



Libertad y Orden
República de Colombia
Rama Judicial

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
BELLO-ANTIOQUIA**

Treinta (30) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	DIVISORIO
Radicado	2019 1674
Asunto	CORRE TRASLADO AVALUO COMERCIAL

El avaluó presentado por el perito designado en este asunto, se pone en conocimiento de los comuneros, por el término de diez días, para que se pronuncie sobre el mismo si a bien tiene.

La comunera demandada podrá ejercer legal el derecho de compra, dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria de este auto. Artículo 414, inciso 1º del CGP.

Se le fijan como honorarios al perito JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA, en la suma de **\$ 800.000.00**, de los cuales ya le fueron cancelados \$300.000.00, como gastos, restándole la suma de **\$500.000.00**.

NOTIFIQUESE

**MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL
JUEZ**

Firmado Por:

MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL
JUEZ
JUZGADO 002 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BELLO-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: **a6b376f94cdb734d66801bed373194d661385268aba7d18cf91c4e769918b84f**

Documento generado en 30/06/2021 07:23:50 PM

AVALUO COMERCIAL 2019/1674

Jose Gildardo Agudelo Peña <josegagudelo@hotmail.com>

Lun 26/04/2021 15:42

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Antioquia - Bello <j02cmpalbelo@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (1 MB)

AVALUO BARRIO CABAÑAS DIVISORIO.pdf; RAA ABRIL 2021.pdf;

Cordial saludo; Adjunto avalúo, favor confirma r recibido

Envia perito evaluador Jose G Agudelo Peña



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR

Doctor
MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL
JUZGADO SEGUNDO (2) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Bello-Antioquia

Proceso:	DIVISORIO POR VENTA.
Demandante:	FELIX ANTONIO CARDENAS GONZALEZ
Demandada:	MARYORY DAVILA ARBELAEZ
Radicado:	2019-01674-00
Asunto:	PRESENTACION AVALUO COMERCIAL

JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA, en calidad de perito avaluador de inmuebles, nombrado mediante auto del día 15 de febrero de 2021, por su Despacho, me permito presentar el avalúo comercial realizado al inmueble objeto de este proceso Divisorio por Venta, ubicado en la Calle 27 No 58-76 Barrio Las Cabañas, Comuna No 2, La Madera, del municipio de Bello Antioquia, y el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria No 01N-251549 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.

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 avalúo comercial.

Finalmente me permito manifestar, que las partes han cancelado proporcionalmente los gastos provisionales de peritazgo fijados por su Despacho.

Del señor Juez, cortésmente,

JOSE GILDARDO AGUDELO PEÑA
C.C. N° 71.726.048 de Medellín
RAA AVAL 71.726.048 del 05 de junio de 2019
AUXILIAR DE LA JUSTICIA
Perito Avaluador



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR

AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL



CALLE 27 No 58-76

BARRIO LAS CABAÑAS

COMUNA No 02 LA MADERA ZONA SUR

MUNICIPIO DE BELLO

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

REPUBLICA DE COLOMBIA

ABRIL DE 2021



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR

Medellín, 22 de abril de 2021

AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. TIPO DE AVALÚO:

Avalúo comercial urbano, para un inmueble de dos niveles independientes, el segundo con garaje en el primer piso y además con mezanine o construcción adicional, el cual no se encuentra sometido a reglamento de propiedad horizontal, actualmente destinados a vivienda familiar, y sobre el cual procede la acción divisoria por venta, de conformidad con el artículo 406 del C G del P.

1.2. OBJETO DEL AVALÚO:

El presente trabajo de avalúo tiene como objeto determinar el valor comercial del inmueble, ubicado en la Calle 27 No 58-76, barrio Las Cabañas del municipio de Bello Antioquia, el cual no se encuentra sometido a reglamento de propiedad horizontal, y el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria No 01N-0251549, para lo cual se señalará el precio más probable por el cual ésta se transarían en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Decreto 1420 de 1998 Artículo 2). Es de anotar que el Despacho mediante auto del día 15 de febrero de 2021, decretó la división por venta del bien inmueble, por tal razón requiere para que se presente avalúo comercial del inmueble objeto en este proceso.

1.3. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Para la presente labor de auxiliar de la justicia fui designado por el Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Bello Antioquia, mediante auto del día 15 de febrero de 2021, como Perito Avaluador de bienes



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR

inmuebles, en este proceso Divisorio por venta, que se adelanta bajo el radicado número 2019-01674-00, donde aparece como demandante FELIX ANTONIO CARDENAS GONZALEZ y como demandada MARYORY DAVILA ARBELAEZ.

1.4. INSPECCIÓN OCULAR:

La visita técnica al inmueble objeto de avalúo fue realizada el día 24 de marzo de 2021. En la visita ocular estuvo presente la demandada, su apoderado judicial y la abogada de la parte demandante. En dicha visita se constató la existencia del inmueble, su ubicación, su estado de mantenimiento y conservación física el estado de seguridad en el sector y las zonas aledañas.

Igualmente se pudo verificar en esta visita ocular al inmueble, que la construcción física que se encuentra actualmente no está sometida a reglamento de propiedad horizontal y la misma consta de un primer nivel, totalmente independiente, segundo nivel, con parqueadero en su interior, demás cuenta con mezanine o construcción adicional.

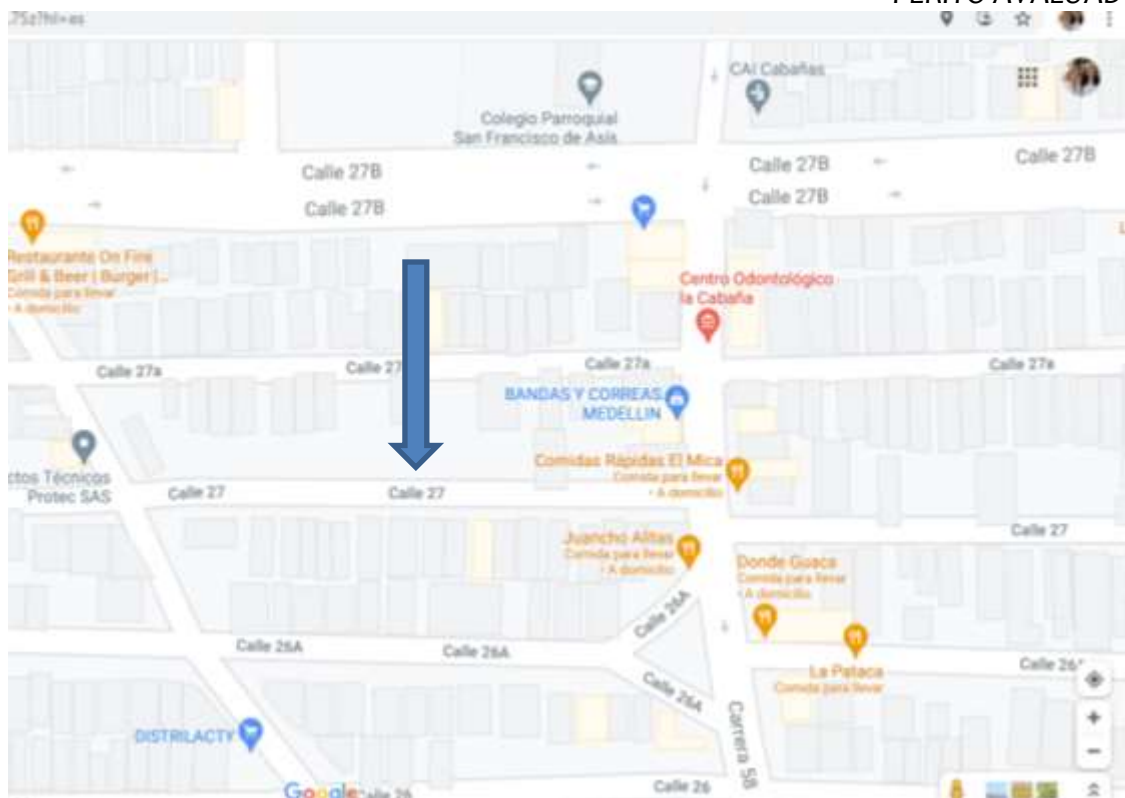
1.5. DOCUMENTOS:

Para el estudio se dispuso de la documentación que reposa en el expediente.

2. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR



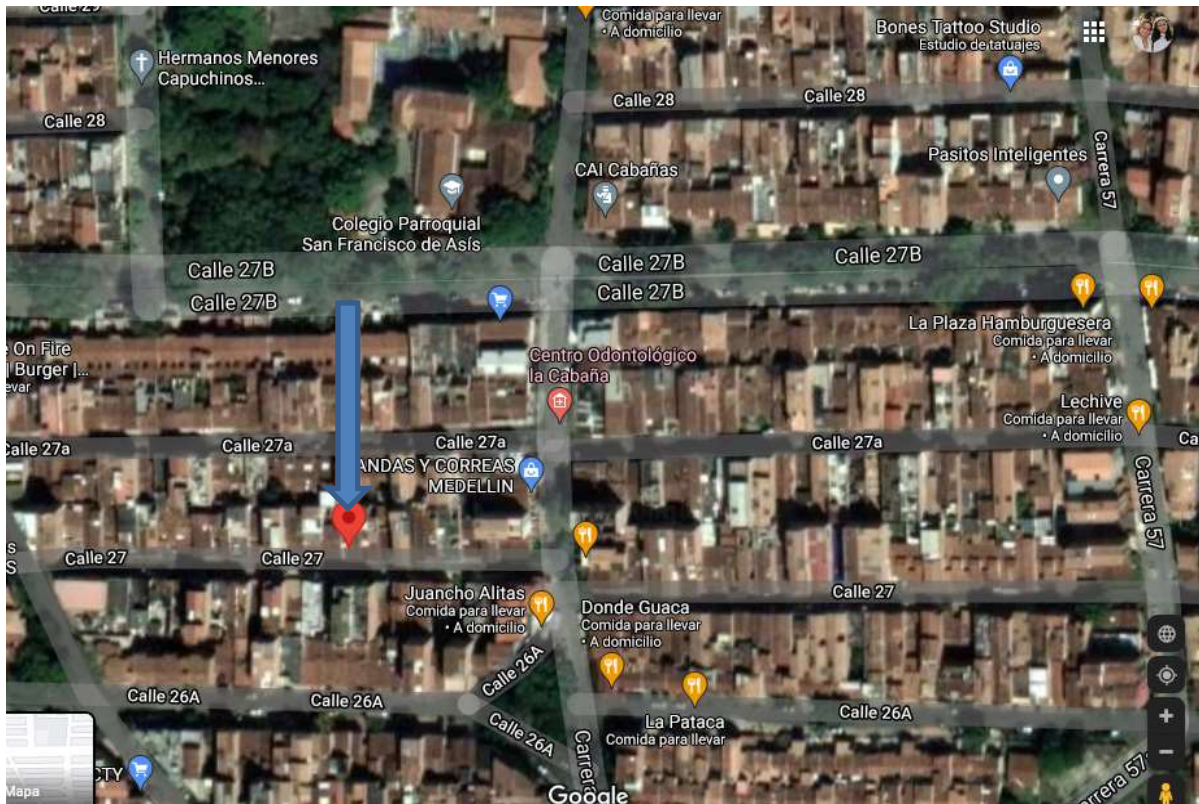
2.1. DIRECCIÓN:

El inmueble objeto del proceso Divisorio por Venta se encuentra ubicado en la Calle 27 No 58-76, del barrio Las Cabañas, Comuna No 2, La Madera, del municipio de Bello Antioquia, ubicado a 10 cuadras aproximadamente costado occidental, de la Estación Madera del Metro de Medellín.

2.2. CLASE DE SECTOR:



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR



El inmueble objeto de avalúo comercial se encuentra ubicado en el municipio de Bello, municipio colombiano ubicado en el norte del Valle de Aburrá del departamento de Antioquia. Forma parte del Área metropolitana del Valle de Aburrá y está conurbado con Medellín. Limita por el norte con el municipio de San Pedro de los Milagros, por el oriente con el municipio de Copacabana, por el sur con el municipio de Medellín y por el occidente con los municipios de Medellín y de San Jerónimo. Es centro de desarrollo del norte del Valle de Aburrá. A su vez el inmueble se encuentra ubicado en la Comuna No 02, denominada La Madera y esta compuesta por 7 barrios, en el que se encuentra el barrio Las Cabañas, donde se ubica el inmueble objeto de avalúo comercial.



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR

Límites: Norte: Quebrada La Loca, Oriente: Río Aburrá, Sur: Quebrada La Madera (Medellín), Occidente: Carrera 62 (Barrio La Maruchenga Comuna 1)

De acuerdo al POT del municipio de Bello, acuerdo 033 del 03 de septiembre de 2009, el inmueble objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo urbano, según el artículo 108 y constituye el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el presente Plan de Ordenamiento, y que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. También se incluyen dentro del suelo urbano aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación.

El inmueble objeto de proceso divisorio de acuerdo al POT, cuenta con un tratamiento en el suelo urbano de Consolidación Nivel 1 (CN2). ARTÍCULO 205. Del Tratamiento de Consolidación (CN). Corresponde a aquellos sectores ya urbanizados que poseen una infraestructura de servicios públicos, vías y equipamientos definida; que se encuentran consolidados o en un proceso avanzado de consolidación paulatina y que por lo tanto no requieren ser modificados o transformados, sino ser apoyados con la implementación de equipamientos básicos de ciudad, ya sean públicos o privados, para beneficio de la población actualmente asentada y de la nueva a localizar de acuerdo a los nuevos desarrollos constructivos. En estos sectores se debe realizar la identificación y reservas de tierras necesarias para la implementación de nuevas áreas para parques, zonas verdes y equipamientos de ciudad; estableciéndose en zonas receptoras, lo cual se hará mediante el pago de las obligaciones urbanísticas en dinero por concepto de zonas verdes para parques, zonas recreativas (activas y pasivas), equipamientos comunales de diferente índole, los cuales deberán ser consecuentes con las verdaderas necesidades de la población asentada en los diferentes sectores socioeconómicos, en concordancia con los equipamientos actuales y déficits existentes en cada uno de los diferentes sectores del territorio municipal. Los inmuebles aquí localizados se regularán por las normas generales y específicas que se establecerán para los desarrollos y actividades de tipo residencial, comercial, industrial, de servicio, equipamientos, especiales y otros se reglamentarán en la norma básica municipal. De acuerdo con las condiciones potenciales y actuales



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR

de desarrollo de cada zona, el tratamiento de consolidación se clasifica en: Nivel 1. (CN1). Correspondiente a los sectores del suelo urbano que presentan una malla urbana definida a partir de un proceso de urbanización donde se determinó una distribución predial, una estructura vial, equipamiento colectivo y zonas verdes públicas claramente identificables. El objetivo de la asignación de este nivel, es el de cualificar, mantener y ordenar el desarrollo urbanístico, de acuerdo con los requerimientos del sector es totalmente residencial y el único comercio es en las tiendas de barrio y por la vía principal del sector como es; la calle 27B y la carrera 58. Las casas que predominan en el sector son de dos y tres pisos.

El sector presenta buen urbanismo, en el que se destacan la Iglesia Santa Clara de Asis, Colegio San Francisco de Asis, Colegio San Lorenzo de Brindis, Politecnico Jaime Isaza Cadavid, Iglesia y Colegio La Casa Azul, Colegio San Buenaventura, Colegio Las Belemitas entre otros.

La topografía en el sector es de pendiente moderada, con una inclinación que cae desde el occidente hacia el Rio Medellín.

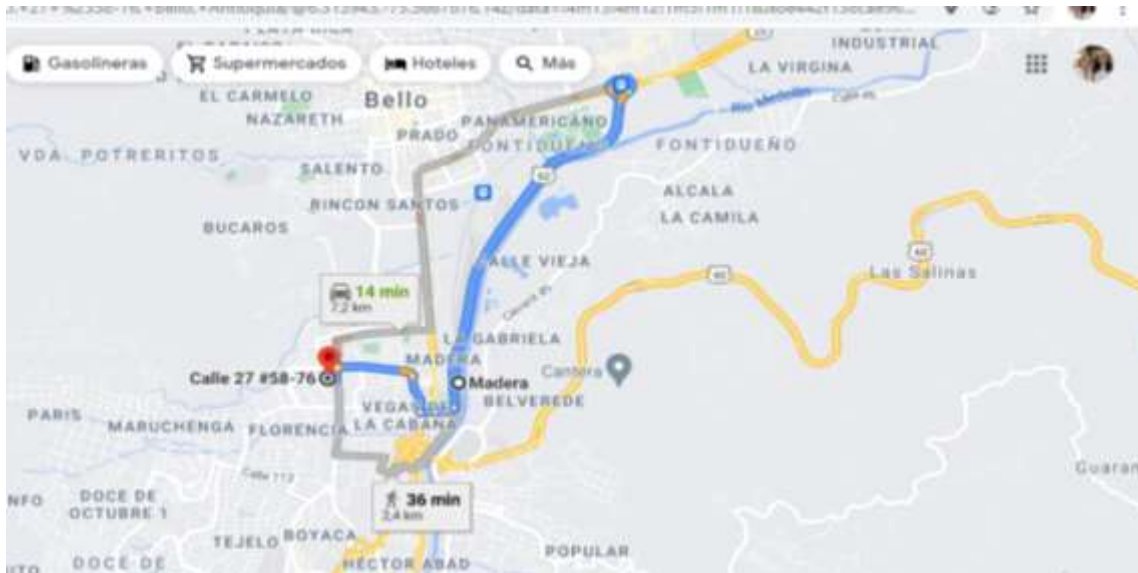
El sector presenta vías estrechas que permiten el paso de un solo vehículo.

Actualmente se percibe un buen ambiente de seguridad en el sector.

2.3. VÍAS DE ACCESO:



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR



Al inmueble objeto de avalúo se accede por la Calle 27 B, con la carrera 58 y se adentra por la calle 27, sobre la cual esta ubicada el inmueble objeto de avalúo. Vía con andenes y separadores, en buen estado de mantenimiento y conservación. Vía semi inclinada.

2.4. TRANSPORTE PÚBLICO:

Las rutas que cubren el transporte público en el sector, son todas las rutas que circulan por el barrio Las Cabañas, y que conducen al parque de Bello y a la Estación Madera del Metro de Medellín, presenta buen servicio de transporte público.

2.5. SERVICIOS PÚBLICOS:

Se pudo constatar que el sector cuenta con redes hidrosanitarias, acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, red de datos, gas domiciliario y telefonía fija. Es de anotar que el inmueble es decir el



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR

primer nivel como el segundo, no cuenta con la conexión al servicio de gas natural domiciliario.

2.6. ESTRATO SOCIAL:

Se pudo constatar que el predio objeto de avalúo se encuentra en estrato socioeconómico tres (3) según cuenta de servicios públicos que se observó en la visita.

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

3.1 DESCRIPCION:

El inmueble objeto de avalúo comercial hace parte de una construcción de dos niveles, el cual consta de en su costado derecho de un apartamento en el primer piso totalmente independiente, con ventanal queda a la calle 27 y con una zona que permite el parqueo de un vehículo. Contiguo costado izquierdo se observa puerta de garaje que es el ingreso al segundo nivel, que consta de garaje en el primer piso, construcción en todo el segundo nivel y además mezanine o construcción al cual se accede por escalas interiores desde el segundo nivel.

Descripción inmueble primer piso:

Se ingresa a inmueble ubicado en el primer piso totalmente independiente; por puerta metálica en buenas condiciones, luego se encuentra zona de sala-comedor, con ventanal que da a la calle 27, luego tres alcobas, cocina, un baño y zona de ropas amplia con reja que lo separa del segundo nivel, en la parte exterior se observa un espacio al frente del inmueble que puede ser utilizado de parqueadero.

Comodidades:



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR

Cocina: Mesón inoxidable, lavalosa, estufa empotrada, gabinetes superiores e inferiores en buen estado de mantenimiento y conservación. Este apartamento del primer piso no cuenta con conexión a gas natural.

Baños: con puerta en madera, con equipo sanitario separado de puerta en acrílico de la ducha.

Piso: baldosa de tránsito.

Paredes: Revocadas y pintadas en buen estado.

Cubierta: Revocadas y pintadas en buen estado.

Puerta principal: Metálica en buen estado.

Ventanería: Ventanal en hierro y vidrio, al frente del inmueble.

Puertas internas; en madera en cada una de las habitaciones.

Closet: en las habitaciones y en madera.

Servicios públicos: Acueducto, alcantarillado, energía.

Estado y conservación: el inmueble se encuentra en buen estado de mantenimiento y conservación.

Descripción inmueble segundo piso:

Se ingresa al inmueble ubicado en el segundo piso, por el garaje que está ubicado en el primer piso, y se accede por escalas al segundo nivel donde encontramos; zona de estar, balcón, salón- comedor, biblioteca, dos alcobas, una principal con baño, un baño social, cocina, zona de oficinas, zona de ropas. Desde el segundo nivel salen escalas en madera que conducen a un mezanine o construcción, en el mismo se observa una habitación, zona de trabajo, zona de ropas, donde el piso es en granito, zona de lavadero de ropa, un baño con equipo sanitario, sin ducha, con puerta en madera.

Comodidades:

Cocina: semi integral en buen estado de mantenimiento y conservación. Este apartamento del primer piso no cuenta con conexión a gas natural.



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR

Baños: con puerta en madera, con equipo sanitario y lavamanos, separado de puerta en acrílico de la ducha.

Piso: baldosa de tránsito.

Paredes: Revocadas y pintadas en buen estado.

Cubierta: Revocadas y pintadas en buen estado.

Puerta principal: Metálica en buen estado.

Ventanería: Ventanal en hierro y vidrio, al frente del inmueble.

Closet: En todas las habitaciones y en madera.

Puertas internas: en madera en cada una de las habitaciones.

Servicios públicos: Acueducto, alcantarillado, energía.

Estado y conservación: el inmueble se encuentra en buen estado de mantenimiento y conservación.

El mazo presente cubierto en tablilla y largueros y teja de barro.

El inmueble objeto de avalúo queda a dos cuadras y media de sector donde se encuentran las vías calle 27 con la carrera 58, las cuales son arterias comerciales del sector. Igualmente el sector cuenta con buen amoblamiento urbanístico, conforme con su estrato social, queda cerca a la Estación Madera del Metro de Medellín, el sector cuenta con buen acceso, aunque la calle 27, en la cual se encuentra ubicada el inmueble es estrecha y solo permite el paso de un vehículo. En el sector predominan los inmuebles de dos o tres niveles y algunos edificios de cinco pisos. El barrio Las Cabañas, donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo es uno de los más tradicionales y mejores lugares para vivir en el municipio de Bello Antioquia.

3.2. ÁREA DEL INMUEBLE:

De acuerdo a la ficha predial del inmueble objeto de avalúo, este cuenta con un área del lote de 95 m², en el cual se encuentra una construcción de tres pisos que tienen un área de 206.58 m². Es de anotar que en este avalúo no se puede tener en cuenta planos arquitectónicos, toda vez que los mismos no sean aprobados y no se ha registrado aún el reglamento de propiedad horizontal.



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR

3.3 LINDEROS DEL INMUEBLE:

Los linderos del inmueble se encuentran en la escritura pública No 330 del 13 de febrero de 1997, Notaria 1 de Bello.

3.4. MATRICULA INMOBILIARIA:

Este inmueble se identifica con la matricula inmobiliaria No 01N-251549 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona norte.

3.5. EDAD:

Aunque el inmueble objeto de avalúo fue construido aproximadamente 60 años, los acabados y cuidados que ha tenido el mismo, por la experiencia se puede deducir que tiene una vetustez de 40 años aproximadamente.

3.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

El inmueble se encuentra en términos generales en buenas condiciones de mantenimiento y conservación, a pesar de su vetustez, se mantiene en buen estado por las mejoras que se le han hecho al inmueble.

3.7. PROPIETARIOS DEL INMUEBLE:

Actualmente aparece como propietarios inscritos los señores Maryory Davila Arbelaez identificada con cedula de ciudadanía No 43.486.567 y Felix Antonio Cardenas Gonzalez identificado con cedula de ciudadanía No 79.104.487, con un derecho de porcentaje cada uno del 50%.

4. CONSIDERACIONES GENERALES:



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR

4.1. CRITERIOS, PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN UTILIZADOS:

Para este dictamen se realizaron las siguientes labores: reconocimiento directo y personal del sector y reconocimiento físico del inmueble, con la elaboración de un archivo fotográfico que contiene algunas de las características más relevantes para este trabajo; se hizo revisión de la documentación que reposa en el expediente, se verificó que el inmueble no estuviera sometido a reglamento de propiedad horizontal, se acudió al estudio cartográfico y estudio de fotografía aérea como ayuda en la localización del sector y ubicación del bien avaluado, se verificó el POT del municipio de Bello. Además, se tuvo en cuenta el índice y el costo por metro cuadrado para este sector, e igualmente se consideraron también características tan importantes como: la seguridad en el sector, el estado y conservación del inmueble objeto de avalúo, sus acabados, su vetustez, su ubicación, su área, su estratificación, las zonas aledañas entre otras.

4.2. METODOLOGIA APLICADA:

En el presente avalúo comercial se aplicaron los siguientes métodos; para la construcción la cual se encuentra en buen estado de mantenimiento y conservación y cuenta con una vetustez de 60 años aproximadamente, se aplicará el método de costo y reposición.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN ARTICULO 3. RESOLUCION 620 DE 2008 DEL IGAC. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR

el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

PARÁGRAFO. *Depreciación.* Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

AREA TOTAL CONSTRUIDA: 206.58 m².

VALOR A NUEVO: \$ 2.270.438 Construdata No 198 Mes de Marzo y Mayo de 2021. Unifamiliar medio

Depreciación construcción debido a su edad y estado de conservación basado en las tablas de Fitto y Corvini: 41.03%.

Depreciación construcción: VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCION EN SU ESTADO ACTUAL POR EL METODO DE REPOSICION: DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA PESOS M/L (\$276.585.270)

VALOR DEL TERRENO

AREA TOTAL DEL LOTE: 95. m².

VALOR M2: \$ 1.000.000



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR

VALOR DEL LOTE: \$95.000.000

DE ACUERDO AL MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN ARTICULO 3. RESOLUCION 620 DE 2008 DEL IGAC: Este inmueble tiene un valor de \$371.585.270

Método de Comparación o de Mercado:

El suscrito realizó diligentemente un estudio de Comparación ó de Mercado en el sector o barrio La Cabaña, si bien es cierto, se encontraron cerca de 12 comparables, con el inmueble objeto de avalúo, pero los mismos discrepaban en el área, toda vez que el inmueble nuestro, cuenta con un área construida de 206.58 m², mientras que los comparables son de menor área, por lo que de tenerlos en cuenta, el nuestro alejaría del valor real del inmueble.

En consecuencia en el presente avalúo y de conformidad con la Resolución 620 del 2008 del IGAC, se tendrá en cuenta el MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN ARTICULO 3., toda vez que el mismo coincide con la oferta y demanda, que se maneja en el sector.

5. TOTAL DE LO AVALUADO ACTUALMENTE

De acuerdo a lo anterior, los valores que a continuación se determinan tienen en cuenta las características del inmueble antes descritas, así como la experiencia y criterio del avaluador utilizados en el análisis de la información y datos recogidos.

TOTAL DE LO AVALUADO: TRESCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA PESOS M/L (\$371.585.270)
--



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR

6. REGISTRO FOTOGRAFICO





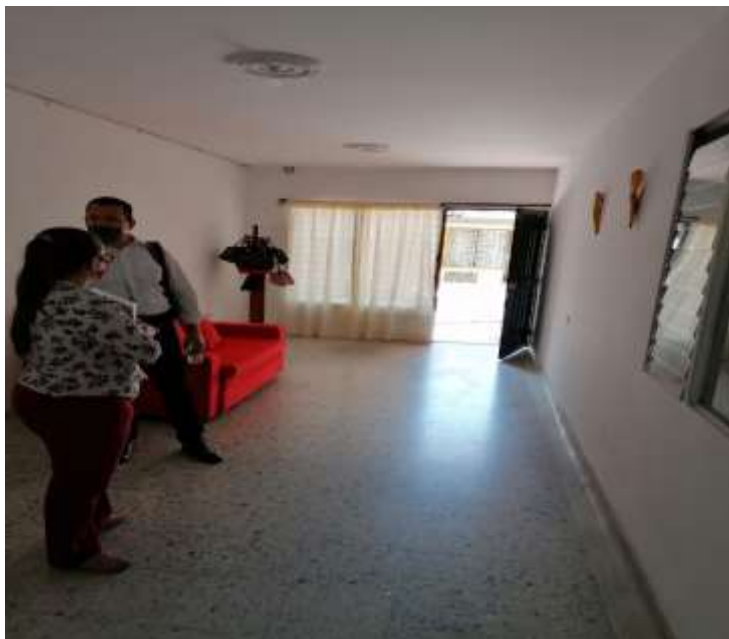
José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR



Casas y vías del sector



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR



Ingreso y sal del primer piso



Baño del primer piso



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR



Cocina primer piso





José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR



Habitación primer piso



Zona de ropas



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR





José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR





José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR





José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR





José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR





José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR

7. ANEXOS

1. Documentos que demuestran mi idoneidad

8. CONSIDERACIONES GENERALES

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.

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 avaluador y auxiliar de la justicia vigente.

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

El presente dictamen es rendido por el suscrito, identificado tal y como aparece al pie de mi firma, mi actividad profesión es abogado litigante, y como auxiliar de la Justicia, en calidad de perito avaluador de bienes inmuebles, me desempeño hace 10 años. Se me puede ubicar en la carrera 43 No 36 Sur 29, Oficina 205, Edificio La Entrada Envigado, teléfono 3 33 33 34 y celular 312 7 99 62 46.

Me encuentro domiciliado en la Carrera 43 No 36 Sur 29, oficina 205 del municipio de Envigado, teléfono 3 33 33 34 y celular 312 799 62 46, correo electrónico: josegagudelo@hotmail.com.



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR

En el presente avalúo participó en su elaboración únicamente el suscrito.

A la fecha no he realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.

He sido nombrado en innumerables ocasiones como perito avaluador, en Juzgados civiles municipales, de Circuito, de Familia, en el Tribunal de Medellín, Sala Familia y Sala Civil y en el Tribunal Administrativo de Antioquia.

Me permito adjuntar lista de algunos procesos donde he sido designado como perito avaluador:

1.
Juzgado: 002 Civil Municipal de Bello.
Radicado: 2018-1180-00
Demandante: María Eugenia Osorio Cadavid
Demandado: Herederos Indeterminados.
Proceso: Pertenencia.
Abogada demandante: Olga Lucia Arango
Fecha del dictamen: Mes de marzo de 2020.
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 Municipal de Medellín.
Radicado: 2018-00153-00
Demandante: Ana Maria Cordoba Campillo.
Demandado: Terceros indeterminados.
Proceso: Ordinario de Pertenencia.
Abogada demandante: Santiago Velez Penagos



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR

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 valor 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



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR

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: Veral 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:



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR

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.

JUZGADO	RADICADO	MATERIA	DEMANDANTE	DEMANDADO
8 DEL CIRCUITO	1998-868-	AVALUAR INMUEBLE PROCESO HIPOTECARIO	RODRIGO CARDONA	HEREDEROS CECILIA BEDOYA
7 DEL CIRCUITO	2005/470	AVALUAR INMUEBLE PROCESO HIPOTECARIO	JORGE LUIS PINEDDA K	ANA ISABEL ZAPATA
15 DEL CIRCUITO	2012/511	AVALUAR INMUEBLE PROCESO HIPOTECARIO	FANNY GIRALDO	JUAN C MONTOYA
16 DEL CIRCUITO	2010/380	AVALUAR INMUEBLE PROCESO HIPOTECARIO	ROGER RESTREPO	MARIO SUESCUN
6 DEL CIRCUITO	1998/406	AVALUAR NUDA PROPIEDAD.	UCONAL XIOMARA GARAVITO	CONSTRUCTORA LA ALDEA ENVIGADO
5 DEL CIRCUITO	/2012/541	AVALUO INMUEBLE PROCESO HIPOTECARIO.	CARLOS VILLA	RODRIGO GONZALEZ
9 DEL CIRCUITO	2001/234	AVALUO MEJORAS Y OFICINA	EAV VILLAS	ATEMPI
16 DEL CIRCUITO	2012/00315/00	AVALUAR PARQUEADEROS	ALBERTO GIRALDO LOPERA	ANGELA SUSANA JARAMILLO



José Gildardo Agudelo Peña
PERITO AVALUADOR

13 DE FAMILIA	2015/782/00	VENTA DE BIEN DE INCAPAZ	SOLICITANTE MARIA EUGENIA MORALES.	
---------------	-------------	--------------------------	------------------------------------	--

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.

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. N° 71.726.048 de Medellín
RAA AVAL 71.726.048 del 05 de junio de 2019
AUXILIAR DE LA JUSTICIA
Perito Avaluador



PIN de Validación: b2580a6f



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 evaluador 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			
Alcance 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.	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance 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.	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance Revalorización de activos , Inventarios , Establecimientos de comercio	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			



PIN de Validación: b2580a6f

**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 se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación 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**

b2580a6f

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 cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b2580a6f



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal