



Libertad y Orden
República de Colombia
Rama Judicial
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
BELLO-ANTIOQUIA

Bello, Dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021)

<i>Proceso</i>	<i>Proceso de pertenencia</i>
<i>Radicado</i>	<i>05088-40-03-002-2019-01244-00</i>
<i>Demandante</i>	<i>Urbanización Los Arboles P.H.</i>
<i>Demandada</i>	<i>Jhonatan Arbeláez Bedoya y Viviana María López Arias</i>
<i>Asunto</i>	<i>Incorpora Avalúo - Ordena oficiar</i>

Teniendo en cuenta el Avalúo Comercial aportado por la parte actora, se procede a incorporar el mismo al expediente, sin embargo, toda vez que no obra dentro del mismo, el correspondiente Avalúo Catastral del bien, ni se ha proferido Auto que Ordena Seguir Adelante con la Ejecución, previo a dar el respectivo traslado, el Despacho dispone:

OFICIAR a la Oficina de Catastro Municipal de Bello, para que se sirva aportar el avalúo catastral del bien inmueble identificado con M.I. 01N-5395661, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de Medellín.

NOTIFÍQUESE

MARIO ANDRÉS PARRA CARVAJAL
JUEZ

Firmado Por:

MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL
JUEZ
JUZGADO 002 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BELLO-ANTIOQUIA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

61ccdaf752c47d484a09a25e59890880c1f4683220ec3c6d2da9b3c65f4701b5

Documento generado en 17/04/2021 11:43:54 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

envió avaluó inmueble radicado 2019-0-124400

jhon fredy restrepo <fredy.restrepo2013@gmail.com>

Jue 15/04/2021 14:23

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

 1 archivos adjuntos (2 MB)

ENVIO AVALUO JHONATAN OK.pdf;



Medellín, abril 12 de 2021

Doctor
MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL
JUZGADO SEGUNDO MUNICIPAL DE ORALIDAD
Bello Antioquia.

Ref. PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
DTE. URBANIZACION LOS ARBOLES P.H
DDO. JHONATAN ARBELAEZ BEDOYA y OTRA
RADICADO 05088400300220190124400

ASUNTO : Se Aporta Avaluo.

JOHN FREDY RESTREPO BETANCUR , abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional número 345.100, del C.S. de la J., obrando en calidad de apoderado judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, con todo respeto me permito enviar avaluo para su respectivo traslado, presentado por el perito UGO RICARDO FLOREZ POSADA identificado con la cedula de ciudadanía numero 71.270.727 , con el fin de continuar con el tramite del proceso.

Del Señor Juez,



JOHN FREDY RESTREPO BETANCUR
T.P.N. 345.100 del C.S. de la J.
TELÉFONO : 313 7334191
Email: fredy.restrepo2013@gmail.com

Anexo: avaluo de inmueble.

Señores:

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BELLO

E. S. D.

REF:	PROCESO:	EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA
	DEMANDANTE:	URBANIZACIÓN LOS ARBOLES P.H.
	DEMANDADO:	JHONATAN ARBELÁEZ BEDOYA Y VIVIANA MARÍA LÓPEZ ARIAS
	RADICADO:	2019-1244

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 la abogada GLORIA PATRICIA MONDRAGÓN MORALES

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 Corpolygonjas 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-5395661
- Escritura Pública 4.973 del 31 de 2014 de la Notaria Tercera del Circulo Notarial de Medellin
- Diligencia de secuestro practicada el 10-11/2020 de donde se extrajo la información de las comodidades
- Reservas relativas a la insuficiencia o incoherencia de la información: No

FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN DEL PREDIO

- Se visitó el inmueble el día 19/03/2021
- No se registró toda vez que los moradores impidieron el ingreso. Por lo tanto, esta circunstancia puede afectar la precisión, análisis y uso de la valuación

2. DEFINICIÓN DEL ENCARGO VALUATORIO:

- 2.1 OBJETO:** Valuar el inmueble identificado con M.I. N° DIN-5395661 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

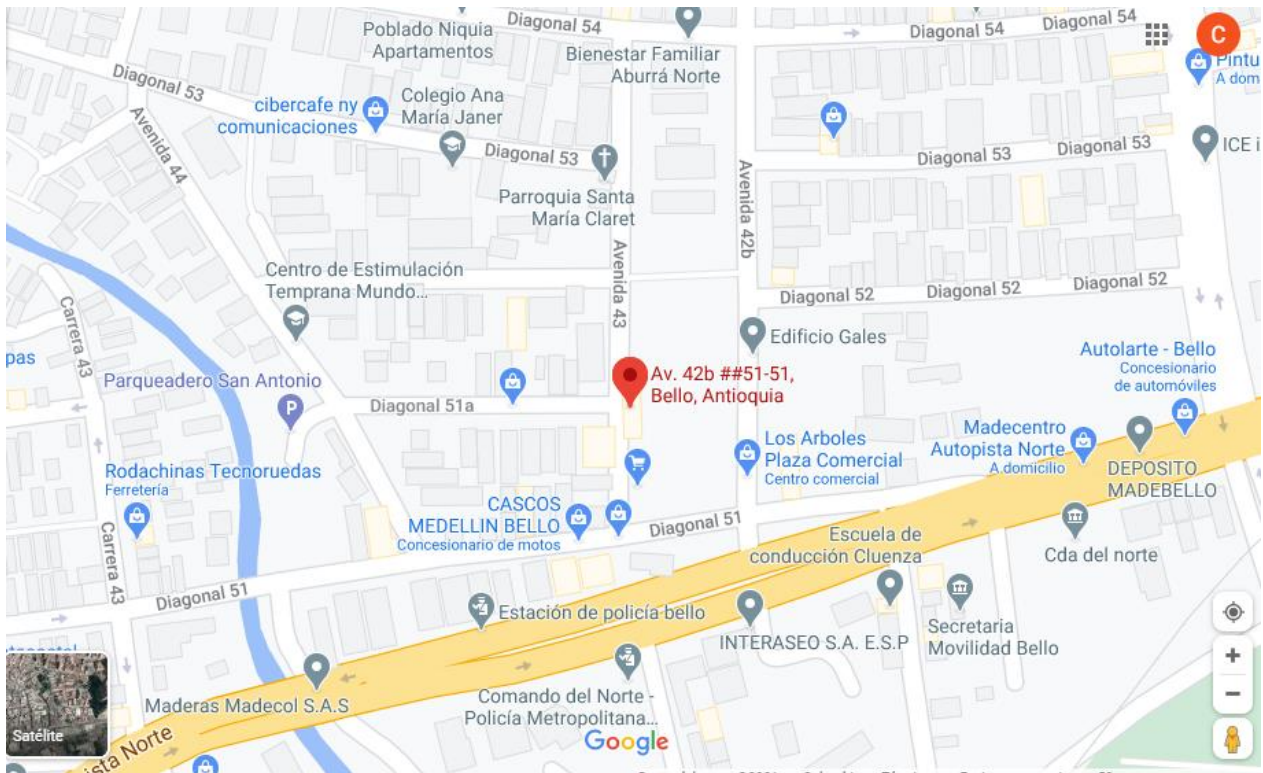
3.1. UBICACIÓN: MUNICIPIO: BELLO, ANTIOQUIA, COLOMBIA
DIRECCIÓN: AVENIDA 42B #51-51 AP 715 PISO 7 TORRE 3 ETAPA 3
BARRIO: CIUDAD DE NIQUIA
EDIFICIO: URBANIZACIÓN LOS ARBOLES GUAYACÁN P.H
SUELO: URBANO

3.2. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

LOCALIZACIÓN - COMUNA	NIQUIA					
SERVICIOS PÚBLICOS	Energía eléctrica	☒	Acueducto:	☒	Alcantarillado:	☒
	Red de gas:	☒	Telefonía:	☒	Alumbrado público:	☒

	Recolección basuras:	☒	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					
AMOBILAMIENTO URBANO	Centro comercial Los Árboles, Parroquia Santa María Claret, Colegio Ana María Janer, Escuela de conducción Cluenza							
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	No	Si	No	
	FRECUENCIA (min)	10	10	10		10		
EDIFICACIONES IMPORTANTES	Bienestar familiar Aburra Norte, Estación de policía Bello							

4. 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:	APARTAMENTO 715 Apartamento construido en el séptimo piso de la torre 3, denominada GUAYACÁN, Tercera Etapa de la Urbanización Los Árboles situado en el Municipio de Bello en la Avenida 42B Nro. 51-51 Tiene un área construida interior (incluye balcón de 2.80 m2) de 40.03m2 y sus linderos están delimitados por el perímetro comprendido entre los puntos 24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43, 44, 45, 46, 47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,y 24 punto de partida en el plano

		que se procoliza por el Nadir, linda, por losa, con sexto piso; y por el Cenit, linda, por losa con piso de apartamentos						
	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:	TOTAL: 40.03 M2						
	VETUSTEZ	7 años						
	ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	TERMINADA						
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTRUCTURA: MAMPOSTERÍA DE CONCRETO						
		FACHADA: PAÑETE Y PINTURA						
		CUBIERTA: PLACA DE CONCRETO						
		DEPENDENCIAS: Se ingresa por puerta en aglomerado, sala comedor, con balcón o mirador hacia el exterior, cocina integral, una alcoba independiente con baño interno, paredes revocadas y pintadas, piso en cerámica, techo en losa, cuenta con servicios de energía, acueducto, y gas por red. Se encuentra en buen estado de conservación						
		CONDICIONES DE ILUMINACIÓN: NATURAL - BUENA						
		CONDICIONES DE VENTILACIÓN: NATURAL - BUENA						
		ACABADOS:	PISOS: BUENO CERÁMICA		MUROS: BUENO PINTADA		TECHOS: BUENO	
			BAÑOS: (1) BUENO		COCINA: BUENO INTEGRAL		CARPINTERÍA: BUENO	
	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:	1	# UNIDADES HABITAC	1	UBICACIÓN: EXTERIOR			
	DOTACIÓN COMUNAL: Portería, 2 ascensores, 4 niveles de parqueaderos privados, en altura iniciando desde el segundo nivel, un primer nivel con 50 locales comerciales, 13 oficinas y un sótano de parqueaderos públicos tanto para locales como para visitantes de los apartamentos. Zonas comunes último piso 2 piscinas adultos, 2 piscinas niños, 2 turcos, 2 canchas múltiples, gimnasio dotado, juegos infantiles, salón de juegos infantiles, salón de juegos infantiles, guardería, 2 salones sociales multifuncionales, salón de juegos, zona BBQ, Auditorio, zona común para el disfrute de habitaciones y mascotas							

5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:

MATRÍCULA INMOBILIARIA:	01N-5395661
ESCRITURA DE PROPIEDAD:	902 del 16 de Marzo de 2016 de la Notaria Tercera de Medellín
CÉDULA CATASTRAL:	Sin información
LICENCIA DE CONSTRUC.	NO
ESCRITURA DE R.P.H.	4973 del 31 de Diciembre de 2014 de la Notaria Tercera de Medellín, con reforma mediante la Escritura 2164 del 21 de Julio de 2017 de la Notaria Tercera de Medellín
COEF. DE COPROPIEDAD	0.137%
PROPIETARIO(S)	JHONATAN ARBELÁEZ BEDOYA C.C. N° 1.128.273.816

VIVIANA MARÍA LÓPEZ ARIAS C.C. N° 1.037.590.662

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
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: $Vc = \{Ct - D\} + Vt$. 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.	☐
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 valuator, 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:

DATOS MUESTRA DE REFERENCIA											
NRO	UBICACIÓN	CONTACTO	FUENTE	TELÉFONO	PRECIO	FOTOGRAFÍA	ÁREA	F. FUENTE	F. UBICACIÓN	F. ÁREA	PRECIO M/2
1	Residencia 1a	vive norte	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=992287	320 672 92 66	\$ 230.000.000		94	0,90	1,20	1,10	\$ 2.905.476
2	Residencia de lujo	AG Propiedad raiz	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1049858	329 30 14	\$ 240.000.000		57	0,90	0,80	1,04	\$ 3.152.995
3	Residencia de 2a	Element Propiedad raiz	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1048478	312 869 09 86	\$ 210.000.000		229	0,90	3,00	1,21	\$ 3.005.444
4	Residencia 1a	Element Propiedad raiz	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1048477	312 869 09 86	\$ 420.000.000		240	0,90	1,50	1,22	\$ 2.882.683
5	Residencia 1a	Indubienes	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1042855	322 02 07	\$ 265.000.000		65	0,90	0,80	1,06	\$ 3.097.826
6	Residencia 1a	arrendamiento s del norte	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1021305	444 27 17	\$ 110.000.000		58	0,90	1,70	1,04	\$ 3.023.777
7	Residencia 1a	arrendamiento s del norte	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1021277	444 27 16	\$ 148.474.163		95	0,90	2,00	1,10	\$ 3.096.735
8	Residencia 1a	arrendamiento s del norte	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1021261	444 27 16	\$ 155.162.269		62	0,90	1,30	1,05	\$ 3.073.917
9	Residencia 1a	arrendamiento s del norte	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1024775	444 27 16	\$ 190.000.000		56	0,90	1,00	1,04	\$ 3.169.628

8.3.2. ANÁLISIS ESTADÍSTICO:

PROMEDIO ESTUDIO ECONÓMICO			ANÁLISIS ESTADÍSTICOS		
Muestra	Promedio m2 sin homogen.	Promedio m2 homogen.	FÓRMULAS	Sin homogeneizar	Homogeneizado
1	\$ 2.446.809	\$ 2.905.476	Metro cuadrado promedio	\$ 2.528.467	\$ 3.045.387
2	\$ 4.210.526	\$ 3.152.995	Desviación estandar	\$ 1.146.514	\$ 100.825
3	\$ 917.031	\$ 3.005.444	Coeficiente de variación (%)	45,34%	3,31%
4	\$ 1.750.000	\$ 2.882.683	Mediana	\$ 2.446.809	\$ 3.073.917
5	\$ 4.076.923	\$ 3.097.826	Moda	#N/D	#N/D
6	\$ 1.896.552	\$ 3.023.777	Varianza	\$ 1.146.514	\$ 100.825
7	\$ 1.562.886	\$ 3.096.735	Coeficiente de asimetría	35,28%	-57,28%
8	\$ 2.502.617	\$ 3.073.917	Limite superior	\$ 4.210.526	\$ 3.169.628
9	\$ 3.392.857	\$ 3.169.628	Limite Inferior	\$ 917.031	\$ 2.882.683
			Nivel de Confianza	95%	
			Nivel de significancia	5%	
Factor de comercialización			1,23		
VALOR PROMEDIO ADOPTADO PARA EL DICTAMEN			\$ 3.742.772		

8.3.3. RESULTADOS

DESCRIPCIÓN	FMI	ÁREA	VALOR	F.Altura.	TOTAL	Valor Adoptado
APTO 715	01N-5395661	40,03	\$ 149.823.145,1	0%	\$ 149.823.145	\$ 150.000.000

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	93,00
8.3.4.3.	VIDA ÚTIL TÉCNICA	96,26
8.3.4.4.	VIDA ÚTIL ECONÓMICA	120,00

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 marzo de 2021.

VALOR DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON F.M.I. Nº DIN-5395661, UBICADO EN LA AVENIDA 42B #51-51 AP 715 PISO 7 TORRE 3 ETAPA 3, DEL MUNICIPIO DE BELLO - ANTIOQUIA: CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$150.000.000)

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: viernes, 26 de marzo de 2021

Atentamente


UGO RICARDO FLÓREZ POSADA.
T. P. Nº 158.313 del C. S. de la J.
C. de C. Nº 71.270.727

Cuenta de Cobro N° 001

viernes, 26 de marzo de 2021

Señores
URBANIZACIÓN LOS ÁRBOLES P.H. TORRE I DENOMINADA SAMÁN, PRIMERA ETAPA
NIT. 900.721.397-7

DEBE A
UGO RICARDO FLÓREZ POSADA
CC. 71.270.727

LA SUMA DE:

CUATROCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$400.000)

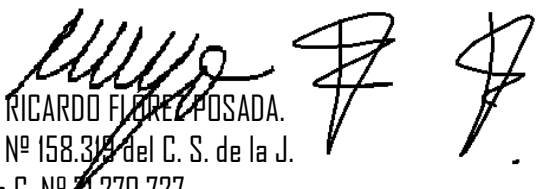
POR CONCEPTO DE

Honorarios como perito (INCLUYENDO GASTOS), por el AVALÚO del bien inmueble **IDENTIFICADO CON M.I. N° DIN-5395661, UBICADO EN LA AVENIDA 42B #51-51 AP 715 PISO 7 TORRE 3 ETAPA 3, 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 URBANIZACIÓN LOS ARBOLES P.H. en contra de JHONATAN ARBELÁEZ BEDOYA Y VIVIANA MARÍA LÓPEZ ARIAS, bajo el radicado 2019-1244

Honorarios	<u>\$400.000.00</u>
Total	\$400.000.00

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

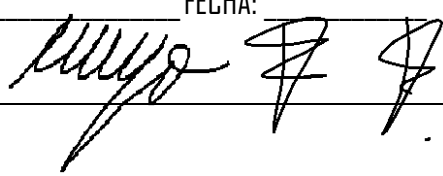
Atentamente,


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: 

LISTAS DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO

CONSECUTIVO	21-036	FECHA	23/02/2021	APODERADO	DEIBY JHOAN COSSÍO SERNA
JUZGADO/DESPACHO	SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BELLO	RADICADO	2019-00838		
DEMANDANTE/SOLICITANTE	DIEGO LEÓN SALAZAR VELÁSQUEZ	DEMANDADO	WILLIAM DE JESÚS HIDALGO FLOREZ		
UBICACIÓN	DIAGONAL 57AA #20A-22	MUNICIPIO	BELLO		
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	F.M.I.	QIN-5042267		
				Elaboró	B P S
CONSECUTIVO	21-037	FECHA	24/02/2021	APODERADO	JORGE IVAN ARANGO RESTREPO
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPE	RADICADO	05001-47-89-002-2019-00707-00		
DEMANDANTE/SOLICITANTE	CARLOS ALBERTO GIRALDO GRANADA Y LUZ OFELIA D	DEMANDADO	MARTHA CECILIA GARCIA RINCON		
UBICACIÓN	CARRERA 74A #91-33	MUNICIPIO	MEDELLIN		
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	F.M.I.	QIN-10714		
				Elaboró	U P S
CONSECUTIVO	21-038	FECHA	25/02/2021	APODERADO	NOMBRAMIENTO JUZGADO
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL SAN JERONIMO	RADICADO	2018-00144		
DEMANDANTE/SOLICITANTE	PIÑON DE LA LOMA S.A.S	DEMANDADO	PERSONAS INDETERMINADAS		
UBICACIÓN	LAS ESTANCIAS	MUNICIPIO	SAN JERÓNIMO		
OBJETO	Cat. 13. Intangibles especiales	F.M.I.	029-4184 y 029-4183		
				Elaboró	B P N
CONSECUTIVO	21-039	FECHA	29/02/2021	APODERADO	
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL SAN JERONIMO	RADICADO	05656-40-89-001-2017-00170-00		
DEMANDANTE/SOLICITANTE	INVERSIONES RESPLANDOR	DEMANDADO	BLANCA ODILIA LOPEZ HIGUITA		
UBICACIÓN	VEREDA LOMA HERMOSA LOTE #3	MUNICIPIO	SAN JERONIMO		
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	F.M.I.	029-26717		
				Elaboró	U P N
CONSECUTIVO	21-040	FECHA	03/03/2021	APODERADO	DEIBY JHOAN COSSÍO SERNA
JUZGADO/DESPACHO	PRIVADO	RADICADO			
DEMANDANTE/SOLICITANTE	JOSÉ ALFONSO MARÍN HOYOS Y OTRO	DEMANDADO			
UBICACIÓN	GUADUALITO	MUNICIPIO	SANTUARIO		
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	F.M.I.	018-27703		
				Elaboró	B P N
CONSECUTIVO	21-041	FECHA	03/03/2021	APODERADO	HAROL SMIT OCAMPO VALENCIA
JUZGADO/DESPACHO		RADICADO			
DEMANDANTE/SOLICITANTE	ALVARO SEGIO RESTREPO OCHOA Y OTROS	DEMANDADO			
UBICACIÓN	EL PORTUGAL	MUNICIPIO	LA PINTADA		
OBJETO	Cat. 13. Intangibles especiales	F.M.I.	023-15057 Y OTROS		
				Elaboró	U P S
CONSECUTIVO	21-042	FECHA	08/03/2021	APODERADO	
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO	RADICADO	2019-00271		
DEMANDANTE/SOLICITANTE	OMAR ANTONIO-JOSE LEONIDAS ÚSUGA GOEZ	DEMANDADO	JULIO CESAR VANEGAS SANCHEZ		
UBICACIÓN	PARAJE LA MOSQUITA/ #4 PARAJE LA MOSCA	MUNICIPIO	GUARNE		
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	F.M.I.	020-73504, 020-24730		
				Elaboró	B P S
CONSECUTIVO	21-043	FECHA	08/03/2021	APODERADO	ANDRES ALBEIRO GALVIS ARANGO
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SEN	RADICADO	003-2018-00036		
DEMANDANTE/SOLICITANTE	GUILLERMO DE JESUS PUERTA CADAVID	DEMANDADO	IVONNE ALEJANDRA GOMEZ BARRERA		
UBICACIÓN	CARRERA 49 # 84-85	MUNICIPIO	MEDELLIN		
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	F.M.I.	QIN-33886		



PIN de Validación: b8780b38



<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: b8780b38



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, paleontológico 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: b8780b38



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



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 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.	Fecha 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 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: b8780b38



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

b8780b38

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 dos (02) días del mes de Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

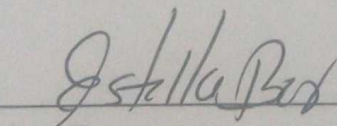
Cédula N° 71.270.727

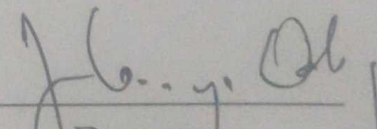
Asistió al:

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

