



Libertad y Orden
República de Colombia
Rama Judicial

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
BELLO – ANTIOQUIA**

Tres (03) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Procedimiento	HIPOTECARIO
Demandante	DIEGO LEON SALAZAR
Demandado	WILLIAM DE JESUS HIDALGO
Radicado	No. 05088-40-03-002- 2019-00838 -00
Síntesis	Requerimiento

De acuerdo a memorial allegado a este Despacho, por correo electrónico el 25 de febrero de 2021, por el apoderado de la parte ejecutante se decide,

AGREGAR al proceso avalúo comercial del inmueble objeto de medida cautelar y previo a darse traslado a éste avalúo presentado por la parte actora, deberá presentar el avalúo catastral conforme lo indica el artículo 444, numeral 4° del Código General del Proceso, toda vez que como se trata de un bien inmueble, en principio es aquel que debe presentarse incrementado en un 50% y al aportarse un avalúo dictaminado pericialmente, se entiende que el catastral no es el idóneo para establecer el precio real, circunstancia que así debería manifestarse expresamente.

NOTIFÍQUESE

MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL

JUEZ

memorial 2019-838

deiby cossio serna <deibycs@hotmail.com>

Jue 25/02/2021 16:12

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Antioquia - Bello <j02cmpalbelo@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (1 MB)

memorial allego avaluo comercial.pdf; DIAGONAL 57AA ^N20A-22 (1).pdf;



Deiby Jhoan Cossio Serna
Abogado U. Luis Amigo
Especialista En Derecho Comercial
Cra. 51 Nro. 52 – 19 Ofc. 208 Itagüí
Tels: 3008519256
E-mail: deibycs@hotmail.com

Juez
JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
BELLO ANTIOQUIA

REF: EJECUTIVO HIPOTECARIO
Demandante: DIEGO LEON SALAR
Demandado: WILLIAM DE JESUS HIDALGO
Radicado: 2019-838

Asunto: ALLEGO AVALUO COMERCIAL

DEIBY JHOAN COSSIO SERNA Identificado con la cedula de ciudadanía No. 70.221.455, T.P. No. 246.834 del C.S. de la J, celular 3008519256 Correo electrónico deibycs@hotmail.com actuando como apoderado judicial de la parte demandada, por medio del presente escrito, allego al despacho avaluo comercial

Atentamente



DEIBY JHOAN COSSIO SERNA

Identificado con la cedula de ciudadanía No. 70.221.455

T.P. No. 246.834 del C.S. de la J

CEL 3008519256

Correo electrónico deibycs@hotmail.com

Señores:
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BELLO
E. S. D.

REF:	PROCESO:	HIPOTECARIO
	DEMANDANTE:	DIEGO LEÓN SALAZAR VELÁSQUEZ
	DEMANDADO:	WILLIAM DE JESÚS HIDALGO FLOREZ
	RADICADO:	2019-00838

Asunto: **VALUACIÓN COMERCIAL**

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 el abogado DEIBY JHOAN COSSÍO SERNA

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 Autoregulador 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 101, 102, 104, A02, S01, S02, S03, M01, M04, M05)
- 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) # DIN-5042267
- Escritura Pública 895 del 04 de Mayo del año 2017 de la Notaria 13 del circulo de Medellin
- Reservas relativas a la insuficiencia o incoherencia de la información: No

FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN DEL PREDIO

- Se visitó el inmueble el día 18/02/2021
- Se registro y verificó las características físicas y de utilización del bien, adecuaciones y mercado, linderos y localización

2. DEFINICIÓN DEL ENCARGO VALUATORIO:

- 2.1 OBJETO:** Valuar el inmueble identificado con M.I. N° DIN-5042267 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

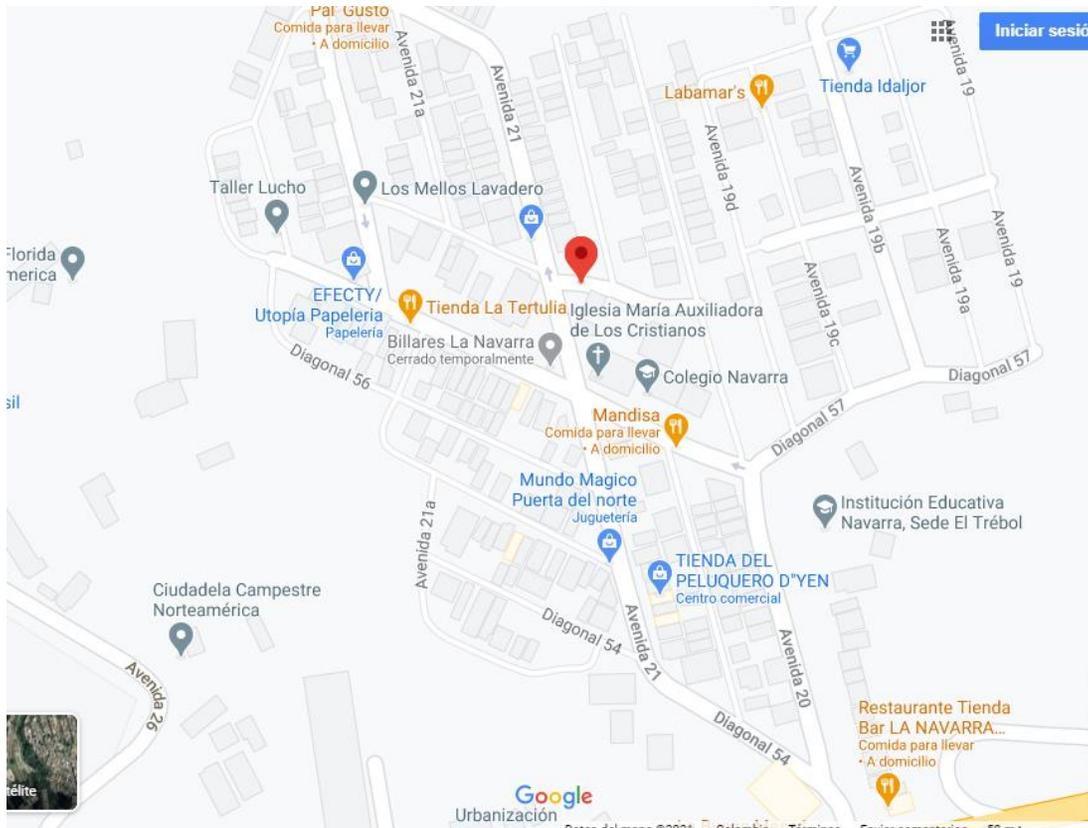
3.1. UBICACIÓN: MUNICIPIO: BELLO, ANTIOQUIA, COLOMBIA
DIRECCIÓN: DIAGONAL 57AA #20A-22
BARRIO: NAVARRA
SUELO: URBANO

3.2. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

LOCALIZACIÓN - COMUNA	NIQUÍA					
SERVICIOS PÚBLICOS	Energía eléctrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Acueducto:	<input checked="" type="checkbox"/>	Alcantarillado:	<input checked="" type="checkbox"/>
	Red de gas:	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefonía:	<input checked="" type="checkbox"/>	Alumbrado público:	<input checked="" type="checkbox"/>
	Recolección basuras:	<input checked="" type="checkbox"/>	Frecuencia semanal:	2		
USOS PREDOMINANTES	RESIDENCIALES					

NORMATIVIDAD URBANÍSTICA	Acuerdo 033 de 2009 del Concejo de Bello						
VÍAS DE ACCESO	Existentes: Si		Estado: BUENAS		Bermas: Si		
	Aceras Si		Tipo de vía: MUNICIPAL				
AMOBILIAMIENTO URBANO	Iglesia María Auxiliadora de los cristianos, IE Navarra sede trébol, establecimientos comerciales,						
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3						
LEGALIDAD URBANIZACIÓN	Si hace parte del P.D.T.						
TOPOGRAFÍA	RELATIVAMENTE PLANA						
TRANSPORTE PÚBLICO	TIPO	BUS	COLECTIVO	TAXI	METRO	INTEGRADO	OTRO
	CUBRIMIENTO	Si	Si	Si	No	Si	No
	FRECUENCIA (min)	5	5	5		5	
EDIFICACIONES IMPORTANTES	Centro comercial Puerta del Norte						

4. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

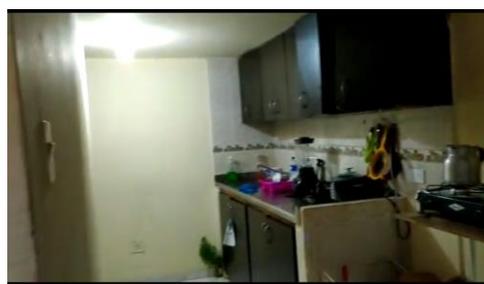
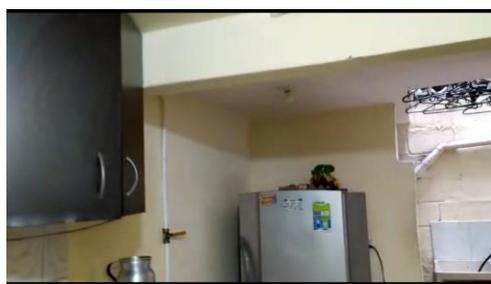
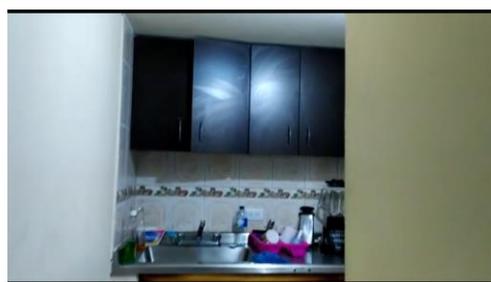
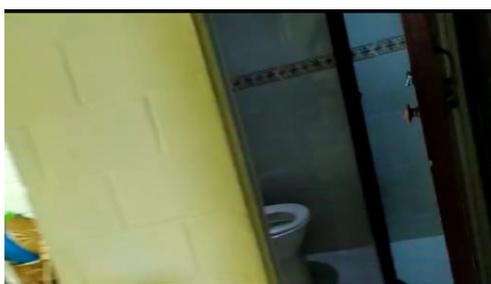


TIPO DE BIEN INMUEBLE	EN CUANTO AL USO:	RESIDENCIALES
	EN CUANTO AL TIPO:	APARTAMENTO
	POR AGRUPAMIENTO:	CONSTRUCCIÓN ÚNICA
	USO ACTUAL	RESIDENCIAL
UBICACIÓN	MEDIANERO	
TERRENO	LINDEROS:	Apartamento situado en el Municipio de Bello (Departamento de Antioquia) Urbanización Navarra y cuya dirección es Diagonal 57aa Nro 20ª-22 Situado en el lote 18 primer piso. Inmueble comprendido por los siguientes puntos perimetrales 138,139,140,141,134,133 y 138 punto de partida y cierra. Con un área privada total de 46.90 m2 Aproximadamente divide en un área Privada cubierta de 39.90 m2 y un área privada libre de 7.00 m2 y una altura libre de 2.30 metros; linda por el Nadir, con terreno sobre el cual se construye la vivienda; y por el

		Cenit, con placa común que lo separa del segundo piso (Avenida 57aa Nro 20 ^a -18 202) y en la zona de patio con aire a partir de una altura de 2.30mts						
	TOPOGRAFÍA:	PLANA						
	CERRAMIENTOS:	MUROS INTERIORES Y EXTERIORES						
	FORMA:	SIMÉTRICA						
	REGLAM. USO SUELO	CUMPLE CON EL USO DEL SUELO PERMITIDO: SI						
CONSTRUCCIÓN	# DE PISOS	1	SÓTANOS	0	CUARTO ÚTIL	0	PARQUEADEROS	0
	ÁREAS:	ÁREA PRIVADA CUBIERTA: 39.90 M2 ÁREA PRIVADA LIBRE: 7.00 M2 ÁREA TOTAL: 46.90 M2						
	VETUSTEZ	30 años						
	ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	TERMINADA						
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTRUCTURA: MAMPOSTERÍA DE CONCRETO						
		FACHADA: PAÑETE Y PINTURA						
		CUBIERTA: PLACA DE CONCRETO						
		DEPENDENCIAS: Ingreso por puerta metálica, sala comedor, con ventana al exterior, tres habitaciones independientes y dos de ellas con puertas una de las habitaciones posee baño privado enchapado, un baño social terminal y enchapado, cocina integral, patio de ropas y reja de seguridad cubierto plástica transparente techo en losa, paredes revocadas y pintadas una parte el resto adobe a la vista pintado. Cuenta con servicios de energía, acueducto gas por red, piso en baldosa común, se encuentra en buen estado de mantenimiento y conservación.						
		CONDICIONES DE ILUMINACIÓN: NATURAL - BUENA						
	CONDICIONES DE VENTILACIÓN: NATURAL - BUENA							
	ACABADOS:	PISOS: BUENO COMÚN		MUROS: BUENO PINTADA		TECHOS: BUENO		
		BAÑOS: (2) BUENO		COCINA: BUENO INTEGRAL		CARPINTERÍA: BUENO		
	SERVICIOS PÚBLICOS:	El predio cuenta con los siguientes servicios públicos: ENERGÍA: <input checked="" type="checkbox"/> ALCANTARILLADO <input checked="" type="checkbox"/> ACUEDUCTO: <input checked="" type="checkbox"/> RED DE GAS: <input checked="" type="checkbox"/> TELEFONÍA: <input checked="" type="checkbox"/> TV POR CABLE: <input checked="" type="checkbox"/> INTERNET <input checked="" type="checkbox"/>						
CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO	# EDIFICIOS:	1	# UNIDADES HABITAC	1	UBICACIÓN: EXTERIOR			
	DOTACIÓN COMUNAL: N/A							

REGISTRO FOTOGRÁFICO.





5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:

MATRÍCULA INMOBILIARIA:	DIN-5042267
ESCRITURA DE PROPIEDAD:	ESCRITURA 1993 del 23-10-2008 NOTARIA 10 de MEDELLÍN
CÉDULA CATASTRAL:	050880100090100100001901010002
LICENCIA DE CONSTRUC.	SIN INF
ESCRITURA DE R.P.H.	1261 del 19-06-1991 NOTARIA 20 de MEDELLÍN
COEF. DE COPROPIEDAD	100%
PROPIETARIO(S)	WILLIAM DE JESÚS HIDALGO FLOREZ CC# 8408516

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.	<input checked="" type="checkbox"/>
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.	<input type="checkbox"/>
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: $Vc = \{Ct - D\} + Vt$. En donde: Vc = Valor comercial; Ct = Costo total de la construcción; D = Depreciación; Vt = 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.	<input type="checkbox"/>
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.	<input type="checkbox"/>

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

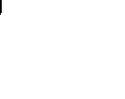
8.2.1. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA: El sector cuenta con buenas oferta y demanda de bienes inmuebles tanto nuevos como usados en el sector.

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

NRO	UBICACIÓN	CONTACTO	DATOS MUESTRA DE REFERENCIA				FOTOGRAFÍA	ÁREA	HOMOGENIZACIÓN			PRECIO M/2
			FUENTE	TELÉFONO	PRECIO	F. FUENTE			F. ESTADO	F. ÁREA		
1	Navarra	Espacio & vida	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1056827	314 850 13 59	\$ 280.000.000		69	0,90	0,6	1,05	\$ 2.294.562	
2	Navarra	Nuestra propiedad raiz	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1013591	507 30 58	\$ 143.000.000		54	0,90	0,9	1,02	\$ 2.177.472	
3	Navarra	vivir feliz inmobiliaria	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1003363	268 15 91	\$ 260.000.000		68	0,90	0,6	1,04	\$ 2.157.596	
4	Navarra	vive norte	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=992761	320 672 92 66	\$ 142.000.000		45	0,90	0,8	1,00	\$ 2.262.407	
5	Navarra	Asesoría Integral inmobilia	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=884126	294 44 62	\$ 270.000.000		97	0,90	0,8	1,11	\$ 2.218.210	
6	Navarra	vive norte	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1041987	320 672 92 66	\$ 188.000.000		57	0,90	0,7	1,02	\$ 2.122.643	
7	Navarra	Formas Inmobiliarias	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1049795	322 49 42	\$ 160.000.000		45	0,90	0,7	1,00	\$ 2.230.542	
8	Navarra	Picasa propiedad raiz	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1043008	501 72 76	\$ 160.000.000		70	0,90	1,0	1,05	\$ 2.158.465	
9	Navarra	Maxibienes	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1038353	44 52 30	\$ 165.000.000		56	0,90	0,8	1,02	\$ 2.162.591	

8.3.2. ANÁLISIS ESTADÍSTICO:

PROMEDIO ESTUDIO ECONÓMICO			ANÁLISIS ESTADÍSTICOS		
Muestra	Promedio m2 sin homogen.	Promedio m2 homogen.	FÓRMULAS	Sin homogeneizar	Homogeneizado
1	\$ 4.057.971	\$ 2.294.562	Metro cuadrado promedio	\$ 3.172.739	\$ 2.198.276
2	\$ 2.648.148	\$ 2.177.472	Desviación estandar	\$ 573.856	\$ 56.445
3	\$ 3.823.529	\$ 2.157.596	Coefficiente de variación (%)	18,09%	2,57%
4	\$ 3.155.556	\$ 2.262.407	Mediana	\$ 3.155.556	\$ 2.177.472
5	\$ 2.783.505	\$ 2.218.210	Moda	#N/D	#N/D
6	\$ 3.298.246	\$ 2.122.643	Varianza	\$ 573.856	\$ 56.445
7	\$ 3.555.556	\$ 2.230.542	Coefficiente de asimetría	9,74%	51,87%
8	\$ 2.285.714	\$ 2.158.465	Limite superior	\$ 4.057.971	\$ 2.294.562
9	\$ 2.946.429	\$ 2.162.591	Limite Inferior	\$ 2.285.714	\$ 2.122.643
Factor de comercialización					1,17
VALOR PROMEDIO ADOPTADO PARA EL DICTAMEN					\$ 2.564.786

8.3.3. RESULTADOS

DESCRIPCIÓN	FMI	ÁREA	VALOR	F.Altura.	TOTAL	Valor Adoptado
Dg 57AA# 20A-22	01N-5042267	46,9	\$ 120.288.445,1	0%	\$ 120.288.445	\$ 120.000.000

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	70,00
8.3.4.3.	VIDA ÚTIL TÉCNICA	65,93
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 para la operación 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 febrero de 2021.

VALOR DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON F.M.I. N° 01N-5042267, UBICADO EN LA DIAGONAL 57AA #20A-22, DEL MUNICIPIO DE BELLO - ANTIOQUIA: CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS M.L. (\$120.000.000)

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: martes, 23 de febrero de 2021

Atentamente


UGO RICARDO FLÓREZ POSADA.
T. P. N° 158.313 del C. S. de la J.
C. de C. N° 71.270.727

Cuenta de Cobro N° 001

martes, 23 de febrero de 2021

DR (A).
DEIBY JOHAN COSSÍO SERNA

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 (INCLUYENDO GASTOS), por el AVALÚO del bien inmueble **IDENTIFICADO CON M.I. N° INMUEBLE IDENTIFICADO CON F.M.I. N° DIN-5042267, UBICADO EN LA DIAGONAL 57AA #20A-22, DEL MUNICIPIO DE BELLO - ANTIOQUIA**, el cual hace parte del proceso ejecutivo con acción real, que cursa en el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BELLO, adelantado por DIEGO LEÓN SALAZAR VELÁSQUEZ en contra de WILLIAM DE JESÚS HIDALGO FLOREZ, bajo el radicado 2019-00838

Honorarios	\$500.000.00
Total	\$500.000.00

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: 

LISTAS DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO

CONSECUTIVO	21-012	FECHA	25/01/2021	APODERADO	CLAUDIA PATRICIA VELEZ DELGADO
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EBÉJICO	RADICADO	2013 00073	DEMANDADO	CARLOS MARIO VALENCIA PÉREZ
UBICACIÓN	SEVILLA - ALTO DE LOS ARBOLEDAS	MUNICIPIO	EBÉJICO	F.M.I.	029-18218
OBJETO	Cat. 2. Inmuebles Rurales	Elaboró U P N			
CONSECUTIVO	21-013	FECHA	25/01/2021	APODERADO	JORGE IVAN ARANGO RESTREPO
JUZGADO/DESPACHO	PRIVADO	RADICADO		DEMANDADO	NUBIA D. ISAZA HERNÁNDEZ
UBICACIÓN	CARRERA 57 # 27-25	MUNICIPIO	MEDELLIN	F.M.I.	001-897058
OBJETO	Cat. 13. Intangibles especiales	Elaboró U P N			
CONSECUTIVO	21-014	FECHA	26/01/2021	APODERADO	WILSON OSSA
JUZGADO/DESPACHO	A QUIEN PUEDA INTERESAR	RADICADO		DEMANDADO	
UBICACIÓN	LOCALES BELLO Y MEDELLIN, APTOS MEDELLIN	MUNICIPIO	MEDELLIN	F.M.I.	01N-5227601, 01N-5227602, 01N-5227603, 01N-5227604
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	Elaboró B P S			
CONSECUTIVO	21-015	FECHA	26/01/2021	APODERADO	ANDRÉS ALBEIRO GALVIS ARANGO
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE	RADICADO	2019-0020	DEMANDADO	MARÍA SOELIA ZAPATA TAMAYO
UBICACIÓN	CALLE 41 # 49-09, INTERIOR 106	MUNICIPIO	SAN PEDRO DE LOS MILAGROS	F.M.I.	01N-5218540
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	Elaboró U P N			
CONSECUTIVO	21-016	FECHA	27/01/2021	APODERADO	
JUZGADO/DESPACHO	A QUIEN PUEDA INTERESAR	RADICADO		DEMANDADO	
UBICACIÓN	CALLE 54 # 48-24	MUNICIPIO	ITAGUI	F.M.I.	001-326209
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	Elaboró B P N			
CONSECUTIVO	21-017	FECHA	28/01/2021	APODERADO	ANDRÉS ALBEIRO GALVIS ARANGO
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ENVIGADO	RADICADO	2011-0436	DEMANDADO	LAURA ZABALA MESA
UBICACIÓN	SAN ANTONIO SEGREGACIÓN-PIEDRECUESTA	MUNICIPIO	AMAGÁ	F.M.I.	033-10379
OBJETO	Cat. 2. Inmuebles Rurales	Elaboró U P N			
CONSECUTIVO	21-018	FECHA	28/01/2021	APODERADO	
JUZGADO/DESPACHO	A QUIEN PUEDA INTERESAR	RADICADO		DEMANDADO	
UBICACIÓN	CALLE 10A # 28-60	MUNICIPIO	MEDELLIN	F.M.I.	001-332510, 001-332501, 001-332502, 001-332503
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	Elaboró B P N			
CONSECUTIVO	21-019	FECHA	01/02/2021	APODERADO	ALEJANDRA RUBIO
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO 12 DE FAMILIA DE MEDELLÍN	RADICADO	2019-00725	DEMANDADO	MARINA HENAO DE CARDONA
UBICACIÓN	MENAJE, VEHÍCULO, CUPO	PLACAS	SMV 493 y TTN244; JOYAS, MUEBLES	F.M.I.	
OBJETO	Cat. 7. Maquinaria/vehiculos				



PIN de Validación: ad710a32



<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 evaluador 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	
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	05 Jul 2019	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	05 Jul 2019	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	07 Mayo 2020	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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: ad710a32



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	<p>Fecha</p> <p>07 Mayo 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha</p> <p>05 Jul 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>07 Mayo 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	<p>Fecha</p> <p>07 Mayo 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	<p>Fecha</p> <p>07 Mayo 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 10 Semovientes y Animales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha</p> <p>05 Jul 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>



PIN de Validación: ad710a32



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



Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	Fecha 05 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	Fecha 05 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> • 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 18 Abr 2018	Regimen 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: ad710a32



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

ad710a32

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 Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

DOCUMENTOS ANEXOS COMO PERITO

