puerta de ingreso a los pisos 2,3, y 4 unicamente.

CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46

CORREO ELECTRONICO [josegaudelo@hotmail.com](mailto:josegaudelo@hotmail.com)

Envigado-Antioquia



Foto No 3. Primer piso acceso pisos superiores y Aviso Judicial



Foto No 4 Escalas de acceso al 2 3 y 4 piso objeto usucapion.

**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**

**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**

**CORREO ELECTRONICO [josegagudelo@hotmail.com](mailto:josegagudelo@hotmail.com)**

**Envigado-Antioquia**



**JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA**

**PERITO AVALUADOR**

**R.A.A.**

Foto No 5. Local del Segundo piso donde funciona el Politecnico.



**IMAGENES SEGUNDO PISO**



**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**  
**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**  
**CORREO ELECTRONICO [josegagudelo@hotmail.com](mailto:josegagudelo@hotmail.com)**  
**Envigado-Antioquia**



Actualmente salones de clase



**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**  
**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**  
**CORREO ELECTRONICO [josegaudelo@hotmail.com](mailto:josegaudelo@hotmail.com)**  
**Envigado-Antioquia**



**JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA**

**PERITO AVALUADOR**

**R.A.A.**



**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**

**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**

**CORREO ELECTRONICO [josegagudelo@hotmail.com](mailto:josegagudelo@hotmail.com)**

**Envigado-Antioquia**



Recepción Segundo piso



Oficina Segundo piso

**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**

**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**

**CORREO ELECTRONICO [josegagudelo@hotmail.com](mailto:josegagudelo@hotmail.com)**

**Envigado-Antioquia**



**JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA**

**PERITO AVALUADOR**

**R.A.A.**



Segundo piso cocineta



orinales de hombres

Segundo piso

**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**

**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**

**CORREO ELECTRONICO [josegagudelo@hotmail.com](mailto:josegagudelo@hotmail.com)**

**Envigado-Antioquia**



Puerta ingreso al salón banquetes del tercer piso

**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**

**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**

**CORREO ELECTRONICO [josegagudelo@hotmail.com](mailto:josegagudelo@hotmail.com)**

**Envigado-Antioquia**



**JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA**

**PERITO AVALUADOR**

**R.A.A.**



Salón del tercer piso



**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**

**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**

**CORREO ELECTRONICO [josegaqudelo@hotmail.com](mailto:josegaqudelo@hotmail.com)**

**Envigado-Antioquia**



Salón recepción tercer piso



**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**  
**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**  
**CORREO ELECTRONICO [josegaqudelo@hotmail.com](mailto:josegaqudelo@hotmail.com)**  
**Envigado-Antioquia**



**JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA**

**PERITO AVALUADOR**

**R.A.A.**



Salón recepción tercer piso



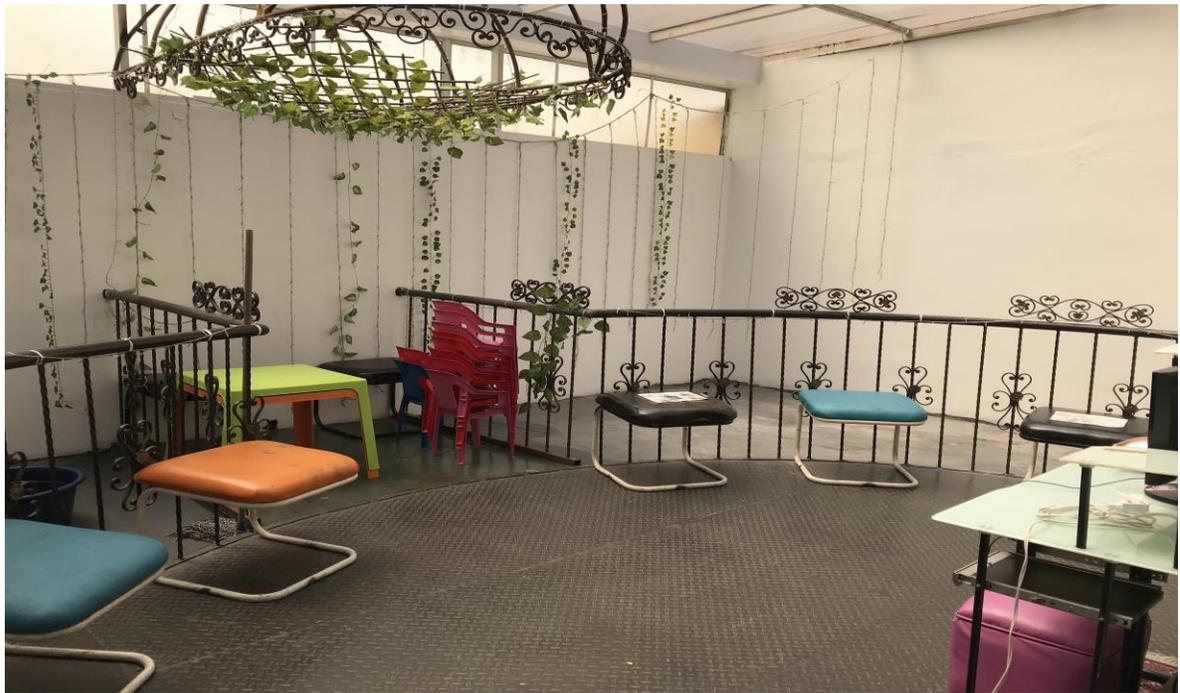
**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**  
**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**  
**CORREO ELECTRONICO [josegagudelo@hotmail.com](mailto:josegagudelo@hotmail.com)**  
**Envigado-Antioquia**



**JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA**

**PERITO AVALUADOR**

**R.A.A.**



Salón recepción tercer piso



**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**

**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**

**CORREO ELECTRONICO [josegaudelo@hotmail.com](mailto:josegaudelo@hotmail.com)**

**Envigado-Antioquia**



Fotos tercer nivel donde se encuentra el depósito.



Ingreso al cuarto piso

**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**

**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**

**CORREO ELECTRONICO [josegaudelo@hotmail.com](mailto:josegaudelo@hotmail.com)**

**Envigado-Antioquia**



Baños del tercer piso. Salón de eventos.

CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46

CORREO ELECTRONICO [josegaqudelo@hotmail.com](mailto:josegaqudelo@hotmail.com)

Envigado-Antioquia



**JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA**

**PERITO AVALUADOR**

**R.A.A.**



Fotos del cuarto piso donde se encuentra el depósito



**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**

**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**

**CORREO ELECTRONICO [josegagudelo@hotmail.com](mailto:josegagudelo@hotmail.com)**

**Envigado-Antioquia**



**JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA**

**PERITO AVALUADOR**

**R.A.A.**



**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**  
**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**  
**CORREO ELECTRONICO [josegagudelo@hotmail.com](mailto:josegagudelo@hotmail.com)**  
**Envigado-Antioquia**



**JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA**

**PERITO AVALUADOR**

**R.A.A.**



**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**  
**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**  
**CORREO ELECTRONICO [josegaqudelo@hotmail.com](mailto:josegaqudelo@hotmail.com)**  
**Envigado-Antioquia**



Balcón del cuarto piso esquina queda al parque de Itagüí

CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46

CORREO ELECTRONICO [josegagudelo@hotmail.com](mailto:josegagudelo@hotmail.com)

Envigado-Antioquia



**JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA**

**PERITO AVALUADOR**

**R.A.A.**



**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**

**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**

**CORREO ELECTRONICO [josegagudelo@hotmail.com](mailto:josegagudelo@hotmail.com)**

**Envigado-Antioquia**

## **7.GENERALIDADES**

Para realizar el presente avalúo se tuvo en cuenta el Decreto 1420 de 1998, la Ley 388 de 1997, y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Igualmente este reporte de avalúo está sujeto a los requerimientos vigentes de la Ley 1673 de 2013.

De conformidad con el Decreto 1420 de 1998, artículo 19, los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su elaboración o desde aquella en que se decidió su revisión o impugnación.

Certifico que personalmente inspeccioné el lote objeto de avalúo y pude verificar el estado físico en que se encuentran, igualmente constaté su ubicación y el tipo del sector en que se ubican.

Los inmuebles materia del dictamen han sido avaluados con libre pensamiento objetivo, según el leal saber, entender y conocimiento del valuador.

Los futuros cambios o variaciones en el POT del municipio de Bello, que afecten al predio o al sector podrán hacer variar los resultados del presente trabajo de avalúo profesional.

Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse sólo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el predio y su entorno.

Adjunto certificación de idoneidad como perito evaluador.

De acuerdo a lo requerido en el artículo 226 Prueba pericial, del C G del P., me permito manifestar lo siguiente:

**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA**

**TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46**

**CORREO ELECTRONICO [josegaqudelo@hotmail.com](mailto:josegaqudelo@hotmail.com)**

**Envigado-Antioquia**





Materia del dictamen: Se solicitó por el Despacho: verificar linderos, áreas, destinación del inmueble, ubicación, mejoras, vetustez, y otras características del inmueble

2.

Juzgado: 019 Civil Municipa de Medellín.

Radicado: 2018-00153-00

Demandante: Ana Maria Cordoba Campillo.

Demandado: Terceros indeterminados.

Proceso: Ordinario de Pertenencia.

Abogada demandante: Santiago Velez Penagos

Fecha del dictamen: 17 de noviembre de 2020.

Materia del dictamen: Se solicitó por el Despacho: identificar ubicación, verificar linderos, medidas, destinación del inmueble, ubicación, mejoras, características y especificaciones de interés del inmueble.

3.

Juzgado: 002 Civil municipal de Bello.

Radicado: 2011-367-00

Demandante: Ana Lucia Perez Castaño

Demandado: Jhon Fredy Sanchez.

Proceso: Hipotecario.

Abogado demandante: Rodrigo Arismendy

Fecha del dictamen: Mes de marzo de 2020.

Materia del dictamen: Se solicitó por el Despacho: determinar linderos, y el valaor comercial del inmueble.

4.

Juzgado: 002 Municipal de Bello.

Radicado: 2018-00296-00

Demandante: LUIS ALIRIO GODOY.

Demandado: SILVIO LOPEZ.



Proceso: HIPOTECARIO  
Abogado demandante: Carlos Mario Corrales  
Fecha del dictamen: 13 de febrero de 2020.  
Materia del dictamen: Se solicitó por el Despacho: verificar características del inmueble y su valor comercial.

5.

Juzgado: Juzgado Civil de Oralidad de Girardota  
Radicado: 2018-00441-00  
Demandante: Teodoro Castrillon  
Demandado: Personas indeterminadas.  
Proceso: Verbal  
Abogado: Andres Julian Lopera  
Fecha del dictamen: Mes de noviembre de 2020  
Materia del dictamen: Se solicitó por el Despacho: identificar claramente el inmueble, incluso con estudio de títulos, determinar tiempo de construcción del inmueble, determinar linderos zonas comunes, sembrados, características del inmueble.

6.

Juzgado: Juzgado Promiscuo de Familia de Turbo.  
Radicado: 2018-0037-00  
Demandante: Herederos de Gerardo Gómez.  
Demandado: Gerardo Gomez.  
Proceso: Sucesión.  
Abogado demandante: Juan Carlos Garcia y otros.  
Fecha del dictamen: Noviembre de 2020.  
Materia del dictamen: Se solicitó por el Despacho: verificar linderos, áreas, destinación del inmueble, ubicación, mejoras, vetustez, y otras características del inmueble ubicados en Arboletes y San Juan de Uraba.



7.

Juzgado: 014 Civil del Circuito de Medellín.  
Radicado: 2018-00837-00  
Demandante: Laura Rosa Caller  
Demandado: Ana Pastora Calle.  
Proceso: Verbal Lesión Enorme.  
Abogado demandante: Guillermo Muñoz.  
Fecha del dictamen: Mes de diciembre de 2020.  
Materia del dictamen: Se solicitó por el Despacho: Avaluar la nuda propiedad de un inmueble ubicado en Campo Valdez Medellín.

8.

Juzgado: Juzgado Civil del Circuito de Envigado  
Radicado:  
Demandante: Flor Castrillon Marin.  
Demandado: Hernando Castrillón Marin.  
Proceso: Divisorio Material.  
Abogada demandante: Luis Felipe Mesa  
Fecha del dictamen: Mes de Octubre de 2020.  
Materia del dictamen: Se solicitó por el abogado dictamen para presentar proceso divisorio para partición material del lote.

Igualmente se presta el servicio de avalúos comerciales para personas naturales y avalúos para procesos de reorganización empresarial que se adelantan ante la Superintendencia de Industria y Comercio.

Seguidamente me permito manifestar que no he sido designado como perito evaluador en procesos anteriores con las mismas partes.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.



**JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA**

**PERITO AVALUADOR**

**R.A.A.**

Declaro que los métodos utilizados en el presente dictamen ya los he utilizado en peritajes rendidos anteriormente.

Para cualquier información, aclaración o complementación adicional con gusto estaré dispuesto a atenderle.

Cordialmente,

**JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA.  
C.C. No. 71.726.048 de Medellín.  
RAA AVAL 71.726.048 del 05 de junio de 2019.  
AUXILIAR DE LA JUSTICIA.  
PERITO AVALUADOR.**

**CARRERA 43 No 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA  
TELEFAX 3 33 33 34 CELULAR 312 7 99 62 46  
CORREO ELECTRONICO [josegagudelo@hotmail.com](mailto:josegagudelo@hotmail.com)  
Envigado-Antioquia**



PIN de Validación: aeef0a82



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



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71726048, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-71726048.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA 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>	05 Jun 2019	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>	05 Jun 2019	Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos , Inventarios , Establecimientos de comercio</li> </ul>	05 Jun 2019	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales</li> </ul>	05 Jun 2019	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			



PIN de Validación: aeef0a82



**Alcance**

- Daño emergente , Daño moral , Derechos herenciales y litigiosos , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

**Fecha**

05 Jun 2019

**Regimen**

Régimen Académico

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

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

Ciudad: ENVIGADO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 43 NO 36 SUR 29 OFICINA 205 EDIFICIO LA ENTRADA

Teléfono: 5743333334/3127996246

Correo Electrónico: Josegagudelo@hotmail.com

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71726048.**

**El(La) Señor(a) JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**aeef0a82**

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 tres (03) días del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: aeef0a82



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal