

DIVISORIO Dte: IVAN DE JESUS DUQUE DDO. LIBDA MARGARITA VILLEGAS rdo: 2019-428

eliana acosta <elianacostaabogada@gmail.com>

Lun 24/10/2022 4:10 PM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto03me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (3 MB)

ACTUALIZACION IVAN DE JESUS DUQUE OCTUBRE 2022 avaluo.pdf; 3 CTO IVAN DUQUE DIVISORIO avalúo actual memorial.pdf;

cordial saludo, adjunto avalúo para:

Señor

JUEZ 03 CIVIL DEL CIRCUITO ORALIDAD

MEDELLIN

REF: DIVISORIO

Dte: IVAN DE JESUS DUQUE RAMIREZ

DDO. LIBDA MARGARITA VILLEGAS RAMIREZ

Rdo_ 05001310300320190042800

ASUNTO: acercó avalúo

gracias , feliz tarde

ELIANA ACOSTA S.

Abogada

tel 604-520-45-96

cel 316-444-74-22

Señora
JUEZ 3 CIVIL DEL CIRCUITO
MEDELLIN

REF : DIVISORIO
DTE: IVAN DE JESUS DUQUE RAMIREZ
DDO: LIBDA MARGARITA VILLEGAS RAMIREZ
RDO: 00428- 2019

ASUNTO: acerca avalúo

Respetuosamente, me permito acercar el avalúo de los bienes objeto de remate.

Una vez puesto en traslado, sírvase señor Juez señalar fecha y hora para la diligencia de remate.

Atentamente,

Itagui, OCTUBRE de 2022

ELIANA MARIA ACOSTA SUAREZ
T.P. Nro. 115.915 del C.S. de la J.

Señores:
JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
E. S. D.

REF:	PROCESO:	DIVISORIO
	DEMANDANTE:	IVÁN DE JESÚS DUQUE RAMÍREZ
	DEMANDADO:	LIBDA MARGARITA VILLEGAS RAMÍREZ
	RADICADO:	2019-00428

ASUNTO: ACTUALIZACIÓN DEL DICTAMEN PERICIAL

IDENTIFICACIÓN: **UGO RICARDO FLÓREZ POSADA**, vecino de Itagüí, identificado con C.C. 71.270.727, T.P. N° 158.319 del C. S. de la J. y R.A.A. AVAL 71270727, en mi condición de **PERITO VALUADOR**, por medio de este escrito procedo a rendir el dictamen solicitado por la abogada ELIANA MARÍA ACOSTA SUAREZ

1. REQUISITOS ART. 226 DEL C.G. del P.

NOTIFICACIÓN	Me notifico en la Cra 51 # 52-19 (206). Ed. Chatanoga. Municipio de Itagüí. Tel. 277 3564, 315 815 8465. ugo_ricardo@hotmail.com y ugo_ricardo@yahoo.es
JURAMENTO:	manifiesto bajo la gravedad del juramento, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
PROFESIÓN:	ABOGADO Y PERITO
IDONEIDAD: De mi profesión y actividad especial	• Conforme a La ley 1673 de 2013 conocida como ley del evaluador, Reglamentada por el Decreto Nacional 556 de 2014, informo al interesado que me encuentro inscrito en todas las categorías, requisito legal para este tipo de avalúo, a través del Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A. por el régimen académico, acreditando dos profesiones: • De ABOGADO, graduado el 30 de marzo de 2007, que demuestro con copia de la tarjeta profesional # 158.319, • De TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AUXILIAR DE AVALÚOS, PERITO DE PROPIEDAD RAÍZ, PLANTAS, EQUIPOS Y SISTEMAS CATASTRALES, graduado en el Instituto Politécnico Internacional, el 05/06/19, que demuestro con copia del certificado de aptitud ocupacional. • Que soy un integrante activo de Corpolonjas y de Lonja de Colombia
PUBLICACIÓN:	Relacionadas con la materia del peritaje; sin publicaciones
LISTAS DE CASOS	DESIGNADO COMO PERITO: Anexo lista en documento adjunto, que contiene los datos de los últimos avalúos de los que he llevado registro
DESIGNACIONES:	POR LA MISMA PARTE O APODERADO: Manifiesto que si he sido designado por el o los mismos abogados o las partes para el avalúo de otros bienes dentro de procesos judiciales.
CAUSALES EXCLUSIÓN	Manifiesto que no estoy inmerso en las causales de exclusión dispuestas en el art. 50 del C.G. del P.
DECLARACIONES. ART. 226 C.G.P	• NUM. 8: Informo que el método utilizado para la práctica del avalúo objeto de la presente, es siempre el mismo • NUM. 9: Manifiesto que, en el ejercicio regular de mi profesión, en cuanto avalúos comerciales de inmuebles se refiere, utilizo los métodos señalados en la Resolución N° 620 del 23 septiembre 2008, del IGAC", el cual establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Y para los demás, los métodos contenidos en las Normas técnicas sectoriales del Incontec
RESPONSABILIDAD	El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la

DEL VALUADOR:	propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura); el valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso de que el informe sea solicitado por autoridad competente
VIGENCIA DEL AVALÚO	De Acuerdo con el Num 7 del Art. 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y al artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998 expedido por el Ministerio De Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una VIGENCIA DE 1 AÑO contado a partir de la presentación del mismo siempre y cuando se conserven las características intrínsecas del inmueble al momento de la realización de este avalúo
RELACIÓN DE DOCUMENTOS E INFORMACIÓN UTILIZADA	• Código General del Proceso (C.G. del P.) • Resolución N° 620 del 23 septiembre 2008 del IGAC, así como la Ley 388 de 1997 • Normas técnicas sectoriales del Incontec (NTS IO1, IO2, IO4, AO2, SO1, SO2, SO3, MO1, MO4, MO5) • LIBRO: Avalúos Generalidades y Métodos – William Robledo Giraldo Ing. Catastral y Geodesta • LIBRO: Avalúos de inmuebles y Garantías – Oscar Armando Borrero Ochoa • INFORMACIÓN de medios masivos, páginas inmobiliarias. • matrícula(s) inmobiliaria(s) # 001-875801, 001-858146, 001-858247, 001-974189, 001-974026, 001-974265, 001-346606, y 001-346355. • Escritura Pública 428 de la Notaria 12 de Medellín • Reservas relativas a la insuficiencia o incoherencia de la información: No .

FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN DEL PREDIO

- Se visitaron inicialmente los inmuebles el día 31/08/2018 y posteriormente el 15/10/2022
- Se registro y verificó parcialmente y en su momento, las características físicas y de utilización del bien, adecuaciones y mercado, linderos y localización

2. DEFINICIÓN DEL ENCARGO VALUATORIO:

- 2.1. **OBJETO:** Actualizar el valor de los inmuebles identificados con M.I. N° # 001-875801, 001-858146, 001-858247, 001-974189, 001-974026, 001-974265, 001-346606, y 001-346355. por su localización, linderos, área, construcción, con el método de avalúo acorde para este tipo de dictamen.
- 2.2. **USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:** COMERCIALES.
- 2.3. **DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:** EL JUZGADO DE LA REFERENCIA

3. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

- 3.1. **UBICACIÓN:** MUNICIPIO: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
DIRECCIÓN: CARRERA 84 NUMERO 32 C 99 APARTAMENTO 806
CARRERA 84 NUMERO 32 FF 99 PARQUEADERO 191 SOT 2
CARRERA 84 NUMERO 32 FF 99 CUARTO ÚTIL 208, SOT 2
BARRIO: LA CASTELLANA
EDIFICIO: URBANIZACIÓN: LAURELES DEL CASTILLO
SUELO: URBANO

3.2. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

LOCALIZACIÓN - COMUNA	II. LAURELES ESTADIO					
SERVICIOS PÚBLICOS	Energía eléctrica	☒	Acueducto:	☒	Alcantarillado:	☒
	Red de gas:	☒	Telefonía:	☒	Alumbrado público:	☒
	Recolección basuras:	☒	Frecuencia semanal:	2		
USOS PREDOMINANTES	RESIDENCIALES					

	ÁREAS:	• APARTAMENTO: 91 M2 • PARQUEADERO: 11.75 M2 • CUARTO ÚTIL: 5.54 M2			
	VETUSTEZ	16 años			
	ESTADO:	TERMINADA			
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTRUCTURA: ESTRUCTURA DE CONCRETO			
		FACHADA: PAÑETE Y PINTURA			
		CUBIERTA: PLACA DE CONCRETO			
	DEPENDENCIAS:	• APARTAMENTO: Se ingresa por puerta de madera, cocina integral, lavadero, cuarto de servicio con su baño privado, sala-comedor, balcón, tres alcobas, baño social, alcoba principal con balcón, todas con closet, acabados con molduras de yeso, piso porcelanato, paredes revocadas, estucadas y pintadas. Se encuentra en MUY BUEN estado de conservación. • PARQUEADERO, cubierto. • CUARTO ÚTIL con puerta en madera, éstos dos últimos en el sótano 2.			
		CONDICIONES DE ILUMINACIÓN: NATURAL - BUENA			
		CONDICIONES DE VENTILACIÓN: NATURAL - BUENA			
		ACABADOS:	PISOS: BUENO PORCELANATO	MUROS: EXCELENTE PINTADA	TECHOS: BUENO
			BAÑOS: (2) BUENO	COCINA: EXCELENTE INTEGRAL	CARPINTERÍA: BUENO
	SERVICIOS PÚBLICOS:	ENERGÍA: ☒ ALCANTARILLADO ☒ ACUEDUCTO: ☒ RED DE GAS: ☒ TELEFONÍA: ☒ TV POR CABLE: ☐ INTERNET ☐			
CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN	# EDIFICIOS:	3	# UNIDADES HABITAC	1	
	DOTACIÓN COMUNAL: Cuenta con una Piscina Convencional; zona húmeda con Baños Comunes, Parqueadero Visitantes Interior, Zonas Verdes, Gimnasio, Juegos Infantiles, Portería 7 X 24 H, Salón Social, Bahía De Parqueo				

3.4. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:

MATRÍCULA INMOBILIARIA:	• APARTAMENTO: 001-875801 • PARQUEADERO: 001-858146 • CUARTO ÚTIL: 001-858247
LICENCIA DE CONSTRUC.	SI
ESCRITURA DE R.P.H.	506 del 11 de febrero de 2004 de la Notaria 12 de Medellín.
COEF. DE COPROPIEDAD	SIN INF
PROPIETARIO(S)	IVÁN DE JESÚS DUQUE RAMÍREZ y LIBDA MARGARITA VILLEGAS RAMÍREZ

3.5. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS:	SECTOR EN ZONA DE RIESGOS: NO
IMPACTO AMBIENTAL Y / O SALUBRIDAD:	NINGUNO CONOCIDO
SERVIDUMBRES, CESIONES, AFECTACIONES:	LAS PROPIAS DEL RPH
SEGURIDAD:	SIN AFECTACIONES
PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:	INEXISTENTES

TOPOGRAFÍA	RELATIVAMENTE PLANA						
TRANSPORTE PÚBLICO	TIPO	BUS	COLECTIVO	TAXI	METRO	INTEGRADO	OTRO
	CUBRIMIENTO	Si	Si	Si	Si	Si	No
	FRECUENCIA (min)	5	5	5	3.5 km	5	
EDIFICACIONES IMPORTANTES	ÉXITO LAURELES						

4.3. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

TIPO DE BIEN INMUEBLE	EN CUANTO AL USO:		RESIDENCIALES								
	EN CUANTO AL TIPO:		APARTAMENTO								
	POR AGRUPAMIENTO:		CONJUNTO RESIDENCIAL								
	USO ACTUAL		RESIDENCIAL								
UBICACIÓN			MEDIANERO								
TERRENO	LINDEROS:		Descritos en la Escritura Pública Número 2293 del 09-06-2009 de la notaria 4 de Medellín								
	TOPOGRAFÍA:		PLANA								
	CERRAMIENTOS:		MUROS INTERIORES Y EXTERIORES								
	FORMA:		ASIMÉTRICA								
	REGLAM. USO SUELO		CUMPLE CON EL USO DEL SUELO PERMITIDO: SI								
CONSTRUCCIÓN	# DE PISOS		1	SÓTANOS	0	CUARTO ÚTIL	1	PARQUEADEROS	1		
	ÁREAS:		• APARTAMENTO: 86.82 M2 • PARQUEADERO: 18.59 M2 • CUARTO ÚTIL: 3.77 M2								
	VETUSTEZ		13 años								
	ESTADO		TERMINADA								
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTRUCTURA: ESTRUCTURA DE CONCRETO									
		FACHADA: PAÑETE Y PINTURA									
		CUBIERTA: PLACA DE CONCRETO									
		DEPENDENCIAS: Desconocidas, no permitieron el ingreso, En portería llamaron a los ocupantes del apartamento quienes manifestaron ser arrendatarios y que no permitirían el ingreso sin el permiso de Libda Margarita Villegas									
			SERVICIOS PÚBLICOS:		El predio cuenta con los siguientes servicios públicos: ENERGÍA: ☒ ALCANTARILLADO ☒ ACUEDUCTO: ☒ RED DE GAS: ☒ TELEFONÍA: ☒ TV POR CABLE: ☐ INTERNET ☐						
CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO	# EDIFICIOS:		4	# UNIDADES HABITAC					UBICACIÓN: EXTERIOR		
	DOTACIÓN COMUNAL: - Portería 24 horas; 4 torres de 17 pisos, 2 Ascensores por torre, - Parqueaderos cubiertos y cuartos útiles, Cancha Sintética, Piscina semi-olímpica con calefacción, Piscina para niños, Turco, Juegos Infantiles, Cancha polideportiva, Sendero ecológico.										

4.4. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:

MATRÍCULA INMOBILIARIA:	APARTAMENTO: 001-974189 PARQUEADERO: 001-974026 CUARTO ÚTIL: 001-974265
LICENCIA DE CONSTRUC.	SIN INF

ESCRITURA DE R.P.H.	2293 del 09-06-2009 de la notaría 4 de Medellín.
COEF. DE COPROPIEDAD	SIN INF
PROPIETARIO(S)	IVÁN DE JESÚS DUQUE RAMÍREZ y LIBDA MARGARITA VILLEGAS RAMÍREZ
COEF. DE COPROPIEDAD	SIN INF
PROPIETARIO(S)	IVÁN DE JESÚS DUQUE RAMÍREZ y LIBDA MARGARITA VILLEGAS RAMÍREZ

4.5. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS:	SECTOR EN ZONA DE RIESGOS: NO
IMPACTO AMBIENTAL Y / O SALUBRIDAD:	NINGUNO CONOCIDO
SERVIDUMBRES, CESIONES, AFECTACIONES:	LAS PROPIAS DEL RPH
SEGURIDAD:	SIN AFECTACIONES
PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:	INEXISTENTES

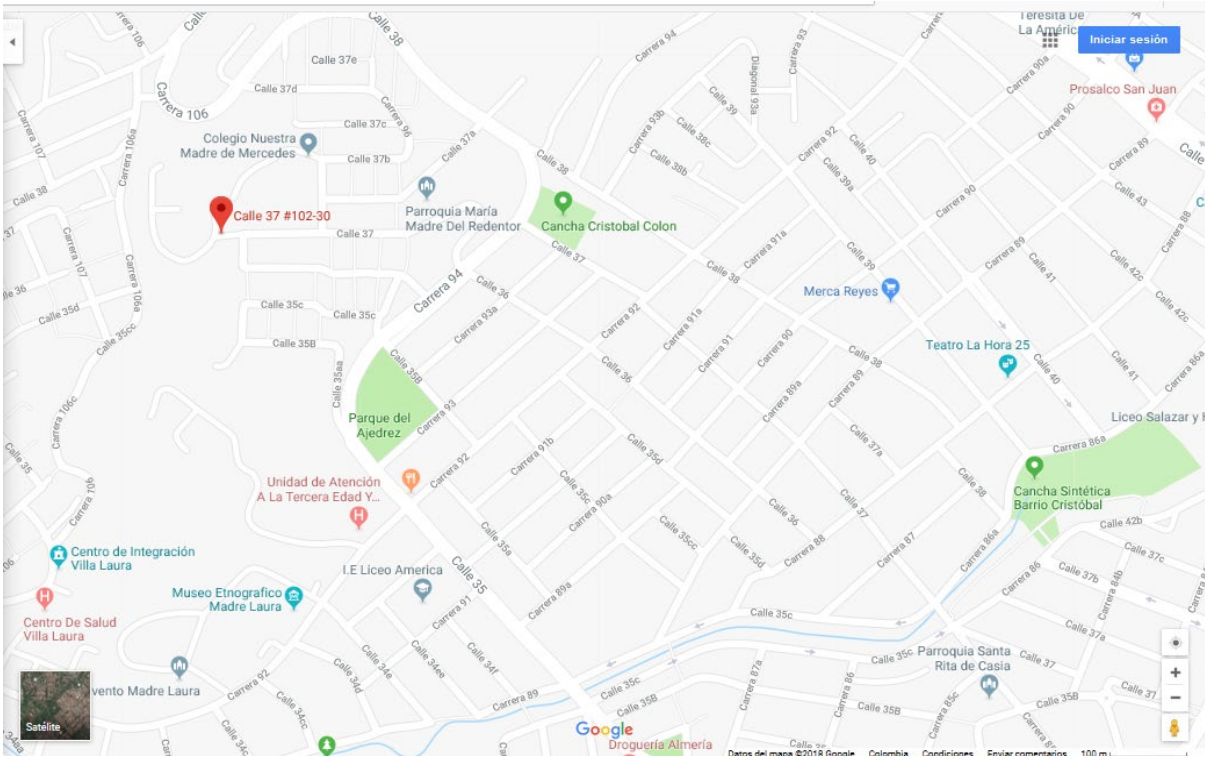
5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y JURÍDICAS DE LOS PREDIOS CON
FMI 001-346606 y 001-346355

5.1. UBICACIÓN: MUNICIPIO: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
DIRECCIÓN: CALLE 37 NRD. 102-30, BLOQUE 5 APARTAMENTO. 320
PARQUEADERO 55 INTERIOR 9955
BARRIO: BELENCITO
EDIFICIO: URBANIZACIÓN: EL ALCÁZAR
SUELO: URBANO

5.2. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

LOCALIZACIÓN - COMUNA	13. SAN JAVIER						
SERVICIOS PÚBLICOS	Energía eléctrica	☒	Acueducto:	☒	Alcantarillado:	☒	
	Red de gas:	☒	Telefonía:	☒	Alumbrado público:	☒	
	Recolección basuras:	☒	Frecuencia semanal:				2
USOS PREDOMINANTES	RESIDENCIALES						
NORMATIVIDAD URBANÍSTICA	Acuerdo 048 de 2014 del Concejo de Medellín						
VÍAS DE ACCESO	Existentes: Si Estado: BUENAS Bermas: Si						
Calle 37	Aceras Si Tipo de vía: MUNICIPAL						
AMOBAMIEN TO URBANO	Se encuentran establecimientos comerciales, farmacias, almacenes de cadena como el Éxito de laureles, la Vaquita y tiendas DI, Instituciones educativas como Universidad Adventista, IE Liceo América, IE Nuestra madre Mercedes, centros de salud como Hospital rehabilitamos, IPS Universitaria Adventista, Unidad de Atención de la 3ra Edad. Centros religiosos como Parroquia María Madre del redentor, convento Madre Laura						
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	4						
LEGALIDAD URBANIZACIÓN	Si hace parte del P.O.T.						
TOPOGRAFÍA	RELATIVAMENTE PLANA						
TRANSPORTE PÚBLICO	TIPO	BUS	COLECTIVO	TAXI	METRO	INTEGRADO	OTRO
	CUBRIMIENTO	Si	Si	Si	Si	Si	No
	FRECUENCIA (min)	5	5	5	4km	5	
EDIFICACIONES IMPORTANTES	Museo etnográfico Madre Laura, Parque del Ajedrez						

5.3. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE



TIPO DE BIEN INMUEBLE	EN CUANTO AL USO:		RESIDENCIALES						
	EN CUANTO AL TIPO:		APARTAMENTO						
	POR AGRUPAMIENTO:		CONJUNTO RESIDENCIAL						
	USO ACTUAL		RESIDENCIAL						
UBICACIÓN		MEDIANERO							
TERRENO	LINDEROS:		Descritos en la Escritura Pública Número 2295 del 09-06-2009 de la notaria 4 de Medellín						
	TOPOGRAFÍA:		PLANA						
	CERRAMIENTOS:		MUROS INTERIORES Y EXTERIORES						
	FORMA:		ASIMÉTRICA						
	REGLAM. USO SUELO		CUMPLE CON EL USO DEL SUELO PERMITIDO: SI						
CONSTRUCCIÓN	# DE PISOS		1	SÓTANOS	0	CUARTO ÚTIL	0	PARQUEADEROS	1
	ÁREAS:		• APARTAMENTO: 66 M2 • PARQUEADERO: 14.76 M2						
	VETUSTEZ		34 años						
	ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN		TERMINADA						
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTRUCTURA: ESTRUCTURA DE CONCRETO							
		FACHADA: PAÑETE Y PINTURA							
		CUBIERTA: PLACA DE CONCRETO							
		DEPENDENCIAS: Desconocidas; no permitieron el ingreso, En portería llamaron a los ocupantes del apartamento y tras dirigirnos hacia el Bloque 5, apt. 320, nos atendió la señora JANETH ARENAS CARDONA, tel. 300429 9953 quién manifestó ser arrendataria, pagando el arriendo de forma directa							
	SERVICIOS PÚBLICOS:		El predio cuenta con los siguientes servicios públicos: ENERGÍA: ☒ ALCANTARILLADO ☒ ACUEDUCTO: ☒ RED DE GAS: ☒ TELEFONÍA: ☒ TV POR CABLE: ☐ INTERNET ☐						

CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO	# EDIFICIOS:	0	# UNIDADES HABITAC		UBICACIÓN: EXTERIOR
	DOTACIÓN COMUNAL: - Portería 24 horas; Parqueaderos cubiertos, parqueadero para visitantes, sendero ecológico.				

5.4. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:

MATRÍCULA INMOBILIARIA:	APARTAMENTO: 001-346606 PARQUEADERO: 001-346355
LICENCIA DE CONSTRUC.	SIN INF
ESCRITURA DE R.P.H.	458 del 26 de marzo de 1984 de la Notaria 2 de Medellín..
COEF. DE COPROPIEDAD	SIN INF
PROPIETARIO(S)	IVÁN DE JESÚS DUQUE RAMÍREZ y LIBDA MARGARITA VILLEGAS RAMÍREZ

5.5. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS:	SECTOR EN ZONA DE RIESGOS: NO
IMPACTO AMBIENTAL Y / O SALUBRIDAD:	NINGUNO CONOCIDO
SERVIDUMBRES, CESIONES, AFECTACIONES:	LAS PROPIAS DEL RPH
SEGURIDAD:	SIN AFECTACIONES
PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:	INEXISTENTES

6. UBICACIÓN ESPACIAL TODOS LOS PREDIOS



7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS QUE AFECTAN AL OBJETO O AL MÉTODO DE VALUACIÓN

NO

8. MÉTODO UTILIZADO PARA EL AVALÚO.

8.1. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA: (RES. 620 DE 2008 IGAC)

Artículo 19.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.	☒
---	-------------------------------------

8.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA: Conforme a los predios objeto de valuación, y debido a la muy buena existencia de oferta y demanda, ahondado al hecho de la existencia de reglamento de propiedad horizontal, el suelo que es urbano, la metodología que se debe aplicar es el método de comparación o de mercado

8.2.1. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA: Cada sector cuenta con buenas oferta y demanda de bienes inmuebles tanto nuevos como usados en el sector.

8.2.2. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: En opinión del valuador, las posibilidades de mejoramiento o pérdida del valor del bien objeto de valuación y del sector en el que se ubica, de acuerdo con la situación del mercado para la fecha en la cual se realiza el encargo valuatorio son buenas

8.3. MEMORIAS DE CÁLCULOS: DESARROLLO DE LA TÉCNICA: Se comparó varios predios, identificando precio, metro cuadrado, contacto del vendedor, sacando al final el precio ponderado. La técnica establece que se deben comparar por lo menos con tres ventas realmente efectuadas. No obstante, y dada la dificultad en este país de conseguir información de primera mano dada la desconfianza de los ciudadanos sobre personas que indagan información considerada "privada", la técnica permite que se busque información a través de medios de información masivos, pero se debe restar un porcentaje al valor ofertado, entre el 0 y 20% que es el rango que comúnmente los ofertantes ceden para obtener una negociación. Es por ello que a los valores que se lograron obtener, se le castiga con un porcentaje con el fin de obtener un precio del metro cuadrado para el sector. Igualmente, a los valores obtenidos se les aplica las técnicas de homogenización y demás fórmulas establecidas en los arts. 10 y siguientes de la Res. 620 del IGAC.

8.3.1. ESTUDIO ECONÓMICO Y ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE PREDIOS EN VENTA SECTOR LA CASTELLANA:

DATOS MUESTRA DE REFERENCIA							HOMOGENIZACIÓN			PRECIO M/2
NRO	UBICACIÓN	CONTACTO	FUENTE	TELÉFONO	PRECIO	ÁREA	F. FUENTE	F. UBICACIÓN	F. ÁREA	
1	Residencia 1a	MetroCuadrado	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-la-castellana-3-habitaciones-2-banos-1-garaies/12116-M2900420	573176350 447	\$ 410.000.000	86	0,90	1,00	0,99	\$ 4.263.840
2	Residencia 1a	Webinmobiliaria	https://webinmobiliaria.com.co/properties/search?operation_type_id=NWRqVLJB&e_search&code=2A097	317646423 2	\$ 418.500.000	87	0,90	1,00	1,00	\$ 4.307.741
3	Residencia 1a	Webinmobiliaria	https://webinmobiliaria.com.co/properties/search?operation_type_id=NWRqVLJB&e_search&code=DCB9B	314709342 2	\$ 385.000.000	88	0,90	1,00	1,00	\$ 3.922.861
4	Residencia 1a	Webinmobiliaria	https://webinmobiliaria.com.co/properties/search?operation_type_id=NWRqVLJB&e_search&code=B8E09	319505604 2	\$ 382.000.000	90	0,90	1,00	1,00	\$ 3.815.313
5	Residencia 1a	Finca Raiz	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/7445518	573232788 562	\$ 388.000.000	90	0,90	1,00	1,00	\$ 3.875.239
6	Residencia 1a	MetroCuadrado	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-la-castellana-3-habitaciones-2-banos-1-	573176350 447	\$ 410.000.000	90	0,90	1,00	1,00	\$ 4.094.969

7	Residencia 1a	Finca Raiz	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/6974978	573233354313	\$ 368.000.000	91	0,90	1,10	1,00	\$ 4.003.516
8	Residencia 1a	Ana Hernandez	https://propiedadraizanahernandez.com.co/inmueble/4829673	3165213251	\$ 360.000.000	92	0,90	1,10	1,00	\$ 3.878.620
9	Residencia 1a	Aliados Inmobiliarios	https://aliadosinmobiliarios.com.co/inmueble/5504535	+573197776100	\$ 407.500.000	92	0,90	1,00	1,00	\$ 3.991.257

8.3.1.1. ANÁLISIS ESTADÍSTICO:

PROMEDIO ESTUDIO ECONÓMICO			ANÁLISIS ESTADÍSTICOS		
Muestra	Promedio m2 sin homogen.	Promedio m2 homogen.	FÓRMULAS	Sin homogeneizar	Homogeneizado
1	\$ 4.767.442	\$ 4.263.840	Metro cuadrado promedio	\$ 4.383.361	\$ 4.017.040
2	\$ 4.810.345	\$ 4.307.741	Desviación estandar	\$ 300.537	\$ 173.626
3	\$ 4.375.000	\$ 3.922.861	Coeficiente de variación (%)	6,86%	4,32%
4	\$ 4.244.444	\$ 3.815.313	Mediana	\$ 4.375.000	\$ 3.991.257
5	\$ 4.311.111	\$ 3.875.239	Moda	#N/D	#N/D
6	\$ 4.555.556	\$ 4.094.969	Varianza	\$ 300.537	\$ 173.626
7	\$ 4.043.956	\$ 4.003.516	Coeficiente de asimetría	-3,84%	78,31%
8	\$ 3.913.043	\$ 3.878.620	Limite superior	\$ 4.810.345	\$ 4.307.741
9	\$ 4.429.348	\$ 3.991.257	Limite Inferior	\$ 3.913.043	\$ 3.815.313
			Nivel de Confianza	95%	
			Nivel de significancia	5%	
Factor de comercialización			1,10		

8.3.1.2. RESULTADOS

VALOR MÁXIMO DEL PREDIO	M2	\$ 4.565.551
VALOR MINIMO DEL PREDIO	M2	\$ 4.271.936
VALOR PARA EL APARTAMENTO	M2	\$ 4.418.744
VALOR PARA EL PARQUEADERO	M2	\$ 2.249.874
VALOR PARA EL CUARTO ÚTIL	M2	\$ 2.976.139

DIRECCIÓN	M2	VALOR	VALOR ADOPTADO
CR 84 # 32 C 99 APTO 806	91	\$ 402.105.673	\$ 402.000.000
PARQUEADERO 191 SOT 2	11,75	\$ 26.436.016	\$ 26.500.000
CUARTO ÚTIL 208, SOT 2	5,54	\$ 16.487.808	\$ 16.500.000

8.3.2. ESTUDIO ECONÓMICO Y ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE PREDIOS EN VENTA SECTOR SANTA TERESITA

DATOS MUESTRA DE REFERENCIA							HOMOGENIZACIÓN			PRECIO M/2
NRO	UBICACIÓN	CONTACTO	FUENTE	TELÉFONO	PRECIO	ÁREA	F. FUENTE	F. UBICACIÓN	F. ÁREA	
1	Residencia 1a	MetroCuadrado	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-santa-teresita-2-habitaciones-2-banos-1-garaies/11164-M3771177	573103928502	\$ 410.000.000	81	0,90	1,00	0,99	\$ 4.532.508
2	Residencia 1a	CienCuadras	https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-santa-teresita-medellin-2339206	3176383616	\$ 350.248.200	82	0,90	1,20	0,99	\$ 4.583.842

3	Residencia 1a	MetroCuadrado	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-santa-teresita-3-habitaciones-2-banos-2-	573166904561	\$ 392.000.000	82	0,90	1,00	0,99	\$ 4.275.220
4	Residencia 1a	CienCuadras	https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-santa-teresita-medellin-1254829	3158356668	\$ 392.000.000	82	0,90	1,00	0,99	\$ 4.275.220
5	Residencia 1a	MetroCuadrado	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-santa-teresita-3-habitaciones-2-banos-1-	573127937169	\$ 500.000.000	84	0,90	1,00	1,00	\$ 5.337.524
6	Residencia 1a	WebInmobiliaria	https://webinmobiliaria.com.co/properties/search?operation_type_id=NWRqVLJB&e_search&code=52368	3173003586	\$ 352.000.000	85	0,90	1,20	1,00	\$ 4.461.955
7	Residencia 1a	CienCuadras	https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-santa-teresita-medellin-2424257	3173003586	\$ 352.330.000	85	0,90	1,20	1,00	\$ 4.466.138
8	Residencia 1a	MetroCuadrado	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-santa-teresita-3-habitaciones-2-banos-1-	573245503616	\$ 425.000.000	87	0,90	1,00	1,00	\$ 4.397.564
9	Residencia 1a	MetroCuadrado	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-santa-teresita-3-habitaciones-3-banos-727-44369999	573117293638	\$ 445.000.000	89	0,90	1,00	1,00	\$ 4.512.417

8.3.2.1. ANÁLISIS ESTADÍSTICO

PROMEDIO ESTUDIO ECONÓMICO			ANÁLISIS ESTADÍSTICOS		
Muestra	Promedio m2 sin homogen.	Promedio m2 homogen.	FÓRMULAS	Sin homogeneizar	Homogeneizado
1	\$ 5.076.771	\$ 4.532.508	Metro cuadrado promedio	\$ 4.781.416	\$ 4.538.043
2	\$ 4.271.320	\$ 4.583.842	Desviación estandar	\$ 569.207	\$ 318.355
3	\$ 4.780.488	\$ 4.275.220	Coeficiente de variación (%)	11,90%	7,02%
4	\$ 4.780.488	\$ 4.275.220	Mediana	\$ 4.780.488	\$ 4.466.138
5	\$ 5.952.381	\$ 5.337.524	Moda	\$ 4.780.488	\$ 4.275.220
6	\$ 4.141.176	\$ 4.461.955	Varianza	\$ 569.207	\$ 318.355
7	\$ 4.145.059	\$ 4.466.138	Coeficiente de asimetría	86,28%	234,70%
8	\$ 4.885.057	\$ 4.397.564	Limite superior	\$ 5.952.381	\$ 5.337.524
9	\$ 5.000.000	\$ 4.512.417	Limite Inferior	\$ 4.141.176	\$ 4.275.220
			Nivel de Confianza	95%	
			Nivel de significancia	5%	
Factor de comercialización					1,00

8.3.2.2. RESULTADOS:

VALOR MÁXIMO DEL PREDIO	M2	\$ 4.782.753
VALOR MINIMO DEL PREDIO	M2	\$ 4.293.334
VALOR PARA EL APARTAMENTO	M2	\$ 4.538.043
VALOR PARA EL PARQUEADERO	M2	\$ 2.369.173
VALOR PARA EL CUARTO ÚTIL	M2	\$ 3.095.438

DIRECCIÓN	M2	VALOR	VALOR ADOPTADO
CALLE 34C # 88 B-66 APTO 1407	86,82	\$ 393.992.897	\$ 394.000.000
PARQ 113 ED. DE LOS PARQUEADEROS	18,59	\$ 44.042.927	\$ 44.000.000
CUARTO ÚTIL 226	3,77	\$ 11.669.801	\$ 12.000.000

8.3.3. ESTUDIO ECONÓMICO Y ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE PREDIOS EN VENTA SECTOR BELENCITO

DATOS MUESTRA DE REFERENCIA							HOMOGENIZACIÓN			PRECIO M/2
NRO	UBICACIÓN	CONTACTO	FUENTE	TELÉFONO	PRECIO	ÁREA	F. FUENTE	F. UBICACIÓN	F. ÁREA	
1	Residencia 1a	Aliados Inmobiliarios	https://aliadosinmobiliarios.com.co/inmueble/5672180	573105030 960	\$ 140.000.000	65	0,90	1,60	1,00	\$ 3.096.282
2	Residencia 1a	WebInmobiliaria	https://webinmobiliaria.com.co/properties/search?operation_type_id=NWRqVLJB&e_search&code=1F068	314709342 2	\$ 175.000.000	73	0,90	1,50	1,01	\$ 3.272.753
3	Residencia 1a	Finca Raiz	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/7508412	573152412 090	\$ 200.000.000	72	0,90	1,30	1,01	\$ 3.281.573
4	Residencia 1a	MetroCuadrado	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-belencito-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/12792-M3656263	573233354 313	\$ 270.000.000	92	0,90	1,30	1,04	\$ 3.562.779
5	Residencia 1a	CienCuadras	https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-belencito-medellin-2409384	314771410 0	\$ 180.000.000	60	0,90	1,30	0,99	\$ 3.473.025
6	Residencia 1a	CienCuadras	https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-belencito-medellin-2470429	305204900 7	\$ 275.150.000	92	0,90	1,30	1,04	\$ 3.647.657
7	Residencia 1a	CienCuadras	https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-belencito-medellin-2409794	311605051 5	\$ 290.151.000	92	0,90	1,20	1,04	\$ 3.534.167
8	Residencia 1a	CienCuadras	https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-belencito-medellin-2435785	322560300 0	\$ 330.192.000	92	0,90	1,00	1,04	\$ 3.351.570
9	Residencia 1a	Espacio Urbano	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1120707	315 450 1308	\$ 200.000.000	104	0,90	1,60	1,05	\$ 2.912.745

8.3.3.1. ANÁLISIS ESTADÍSTICO

PROMEDIO ESTUDIO ECONÓMICO			ANÁLISIS ESTADÍSTICOS		
Muestra	Promedio m2 sin homogen.	Promedio m2 homogen.	FÓRMULAS	Sin homogeneizar	Homogeneizado
1	\$ 2.153.846	\$ 3.096.282	Metro cuadrado promedio	\$ 2.770.672	\$ 3.348.061
2	\$ 2.397.260	\$ 3.272.753	Desviación estandar	\$ 523.214	\$ 236.936
3	\$ 2.777.778	\$ 3.281.573	Coefficiente de variación (%)	18,88%	7,08%
4	\$ 2.934.783	\$ 3.562.779	Mediana	\$ 2.934.783	\$ 3.351.570
5	\$ 3.000.000	\$ 3.473.025	Moda	#N/D	#N/D
6	\$ 3.006.447	\$ 3.647.657	Varianza	\$ 523.214	\$ 236.936
7	\$ 3.153.815	\$ 3.534.167	Coefficiente de asimetría	-29,37%	-65,23%
8	\$ 3.589.043	\$ 3.351.570	Limite superior	\$ 3.589.043	\$ 3.647.657
9	\$ 1.923.077	\$ 2.912.745	Limite Inferior	\$ 1.923.077	\$ 2.912.745
			Nivel de Confianza	95%	
			Nivel de significancia	5%	
Factor de comercialización					1,10

8.3.3.2. RESULTADOS:

VALOR MÁXIMO DEL PREDIO	M2	\$ 3.883.205
VALOR MINIMO DEL PREDIO	M2	\$ 3.482.529
VALOR PARA EL APARTAMENTO	M2	\$ 3.682.867
VALOR PARA EL PARQUEADERO	M2	\$ 1.513.997

DIRECCIÓN	M2	VALOR	VALOR ADOPTADO
CALLE 37 # 102-30, BL 5 APTO 320	66	\$ 243.069.252	\$ 243.000.000
PARQUEADERO 55 INTERIOR 9955	14,76	\$ 22.346.602	\$ 22.000.000

9. AVALÚO.

9.1. POLÍTICA: El precio asignado al inmueble avaluado es el que correspondería a una negociación de contado, entendiéndose como tal, el valor actual del inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial aquél que en un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales y a su localización; no se tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna índole, debido a que el avalúo es netamente comercial. Se considera que el valor comercial representa el precio justo, que de acuerdo a la interpretación de mercado, se encuentra en una media respecto a la oferta y la demanda (entre el comprador y el vendedor). Es el valor que normalmente se determina en un proceso valuatorio.

9.2. VALORES: hechas las consideraciones anteriores, teniendo en cuenta, entre otros factores los siguientes: La ubicación del inmueble y los alrededores, su estado actual de mantenimiento y conservación, su área y la situación del mercado inmobiliario para el lugar y el tipo del inmueble, el siguiente es el concepto sobre el valor comercial para octubre de 2022.

VALOR DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA URBANIZACIÓN LAURELES DEL CASTILLO, CARRERA 84 NUMERO 32 C 99, BARRIO LA CASTELLANA DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, ANTIOQUIA.

- APARTAMENTO 806 CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 001-875801: CUATROCIENTOS DOS MILLONES DE PESOS M.L. (\$402.000.000)
- PARQUEADERO 191 SÓTANO DOS, CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 001-858146: VEINTISÉIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.L. (\$26.500.000)
- CUARTO ÚTIL 208, SÓTANO DOS, CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 001-858247: DIECISÉIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.L. (\$16.500.000)

VALOR DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA URBANIZACIÓN RÍO CAMPESTRE, CALLE 34 C NRO. 88 B-66, BARRIO SANTA TERESITA DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, ANTIOQUIA.

- APARTAMENTO 1407 CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 001-974189: TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M.L. (\$394.000.000)

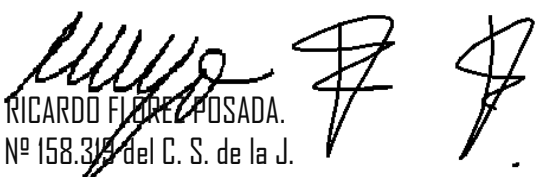
- PARQUEADERO 113 ED. DE LOS PARQUEADEROS, CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 001-974026: CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M.L. (\$44.000.000)
- CUARTO ÚTIL 226, CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 001-974265: DOCE MILLONES DE PESOS M.L. (\$12.000.000)

VALOR DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA URBANIZACIÓN EL ALCÁZAR, CALLE 37 NRO. 102-30, BARRIO BELENCITO DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, ANTIOQUIA,

- APARTAMENTO 320 BLOQUE 5. CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 001-346606: DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M.L. (\$243.000.000)
- PARQUEADERO 55 INTERIOR 9955, CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 001-346355: VEINTIDÓS MILLONES DE PESOS M.L. (\$22.000.000)

FECHA DEL INFORME Y VERIFICACIÓN DEL VALOR: miércoles, 19 de octubre de 2022

Atentamente



UGO RICARDO FLÓREZ POSADA.
T. P. N° 158.315 del C. S. de la J.
C. de C. N° 71.270.727

Cuenta de Cobro N° 003

miércoles, 14 de octubre de 2020

DR (A).
ELIANA MARÍA ACOSTA SUAREZ

DEBE A
UGO RICARDO FLÓREZ POSADA
C.C. 71.270.727

LA SUMA DE:

QUINIENTOS MIL PESOS M.L. (\$500.000)

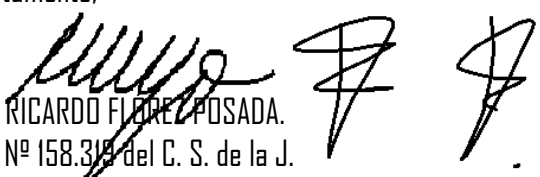
POR CONCEPTO DE

HONORARIOS como perito por la **ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO** de los bienes inmuebles **UBICADOS EN LA URBANIZACIÓN LAURELES DEL CASTILLO, CARRERA 84 NUMERO 32C 99, BARRIO LA CASTELLANA DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN**, APARTAMENTO 806 CON F.M.I. 001-875801, PARQUEADERO 191 SÓTANO DOS, CON F.M.I. 001-858146 y CUARTO ÚTIL 208, CON F.M.I. 001-858247; **URBANIZACIÓN RÍO CAMPESTRE, CALLE 34 C NRO. 88 B-66, BARRIO SANTA TERESITA DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN**, APARTAMENTO 1407 CON F.M.I. 001-974189, PARQUEADERO 113 ED. DE LOS PARQUEADEROS, CON F.M.I. 001-974026 y CUARTO ÚTIL 226, CON F.M.I. 001-974265; y en **LA URBANIZACIÓN EL ALCÁZAR, CALLE 37 NRO. 102-30, BARRIO BELENCITO DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN**, APARTAMENTO 320 BLOQUE 5. CON F.M.I. 001-346606 y PARQUEADERO 55 INTERIOR 9955, CON F.M.I. 001-346355; el cual hace parte del proceso divisorio, que cursa en el JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, adelantado por IVÁN DE JESÚS DUQUE RAMÍREZ en contra de LIBDA MARGARITA VILLEGAS RAMÍREZ, bajo el radicado 2019-00428

Honorarios	<u>\$500.000.00</u>
Total	\$500.000.00

Favor consignar en la cuenta de ahorros N° 015-281217-10 de BANCOLOMBIA, sede bancaria de Itagüí.

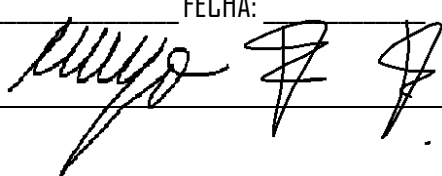
Atentamente,


UGO RICARDO FLÓREZ POSADA.
T. P. N° 158.319 del C. S. de la J.
C. de C. N° 71.270.727

SOLO PARA PAGO EN EFECTIVO:

CANCELÓ TOTAL: ☒ X ☐ PARCIAL ☐

RESTA: FECHA:

FIRMA: 



PIN de Validación: a4d009c6



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



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) UGO RICARDO FLOREZ POSADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71270727, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-71270727.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) UGO RICARDO FLOREZ POSADA 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
05 Jul 2019

Regimen
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
05 Jul 2019

Regimen
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
07 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a4d009c6



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
07 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Mayo 2020

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 de inscripción
05 Jul 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 de inscripción
07 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a4d009c6



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
07 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
07 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Jul 2019

Regimen
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
05 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: a4d009c6



Fecha de inscripción
05 Jul 2019

Regimen
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
18 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ITAGÜÍ, ANTIOQUIA
Dirección: CARRERA 51 # 52-19 (206)
Teléfono: (4)2773564 / 3158158465
Correo Electrónico: ugo_ricardo@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencia en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional.
Abogado - Universidad de Antioquia.

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) UGO RICARDO FLOREZ POSADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71270727.

El(la) señor(a) UGO RICARDO FLOREZ POSADA 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: a4d009c6



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



PIN DE VALIDACIÓN

a4d009c6

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 un (01) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

LISTAS DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO

CONSECUTIVO	22-188	FECHA	22/09/2022	APODERADO	MARGARITA MARIA VÁSQUEZ PRÉDIGA
JUZGADO/DESPACHO	POR ASIGNAR	RADICADO			
DEMANDANTE/SOLICITANTE	IVÁN FELIPE ESPINOSA RÚA	DEMANDADO	INÉS RÚA VALLEJO E INDETERMINADOS		
UBICACIÓN	CARRERA 42 # 64-55 SEGUNDO Y TERCER PISO	MUNICIPIO	MEDELLÍN		
OBJETO	Cat. 13. Intangibles especiales	F.M.I.	DIN-281367- PERTENENCIA		
				Elaboró	U P S
CONSECUTIVO	22-189	FECHA	23/09/2022	APODERADO	CARLOS MARIO CORRALES JARAMILLO
JUZGADO/DESPACHO	ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN	RADICADO	2020-00165		
DEMANDANTE/SOLICITANTE	BERNARDO OTONIEL JIMÉNEZ MEJÍA	DEMANDADO	GLADIS ELENA PARRA PINEDA		
UBICACIÓN	CARRERA 83 A # 37B-17 INT 401	MUNICIPIO	MEDELLÍN		
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	F.M.I.	001-145177, 001-145189		
				Elaboró	B P N
CONSECUTIVO	20-004-2	FECHA	23/09/2022	APODERADO	ANDRÉS ALBEIRO GALVIS ARANGO
JUZGADO/DESPACHO	06 CIVIL MUNICIPAL EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE M	RADICADO	025-2016-00754		
DEMANDANTE/SOLICITANTE	EYANETH EMILCEN ARISTIZÁBAL HOYOS	DEMANDADO	JUAN CARLOS ESTRADA VALENCIA		
UBICACIÓN	CALLE 37 # 36-09 AP 201	MUNICIPIO	MEDELLÍN		
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	F.M.I.	001-820831		
				Elaboró	U P N
CONSECUTIVO	22-190	FECHA	28/09/2022	APODERADO	BYRON EMILIO RESTREPO ARANGO
JUZGADO/DESPACHO	POR ASIGNAR	RADICADO			
DEMANDANTE/SOLICITANTE	EROSANA GARCÍA CALLE	DEMANDADO	JUAN DE DIOS TORRES RODRÍGUEZ		
UBICACIÓN	CALLE 45 # 54-07	MUNICIPIO	ITAGUI		
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	F.M.I.	001-1245705		
				Elaboró	B P S
CONSECUTIVO	22-191	FECHA	29/09/2022	APODERADO	GLORIA INÉS HERNÁNDEZ TRUJILLO
JUZGADO/DESPACHO	PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGUI	RADICADO	2016-00675		
DEMANDANTE/SOLICITANTE	LUIS ÁNGEL GALLEGO CASTAÑO Y OTRO	DEMANDADO	DIONNE MARGARITA JARAMILLO LOPERA		
UBICACIÓN	CARRERA 50 # 63-28 / CALLE 64 # 47- 143	MUNICIPIO	ITAGUI		
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	F.M.I.	001-58545		
				Elaboró	U P S
CONSECUTIVO	22-192	FECHA	30/09/2022	APODERADO	
JUZGADO/DESPACHO	PRIVADO	RADICADO			
DEMANDANTE/SOLICITANTE	JORGE ENRIQUE LONDOÑO	DEMANDADO			
UBICACIÓN	CALLE 5 # 03-49-VEREDA BOTERO	MUNICIPIO	SANTO DOMINGO		
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	F.M.I.	026-18080		
				Elaboró	U P S
CONSECUTIVO	19-143-2	FECHA	03/10/2022	APODERADO	JORGE IVÁN GONZÁLEZ MORA
JUZGADO/DESPACHO	TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BELLO	RADICADO	2018-00383		
DEMANDANTE/SOLICITANTE	AURA RUTH VÉLEZ VELÁSQUEZ	DEMANDADO	LUIS ALBERTO ZAPATA BURGOS		
UBICACIÓN	CALLE 52 88 # 67B-31 PARQUEADERO #6,	MUNICIPIO	BELLO		
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	F.M.I.	DIN-5142773		
				Elaboró	U P N
CONSECUTIVO	22-193	FECHA	06/10/2022	APODERADO	CARLOS HERNANDO VANEGAS RESTREPO
JUZGADO/DESPACHO	POR ASIGNAR	RADICADO			
DEMANDANTE/SOLICITANTE	ELINA ALEJANDRA SÁNCHEZ RESTREPO	DEMANDADO	CARLOS ZAPATA BUILES y otros		
UBICACIÓN	CALLE 59 #48-55	MUNICIPIO	MEDELLÍN		
OBJETO	Cat. 13. Intangibles especiales	F.M.I.	DIN-127611		
				Elaboró	B P S
CONSECUTIVO	22-194	FECHA	07/10/2022	APODERADO	IVÁN ALBERTO YEPES OSSA
JUZGADO/DESPACHO	POR ASIGNAR	RADICADO			
DEMANDANTE/SOLICITANTE	EUROLLANTAS S.A.	DEMANDADO	JUAN BERNARDO BAENA VÉLEZ		
UBICACIÓN	CARRERA 52D #63-15	MUNICIPIO	ITAGUI		
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	F.M.I.	001-358703		



El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matrículas de la
CORPORACION COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS
"CORPOLONJAS DE COLOMBIA"

CERTIFICA QUE:

UGO RICARDO FLOREZ POSADA

C.C. 71.270.727

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de **CORPOLONJAS DE COLOMBIA** Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como **Perito Avaluador Profesional**, utilizando metodologías bajo **Las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"**, para las diferentes aplicaciones Internacionales de Valoración de Estados Financieros, con fines de Préstamos y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en las siguientes áreas:

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA

INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA

AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)

AVALUOS ESPECIALES

Certifica además que es **Miembro Activo** de esta Entidad Gremial desde **Enero de 2014** y le fue otorgado el **Registro-Matrícula** No. **R.N.A/C.C-03-3858**, que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **31 de Diciembre de 2018**, lo cual le **faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales y especiales en general a nivel Nacional**.

Se expide en Bogotá, D.C., a los **24** días del mes de **Noviembre de 2015**.


PATRICIA GONZALEZ GUIO

Gerente Administrativo

Junta Directiva





REPÚBLICA DE COLOMBIA



**POLITÉCNICO
SUPERIOR** *de Colombia*

Licencia de funcionamiento mediante resolución N° 007185 de 2016 de la Secretaría de Educación de Medellín NIT 900.914.208-2 - Matrícula Mercantil N° 21- 549966 - 12

HACE CONSTAR QUE :

UGO RICARDO FLOREZ POSADA

Con Documento de Identidad No 71270727

CURSÓ Y APROBÓ EL

DIPLOMADO EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS

MEDELLÍN - 17 DE ABRIL DE 2021 AL 21 DE MAYO DE 2021

Con una intensidad horaria de ciento veinte (120) horas
Registrado en el Libro de Actas No 0020210521



**POLITECNICO
SUPERIOR** *de Colombia*
NIT. 900.914.208-2

FIRMA Y CÓDIGO DE SEGURIDAD 210521A

www.politecnicosuperior.edu.co

La autenticidad de este documento puede ser verificada mediante la solicitud al correo asistentevirtual@politecnicosuperior.edu.co,
indicando el N° del libro de actas con el cual se registra el mismo



I.P.I. PARA LA EXCELENCIA
Instituto Politécnico Internacional
DIOS, FAMILIA, ACADEMIA Y DESARROLLO

PROGRAMAS DE FORMACIÓN
PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO

Hace constar que

Ugo Ricardo Flores Posada

Cédula N° 71.270.727

Asistió al:

Taller Práctico de Homogeneización

Con una intensidad de 4 horas

Dado en Medellín a los 22 días del mes de Febrero de 2020

Isabella Bex
Rectora

Ugo Ricardo Flores Posada
Docente

Licencia de Funcionamiento según Resolución N° 201750015235 de noviembre 16 de 2017
y Registro de Programas según Resolución N° 201850015472 de febrero 12 de 2018
bajo decreto 1075 del 26 de mayo del 2015, vigilado y supervisado por la Secretaría de Educación de Medellín

