AVALUO COMERCIAL
BIEN INMUEBLE

AVALUO

NÚMERO DE CERTIFICADO DE LIBERTAD

APARTAMENTO # 1813 --------001-1274040
PARQUEADERO # 04040-------001-1273639
CUARTO ÚTIL # 0135------001-1273754

ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DE ESTAS TRES (3) UNIDADES INMOBILIARIAS QUE FORMAN UN SOLO BLOQUE situadas en la calle 79 Sur # 55-95 Conjunto residencial Romazino, torre 2, apartamento 1813, parqueadero 04040, cuarto útil 0135 municipio de la Estrella-Antioquia

1. IDENTIFICACIÓN DEL PERITO

HÉCTOR FREDY GÓMEZ SÁNCHEZ, identificado con c.c.#70.549.127 de Envigado, localizable en la calle 63 # 45 A 96 Av. Simón Bolívar – Itagüí, tels. 3136873535-6126902 correo electrónico: abogadofg@gmail.com

exdefensor público, Abogado Especialista en Derecho penal y criminología, Especialista en investigación criminal y juzgamiento en el sistema penal acusatorio, perito debidamente certificado en diferentes categorías, estuve inscrito como auxiliar de la justicia por más de 20 años.

2. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

ADEL NAVARRO BECERRA identificado con c.c.#19.449.556, móvil 3164434200 Email.adelnavarro@live.com con domicilio en la Vereda Mercedes Abrego, municipio de Girardota- Antioquia

3. IDENTIFICACION DE LOS PROPIETARIOS

Son propietarios del inmueble MARÍA JACINTA GALEANO DE PEREZ identificada con c.c.# 42.762.404 y LUIS FERNANDO PEREZ QUINTERO identificado con c.c.#16.631.718, móvil 3122864685 con domicilio en la calle 79 Sur # 55-95 Conjunto residencial Romazino, piso 18, torre 2, apartamento 1813, municipio de la Estrella-Antioquia

4.- LISTA DE PROCESOS EN LOS QUE SE ACTUO COMO PERITO

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CONCORDIA- ANTIOQUIA.

Referencia : Proceso Verbal de Mínima Cuantía (Reivindicatorio).

Demandante : Luz Amanda Zapata Galeano y otros.

Demandado : Jorge Elder Hinestroza Arias.

Radicado :2010-00105

Referencia: Titulación Especial.
Demandantes: Adrián Alberto Montoya Bolívar y otros.
Demandados: Faustina Bolívar de Bolívar y otros e indeterminados.
Radicado: 2019-00242

Referencia : Proceso verbal especial.

Demandante : Berta Lía Agudelo de Montoya.

Demandado : Magdalena Agudelo Saldarriaga.

Radicado : 2014-0056

Referencia : Proceso verbal especial.

Demandante : Fabio de Js. Vergara Dávila.

Demandado : Luz Marina Gallo Blandón y otros e indeterminados.

Radicado : 2015-00202

Referencia : Proceso verbal especial titulación propiedad.

Demandante : Oscar Agudelo Laverde.

Demandado : José Joaquín Álvarez y Otros.

Radicado : 2015-00242

Referencia : Proceso verbal de titulación especial.

Demandante : María Luz Rico Román.

Demandado : Manuel Antonio Rico Agudelo y otros e indeterminados.

Radicado : 2015-00273

Referencia : Proceso verbal especial.

Demandante : Carlos Alberto Zapata Muñoz.

Demandado : Julia Rosa Vera López y otros e indeterminados.

Radicado : 2015-00025.

Referencia : Proceso verbal especial.

Demandante : Magnolia de Jesús González de Correa.

Demandado : María Dolores Caicedo de González e indeterminados.

Radicado : 2015-00119

Referencia : Proceso verbal especial de titulación.

Demandante : Sofía Mejía de Villegas.

Demandado : Luis Horacio Moyano B e indeterminados.

Radicado : 2016-00373

Referencia : Proceso verbal especial de titulación.

Demandante : Daniel Palacio Palacio.

Demandado : León Jairo Gallego Caicedo e indeterminados.

Radicado : 2016-0093

Referencia : Proceso verbal especial de titulación.

Demandante : Ramiro de Js. Vélez Velásquez.

Demandado : Esther Julia Cuervo de Bedoya y otros.

Radicado : 2015-00113

Referencia : Proceso pertenencia agraria.

Demandante : Oralia Quintero Marín.

Demandado : Herederos determinados de Emigdio Antonio Bustamante Vásquez e indeterminados.

Radicado : 2015-00465

Referencia : Proceso verbal de titulación especial.
Demandante : Héctor de Jesús Dávila Sánchez.
Demandado : Jesús María Dávila Londoño e indeterminados.
Radicado : 2016-00276

Referencia : Proceso verbal especial de titulación.

Demandante : Evelina de la Cruz Rojas de Colorado.

Demandado : Jesús Antonio Rojas Flórez e indeterminados.

Radicado : 2016-0038

Referencia : Proceso verbal especial de titulación.

Demandante : José Octavio Estrada Vargas.

Demandado : Alejandrina Araque de Araque e indeterminados.

Radicado : 2016-00346

Referencia : Proceso verbal especial de titulación.

Demandante : Luis Ermilson Vélez Román y María Alicia Ortiz.

Demandado : Luis Ángel Castrillón Bedoya e indeterminados.

Radicado : 2017-00091

Referencia : Proceso verbal especial de titulación.

Demandante : Luz Mila López Calle.

Demandado :Diego Alonso López Calle y otros e indeterminados.

Radicado : 2015-00185

Referencia : Proceso verbal especial de titulación.

Demandante : Amanda de Jesús Tangarife de Muriel

Demandados :Germán Tangarife Holguín e indeterminados.

Radicado : 2016-00123

Asunto : Dictamen Pericial.

Referencia : Proceso verbal especial de titulación.

Demandante : Andrea María Parra Ruiz.

Demandados : Justiniano Ruiz Jaramillo e indeterminados.

Radicado : 2017-00284

Referencia : Proceso verbal especial de titulación.

Demandante : Gabriel Jaime Mesa Cano y otros.

Demandado : Martina Emilia Toro Vda de Toro y otros e indeterminados.

Radicado : 2017-00153

Referencia : Proceso verbal especial de titulación.

Demandante : Blanca Oliva Santamaría de Montoya.

Demandado : Luis Eduardo Piedrahita Trujillo y otros e indeterminados.

Radicado : 2016-00430

Referencia : Proceso verbal especial de titulación.

Demandante : Rodrigo de Jesús Piedrahita.

Demandado : Juan Pablo Bedoya y otros e indeterminados.

Radicado : 2018-00515

Referencia : Proceso verbal especial de titulación.

Demandante : Luz Helena Rúa Rojas y otra.

Demandado : Manuel José Blandón y otros e indeterminados.

Radicado : 2018-00545

Referencia : Proceso verbal especial de titulación.

Demandante : Luis Eduardo Palacio Betancurt.

Demandado : Francisco Garcés y otros e indeterminados.

Radicado : 2018-00536

Referencia : Proceso verbal especial de titulación.

Demandante : Orfilia Otilia Balzac Lora y otra.

Demandado : Luz Marina Gallo Blandón y otros e indeterminados.

Radicado : 2018-00788

Referencia : Proceso de pertenencia agraria.

Demandante : Antonio María González Gallego y Alba Nelly Gallo Bedoya.

Demandados :Cesar Fabián Muriel Grajales y otros e indeterminados.

Radicado : 2017-00300

En este proceso actúo como apoderado de la demandante el Dr. CESAR AUGUSTO TRUJILLO VILLA.

En el mismo se me nombró por parte del despacho como perito.

Referencia : Proceso verbal de titulación especial.
Demandante : Hugo de Jesús Dávila Durán.
Demandados :Luis Ernesto Vélez Holguín e indeterminados.
Radicado : 2017-00072

Referencia : Proceso verbal especial de titulación.

Demandante : Fabián de Js. Álvarez Restrepo.

Demandado :Arnulfo de Js Cano Arrubla e indeterminados.

Radicado : 2017-00084

Referencia : Proceso verbal especial de titulación.

Demandante : Osmar Jaider Amariles.

Demandado :Blanca Geneis González Cartagena y otro e indeterminados.

Radicado : 2017-00445.

Referencia : Proceso verbal especial de titulación.

Demandante : Eusebio de Jesús Villegas Franco.

Demandada :Carlina Toro de Vásquez y otros e indeterminados.

Radicado : 2017-00473

Referencia : Proceso verbal especial de titulación.

Demandante : Fanny palacio Mesa, León Jaime Aguirre Calle, Amparo de Jesús Ardila Loaiza, Piedad Cecilia de los dolores Quijano de Toro, Rosalba Palacio Palacio.

Demandados : Luis Eduardo Piedrahita Trujillo y otros. he indeterminados.

Radicado : 2016-00341

Referencia : Proceso de pertenencia extraordinaria adquisitiva de dominio.
Demandante : María Rosalba Quintero Ramírez.
Demandados :Rudesindo Antonio Sánchez Valladares y otro e indeterminados.
Radicado : 2018-00470

Referencia : Proceso verbal especial.

Demandante : Fabio de Js. Vergara Dávila.

Demandado : Luz Marina Gallo Blandón y otros e indeterminados.

Radicado : 2015-00202

Referencia : Proceso verbal especial.

Demandante : Antonio José Tobón Tobón.

Demandado : .

Radicado : 2016-0015000

Referencia : Proceso verbal especial.

Demandante : Rosmira Pino Higuita.

Demandado : William Pino Higuita y otros e indeterminados.

Radicado : 2019-0014600

En este proceso actúo como apoderado de la demandante el Dr. CESAR AUGUSTO TRUJILLO VILLA.

En el mismo se me nombró por parte del despacho como perito.

JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE CONCORDIA- ANTIOQUIA.

Referencia : Proceso Abreviado (Extinción de Servidumbre).

Demandante: Leocadio Posada Correa y otro.

Demandado : Gabriel Jaime Londoño Bolívar.

Radicado : 2010-00116

Referencia : Proceso Pertenencia Agraria.

Demandante: María Virgelina López Solís.

Demandado : Saúl Mesa Grajales.

Radicado : 2011-00115

Referencia : Proceso Resolución Contrato de compraventa Agrario.

Demandante : Jairo de Jesús Caro.

Demandado : Carlos Mario Gómez Oliveros.

Radicado : 2012-00151

Referencia : Proceso división material.

Demandante: William Vélez Jiménez.

Demandado : Edgar de Js. Castillo y otro.

Radicado : 2012-00034

Referencia : Proceso liquidatorio obligatorio.

Demandante: Jaime Osorio Gutiérrez.

Demandado : Leocadio Posada.

Radicado : 2005-0017.

Asunto : Dirimir Objeción a dictamen por error Grave.

En este actuó como apoderado de una de las partes el Dr. CESAR AUGUSTO TRUJILLO VILLA. Me nombró como perito el despacho.

Referencia : Proceso Pertenencia Agraria.

Demandante: Sadio de Jesús Quiceno.

Demandado :Gabriel de Js. Franco

Radicado : 2014-0045

Referencia : Proceso Reivindicatorio.

Demandante : María Teresa Osorno Vélez.

Demandado : Carlos Adolfo González Escobar.

Radicado : 2012-00165

Asunto : Rendición dictamen pericial.

Referencia : Proceso Ordinario (Responsabilidad Civil extracontractual).
Demandante :Lucelly de Js. Trujillo Cartagena.
Demandado :Otoniel de Js. Hernández C y Otro.
Radicado : 0520931890012012-00181-00.
Asunto : Rendición Dictamen Pericial.

Referencia : Proceso Ordinario- Reivindicatorio.

Demandante : Edilberto Velásquez.

Demandado : Hernán Guillermo Bolívar.

Radicado : 2011-001

JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA DE CONCORDIA- ANTIOQUIA

Referencia : Proceso Sucesión doble Intestada.
Causantes : Justiniano Peláez Muñoz y María Carlina Grajales.
Interesados : Luis Fernando Peláez López y otros.
Radicado : 2009- 00110
Asunto : Trabajo de Partición y adjudicación.

Referencia : Proceso Sucesión doble Intestada.
Causantes : Arturo de Jesús Mejía Sánchez y Aura del Socorro Caicedo Parra.
Interesados : Diego Alonso Mejía Caicedo y Otros.
Radicado : 2012- 00014
Asunto : Trabajo de Partición y adjudicación.

.

SECRETARIO DE GOBIERNO Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.

Concordia, Antioquía.

Referencia : Querella civil de policía

Querellante : Jairo de Jesús Guerra Cano.

Querellado : Juan de Jesus Arenas y otros.

En este actuó como apoderado de una de las partes el Dr. CESAR AUGUSTO TRUJILLO VILLA. Me nombró como perito el secretario de gobierno

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE BETULIA- ANTIOQUIA

Referencia : Proceso Verbal sumario de controversia de propiedad horizontal

Demandante : Coronado de Jesús Maya Quiroz.

Demandado : Francisco Moreno Caro.

Radicado :2012-00033

En este actuó como apoderado de la parte demandante el Dr. CESAR AUGUSTO TRUJILLO VILLA. Me nombró como perito el despacho.

Referencia : Proceso Responsabilidad civil extracontractual

Demandante : Juan de Js Sánchez y otro.
Demandado : Arnoldo Sánchez Montoya y otro.
Radicado :2013-00053

En este actuó como apoderado de la parte demandante el Dr. CESAR AUGUSTO TRUJILLO VILLA. Me nombró como perito el despacho.

Referencia : Proceso Resolución de compraventa.

Demandante: Jaime de Js. Colorado.

Demandado :Cesar Augusto Bedoya Quintero.

Radicado : 2015-00001

Asunto : Rendición dictamen pericial

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE CALDAS- ANTIOQUIA.

Referencia : Proceso Liquidación Sociedad conyugal.
Demandante : Gloria Mercedes Betancur Garzon.
Demandado : Jorgilio de Jesús Agudelo Morales.
Radicado :2014- 0668
Asunto : Trabajo de Partición y adjudicación.

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTIÓN.
Envigado.
Referencia : Proceso Sucesión Intestada. (Origen juzgado 1 civil Mpal)
Causante : Rafael Antonio Arango Cano.
Interesados : Robinson Arango Usuga y Otra.
Radicado : 2008- 0086
Asunto : Trabajo de Partición y adjudicación

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL.
Envigado.
Referencia : Proceso Ejecutivo.
Demandante : Hernán Darío Zuluaga.
Demandado : Miladis del Carmen Bula Pérez.
Radicado : 2001-00207.
Asunto : Rendición Dictamen Pericial

JUZGADO TRECE DE FAMILIA DEMEDELLLIN

Referencia : Proceso Sucesión Intestada.
Causante : Martín Alfonso Marín Pareja.
Interesados : Gustavo Alfonso Marín Salinas y Otros.
Radicado : 2007- 00856
Asunto : Trabajo de Partición y adjudicación.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

Referencia : Proceso Divisorio por venta.

Demandante : Natalia García Tobón.

Demandada : Iván Darío Arango Manjarres

Radicado : 2008-00426.

Asunto : Rendición Dictamen Pericial.

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

Referencia : Proceso Ejecutivo.

Demandante : Banco Granahorrar.

Demandado :Oscar Ramírez Echeverry

Radicado : 2003-00434.

Asunto : Rendición Dictamen Pericial

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN.

Referencia : Proceso Ordinario (Responsabilidad Civil extracontractual).

Demandante : Luz Stella Jiménez.

Demandado : Huber Hernández Londoño y Otro..

Radicado : 0244/2002.

Asunto : Rendición Dictamen Pericial.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGUI

Referencia : Proceso Divisorio.

Demandante : .Roberto Antonio Montoya Betancur.

Demandada :.Melva María Montoya Gutiérrez

Radicado : 2007-00239.

Asunto: avalúo inmueble

Doctora.

MARÍA ZULMA CASTRILLÓN ROJAS.

Itagüí.

E.S.D.

Referencia : Proceso Ejecutivo Juzgado tercero civil municipal de Itagüí.

Demandante : Omar de Jesús Giraldo Acosta.

Demandado : William Enrique Vélez Escobar

Radicado : 2010-00940.

Referencia : proceso de Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio

Avalúo de mejoras identificación del predio.

Referencia : Avalúo inmueble con las mejoras existentes

Doctora
NATALIA ANDREA RENDÓN.
FISCAL 63 LOCAL DELEGADA
Sabaneta.

E.S.D.

Referencia : Investigación Lesiones Personales Culposas.
Ofendido : Mauricio Alejandro Vásquez Correa.
Sindicado : Yonahan Ochoa Idarraga
Radicado : 4620.
Asunto : Rendición Dictamen Pericial.

Doctor
CESAR AUGUESTO TRUJILLO VILLA
Referencia : avalúo apartamento
Referencia :avalúo de mejoras.
Referencia : peritaje sobre inmueble división material.
Referencia : peritaje sobre mejoras existentes en inmueble.
Referencia : avalúo de perjuicios
Referencia: Avalúo producido árboles de café
Referencia :Avalúo perjuicios en responsabilidad civil extracontractual
Referencia : peritaje sobre mejoras existentes en inmueble.
Referencia : peritaje sobre mayor valor de un inmueble adquirido durante un lapso de tiempo.
Referencia : peritaje sobre mejoras existentes en un parqueadero y el producido del mismo.

5.- No me encuentro incurso en ninguna de las causales consagradas en el art 50 del Código General del Proceso.

6.- El método utilizado para rendir el presente peritaje es el mismo utilizado en peritajes anteriores los cuales versaron sobre la misma materia o similares. Así como en la actividad desarrollada como perito en las diferentes áreas en las que me encuentro certificado por la entidad correspondiente.

7.- MOTIVO DE LA EXPERTICIA

7.1- VALOR COMERCIAL APARTAMENTO # 1813 SITUADO EN LA CALLE 79 Sur # 55-95 CONJUNTO RESIDENCIAL ROMAZINO TORRE 2 MUNICIPIO DE LA ESTRELLA-ANTIOQUIA
SU RESPECTIVO PARQUEADERO # 04040 SITUADO EN LA CALLE 79 Sur # 55-95 PISO 4 PARQUEADEROS CONJUNTO RESIDENCIAL ROMAZINO MUNICIPIO DE LA ESTRELLA-ANTIOQUIA
CUARTO ÚTIL # 0135 SITUADO EN LA CALLE 79 Sur # 55-95 CONJUNTO RESIDENCIAL ROMAZINO TORRE 2 PISO 1 MUNICIPIO DE LA ESTRELLA-ANTIOQUIA

Apartamento que hace parte del conjunto de uso mixto Romazino P.H, ubicado en el municipio de la Estrella, en el piso dieciocho (18) de la Torre 2, destinado a vivienda, con un área privada construida de 56.88 Mts 2, un área total de 62.82 Mts 2, una altura de 2.25 metros. Comprendido por los siguientes linderos: Por el Sur, con muro que lo separa del punto fijo y taco de las escaleras de la torre 2 y con muro que lo separa del apartamento 1814; Por el Occidente, con muro que forma la fachada lateral derecha de la torre 2; Por el Norte , con muros, ventanas y balcón que forman la fachada principal de la torre 2; por el Oriente, con muro que forma fachada y con muro y puerta de acceso que lo separa del punto fijo de la torre 2; Por el Nadir, con losa que lo separa del piso diecisiete (17); Por el cenit, con cubierta de la torre.

En la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona Sur se encuentra bajo la matrícula inmobiliaria #001-1274040
Cedula catastral: 380-1-001-019-0001-00337-00001-00593

Parqueadero #04040 situado en la calle 79 Sur #55-95 piso 4 parqueaderos que hace parte del conjunto de uso mixto Romazino P.H, ubicado en el municipio de la Estrella - Antioquia, destinado a parqueadero , con un área privada construida de 12.26 Mts 2, altura de 2.30 mts, ubicado en el cuarto piso de la torre de parqueaderos, comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Oriente, con línea que lo separa del parqueadero 04039; Por el Sur, con muro de cierre; por el Occidente, con línea y columna que lo separa del parqueadero y cuarto útil # 04041; por el Norte con línea que lo separa de la zona de circulación vehicular; por el Nadir, con losa que lo separa del tercer piso; por Cenit, con losa que lo separa del quinto piso
En la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona Sur se encuentra bajo la matrícula inmobiliaria #001-1273639
Cedula catastral: 380-1-001-019-0001-00337-00001-00192

Cuarto útil # 0135 situado en la calle 79 Sur # 55-95 que hace parte del conjunto de uso mixto Romazino P.H, torre 2 piso 1 del municipio de la Estrella- Antioquia, destinado a cuarto útil, con un área privada construida de 2.28 mts 2, área total de 2.83 Mts 2, altura de 2.25 mts, Comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Occidente, con muro de cierre; por el Sur con muro de cierre; por el Oriente, con muro que lo separa de la zona de circulación peatonal; por el Norte, con muro y puerta de acceso que lo separa de la zona de circulación peatonal y con muro que lo separa del cuarto útil # 0134; por el Nadir, con losa sobre el terreno; por el Cenit, con losa que lo separa del segundo piso
En la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona Sur se encuentra bajo la matrícula inmobiliaria #001-1273754
Cedula catastral: 380-1-001-019-0001-00337-00001-00307

8- IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

APARTAMENTO # 1813 SITUADO EN LA CALLE 79 Sur # 55-95 CONJUNTO RESIDENCIAL ROMAZINO TORRE 2 MUNICIPIO DE LA ESTRELLA-ANTIOQUIA

que hace parte del conjunto de uso mixto Romazino P.H, ubicado en el municipio de la Estrella, en el piso dieciocho (18) de la Torre 2, destinado a vivienda, con un área privada construida de 56.88 Mts 2, un área total de 62.82 Mts 2, una altura de 2.25 metros. Apartamento compuesto de Tres (3) alcobas con puerta de entrada en madera con sus respectivas chapas y sus respectivos closet, la alcoba principal con servicio sanitario, ducha, lavamanos, enchapado, salón comedor, cocina integral, con sus respectivas cajoneras, zona de ropas, baño social con servicio sanitario, ducha, lavamanos, enchapado, revocado y pintado, agua, Luz y gas de Empresas Públicas de Medellín, Comprendido por los siguientes linderos: Por el Sur, con muro que lo separa del punto fijo y taco de las escaleras de la torre 2 y con muro que lo separa del apartamento 1814; Por el Occidente, con muro que forma la fachada lateral derecha de la torre 2; Por el Norte , con muros, ventanas y balcón que forman la fachada principal de la torre 2; por el Oriente, con muro que forma fachada y con muro y puerta de acceso que lo separa del punto fijo de la torre 2; Por el Nadir, con losa que lo separa del piso diecisiete (17); Por el cenit, con cubierta de la torre.

En la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona Sur se encuentra bajo la matrícula inmobiliaria #001-1274040

Cedula catastral: 380-1-001-019-0001-00337-00001-00593

PARQUEADERO # 04040 SITUADO EN LA CALLE 79 Sur # 55-95 PISO 4 PARQUEADEROS CONJUNTO RESIDENCIAL ROMAZINO MUNICIPIO DE LA ESTRELLA-ANTIOQUIA hace parte del conjunto de uso mixto Romazino P.H, ubicado en el municipio de la Estrella, destinado a parqueadero , con un área privada construida de 12.26 Mts 2, altura de 2.30 mts, ubicado en el cuarto piso de la torre de parqueaderos, comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Oriente, con línea que lo separa del parqueadero 04039; Por el Sur, con muro de cierre; por el Occidente, con línea y columna que lo separa del parqueadero y cuarto útil # 04041; por el Norte con línea que lo separa de la zona de circulación vehicular; por el Nadir, con losa que lo separa del tercer piso; por Cenit, con losa que lo separa del quinto piso

En la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona Sur se encuentra bajo la matrícula inmobiliaria #001-1273639

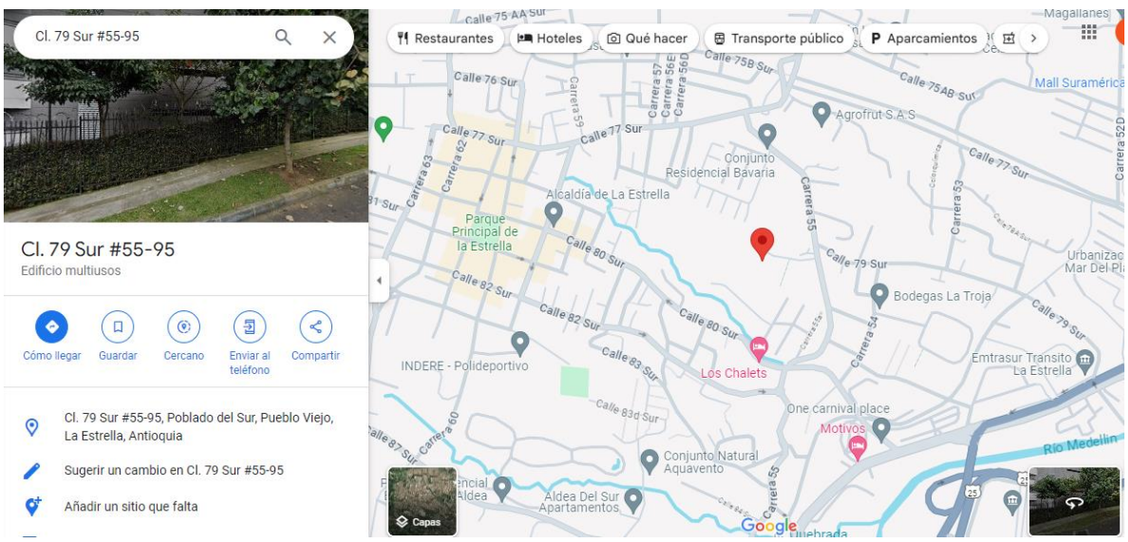
Cedula catastral: 380-1-001-019-0001-00337-00001-00192

CUARTO ÚTIL # 0135 SITUADO EN LA CALLE 79 Sur # 55-95 CONJUNTO RESIDENCIAL ROMAZINO TORRE 2 PISO 1 MUNICIPIO DE LA ESTRELLA-ANTIOQUIA hace parte del conjunto de uso mixto Romazino P.H, ubicado en el municipio de la Estrella, destinado a cuarto útil, con un área privada construida de 2.28 mts 2, área total de 2.83 Mts 2, altura de 2.25 mts, ubicado en el primer piso de la torre 2. Comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Occidente, con muro de cierre; por el Sur con muro de cierre; por el Oriente, con muro que lo separa de la zona de circulación peatonal; por el Norte, con muro y puerta de acceso que lo separa de la zona de circulación peatonal y con muro que lo separa del cuarto útil # 0134; por el Nadir, con losa sobre el terreno; por el Cenit, con losa que lo separa del segundo piso

En la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona Sur se encuentra bajo la matrícula inmobiliaria #001-1273754

Cedula catastral: 380-1-001-019-0001-00337-00001-00307

9.- FOTO SATELITAL DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE



9.1.- FOTOS FACHADA CONJUNTO RESIDENCIAL ROMAZINO

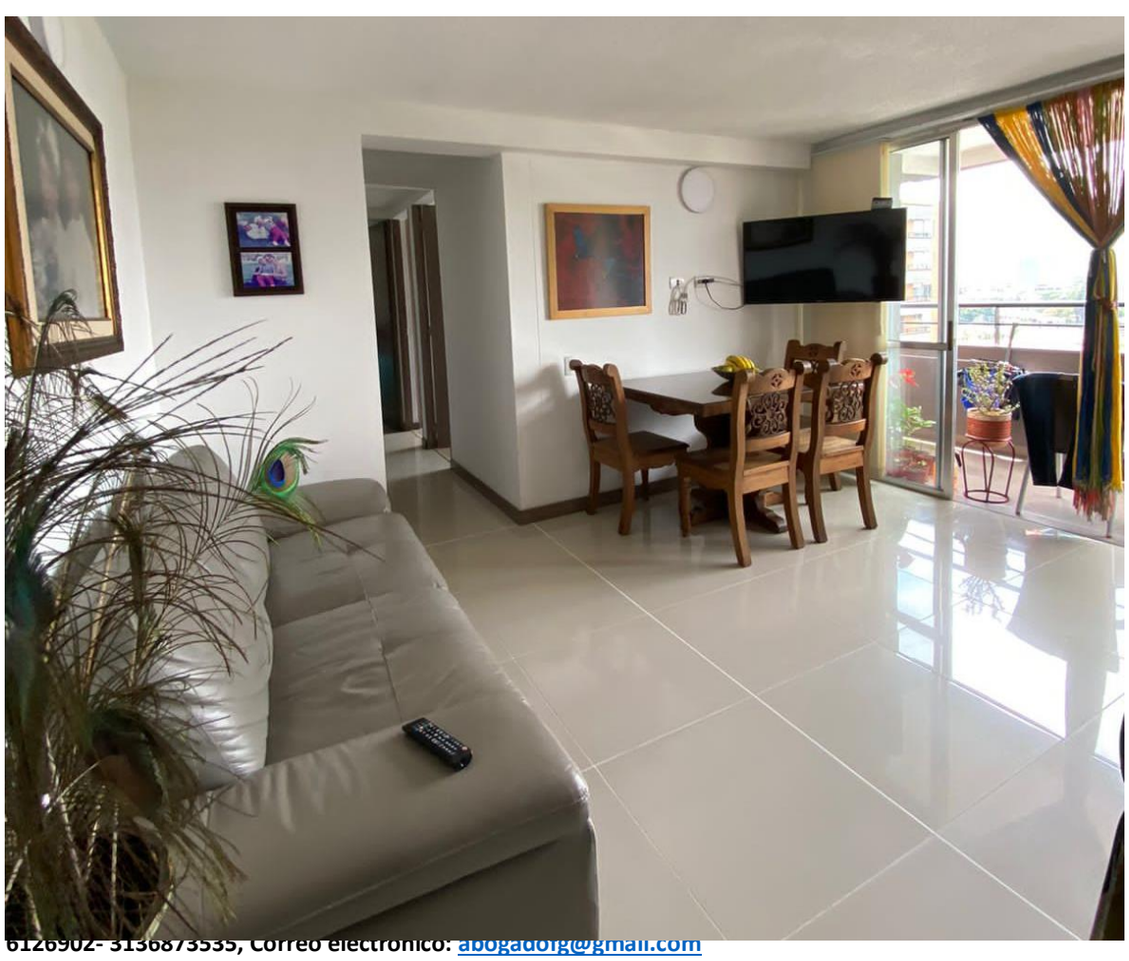


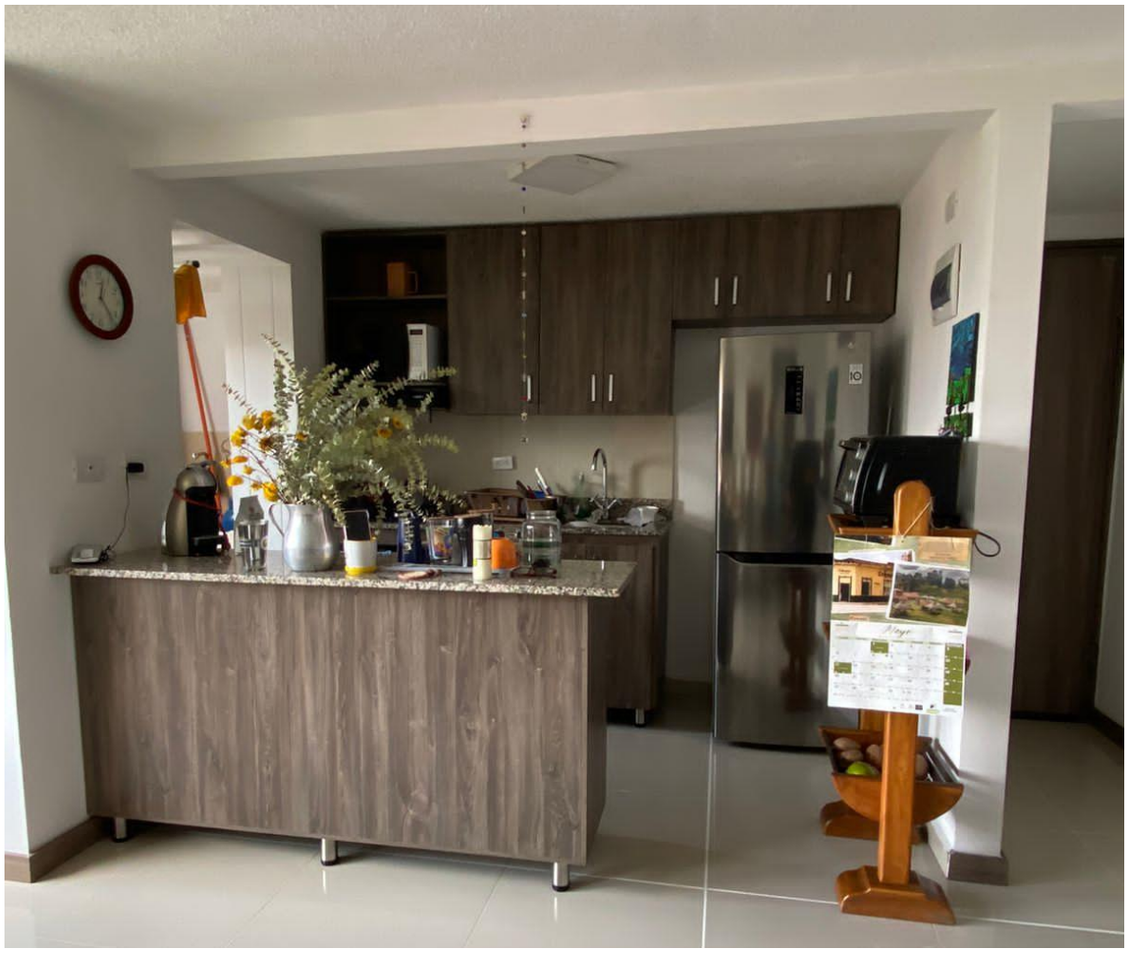
9.2.-FOTOS ALEDAÑAS A LA UNIDAD



9.2.- FOTOS APARTAMENTO



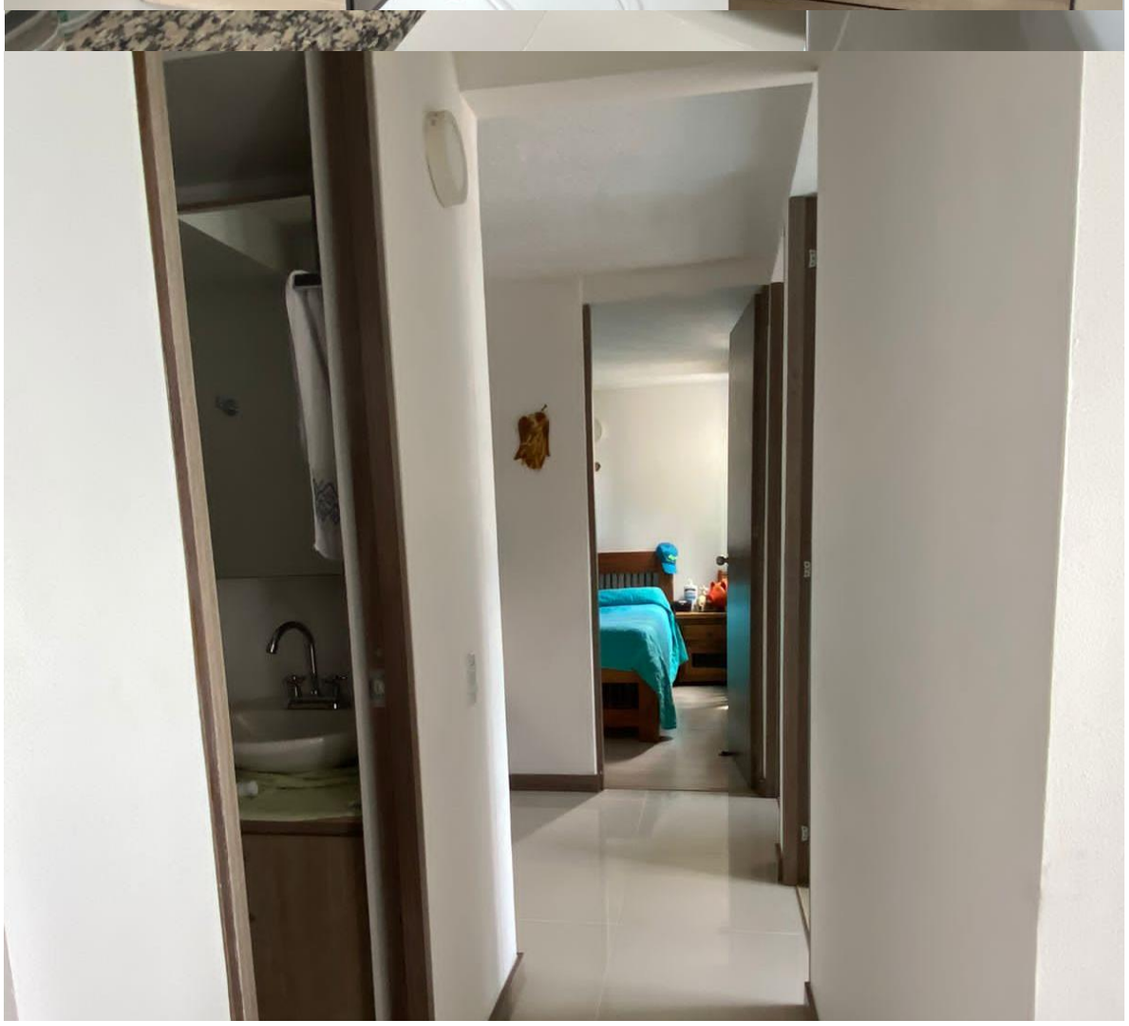






PERITO AVALUADOR: HÉCTOR FREDY GÓMEZ SÁNCHEZ, RAA. Nro. 70.549.127 de Envigado, Teléfonos 6126902- 3136873535, Correo electrónico: abogadofg@gmail.com





PERITO AVALUADOR: HÉCTOR FREDY GÓMEZ SÁNCHEZ, RAA. Nro. 70.549.127 de Envigado, Teléfonos 6126902- 3136873535, Correo electrónico: abogadofg@gmail.com





PERITO AVALUADOR: HÉCTOR FREDY GÓMEZ SÁNCHEZ, RAA. Nro. 70.549.127 de Envigado, Teléfonos 6126902- 3136873535, Correo electrónico: abogadofg@gmail.com





PERITO AVALUADOR: HÉCTOR FREDY GÓMEZ SÁNCHEZ, RAA. Nro. 70.549.127 de Envigado, Teléfonos 6126902- 3136873535, Correo electrónico: abogadofg@gmail.com



10.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Ubicación: calle 79 Sur # 55-95 Conjunto residencial Romazino, torre 2, apartamento 1813, parqueadero 04040, cuarto útil 0135 municipio de la Estrella-Antioquia

11.- GENERALIDADES MUNICIPIO DE LA ESTRELLA-ANTIOQUIA

El municipio de La Estrella ubicado al sur del Valle de Aburrá, ha sido catalogado como uno de los municipios verdes de Colombia, en el que la riqueza ambiental, natural, arquitectónica, cultural e inmaterial, lo hace uno de los mejores vivideros del País.

La Estrella se encuentra localizado al sur del Valle de Aburrá y es un municipio que hace parte del proceso de conurbación del área metropolitana, encontrándose a una distancia de 16 kilómetros de la ciudad de Medellín, en las coordenadas 6° 9′ 30″ de latitud norte y 75°38′24″ de longitud al oeste de Greenwich. El municipio cuenta con 35 km² de área, de los cuales 3,68 km² corresponden al área urbana y 31,32 km² a la zona rural.

La cabecera cuenta con una temperatura media de 19 °C y está a una altura aproximada de 1775 metros sobre el nivel del mar. La altura máxima está representada por el alto El Romeral a 2800 m s. n. m., ubicado en la Reserva Ecológica y Forestal El Romeral, de la cual forman parte los municipios de Medellín (San Antonio de Prado), Caldas, Amaga, Heliconia, Angelópolis y La Estrella. Dicha reserva abarca una extensión total de 5171 hectáreas, de las cuales 1128 corresponden a La Estrella. Otras alturas de mayor elevación son los altos Cerros de La Piedra, Gallinazos, El Guayabo, La Culebra y Pan de Azúcar, además de la Reserva de Miraflores.

12.- FACTORES QUE SE TENDRÁN EN CUENTA PARA CALCULAR EL VALOR DE UN INMUEBLE.

El valor de un inmueble es el resultado de diversos factores, como ubicación, desarrollo de la zona, oferta y demanda del mercado entre otros.
La infraestructura y servicios como el agua, energía eléctrica, acceso al transporte público, cercanía a hospitales, colegios, parques, centros comerciales.
El estado de conservación y mantenimiento.

13.- AVALÚO

13.1 METODO UTILIZADO

METODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

Se realiza visita al conjunto residencial Romazino situado en la Calle 79 Sur # 55-95 municipio de la Estrella- Antioquia, al apartamento 1813 de la torre 2.

Al parqueadero # 04040
Cuarto útil #0135
Se recorren las zonas comunes de dicho conjunto residencial del municipio de la Estrella y las zonas aledañas al mismo. Se consulta el 22 de julio 2024 diversas fuentes como es la revista inmobiliaria, metro cuadrado, Bienes y Bienes constructores, Properati y se establece el valor del metro cuadrado en conjunto residenciales vecinos y sus alrededores con acabados similares.
La Aldea de la Estrella ubicada en la Carrera 56 C # 83 DD Sur 201 valor metro cuadrado $5.940.000
Parque de la Estrella valor metro cuadrado $ 5.496.000
Suramericana de la Estrella ubicada en la calle 75 AA Sur # 52 E 105 valor metro cuadrado $5.706.000
Quebrada Grande de la Estrella metro cuadrado $ 5.162.000
Sector Poblado del Sur la Estrella ubicada en la Calle 32 #61-230 valor metro cuadrado $ 5.598.000
Urbanización la Arboleda de la Estrella ubicada en la calle 87 Sur # 55 – 65 valor metro cuadrado $ 5.609.000

13.2.-METODO DE INVESTIGACIÓN

Se investiga en diversas fuentes como es la revista inmobiliaria, metro cuadrado, Bienes y Bienes constructores, Properati y se establece el valor del metro cuadrado en conjunto residenciales vecinos y sus alrededores con acabados similares.

14.- ACTIVIDADES REALIZADAS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALUO

Revisión documental:
Fotografías:
Reconocimiento del apartamento, parqueadero, cuarto útil, sus alrededores, situado en la Calle 79 Sur # 55-95 municipio de la Estrella- Antioquia, al apartamento 1813 de la torre 2.
Al parqueadero # 04040
Cuarto útil #0135
su entorno, vías de acceso, lugares cercanos.

14.1.- VALORES

14.2.- AVALÚO COMERCIAL

apartamento, parqueadero, cuarto útil, situado en la Calle 79 Sur # 55-95 municipio de la Estrella- Antioquia, apartamento 1813 de la torre 2. parqueadero # 04040 Cuarto útil #0135 se le da un avalúo comercial de Trescientos Cincuenta millones Novecientos doce mil Quinientos Veinte pesos ($350.912.520)

TOTAL, AVALUO.

Apartamento, parqueadero, cuarto útil, situado en la Calle 79 Sur # 55-95 municipio de la Estrella- Antioquia, apartamento 1813 de la torre 2. parqueadero # 04040 Cuarto útil #0135 …….$350.912.520=

TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS.

15.-VALOR DE RECONSTRUCCIÓN TOTAL DE LOS INMUEBLES AVALUADOS

Se le da un valor de Ciento Cinco Millones Doscientos Setenta y Tres mil Setecientos Cincuenta y Seis pesos ($105.273.756)

Para elaborar el presente dictamen, se tuvo en cuenta a diferentes tratadistas como Gilberto Martínez Rave, experiencia personal en el litigio y como perito, opiniones de colegas y estudio de documentos, estudio y calificación del sector, mercado inmobiliario, ubicación, consulta en base de datos.

16.- ANEXOS

1.- Registro abierto de Avaluador R.A.A.
2.- Cumplimiento al Art. 226 del C.G. del P.
3.- fotocopia de cédula del perito.

Le manifiesto que con la firma del presente informe doy cumplimiento a lo establecido en el art. 226 del Código General del Proceso.

Cordialmente.

PERITO AVALUADOR.

HÉCTOR FREDY GÓMEZ SÁNCHEZ.
RAA. Nro. 70.549.127 de Envigado
Teléfonos 6126902- 3136873535
Correo electrónico: abogadofg@gmail.com

Itagüí Julio 29 del 2024

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 70.549.127
GOMEZ SANCHEZ
APELLIDOS
HECTOR FREDY
NOMBRES

FIRMA





INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 12-FEB-1958
ITAGUI
(ANTIOQUIA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.65
ESTATURA

O+
G.S. RH

M
SEXO

21-JUN-1977 ENVIGADO
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

A-0121800-00133112-M-0070549127-20081203 0007443409A 1 2580002563

PIN de Validación: a2870a1f

https://www.raa.org.co

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) HECTOR FREDY GÓMEZ SÁNCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70549127, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Noviembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-70549127.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HECTOR FREDY GÓMEZ SÁNCHEZ 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 de inscripción	Regimen
28 Nov 2019	**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 de inscripción	Regimen
28 Nov 2019	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Nov 2019	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Puentes, acueductos y conducciones.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Nov 2019	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Nov 2019	**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 de inscripción	Regimen
28 Nov 2019	**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 de inscripción	Regimen
28 Nov 2019	**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 de inscripción	Regimen
28 Nov 2019	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Nov 2019	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Nov 2019	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Nov 2019	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, nombres comerciales, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Nov 2019	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Nov 2019	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ITAGÜÍ, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 63 # 45 A 96
Teléfono: 3136873535
Correo Electrónico: abogadofg@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HECTOR FREDY GÓMEZ SÁNCHEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 70549127

El(la) señor(a) HECTOR FREDY GÓMEZ SÁNCHEZ 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

a2870a1f

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 Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal