

Señores:
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ
E. S. D.

REF:	PROCESO:	EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL
	DEMANDANTE:	WEIMAR ALBERTO DUQUE CASTAÑEDA
	DEMANDADO:	GLORIA DE JESÚS CANO RAIGOZA
	RADICADO:	2016-00330

Asunto: **VALUACIÓN COMERCIAL**

IDENTIFICACIÓN: UGO RICARDO FLÓREZ POSADA, vecino de Itagüí, identificado con C.C. 71.270.727, T.P. Nº 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

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

- Manifiesto que mi profesión es ABOGADO, graduado el 30 de marzo de 2007, que demuestro con copia de la tarjeta profesional # 158.319,
- Igualmente tengo como profesión la 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
- Soy evaluador inscrito en el R.A.A. en todas las categorías, requisito legal para este tipo de avalúo, a través del Autoregulator Nacional de Avaluadores A.N.A.,

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.

DECLARACIÓN NUM. 8º ART. 226 DEL C.G. DEL P.: Informo que el método utilizado para la práctica del avalúo objeto de la presente, es siempre el mismo

DECLARACIÓN NUM. 9º ART. 226 DEL C.G. DEL P.: 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 DEL VALUADOR: El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la 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

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) # 001-414887
- Escritura Pública 3636 del 14 de diciembre de 1994 de la Notaría 10 de Medellín.
- Reservas relativas a la insuficiencia o incoherencia de la información: No

FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN DEL PREDIO

- Se visitó el inmueble el día 06/04/2021
- Se registro y verificó las características físicas y de utilización del bien, adecuaciones y mercado, linderos y localización

2. DEFINICIÓN DEL ENCARGO VALUATORIO:

- **OBJETO:** Valuar el inmueble identificado con M.I. N° 001-414887 por su localización, linderos, área, construcción, con el método de avalúo acorde para este tipo de dictamen.
- **USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:** COMERCIALES.
- **DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:** EL JUZGADO DE LA REFERENCIA

3. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

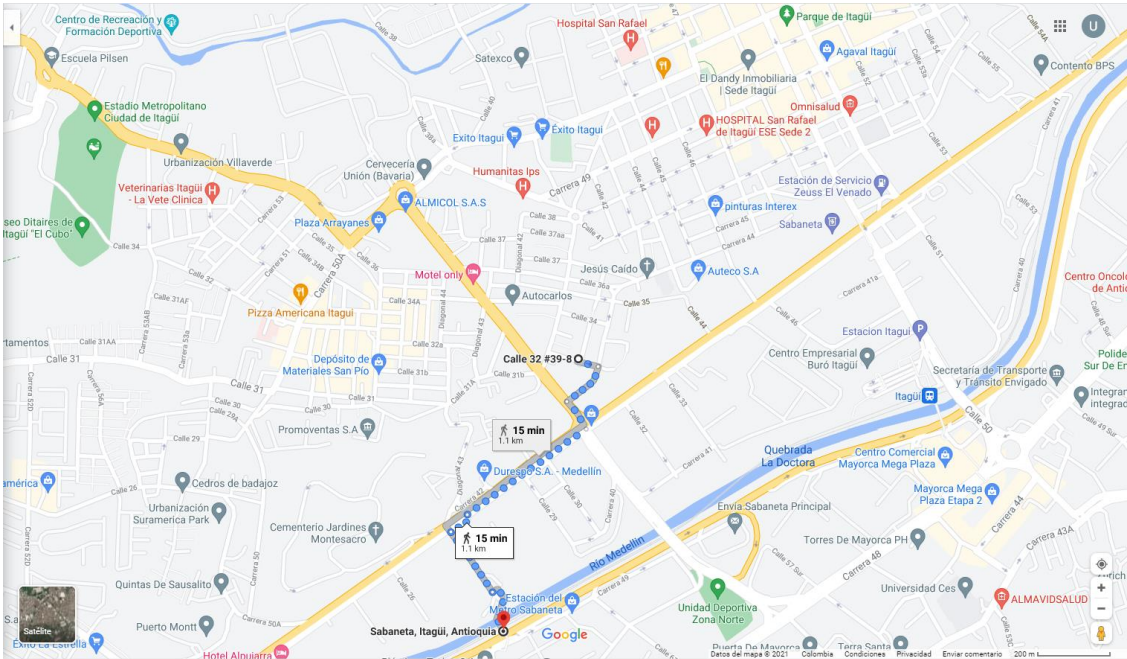
3.1. UBICACIÓN: MUNICIPIO: ITAGÜÍ, ANTIOQUIA, COLOMBIA
DIRECCIÓN: CALLE 32 39-08. SEGUNDO PISO
BARRIO: SAN JOSÉ
SUELO: URBANO

3.2. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

LOCALIZACIÓN - COMUNA	UNO					
SERVICIOS PÚBLICOS	Energía eléctrica	☒	Acueducto:	☒	Alcantarillado:	☒
	Red de gas:	☒	Telefonía:	☒	Alumbrado público:	☒
	Recolección basuras:	☒	Frecuencia semanal:	3		
USOS PREDOMINANTES	RESIDENCIALES					
NORMATIVIDAD URBANÍSTICA	Acuerdo 006 de 2014 del Concejo de Itagüí					

VÍAS DE ACCESO	Existentes: Si Estado: NORMALES Bermas: Si Aceras Si Tipo de vía: MUNICIPAL La vía es estrecha						
AMOBILAMIENTO URBANO	El sector cuenta con establecimientos de comercio pequeños y de cadena como Justo Y Bueno, DI y el Éxito, restaurantes, bares, zona industrial debido a la cercanía de la Autopista sur, de los que se destaca Pilsen-Cervunión, instituciones educativas, centros religiosos, centros de salud del que se destaca Humanitas, la estación del metro más cercana es Sabaneta						
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3						
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	INTERMUNICIPAL
	FRECUENCIA (min)	10	10	5	1.1 km	10	
EDIFICACIONES IMPORTANTES	CEMENTERIO JARDINES MONTESACRO						

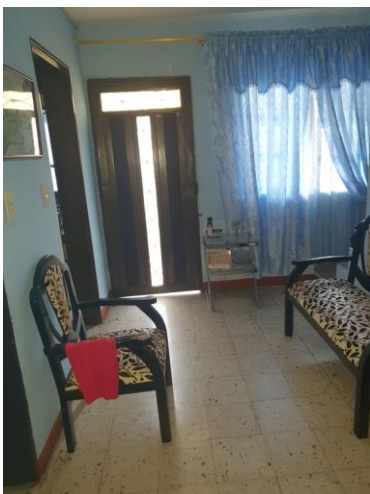
4. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE



TIPO DE BIEN INMUEBLE	EN CUANTO AL USO:	RESIDENCIALES						
	EN CUANTO AL TIPO:	APARTAMENTO						
	POR AGRUPAMIENTO:	EDIFICIO ÚNICO						
	USO ACTUAL	RESIDENCIAL						
UBICACIÓN	MEDIANERO							
TERRENO	LINDEROS:	Descritos en la ESCRITURA # 158 DEL 24 DE ENERO DE 1986, NOTARIA DE ITAGÜÍ						
	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	0
	ÁREAS:	CONSTRUIDA: 57.02 M2						

		LIBRE: 18.20 M2		
	VETUSTEZ	35 años		
	ESTADO:	TERMINADA		
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTRUCTURA: ESTRUCTURA DE CONCRETO		
		FACHADA: PAÑETE Y PINTURA		
		CUBIERTA: PLACA DE CONCRETO		
		DEPENDENCIAS: Entrada común del edificio, puerta metálica, sala-comedor, balcón, tres alcobas sencillas con puerta y ventanas, patio con zona de ropas, cocina sencilla con mesón en acero inoxidable, baño social con cabina y enchapado, paredes revocadas y pintadas, piso en baldosa común		
		CONDICIONES DE ILUMINACIÓN: NATURAL - BUENA		
		CONDICIONES DE VENTILACIÓN: NATURAL - BUENA		
	ACABADOS:	PISOS: REGULAR COMÚN	MUROS: BUENO PINTADA Y REVOCADA	TECHOS: BUENO
		BAÑOS: (1) BUENO	COCINA: REGULAR SENCILLA	CARPINTERÍA: REGULAR
	SERVICIOS PÚBLICOS:	El predio cuenta con los siguientes servicios públicos: ENERGÍA: ☒ ALCANTARILLADO ☒ ACUEDUCTO: ☒ RED DE GAS: ☒ TELEFONÍA: ☐ TV POR CABLE: ☐ INTERNET ☐		

REGISTRO FOTOGRÁFICO.





5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:

MATRÍCULA INMOBILIARIA:	001-414887
ESCRITURA DE PROPIEDAD:	3636 del 14 de diciembre de 1994 de la Notaría 10 de Medellín
CÉDULA CATASTRAL:	053600100002000040002901000002
LICENCIA DE CONSTRUC.	Sin inf
ESCRITURA DE R.P.H.	158 del 24-01-1986 NOTARIA de ITAGÜÍ
COEF. DE COPROPIEDAD	Sin inf
PROPIETARIO(S)	GLORIA DE JESÚS CANO RAIGOZA, C. de C. N° 42.758.735

6. 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; EMBARGO DENTRO DEL PROCESO DE LA REFERENCIA
SEGURIDAD:	SIN AFECTACIONES
PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:	INEXISTENTES

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 1º.- 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.	☒
Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. Parágrafo.- Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.	☐
Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $V_c = \{C_t - D\} + V_t$. En donde: V_c = Valor comercial; C_t = Costo total de la construcción; D = Depreciación; V_t = Valor del terreno Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.	☐
Artículo 4º.- Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.	☐

8.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA:

Conforme al predio objeto de valuación, y debido a la 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

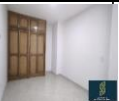
8.2.1. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA: El sector cuenta con buenas oferta y demanda de bienes inmuebles tanto nuevos como usados en el sector.

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 aceptables

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: El estudio se hará en una tabla de Excel que arroja los siguientes resultados:

DATOS MUESTRA DE REFERENCIA							HOMOGENIZACIÓN			PRECIO M/2	
NRO	UBICACIÓN	CONTACTO	FUENTE	TELÉFONO	PRECIO	FOTOGRAFÍA	ÁREA	F. FUENTE	F. UBICACIÓN		F. ÁREA
1	Residencia de 2a	Elemento inmobiliario	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1072863	316 665 91 41	\$ 270.000.000		120	0,90	1,00	1,09	\$ 2.199.536
2	Residencia de 2a	Elemento inmobiliario	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1069977	497 12 21	\$ 220.000.000		84	0,90	1,00	1,04	\$ 2.460.824
3	Residencia 1a	maxibienes	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1010709	444 52 30	\$ 272.000.000		63	0,90	0,60	1,01	\$ 2.357.408
4	Residencia de 2a	portal del sur	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=981211	319 4421234	\$ 145.000.000		61	0,90	1,00	1,01	\$ 2.155.443
5	Residencia de 2a	arrendamiento s rogelio	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=886512	376 91 17	\$ 160.000.000		66	0,90	1,00	1,02	\$ 2.217.563
6	Residencia de 2a	Arrendamientos Universal	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=858171	322 78 15	\$ 175.000.000		60	0,90	0,80	1,01	\$ 2.111.920
7	Residencia de 2a	inmobiliaria laureles	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=731238	444 16 11	\$ 230.000.000		82	0,90	0,80	1,04	\$ 2.102.705
8	Residencia de 2a	panorama arrendamientos	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=585617	376 76 76	\$ 400.000.000		120	0,90	0,70	1,09	\$ 2.281.000
9	Residencia de 2a	propiedad comun	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=476623	520 28 20	\$ 245.000.000		120	0,90	1,00	1,09	\$ 1.995.875

8.3.2. ANÁLISIS ESTADÍSTICO:

PROMEDIO ESTUDIO ECONÓMICO			ANÁLISIS ESTADÍSTICOS		
Muestra	Promedio m2 sin homogen.	Promedio m2 homogen.	FÓRMULAS	Sin homogeneizar	Homogeneizado
1	\$ 2.250.000	\$ 2.199.536	Metro cuadrado promedio	\$ 2.787.149	\$ 2.209.142
2	\$ 2.619.048	\$ 2.460.824	Desviación estandar	\$ 691.888	\$ 141.333
3	\$ 4.317.460	\$ 2.357.408	Coeficiente de variación (%)	24,82%	6,40%
4	\$ 2.377.049	\$ 2.155.443	Mediana	\$ 2.619.048	\$ 2.199.536
5	\$ 2.424.242	\$ 2.217.563	Moda	#N/D	#N/D
6	\$ 2.916.667	\$ 2.111.920	Varianza	\$ 691.888	\$ 141.333
7	\$ 2.804.878	\$ 2.102.705	Coeficiente de asimetría	148,39%	43,23%
8	\$ 3.333.333	\$ 2.281.000	Limite superior	\$ 4.317.460	\$ 2.460.824
9	\$ 2.041.667	\$ 1.995.875	Limite Inferior	\$ 2.041.667	\$ 1.995.875
			Nivel de Confianza	95%	
			Nivel de significancia	5%	
Factor de comercialización			1,00		
VALOR PROMEDIO ADOPTADO PARA EL DICTAMEN					\$ 2.216.344
VALOR MÁXIMO DEL PREDIO			M2	\$ 2.317.780	TOTAL INMUEBLE \$ 132.159.810
VALOR MINIMO DEL PREDIO			M2	\$ 2.100.503	TOTAL INMUEBLE \$ 119.770.692

8.3.3. RESULTADOS

DESCRIPCIÓN	FMI	ÁREA	VALOR	F.Altura.	TOTAL
SEGUNDO PISO	001-414887	57,02	\$ 126.375.942,4	4%	\$ 121.320.905
LIBRE		18,2	\$ 16.188.665,8	0%	\$ 16.188.666
TOTAL INMUEBLE					\$ 137.509.571
VALOR ADOPTADO					\$ 138.000.000

8.3.4. VIDA ÚTIL DE LA CONSTRUCCIÓN:

VIDA ÚTIL DE LA CONSTRUCCIÓN		
NRAL	CONCEPTO	CASA/VIVIENDA
8.3.4.1.	VIDA ÚTIL.	100
8.3.4.2.	VIDA ÚTIL REMANENTE	65,00
8.3.4.3.	VIDA ÚTIL TÉCNICA	62,55
8.3.4.4.	VIDA ÚTIL ECONÓMICA	51,20

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 abril de 2021.

VALOR DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON F.M.I. N° 001-414887, UBICADO EN LA CALLE 32 39-08. SEGUNDO PISO, DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ - ANTIOQUIA: CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M.L. (\$138.000.000)

10. PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo, salvo cuando el destinatario es una autoridad judicial o administrativa competente-

FECHA DEL INFORME Y VERIFICACIÓN DEL VALOR: jueves, 22 de abril de 2021

Atentamente


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

Cuenta de Cobro N° 001

jueves, 22 de abril de 2021

DR (A).
ELIANA MARÍA ACOSTA SUAREZ

DEBE A
UGO RICARDO FLÓREZ POSADA
C.C. 71.270.727

LA SUMA DE:

SEISCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$600.000)

POR CONCEPTO DE

Honorarios como perito, por el **AVALÚO** del **INMUEBLE IDENTIFICADO CON F.M.I. 001-414887, UBICADO EN LA CALLE 32 39-08. SEGUNDO PISO, DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ - ANTIOQUIA**, el cual hace parte del proceso ejecutivo con acción personal, que cursa en el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ, adelantado por WEIMAR ALBERTO DUQUE CASTAÑEDA en contra de GLORIA DE JESÚS CANO RAIGOZA, bajo el radicado 2016-00330

Honorarios	\$600.000.00
Total	\$600.000.00

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

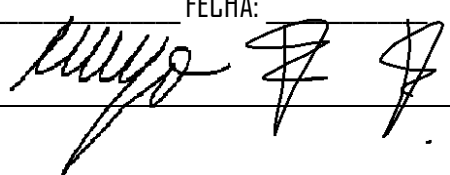
Atentamente,


UGO RICARDO FLÓREZ POSADA.
T. P. N° 158.315 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: b60c0ab2



<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		Fecha	Regimen
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.		05 Jul 2019	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		05 Jul 2019	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		07 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance		Fecha	Regimen
Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.		07 Mayo 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: b60c0ab2



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance		Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.		07 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.		05 Jul 2019	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance		Fecha	Regimen
• 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.		07 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.		07 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares			
Alcance		Fecha	Regimen
• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.		07 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales			
Alcance		Fecha	Regimen
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.		05 Jul 2019	Régimen



PIN de Validación: b60c0ab2



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



Académico			
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.	05 Jul 2019	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance	Fecha	Regimen	
Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	05 Jul 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.	18 Abr 2018	Régimen Académico	

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

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



PIN de Validación: b60c0ab2



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

b60c0ab2

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 cinco (05) días del mes de Abril del 2021 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

JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO (REPARTO)	RADICADO	
DEMANDANTE/SOLICITANTE	ROBINSON ALEXANDER DEVIA GONZÁLEZ y JUAN MANUEL	DEMANDADO	FUNDACIÓN LATINOAMERICANA SIETE DESTELLOS
UBICACIÓN	HOJAS ANCHAS	MUNICIPIO	GUARNE
OBJETO	Cat. 2. Inmuebles Rurales	F.M.I.	020-24644
			Elaboró U P S
CONSECUTIVO	21-052	FECHA	23/03/2021
JUZGADO/DESPACHO	PRIVADO	APODERADO	MARCOS ALEXANDER PATERMINA GUARÍN
DEMANDANTE/SOLICITANTE	BERTILDA PARRA CAÑAS	RADICADO	
UBICACIÓN	CALLE 33 #28-27	DEMANDADO	
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	MUNICIPIO	PUEBLO RICO
		F.M.I.	014-6491
			Elaboró B P S
CONSECUTIVO	21-053	FECHA	24/03/2021
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO (REPARTO)	APODERADO	MAURICIO ANDREY QUINTERO MARÍN
DEMANDANTE/SOLICITANTE	GABRIEL ARCÁNGEL SIERRA GALLEGU	RADICADO	
UBICACIÓN	PARAJE LA MOSQUITA, PREDIO VILLA ELSA	DEMANDADO	CESAR JULIO PINZÓN OLMOS
OBJETO	Cat. 2. Inmuebles Rurales	MUNICIPIO	GUARNE
		F.M.I.	020-12088
			Elaboró B P S
CONSECUTIVO	21-054	FECHA	24/03/2021
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO I CIVIL CIRCUITO DE BELLO	APODERADO	ANDRES ALBEIRO GALVIS ARANGO
DEMANDANTE/SOLICITANTE	MARIO DE JESÚS PÉREZ ROLDÁN Y OTROS	RADICADO	2017-00561
UBICACIÓN	CARRERA 22 # 12-19, APT 201	DEMANDADO	LILIANA ANDREA GÓMEZ SIERRA
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	MUNICIPIO	BARBOSA
		F.M.I.	012-25731
			Elaboró B P N
CONSECUTIVO	21-055	FECHA	24/03/2021
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN REPARTO	APODERADO	MARCOS ALEXANDER PATERMINA GUARÍN
DEMANDANTE/SOLICITANTE	JUAN CAMILO GUEVARA	RADICADO	
UBICACIÓN	CALLE 97 A # 76 - 130 AP 201	DEMANDADO	GERARDO DE JESÚS Y LOURDES DEL SOCORRO
OBJETO	Cat. 13. Intangibles especiales	MUNICIPIO	MEDELLÍN
		F.M.I.	01N-96581
			Elaboró B P N
CONSECUTIVO	21-056	FECHA	24/03/2021
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN REPARTO	APODERADO	MARCOS ALEXANDER PATERMINA GUARÍN
DEMANDANTE/SOLICITANTE	MARIO DE JESÚS LONDOÑO MEJÍA	RADICADO	
UBICACIÓN	CALLE 97 A # 76 - 130 AP 302	DEMANDADO	GERARDO DE JESÚS Y LOURDES DEL SOCORRO
OBJETO	Cat. 13. Intangibles especiales	MUNICIPIO	MEDELLÍN
		F.M.I.	01N-96581
			Elaboró B P S
CONSECUTIVO	21-057	FECHA	25/03/2021
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO 03 CIVIL CIRCUITO EJECUCIÓN DE SENTENCIA	APODERADO	ANDRES ALBEIRO GALVIS ARANGO
DEMANDANTE/SOLICITANTE	MARGARITA ROJAS VIUDA DE CALLEJAS	RADICADO	007-2016-00642
UBICACIÓN	CARRERA 86 # 44-47, APT. 501	DEMANDADO	LUISA FERNANDA ROLDÁN PÉREZ
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	MUNICIPIO	MEDELLÍN
		F.M.I.	001-772162
			Elaboró B P N
CONSECUTIVO	21-058	FECHA	23/03/2021
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL LA ESTRELLA	APODERADO	CARLOS MARIO GIRALDO CORREA
DEMANDANTE/SOLICITANTE	JULIO CESAR CORRALES TORRES	RADICADO	2020-00259
UBICACIÓN	CARRERA 52 # 88AA SUR-133 INT 101/102	DEMANDADO	GLADYS LÓPEZ DE HINCAPIÉ, Y TERCEROS INDE
OBJETO	Cat. 13. Intangibles especiales	MUNICIPIO	LA ESTRELLA
		F.M.I.	001-223361
			Elaboró B P N



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 ésta determinación con vigencia hasta el día **31 de Diciembre de 2018**, lo cual le faculta para **avaluar, 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



CORPOLONJAS DE COLOMBIA



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

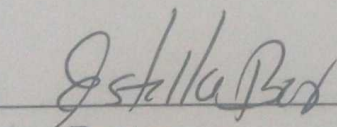
Cédula N° 71.270.727

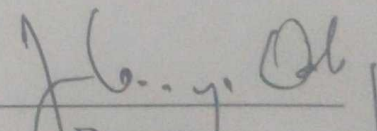
Asistió al:

Taller Práctico de Homogeneización

Con una intensidad de 4 horas

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


Rectora


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

DOCUMENTOS ANEXOS COMO PERITO

