

## OBSERVACIÓN AL DICTAMEN PERICIAL AVALÚO INMUEBLE M.I. 023-18429 PROCESO RADICADO 2019-00057

gustavo Villada <tavillada77@hotmail.com>

Mar 07/03/2023 10:35

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Santa Barbara <jprmunicipalsbarba@cendoj.ramajudicial.gov.co>; juan david villada castañeda <juancho-villada@hotmail.com>; herclo1223@gmail.com <herclo1223@gmail.com>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

MARZO 06 DE 2023 OBJECION AVALÚO.pdf; MARZO 07 2023 AVALÚO COMERCIAL..pdf;

Favor acusar recibo y que tengan un buen día.

señor (a)

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL

Santa Bárbara

E. S. D.

REFERENCIA: EJECUTIVO SINGULAR  
DEMANDANTE: SUSANA CASTAÑEDA RAMIREZ  
DEMANDADO: GUSTAVO VILLADA CASTAÑEDA Y OTROS  
RADICADO: 2019-00057-00

GUSTAVO LEON VILLADA CASTAÑEDA, obrando en causa propia en el proceso referenciado, estando dentro del término, y en atención al auto fechado 23 de febrero del presente, me permito hacer la siguiente observación:

No sin antes, manifestar al Despacho, la obligación que le asiste en tramitar y (o) pronunciarse respecto a los memoriales enviados por las partes intervinientes en el proceso en atención a lo dispuesto en la ley 1564 de 2012, puntualmente; el escrito remitido el día 31 de enero del presente a la 4:54 p.m. a esta célula judicial con copia al demandante y a este servidor por el demandado **JUAN DAVID VILLADA CASTAÑEDA**, en el que además, esboza situaciones de carácter relevante para este proceso, en relación al inmueble identificado con M.I. 023-18429 previo a un eventual remate del mismo.

1. El informe pericial remitido al Despacho por el auxiliar de la justicia, FERNANDO JAVIER RESTREPO MEJÍA, difiere en su monto respecto al inmueble objeto de remate, al valor comercial del trabajo realizado por el perito OSCAR ALVEIRO GAVIRIA ALZATE contratado por este servidor, razón por la cual, solicito comedidamente a esta célula judicial, sea tenido en cuenta el valor de este último peritaje para efectos de un eventual remate, con el fin de dar más garantías a los demandados, dado el pago del crédito e intereses que a la fecha, se debe cancelar a la parte demandante.

Anexo: Avalúo comercial inmueble con M.I. 023-18429

Respetuosamente,

GUSTAVO LEON VILLADA CASTAÑEDA

[Tavillada77@hotmail.com](mailto:Tavillada77@hotmail.com)

Señores

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTA BARBARA.

E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO

DTE: SUSANA CASTAÑEDA RAMIREZ

DDO: GUSTAVO CASTAÑEDA Y OTROS

RDO: 2019-00057

OSCAR ALBEIRO GAVIRIA ÁLZATE, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de auxiliar de la justicia inscrito, como perito evaluador, muy respetuosamente presento, para lo que considere pertinente desde el punto de vista legal, el correspondiente AVALUO COMERCIAL, descripción, cabidas y linderos, del inmueble ubicado en el municipio de Santa Bárbara, calle 48 (Córdoba) No 48-50, a escasos metros de la vía troncal que comunica al municipio con Medellín y a tres cuadras del parque principal.

PRIMERO: CONSIDERACIONES ESPECIALES RESPECTO AL SUSCRITO PERITO (Art. 226 del C.G.P).

1-Mi nombre completo es OSCAR ALBERO GAVIRIA ALZATE, identificado con C.C. No 71.616.781, domiciliado en la ciudad de Medellín, en la calle 57 No 38-33 apartamento 301

2-)Estoy actualmente inscrito en la lista de auxiliares de la justicia, del Consejo Superior de la Judicatura, para la ciudad de Medellín, con especialización en el tema de avalúos, avalada por "La Lonja Corporación Escapas".

3-)He actuado en calidad de perito, en avalúos, designado por el Despacho respectivo en los siguientes casos, entre otros: Proceso con radicado 278 de 2010, Juzgado 12 Civil del Circuito, demandante Gloria Hinstroza León; proceso con radico 402 de 2011 Juzgado 15 Civil del Circuito, demandante Concre S.A. y otros; proceso con radicado 255 de 2010 del Juzgado 8 Civil de Circuito, demandante Miguel Antonio Loaiza Vanegas.

4-)No he sido designado antes por la parte (o apoderado) para la cual presento el actual experticio.

5-)NO me encuentro incurso en ninguna de las causales que para la exclusión de la lista de auxiliares de la justicia, trata el art. 50 del C.G.P.

6-) Le manifiesto al señor Juez, a quien corresponda y se destine este peritazgo, que la metodología utilizada para la realización del presente trabajo ha sido la misma empleada en trabajos anteriores, es decir, fundamentalmente la visita ocular detallada, con estricta observación y medición, del bien objeto de peritazgo. A lo percibido y constatado aplico mis criterios elaborados a través del conocimiento adquirido y experiencia personal. Dicho método es el que regularmente empleo para rendir este tipo de peritaje, es decir, el avalúo comercial del bien.

## SEGUNDO: CONSIDERACIONES GENERALES DEL INMUEBLE OBJETO DE ALINDERAMIENTO Y AVALUO.

1-) CLASE DE INMUEBLE: Se trata de un inmueble, predio urbano casa de habitación, ubicado en la calle 48 (Córdoba) No 48-50, del municipio de Santa Bárbara-Antioquia, distante pocos metros de la troncal y a tres cuadras del parque principal.

2-) MATRICULA DEL INMUEBLE. El anterior inmueble fue adquirido por su actual propietaria, la finada AURA CECILIA CASTAÑEDA LONDOÑO, mediante escritura pública No 154 del 6 de marzo de 2015 de la Notaría de Santa Bárbara, matrícula inmobiliaria No 023-18429 de la oficina de Registro de II PP del mismo municipio.

3-) TOPOGRAFÍA: El inmueble está ubicado en una calle central, una de las principales vías del municipio, espaciosa, por la cual transitan los buses de la flota Santa Bárbara y con destino hacia Medellín.

4-) ESTRATO SOCIO ECONOMICO DONDE SE UBICAN LOS INMUEBLES: 3

5-) DIVISION FISICA Y DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE: El inmueble objeto del peritazgo, tiene un área de 120.68 M2 metros cuadrados, y está compuesto o tiene las siguientes mejoras levantadas (actualmente), así: En el primer nivel, 2 habitaciones, cocina, comedor independiente, baño, un patio grande con baldosa en granito y zona de ropas. Al lado de la cocina, unas escalas que conectan los bajos, estos con una habitación en baldosa y un espacio grande en L para la construcción de otra, sin baldosa, otro patio, igualmente embaldosado.

6-) MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble, antes referido, está construido en adobe, cemento, arena, piso en baldosa común, las distintas unidades debidamente revocadas y pintadas, y el servicio sanitario enchapado. En términos generales, en buen estado de conservación y de mantenimiento el inmueble.

### TERCERO: ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

1-) DESCRIPCION DEL SECTOR: Sector urbano de santa Bárbara, centro del poblado, a tres cuadras del parque principal, pueblo dotado de escuelas, establecimientos de comercio, iglesia, buen servicio público de transporte de buses, taxis y colectivos. Además, servicio de transporte por la troncal que desde la Pintada conduce a Medellín.

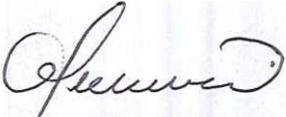
2-) SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS: El sector, y el pueblo en general, está debidamente dotado de servicios públicos domiciliarios básicos.

TERCERO: METODOLOGÍA PARA ELABORAR EL AVALUO DEL INMUEBLE. Básicamente por visita ocular al mismo, en el cual hice registro personal detallado, que me sirve para, fundamentalmente, sustentar lo concluido en el presente trabajo. La metodología utilizada para rendir el presente avalúo es la misma que utilicé en anteriores trabajos, en relación con el objeto, o sea, el avalúo comercial, descripción y establecimiento de linderos.

### CUARTO: AVALUO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE PERITAJE.

Por todo lo anterior conceptúo, respecto al inmueble objeto del peritaje, ubicado en la calle 48 (Córdoba) No 48-50, objeto del proceso de la referencia, tiene un avalúo comercial vigente de ciento cincuenta y dos millones seis cientos sesenta mil pesos (\$152.660.000.00), es decir, con un valor de metro cuadrado de un millón doscientos sesenta y cuatro mil novecientos noventa y ocho pesos (\$1.264.998.342), aproximadamente.

Cordialmente,



OSCAR ALBEIRO G.

C.C. No 71.616.781.

Anexo Carnet del Concejo Seccional de la Judicatura y de la Lonja Corporación Escapas.



República de Colombia  
 Consejo Superior de la Judicatura sala Administrativa  
 Oficina Judicial Medellín



LICENCIA PARA EJERCER EL CARGO  
 DE AUXILIARES DE LA JUSTICIA

Nombres y Apellidos:

OSCAR ALBEIRO GAVIRIA ALZATE

C.C. 71.616.781 Medellín

Vigencia: Abril 3 de 2018

Ciudad: Medellín

Expedición: Abril 3 de 2013

VALIDO ÚNICAMENTE PARA POSESIÓN

**CARGOS INSCRITOS:**

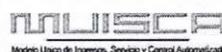
Perito Avaluador Bienes Inmuebles, Perito  
 Avaluador Bienes Muebles, Perito Avaluador  
 Maquinaria Pesada, Perito Avaluador  
 Automóviles

*[Signature]*  
 RAMIRO JUDICIAL  
 JEFE OFICINA JUDICIAL

EN CASO DE PERDIDA, FAVOR DEVOLVER ESTE  
 AL JUZGADO U OFICINA JUDICIAL MAS CERCANA



Formulario del Registro Único Tributario
Hoja Principal



001

2. Concepto 1 3 Actualización de oficio

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario

14575920173



(415)7707212489984(8020) 0000014575920173

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):

7 1 6 1 6 7 8 1 - 7

6. DV

7

12. Dirección seccional
Impuestos de Medellín

11

14. Buzón electrónico

IDENTIFICACION

24. Tipo de contribuyente:

Persona natural o sucesión ilíquida

2

25. Tipo de documento:

Cédula de ciudadanía

1 3

26. Número de Identificación:

7 1 6 1 6 7 8 1

27. Fecha expedición:

1 9 8 0 0 7 2 8

Lugar de expedición

COLOMBIA

28. País:

1 6 9

29. Departamento:

Antioquia

0 5

30. Ciudad/Municipio:

Medellín

0 0 1

31. Primer apellido

GAVIRIA

32. Segundo apellido

ALZATE

33. Primer nombre

OSCAR

34. Otros nombres

ALBEIRO

35. Razón social:

36. Nombre comercial:

37. Sigla:

UBICACION

38. País:

COLOMBIA

1 6 9

39. Departamento:

Antioquia

0 5

40. Ciudad/Municipio:

Medellín

0 0 1

41. Dirección principal

CL 57 CR 38 33 IN 301

42. Correo electrónico:

oscaralveiro1@hotmail.com

43. Código postal

2 9 2 5 5 4 6

44. Teléfono 1:

45. Teléfono 2:

2 9 2 5 5 0 9

CLASIFICACION

Actividad económica

Ocupación

Actividad principal

Actividad secundaria

Otras actividades

46. Código:

6 9 1 0

47. Fecha inicio actividad:

2 0 0 9 1 2 0 1

48. Código:

49. Fecha inicio actividad:

50. Código:

1 2

51. Código

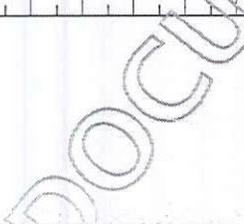
2 4 1 1

52. Número establecimientos

Responsabilidades, Calidades y Atributos

Table with 26 columns for attributes and values.

49 - No responsable de IVA



Obligados aduaneros

Exportadores

Table for customs obligations with 10 columns.

Table for exporters with columns for form, type, service, mode, and CPC.

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos: SI NO X

60. No. de Folios: 0

61. Fecha: 2 0 1 9 0 6 0 2

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso.

Parágrafo del artículo 1.6.1.2.20 del Decreto 1625 de 2016

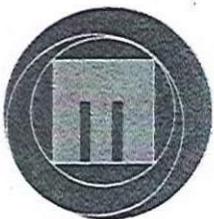
Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

984. Nombre ACTUACIÓN DE OFICIO AUTOMÁTICA

985. Cargo:



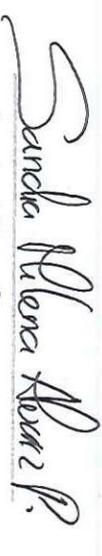
LA LONJA CORPORACIÓN ESCUELA DE CAPACITACIÓN DE PERITOS AVALUADORES ESCARPAS  
¡ FORMAMOS Y VALORAMOS !

### **Emite el siguiente Certificado de Evaluación (C.E.) a:**

Oscar Albeiro Gaviria Álzate, identificado con cedula de ciudadanía No 71.616.781 de Medellín con **Carnet de Avaluador L.E.-00272 y C.E.-15-00272**, quien demostró **un conjunto de habilidades, destrezas y conocimientos generales y específicos** para «Aplicar metodologías valoratorias en la Categoría de Avalúos Comerciales de Inmuebles Urbanos (Categoría No. 1), de acuerdo con las normas y legislación vigentes», después de formarse como avaluador en Curso de Avalúos Urbanos, que se realizó del 07 de Febrero al 07 de Marzo de 2015, en las instalaciones de la Casa del Egresado de la Universidad de Medellín.

En testimonio de lo anterior, se firma el presente en Medellín a los siete (7) días del mes de Marzo del año (2.015).

  
Jaime Rodrigo Restrepo Mejía  
Director General - Evaluador

  
Sandra Milena Álvarez Posada  
Director Administrativo – Representante Legal



**CORPORACIÓN ESCAPAS**  
FORMAMOS Y VALORAMOS

ACTUALIZACIÓN 2015

Confiere a

*Oscar Alberto Gaviria Magaña*

CC No 71.616.781

Certificado de

# Asistencia y Participación

En el curso de Seminario de Formación y Actualización de Avalúos Inmuebles Urbanos  
con una intensidad de veinticinco horas teórico prácticas  
dado en Medellín, a los siete días del mes de marzo de 2015

*[Signature]*  
Director General

*[Signature]*  
Director Administrativo