

## AVALÚO CORREGIDO Y ACLARACIÓN RDO. 2021-00120 y 2021-00121

fernando restrepo <ferjaresme72@gmail.com>

Vie 03/03/2023 12:41

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Santa Barbara  
<jprmunicipalsbarba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Medellín, Marzo 03 de 2.023

**PROCESO:** Ejecutivo

**DEMANDANTE:** Asociación Mutual Luz Divina

**DEMANDADO:** José Libardo Castañeda Gutiérrez

**RADICADO:** 05679 40 89 001 **2021 00120 00**

Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara, Antioquia

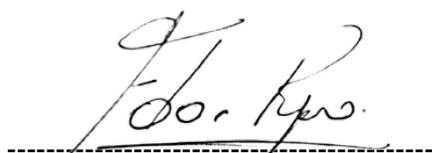
Con la presente me permito dar aclaración a lo solicitado por ese Despacho, en lo referente al número. de la matrícula inmobiliaria perteneciente al proceso en mención y que es 0'23-9507

De la manera más respetuosa, quiero disculparme al presentar el informe con el número de la matrícula inmobiliaria 023-7508 y decir que ésta nada tiene que ver con el proceso en referencia, puesto que el número de la matrícula inmobiliaria del inmueble sobre el cual presenté informe valuatorio con fecha 20/02/2.023 es 023-9507.

Esperando me sepan aceptar mi disculpa por tan lamentable hecho, quedo atento a cualquier otra observación.

Les presento nuevamente el informe con las correcciones solicitadas.

Cordialmente,



-----  
Fernando Javier Restrepo Mejía  
PERITO AVALUADOR



## **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA**

**Proceso Ejecutivo mínima cuantía**

**Demandante Asociación Mutual Luz Divina**

**Demandado José Libardo Castañeda Gutiérrez**

**Radicado 05679 40 89 001 201210012000**

**05679 40 89 001 201210012100**

### **AVALUO COMERCIAL**

#### **CONTENIDO:**

1. Memoria Descriptiva
2. Aspectos Jurídicos
3. Normatividad
4. Características generales del sector de localización
5. Características generales del inmueble
6. Metodologías del Avalúo comercial
7. Liquidación del avalúo comercial
8. Sustentación del avalúo
9. Vigencias
10. Anexos



Medellín, Febrero 21 de 2.023

## **1. MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **1.1 PROPIETARIO:**

José Libardo Castañeda Gutiérrez C.C. 71.141.846

### **1.2 ENCARGO VALUATORIO**

Avalúo solicitado por el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara, para conocer el valor comercial del bien inmueble.

### **1.3 UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL MUNICIPIO**

**Montebello** es un [municipio](#), localizado en la subregión [Suroeste](#) del departamento de [Antioquia](#). Limita al norte con el municipio de [El Retiro](#), por el occidente con los municipios de [Fredonia](#) y [Santa Bárbara](#), por el sur con el municipio de [Abejorral](#) y por el oriente con los municipios de [La Ceja](#) y [El Retiro](#).

Cuenta con una población de 6.680 habitantes (según censo DANE de 2.018) y un clima medio de 24° C.

### **1.4 UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO.**

El inmueble se encuentra ubicado a una cuadra del parque principal punto “El Alto”

### **1.5 UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN EL SECTOR.**

El inmueble se ubica sobre la carrera 19 # 20 – 39 (según certificado de tradición)

### **1.6 DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE.**

El inmueble al momento de realizar la visita (Febrero 11 de 2.023), se encontraba desocupado y en estado de abandono.

### **1.7 DOCUMENTOS DESTINADOS PARA EL AVALUO.**

Certificado de tradición con M. I. 023-9507

Escritura pública # 411 de 17/06/2.010 de la Notaría Unica de Santa Bárbara

Código catastral: 054670100000100180027000000000

## **2. ASPECTOS JURIDICOS**

2.1 Contenidos en la escritura 87 de 26/01/1.991 de la Notaría Única de Santa Bárbara (según certificado de tradición).

2.2 CABIDA Y LINDEROS (según Perito): Por el FRENTE en 7.15 metros con la carrera 19; por un COSTADO en 7.80 metros con la calle 17; por el otro COSTADO con en 7.80 metros con predio sin ocupar y por el FONDO en 7.10 metros con propiedad de José Libardo Castañeda Gutiérrez.



### 3. NORMATIVIDAD

Decreto 030 de 2.000 del municipio de Montebello (vigente a la fecha), Resolución 620 de 2.008 IGAC y el artículo 226 de la Ley 1564 de 2.012 (Código General del Proceso).

### 4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN:

Estrato : 1  
Actividad predominante del sector : Residencial  
Transporte : Suficiente  
Servicios Públicos : Todos  
Topografía : Inclínada  
Valorización : Lenta

### 5. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Tipo del inmueble : Casa  
Tipología : Unifamiliar  
Sistema de construcción : Muro carguero  
Estilo de construcción : Inconclusa  
Distribución : Se trata de una construcción con 2 puertas (persianas metálicas) de entrada y muros en ladrillo sin revocar con 4 divisiones internas, piso en cemento, espacio para ventanas pero sin ellas, vigas de amarre para un segundo piso, carece de cubierta y el interior se encuentra con maleza debido al abandono en que se encuentra.

### 6. METODOLOGÍAS DEL AVALÚO COMERCIAL

#### 6.1 MÉTODO DE COSTOS DE REPOSICIÓN (art. 3° Res. 620 de 2.008 IGAC)

Área construida (según medición del Perito) 56 M<sup>2</sup>  
Estrato: 1  
Sistema constructivo: muro carguero  
Vida útil: 70 años  
Vetustez: 10 años  
Estado de conservación: 3.0 (1.0 es nuevo y 5.0 amenaza ruina)  
Depreciación acumulada (Fitto y Corvinni): 50%

Se homogeniza a unifamiliar VIP

Costo de la construcción M <sup>2</sup> (revista construdata #205):	\$1.307.560
Menos depreciación acumulada 50% -----	653.780
Sub total: -----	\$ 653.780
- 50% estado en obra negra: -----	326.890
Valor actual M <sup>2</sup> de la construcción: -----	\$ 326.890
Valor actual de la construcción \$326.890 x 56 M <sup>2</sup> = -----	\$18.305.800

VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN: ----- \$18.305.800



## 6.2 MÉTODO RESIDUAL (art. 4° Res. 620/08 IGAC)

### 6.2.1 Potencial de Desarrollo:

Área del lote (según medición del Perito): 56 M<sup>2</sup>

A.T.C. = Área Total Construible

A.B. = Área Bruta

Altura = 2 pisos

Factor alfa (% residuo) residencial: 12%

Factor alfa (% residuo) comercial: 14%

### 6.2.2 Valor Probable del Proyecto (V.P.P.)

$$A.T.C. = A. B. \times \text{Altura} = 56 \text{ M}^2 \times 2 = 112 \text{ M}^2$$

$$V.P.P = A.V. \times V/R \text{ M}^2 \text{ nuevo (residencial)} = 56 \text{ M}^2 \times \$1.500.000 = \$84.000.000$$

$$\text{Factor Alfa} = V.P.P. \times \% \text{ Residuo} = \$84.000.000 \times 0.12 = \$10.080.000$$

$$V.P.P = A.V. \times V/R \text{ M}^2 \text{ nuevo (comercial)} = 56 \text{ M}^2 \times \$2.000.000 = \$112.000.000$$

$$\text{Factor Alfa} = V.P.P. \times \% \text{ Residuo} = \$112.000.000 \times 0.14 = \$15.680.000$$

VALOR TOTAL DEL LOTE: ----- \$25.760.000

## 7. LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL

Valor del lote: \$25.760.000      Valor de la construcción: \$18.305.800

**TOTAL AVALÚO COMERCIAL (lote + construcción): ----- \$44.065.800**

**Son: Cuarenta y cuatro millones, sesenta y cinco mil ochocientos pesos.**

## 8. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en el entorno, su ubicación, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura.

Se consideraron también los centros de atracción económico existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo y su posible rentabilidad.

Son incidentes del valor otros elementos como materiales de construcción, acabados, estado de conservación, el diseño arquitectónico y la distribución del inmueble.

## 9. VIGENCIA

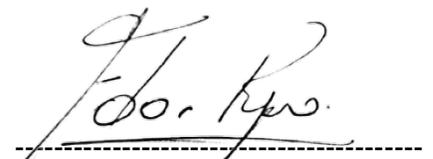
De acuerdo con el Numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 08 de 2000 y al artículo 19 del Decreto 1420 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando no se presenten condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectarlo.



**10. ANEXOS**

- 10.1 Registro fotográfico del inmueble
- 10.2 Certificado de estudios
- 10.3 Marco Jurídico (art. 226 del C.G. del P:))
- 10.4 Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.)

Cordialmente,



---

Fernando Javier Restrepo Mejía  
PERITO AVALUADOR