



REPUBLICA DE COLOMBIA  
Rama Judicial  
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD  
ITAGÜÍ

Quince de junio de dos mil veintiuno

AUTO DE SUSTANCIACIÓN N° 663  
RADICADO N° 2005-00412-00

Cumplida como se encuentra la carga impuesta al apoderado de la parte demandante con relación al avalúo del bien inmueble objeto de embargo y secuestro, se procede conforme al artículo 444 del C.G.P. a correr traslado del avalúo comercial presentado por la parte demandante por el término de DIEZ (10) DÍAS a la parte demandada, para los fines pertinentes.

NOTIFÍQUESE,

CATALINA MARÍA SERNA ACOSTA

Juez

GML

**RV: Allega avalúo actualizado 05360400300120050041200 folios 11**

Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 6/08/2020 4:40 PM

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Antioquia - Itagui <j01cmpalitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (1 MB)

AVALÚO ACTUALIZADO.PDF;

***Buenas tardes reenvío memorial radicado 2005-00412, para su conocimiento y fines pertinentes***

***Cordialmente,***



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

FLAVIO RAFAEL RAMÍREZ GONZALES  
ESCRIBIENTE CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS  
JUZGADOS DE ITAGÜÍ-ANTIOQUIA

✉ csadjitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co  
☎ +57-4 377-23-11  
📍 CAR 52 # 51-40 ED C.A.M.I P.1 TORRE-A ITAGÜÍ ANTIOQUIA

**De:** Fernando Rodríguez - El Dandy Inmobiliaria <gerencia@eldandyinmobiliaria.com>

**Enviado:** jueves, 6 de agosto de 2020 16:38

**Para:** Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** Allega avalúo actualizado 05360400300120050041200 folios 11



**El Dandy**  
Inmobiliaria



**FERNANDO RODRÍGUEZ RESTREPO**

Gerente

444 68 03 Opc. 1

gerencia@eldandyinmobiliaria.com

Calle 49 49a - 21 | Sede Principal - Itagüí

[www.eldandyinmobiliaria.com](http://www.eldandyinmobiliaria.com)

Este mensaje y sus archivos adjuntos van dirigidos exclusivamente a su destinatario pudiendo contener información confidencial sometida a secreto profesional. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de **EL DANDY INMOBILIARIA S.A.** Si usted no es el destinatario final por favor elimínelo e infórmenos por esta vía.

De acuerdo con la *Ley Estatutaria 1581 de 2.012 de Protección de Datos* y con el *Decreto 1377 de 2013*, el Titular presta su consentimiento y/o autoriza sus datos, facilitados voluntariamente, pasen a formar parte de una base de datos, cuyo responsable es EL DANDY INMOBILIARIA S.A , cuyas finalidades son: *La gestión administrativa de la organización, atención y verificación de*

*requerimientos, actualización de datos, así como la gestión de carácter comercial o envío de comunicaciones comerciales sobre nuestros servicios, entre otras finalidades varias.* Puede usted ejercitar los derechos de acceso, corrección, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre sus datos, mediante escrito dirigido a **EL DANDY INMOBILIARIA S.A** a la dirección de correo electrónico [protección.datos@eldandyinmobiliaria.com](mailto:protección.datos@eldandyinmobiliaria.com), indicando en el asunto el derecho que desea ejercitar, o mediante correo ordinario remitido a **Calle 49 # 49 A – 21 (ITAGÜÍ-ANTIOQUIA)**.

Recomendación: Verificar posibles virus informáticos u otros defectos que tenga el correo o cualquier anexo a él, **EL DANDY INMOBILIARIA S.A.** no asume responsabilidad alguna por daños causados por cualquier virus u otro defecto transmitido en este correo.

Fernando Rodríguez Restrepo  
Abogado U. de A.

---

Señor(a)  
**JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**  
Itagüí

Folios 11

Proc: Restitución - Ejecutivo  
Ref: D/te: Juan Guillermo Cano Vargas  
D/do: Lina María Muñoz  
R/do: Nro. 2005 - 412

Asunto: **Allega nuevo avalúo.**

**Fernando Rodríguez Restrepo**, abogado en ejercicio e identificado como aparece al pie de mi firma y obrando en mi calidad de apoderado judicial y especial de la parte actora en el proceso de la referencia, ante Usted con el debido respeto le manifiesto.

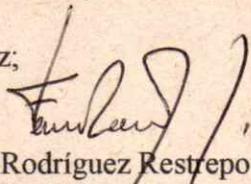
Por medio del presente escrito me permito allegar en debida forma trabajo valuativo del inmueble objeto de la medida cautelar en el proceso de la radicación y en el cual la demandada es titular del 50% del derecho sobre la propiedad.

El trabajo valuativo fue realizado por la evaluadora inscrita en la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín para Antioquia Magally Alvarez Toro, identificada con la c.c. nro. 21.397.344 y R.N. A- 1977

Así como la cuenta de cobro respectiva por valor de \$540.000.00 Quinientos Cuarenta Mil Pesos m/l.

En consecuencia, sírvase actuar de conformidad.

Señor Juez;



Fernando Rodríguez Restrepo  
c.c. 70.501.123 Itagüí  
t.p. 56.084 del H.C.S de la J  
tel. 4446803  
cel. 3004479100  
[gerencia@eldandyinmobiliaria.com](mailto:gerencia@eldandyinmobiliaria.com)

---

Calle 49 49 A - 21 Itagüí PBX 4446803 E-mail [gerencia@eldandyinmobiliaria.com](mailto:gerencia@eldandyinmobiliaria.com)



LINDEROS GENERALES Y PARTICULARES DEL INMUEBLE (Este resumen no constituye un estudio jurídico de títulos)														
Ver escritura.														
Escritura #	1,798		Fecha	8/30/1989		Notaria	2da. MED		Matrícula Inmobiliaria	001-495757				
NORMAS MÍNIMAS PARA VIVIENDA VIS TIPO 1 Y 2 - DECRETO 2060 DE 2004														
TIPO DE VIVIENDA	APARTAMENTO 807 TORRE 1					FRENTE MÍNIMO				RETIRO POSTERIOR MÍNIMO				
UNIFAMILIAR	39 m2	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO		SI		NO		SI		NO		
BIFAMILIAR		SI		NO		SI		NO		SI		NO		
MULTIFAMILIAR		SI		NO	NO APLICA			X		NO APLICA		X		
AVALÚO														
INMUEBLE						DATOS PARCIALES								
CLASE	NÚMERO		BLQ/MANZANA			ÁREA EN M <sup>2</sup>		VALOR M <sup>2</sup>		VALOR PARCIAL				
Construcción	1ro y 2do piso					87.00		1.316.091.95		\$114.500.000.00				
Area libre	Terraza					40.00		475.000.00		19.000.000.00				
Valor Total										133.500.000.00				
<b>VALOR DEL DERECHO</b>										<b>\$66.750.000.00</b>				
VALOR TOTAL EN LETRAS: SESENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L										<b>VALOR DE REPOSICIÓN</b>				
<b>EL VALOR REPORTADO DEL INMUEBLE CORRESPONDE A:</b>										Lote (X)	Regular	<input checked="" type="checkbox"/>		Frente
ESTADO ACTUAL	<input checked="" type="checkbox"/>		UNA VEZ TERMINADA LA OBRA				Irregular		Fondo					
OBSERVACIONES														
Se trata de una casa unifamiliar en esquina con dos niveles y terraza, inmueble sobre sendero, lejos de la vía principal, con regular diseño, distribución y acabados sencillos, la edificación se viene deteriorando por falta de mantenimiento.														
EL SECTOR EN CUESTIÓN CUENTA CON LOS SIGUIENTES EQUIPAMIENTOS														
CENTROS DE SALUD	<input checked="" type="checkbox"/>	CENTROS EDUCATIVOS	<input checked="" type="checkbox"/>	ESPACIOS CULTURALES	<input checked="" type="checkbox"/>									
CENTROS RELIGIOSOS	<input checked="" type="checkbox"/>	ESPACIO PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>	PARQUES										
REJAS	<input checked="" type="checkbox"/>	R.P.H		LIC.CONST.	<input checked="" type="checkbox"/>	METRO		CITOFONIA		DUCTOS BASURA		OCUP.		
MÉTODOS VALUATORIOS														
<b>Comparativo:</b> Avaluar partiendo de la base de la realidad del mercado, homogenizando esta información de acuerdo a lo observado.														
<b>Reposición:</b> Avalúa un inmueble sobre la base de calcular cuanto costaría repetir o hacer de nuevo dicho inmueble menos la antigüedad.														
<b>Renta:</b> Parte de la base que todo inmueble es una empresa económica, relacionando el flujo generado con el valor comercial del inmueble.														
<b>Residual:</b> Determina el valor comercial del lote con base en los ingresos probables de su potencial uso (teniendo en cuenta las normas).														
<b>Normatividad Vigente: POT MUNICIPIO DE ITAGUI</b>										Metodología Utilizada (X)	Comp	<input checked="" type="checkbox"/>	Resid	
											Renta		Repos	
CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA PARA EL AVALÚO														
El Avalúo señalado en este informe, es el valor expresado en dinero que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por valor comercial, el precio que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor a recibir por una propiedad como justo y equitativo, actuando ambas partes libres de toda presión, necesidad o urgencia. La valuación no crea valor, sino que observa meramente todos los aspectos que influyen en los bienes inmuebles, sus usos y las fuerzas políticas, económicas, sociales y físicas que por su interacción influyen en el valor. Además la proyección de construcción, su número de apartamentos y el valor de venta de cada uno														
EL VALOR ASIGNADO SE ENTIENDE EL VALOR PRESENTE DEL BIEN TAL Y CUAL SE ENCONTRABA EN EL MOMENTO DE LA VISITA, Y LA CONSIDERACIONES REALIZADAS EN EL PRESENTE INFORME PUDIENDO AFECTAR FAVORABLE O DESFAVORABLEMENTE EN EL VALOR FINAL.														
<b>Concepto Ampliación F/D</b>										<b>Registro RNA</b>				
Fecha de visitas	30 de julio 2020		<b>Concepto tec. F/D</b>			<b>Validez Avalúo:</b>		1 año		1977				
						<b>Firmas Autorizadas</b>								
						 MAGALLY ALVAREZ TORO CC. 21.397.344								







**REGISTRO FOTOGRAFICO APTO 807**

**Habitacion**



**Cocina**



**Sala**



**Baño**



**Fachada Urbanizacion Celeste**



**ESTUDIO MERCADO APARTAMENTOS SAN ANTONIO DE PRADO**

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	APARTAMENTO		FUENTE
						ÁREA EN m <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup>	
1	Apto	Urbanizacion Celeste	\$ 48.000.000	2%	\$ 47.040.000	42,00	\$ 1.120.000,00	<a href="http://avalbienraiz.com/index.php?view=properties&amp;id=495%3Aurbanizacion-celeste-torre-2-apto-1016-san-antonio-de-prado&amp;option=com_jea">http://avalbienraiz.com/index.php?view=properties&amp;id=495%3Aurbanizacion-celeste-torre-2-apto-1016-san-antonio-de-prado&amp;option=com_jea</a>
2	Apto	Urbanizacion Celeste	\$ 46.640.000	2%	\$ 45.707.200	41,00	\$ 1.114.809,76	<a href="http://www.espaciourbano.com/BR_FichaDetalle_Vienda.asp?id=97698">www.espaciourbano.com/BR_FichaDetalle_Vienda.asp?id=97698</a>
3	Apto	Urbanizacion Celeste	\$ 47.000.000	2%	\$ 46.060.000	42,00	\$ 1.096.666,67	<a href="http://casas.trovit.com.co/listing/vendo-obra-gris-apto-vip-de-47-m2san-antonio-de-pradomedellin">http://casas.trovit.com.co/listing/vendo-obra-gris-apto-vip-de-47-m2san-antonio-de-pradomedellin</a>
4	Apto	Urbanizacion Celeste	\$ 46.000.000	2%	\$ 45.080.000	42,00	\$ 1.073.333,33	<a href="http://inmuebles/venta/departamento/zona-11-apartamento-san-antonio-de-prado-obra-gris--medellin/3130421">inmuebles/venta/departamento/zona-11-apartamento-san-antonio-de-prado-obra-gris--medellin/3130421</a>
<b>PROMEDIO</b>							\$ 1.101.202,44	
<b>DESVIACIÓN ESTANDAR</b>							\$ 21.101,09	
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>							1,92%	
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>							\$ 1.122.303,53	
<b>LÍMITE INFERIOR</b>							\$ 1.080.101,35	
<b>COEFICIENTE DE ASIMETRIA</b>							-0,89	
<b>VALOR ADOPTADO</b>							\$ 1.122.303,53	



PIN de Validación: acd30ae1



## 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) MAGALLY ALVAREZ TORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21397344, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-21397344.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<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>	30 Ene 2018	Régimen de Transición	

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<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>	30 Ene 2018	Régimen de Transición	

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0081, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0061, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA



PIN de Validación: acd30ae1



Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CALLE 14SUR # 43A 100, A 302

Teléfono: 034 5855372

Correo Electrónico: magalialtoro@yahoo.com

**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) señor(a) MAGALLY ALVAREZ TORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21397344.**

**El(la) señor(a) MAGALLY ALVAREZ TORO 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**

**acd30ae1**

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 Agosto del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

**FERNANDO RODRIGUEZ RESTREPO  
CC. 70.501.123**

**DEBE A:**

**MAGALLY ALVAREZ TORO  
C.C. 21.397.344**

**LA SUMA DE: QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS M.L. (\$ 540.000)**

**CONCEPTO:** Avalúo realizado el día 31 de julio de 2020, al inmueble localizado en Calle 29ª No. 54B-04, del Municipio de Itagüí, Departamento de Antioquia

**Cordialmente,**



**MAGALLY ALVAREZ TORO  
C.C. 21.397.344**

**Favor consignar en la cuenta de ahorros Bancolombia 10072332432**

**Medellín, 31 de julio de 2020.**

**Calle 14Sur No. 43ª 100. Apartamento 302. Medellín, Antioquia, Colombia**