

JUZGADO PROMISCO MU NICIPAL

Segovia Antioquia, Enero treinta (30) de dos mil veinticuatro (2024)

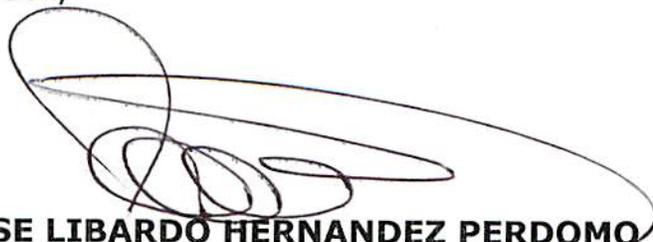
INTERLOCUTORIO No. 163

RAD: 2021-00194-00

Del anterior avalúo pericial aportado con la demanda y vertido por el señor CARLOS ARTURO VASQUEZ BERRIO, se corre trasladado a la parte demandada por el termino de tres (3) días para los fines indicados en el artículo 228 del Código General del Proceso.

NOTIFIQUESE,

El Juez,



JOSE LIBARDO HERNANDEZ PERDOMO

CERTIFICO
QUE EL AUTO ANTERIOR FUE NOTIFICADO
POR ESTADOS NRO. _____
FIJADO HOY _____ DE _____
DE _____ A LAS 8 A.M.
EN LA SECRETARIA DEL JUZGADO PROMISCO
MUNICIPAL DE SEGOVIA , ANTIOQUIA
SECRETARIO

CARLOS ARTURO VASQUEZ BERRIO-AVALUADOR
TEL. 312 206 85 30; EMAIL: carlosmecato@gmail.com
RAA: AVAL-3609880

19

AVALÚO TÉCNICO

INMUEBLE UBICADO EN EL BARRIO 20 DE JULIO

MUNICIPIO DE SEGOVIA

Segovia, abril 28 de 2021

Señor
RAMON ELIAS CARRILLO HERNANDEZ
C.C.71.265.096

Atendiendo la solicitud a través del **abogado SUSANO CASTRO**, me desplazé al lugar para efectos del avalúo.

1. Generalidades

1.1 Inspección Ocular

El día 26 del presente mes, me trasladé al bien inmueble (construcciones en terreno ajeno), construcciones en común y en proindiviso con el señor, RAMON ELIAS CARRILLO, identificado con la cédula N°71.265.096, donde fui atendido por el solicitante, quien me suministró toda la información con respecto a las construcciones allí realizadas en dicho terreno.

Celular, 321 809 43 68.

1.2 Documentos

No me fue suministrado ningún documento.

2. Memoria Descriptiva

2.1 Tipo de Inmueble

Se trata de una construcción realizada, correspondiente para una futura vivienda, la cual corresponde a una infraestructura proyectada para tres niveles, según diseños y estructuras iniciadas como son las zapatas, vigas de amarre, columnas y lozas realizadas por el señor, RAMON CARRILLO, donde se encontró en el sótano un apartamento totalmente terminado.

En el sótano dos encontramos el área correspondiente del limitado con sus respectivas vigas y columnas que hacen parte del sótano principal.

A nivel de la calle encontré la otra loza totalmente termina con sus respectivos pelos y/o varillas de las columnas que vienen desde el sótano con sus respectivos cálculos estructurales del futuro bien inmueble.



LOZA A NIVEL DE LA CALLE

2.2 Localización

Se encuentra ubicada en la zona suburbana de este municipio, en la vía el machetazo costado derecho en dirección al predio la limosna del Municipio de Segovia, construcción que aún no cuenta con nomenclatura de catastro a una distancia de 1.500 metros del parque principal y la Iglesia del municipio.

2.3 Características del Bien Inmueble

Una construcción que cumple con todas las características como cálculos estructurales, diseños y las correspondientes licencias urbanísticas de construcción, contempladas en el PBOT del municipio de Segovia Antioquia, con la disponibilidad de todos los servicios públicos domiciliarios.

3. Aspecto Económico

En la actualidad el bien inmueble apartamento sótano uno, se encuentra ocupado por su propietario.

3.2 Factor de Comercialización

Como factor de comercialización tenemos, se encuentra en la zona suburbana del municipio de Segovia, barrio 20 de julio sector los machetazos, con toda la

disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios, con un factor de comercialización del 63% acueducto, aseo, energía, parabólica, telefonía, entre otros).

3.3 Explotación Económica del Municipio

La mayor explotación económica del Municipio de Segovia es la minería (Oro Veta, aluvión y corrido), También es muy rico en explotación de madera, a pesar que sufre muchos altibajos económicos sigue siendo el Municipio más generador de empleo en la Región del Nordeste Antioqueño.

4. Oferta y Demanda

4.1 La propiedad raíz en la zona se encuentra en un mercado muy aceptable, muchas construcciones nuevas. En los últimos 3 años las compras y ventas oscilan en un promedio de 900 transacciones por año, es decir, negocios de viviendas y terrenos. Informes que reposan en la Notaria Única de Segovia.

4.2 Política

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

El valor estimado es el normal para el inmueble avaluado y no estará afectado por condiciones especiales de financiación o por costos de servicios o por honorarios o por créditos incurridos en la financiación de ella.

Este avalúo es elaborado en estricta concordancia con el Código del Avaluador, cumpliendo con normas de moral, justicia y lealtad y urbanidad que regulan nuestra conducta en sociedad.

4.3 Método Valuatorio

Metodología: Para el análisis del inmueble se evalúan diferentes factores, tanto positivos como negativos que afectan al inmueble directamente en el valor por metro cuadrado de éste, basados en la consideración de las características físicas de topografía, forma, tamaño, afectaciones. Adicionalmente se utilizan las diferentes metodologías valuatorias que para el caso particular que nos ocupa fueron el método **comparativo del mercado**, el cual se basa en la información suministrada por la realidad del mercado, que consiste en una investigación general de oferta,

CARLOS ARTURO VASQUEZ BERRIO-AVALUADOR
TEL. 312 206 85 30; EMAIL: carlosmecato@gmail.com
RAA: AVAL-3609880

23

negociaciones reales y demanda en el sector inmediato, debidamente ordenada, verificada y homologada.

4.4 Valores.

VALOR CONSTRUCCIÓN		
AREA	VALOR MTS ²	TOTAL
187.8 Mts ²	\$386.034	\$72.497.185
TOTAL:		\$72.497.185

Valor total: Setenta y dos millones cuatrocientos noventa y siete mil ciento ochenta y cinco pesos m//c

CONCLUSIONES

El perito ha efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no se tiene ningún interés en cualquier transacción que se pueda efectuar.

El evaluador no se hace responsable por situaciones de mensura relacionadas con el presente avalúo.

4.5 Vigencia del Avalúo

De acuerdo con el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 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 que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Cordialmente,



CARLOS VÁSQUEZ BERRIO
Perito Avaluador C.C 3.609.880
RAA-AVAL: 3609880
E-mail: carlosmecato@gmail.com

CARLOS ARTURO VASQUEZ BERRIO-AVALUADOR
TEL. 312 206 85 30; EMAIL: carlosmecato@gmail.com
RAA: AVAL-3609880

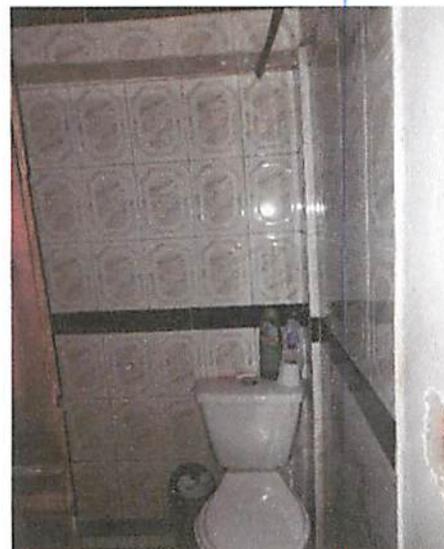
REGISTROS FOTOGRAFICOS DE LAS CONSTRUCCIONES A LA FECHA



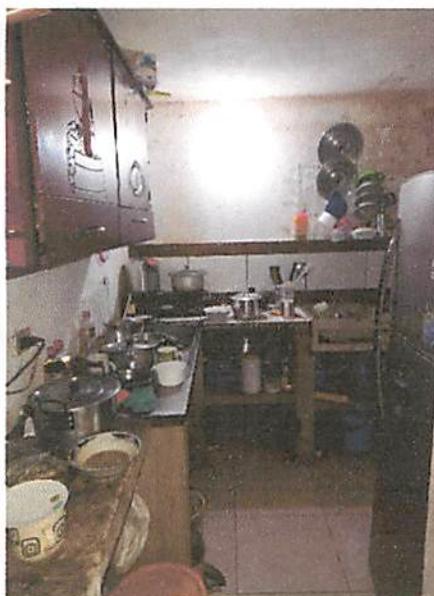
APARTAMENTO



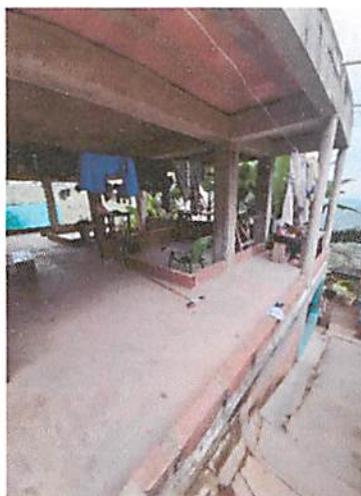
SOTANO



BAÑO



COCINA SOTANO



AREA SOTANO 1



AREA SOTANO 1



PIN de Validación: b07e0a46



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) **CARLOS ARTURO VASQUEZ BERRIO** , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3609880, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Noviembre de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-3609880**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **CARLOS ARTURO VASQUEZ BERRIO** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>26 Nov 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>26 Nov 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	<p>Fecha</p> <p>26 Nov 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Puentes , Acueductos y conducciones 	<p>Fecha</p> <p>26 Nov 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>



26

PIN de Validación: b07e0a46

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

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 26 Nov 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 26 Nov 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 26 Nov 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 26 Nov 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares	Fecha 26 Nov 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 26 Nov 2019	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b07e0a46

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance	Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	26 Nov 2019	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance	Fecha	Regimen
• Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares	26 Nov 2019	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	26 Nov 2019	Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SEGOVIA, ANTIOQUIA
 Dirección: CARRERA 51 #52-72 BARRIO LOZADA
 Teléfono: 3122068530
 Correo Electrónico: carlosmecato@gmail.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) CARLOS ARTURO VASQUEZ BERRIO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3609880.

EI(la) señor(a) CARLOS ARTURO VASQUEZ BERRIO 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



PIN de Validación: b07e0a46



PIN DE VALIDACIÓN

b07e0a46

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 veintiocho (28) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal