Libertad y Orden
República de Colombia
Rama Judicial

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD BELLO – ANTIOQUIA

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

Procedimiento	EJECUTIVO
Demandante	URBANIZACIÓN LOS ARBOLES P.H
Demandado	JAIRO MEJIA RUIZ
Radicado	No. 05088-40-03-002-**2019-01245**-00
Síntesis	Requerimiento

De acuerdo a memorial allegado a este Despacho, por correo electrónico el 15 de abril 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 4º 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

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:
33bec6e31dd1e3ae1fac5ccf3317291b200829f7776eeb67f101343b83d058b1
Documento generado en 20/04/2021 10:43:55 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica

ENVIO AVALUO INMUEBLE RADICADO 2019- 01245

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

Jue 15/04/2021 15:24

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Antioquia - Bello <j02cmpalbello@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (2 MB)

ENVIO AVALUO JAIRO MEJIA LOCAL 114.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. JAIRO MEJIA RUIZ
RADICADO 05008840030022019012450O

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 lidentificado 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.

Consecutivo 2021- 061

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

REF:	PROCESO:	EJECUTIVO SINGULAR
	DEMANDANTE:	URBANIZACIÓN LOS ARBOLES P.H TORRE UNO DENOMINADA SAMAN
	DEMANDADO:	JAIRO MEJÍA RUIZ
	RADICADO:	2019-1245

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 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 Corpolonjas y de Lonja de Colombia
- Soy avaluador 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 Nº 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 Nº 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) # 01N-5374129
- Escritura Pública 5400 de 19 de Diciembre de 2013 de la Notaria Tercera de Envigado.
- 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
- 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. Nº 01N-5374129 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:

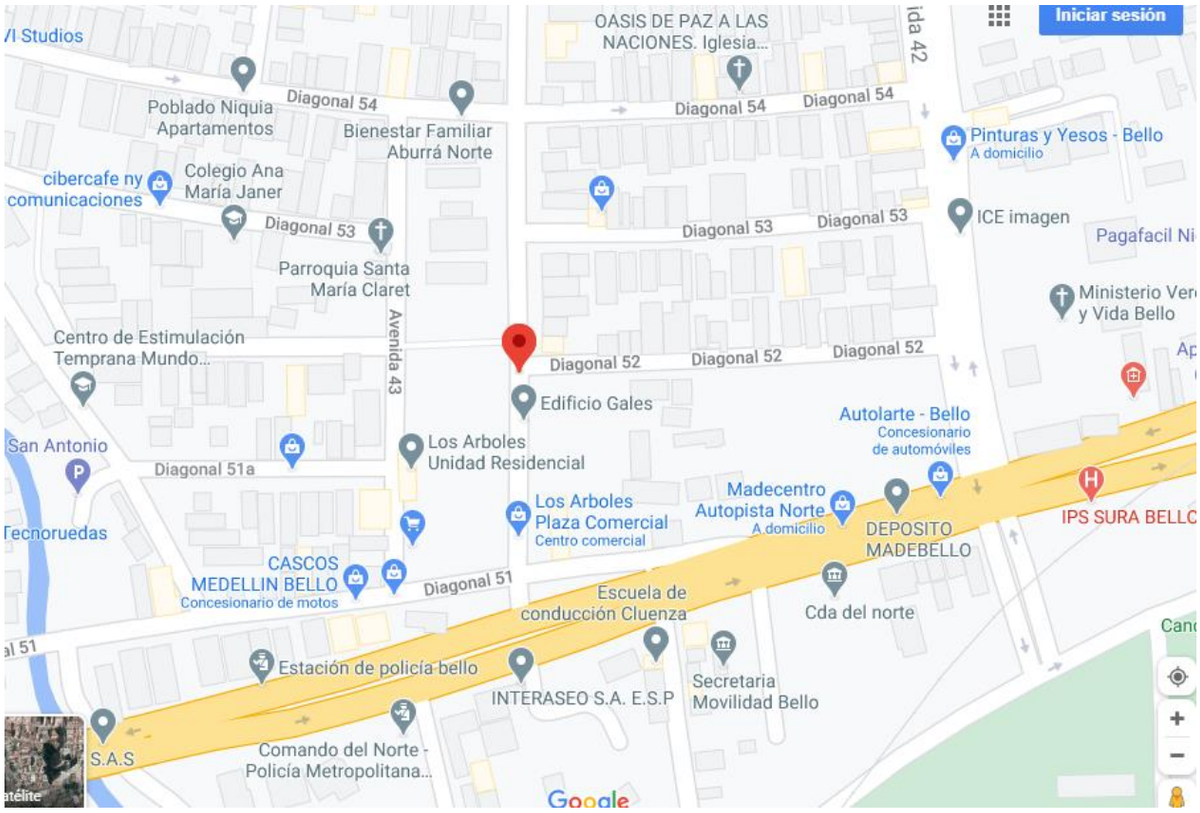
MUNICIPIO:	BELLO, ANTIOQUIA, COLOMBIA
DIRECCIÓN:	AVENIDA 42B #51-87 LOCAL 114 PRIMER PISO TORRE 1 ETAPA 1
BARRIO:	CIUDAD NIQUIA
URBANIZACIÓN:	LOS ARBOLES SAMAN P.H
SUELO:	URBANO

3.2. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

LOCALIZACIÓN - COMUNA	BELLO					
SERVICIOS PÚBLICOS	Energía eléctrica	☒	Acueducto:	☒	Alcantarillado:	☒
	Red de gas:	☒	Telefonía:	☐	Alumbrado público:	☒
	Recolección basuras:	☒	Frecuencia semanal:			2

USOS PREDOMINANTES	RESIDENCIAL Y COMERCIAL						
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						
AMOBLAMIENTO URBANO	IPS Sura, parroquia santa María claret, Colegio Ana María Janer, centro comercial Los Árboles, Plaza Comercial, Autolarte, Estación de Policía Bello.						
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						

4. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE



TIPO DE BIEN INMUEBLE	EN CUANTO AL USO:	COMERCIALES
	EN CUANTO AL TIPO:	LOCAL
	POR AGRUPAMIENTO:	EDIFICIO ÚNICO
	USO ACTUAL	COMERCIAL
UBICACIÓN	MEDIANERO	
TERRENO	LINDEROS:	Local comercial construido en el primer piso de la torre 1, denominada SAMAN, primera Etapa de la Urbanización Los Árboles, situado en el Municipio de Bello en la Avenida 42B Nro. 51-87 (114) pasaje peatonal. Tiene un área privada construida de 35.26 m2 y sus linderos están delimitados por el perímetro comprendido entre los puntos 148,149,151,152,153,154 Y 148 punto de partida en el plano que se protocoliza. Con muro terraza privada cubierta de 19.52 m2 para un área

		total de 54.78 m2 cuyos linderos están delimitados por el perímetro comprendido entre los puntos 610,611,612,613,614,615,616,617,618,619 y 610 punto de partida en el plano Nro que se protocoliza. Por el Nadir, por losa común, linda con piso-1 de parqueaderos y bodegas y por el Cenit, por losa común, linda con 1 ½ de oficinas.
	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:	CONSTRUIDA: 35.26 M2 TERRAZA PRIVADA CUBIERTA 19.52 M2 TOTAL: 54.78 M2
	VETUSTEZ	8
	ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	TERMINADA
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTRUCTURA: MAMPOSTERÍA DE CONCRETO
		FACHADA: PAÑETE Y PINTURA
		CUBIERTA: PLACA DE CONCRETO
		DEPENDENCIAS: Puerta en vidrio con ala corrediza y marco de aluminio, se ingresa un salón tiene mesón en acero inoxidable, tiene extractor, la parte trasera la cual se utiliza como cocina, tiene cerámica en dos de las paredes, piso en cerámica y paredes revocadas y pintadas, cuenta con servicios de acueducto, luz y gas por red, el inmueble se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento. Al momento de la visita, el predio se encontraba desocupado
		CONDICIONES DE ILUMINACIÓN: NATURAL - BUENA
		CONDICIONES DE VENTILACIÓN: NATURAL - BUENA
	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 0 | UBICACIÓN: EXTERIOR
	DOTACIÓN COMUNAL: Parqueaderos, hall de circulación, zona de baños públicos	

REGISTRO FOTOGRÁFICO.

5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:

MATRÍCULA INMOBILIARIA:	01N-5374129
ESCRITURA DE PROPIEDAD:	4530 del 03 de Diciembre de 2014 de la Notaria Tercera de Medellín
CÉDULA CATASTRAL:	Sin información
LICENCIA DE CONSTRUC.	NO
ESCRITURA DE R.P.H.	5400 del 19 de Diciembre de 2013 de la Notaria Tercera de Medellín, con reforma mediante la escritura 2134 del 21 de Julio de 2017 de la Notaria Tercera de Medellín
COEF. DE COPROPIEDAD	0.585%
PROPIETARIO(S)	JAIRO MEJÍA RUIZ C.C. Nº 1.127.231.965

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: 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 aceptable 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:

DATOS MUESTRA DE REFERENCIA								HOMOGENIZACIÓN			PRECIO M/2
NRO	UBICACIÓN	CONTACTO	FUENTE	TELÉFONO	PRECIO	FOTOGRAFÍA	ÁREA	F. FUENTE	F. UBICACIÓN	F. ÁREA	
1	Comercial de 1a	finca raiz	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/bello/niquia-det-5828764.aspx	448 40 15	$ 250.000.000		15	0,90	0,9	0,93	$ 12.491.463
2	Comercial de 2a	finca raiz	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/bello/niquia-det-3408508.aspx	444 54 33	$ 175.000.000		32	0,90	2,5	1,01	$ 12.385.462
3	Comercial de 1a	finca raiz	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/bello/niquia-det-6040303.aspx	3044722226	$ 399.999.999		19	0,90	0,7	0,95	$ 12.598.923
4	Comercial de 1a	finca raiz	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/bello/niquia-det-6026118.aspx	311 334 27 85	$ 330.000.000		18	0,90	0,8	0,94	$ 12.463.827
5	Comercial de 2a	finca raiz	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/bello/niquia-det-5915793.aspx	444 54 33	$ 170.000.000		23	0,90	2,0	0,97	$ 12.909.203
6	Comercial de 1a	finca raiz	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/bello/niquia-det-5300216.aspx	321 739 18 12	$ 320.000.000		34	0,90	1,5	1,01	$ 12.875.731
7	Comercial de 2a	finca raiz	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/bello/niquia-det-5825497.aspx	448 40 15	$ 550.000.000		176	0,90	3,7	1,22	$ 12.658.971
8	Comercial de 2a	finca raiz	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/bello/niquia-det-5740935.aspx	444 5433	$ 400.000.000		71	0,90	2,3	1,10	$ 12.825.376
9	Comercial de 1a	finca raiz	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/bello/niquia-det-5740941.aspx?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	444 54 33	$ 350.000.000		140	0,90	4,5	1,19	$ 12.007.606

8.3.2. ANÁLISIS ESTADÍSTICO:

PROMEDIO ESTUDIO ECONÓMICO			ANÁLISIS ESTADÍSTICOS		
Muestra	**Promedio m2 sin homogen.**	**Promedio m2 homogen.**	**FÓRMULAS**	**Sin homogeneizar**	**Homogeneizado**
1	$ 16.666.667	$ 12.491.463	Metro cuadrado promedio	$ 9.953.695	$ 12.579.618
2	$ 5.468.750	$ 12.385.462	Desviación estandar	$ 6.948.859	$ 284.923
3	$ 21.052.632	$ 12.598.923	Coeficiente de variación (%)	69,81%	**2,26%**
4	$ 18.333.333	$ 12.463.827	Mediana	$ 7.391.304	$ 12.598.923
5	$ 7.391.304	$ 12.909.203	Moda	#N/D	#N/D
6	$ 9.411.765	$ 12.875.731	Varianza	$ 6.948.859	$ 284.923
7	$ 3.125.000	$ 12.658.971	Coeficiente de asimetría	64,08%	-83,10%
8	$ 5.633.803	$ 12.825.376	Limite superior	$ 21.052.632	$ 12.909.203
9	$ 2.500.000	$ 12.007.606	Limite Inferior	$ 2.500.000	$ 12.007.606
			Nivel de Confianza	95%	
			Nivel de significancia	5%	
Factor de comercialización					1,00
VALOR PROMEDIO ADOPTADO PARA EL DICTAMEN					**$ 12.523.838**
VALOR MÁXIMO DEL PREDIO		**M2**	**$ 12.798.629**		
VALOR MINIMO DEL PREDIO		**M2**	**$ 12.360.607**		

8.3.3. RESULTADOS

DESCRIPCIÓN	FMI	ÁREA	VALOR	F.Altura.	TOTAL
LOCAL 114	01N-5374129	35,26	$ 441.590.512,1	0%	$ 441.590.512
TERRAZA	PRIVADA	19,52	$ 80.673.552	0%	$ 80.673.552
TOTAL INMUEBLE					**$ 522.264.064**
VALOR ADOPTADO					**$ 522.000.000**

8.3.4. VIDA ÚTIL DE LA CONSTRUCCIÓN:

VIDA ÚTIL DE LA CONSTRUCCIÓN		
NRAL	**CONCEPTO**	**LOCAL 114**
8.3.4.1.	VIDA ÚTIL.	100
8.3.4.2.	VIDA ÚTIL REMANENTE	92,00
8.3.4.3.	VIDA ÚTIL TÉCNICA	95,68
8.3.4.4.	VIDA ÚTIL ECONÓMICA	100,00

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 01N-5374129, UBICADO EN LA AVENIDA 42B #51-87 LOCAL 114 PRIMER PISO TORRE 1 ETAPA 1, DEL MUNICIPIO DE BELLO - ANTIOQUIA: QUINIENTOS VEINTIDÓS MILLONES DE PESOS M.L. ($522.000.000)

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 158.319 del C. S. de la J.
C. de C. Nº 71.270.727

Cuenta de Cobro Nº 001 viernes, 26 de marzo de 2021

Señores
URBANIZACIÓN LOS ÁRBOLES P.H. TORRE 1 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. Nº 01N-5374129, UBICADO EN LA AVENIDA 42B #51-87 LOCAL 114 PRIMER PISO TORRE 1 ETAPA 1, DEL MUNICIPIO DE BELLO,** el cual hace parte del proceso ejecutivo con acción real, que cursa en el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD BELLO, adelantado por URBANIZACIÓN LOS ARBOLES P.H TORRE UNO DENOMINADA SAMAN, en contra de JAIRO MEJÍA RUIZ bajo el radicado 2019-1245

Honorarios	$400.000.oo
Total	**$400.000.oo**

Favor consignar en la cuenta de ahorros Nº 015-281217-10 de BANCOLOMBIA, sede bancaria de Itagüí.

Atentamente,

UGO RICARDO FLÓREZ POSADA.
T. P. Nº 158.318 del C. S. de la J.
C. de C. Nº 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

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

		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

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

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

PATRICIA GONZALEZ GUIO
Gerente Administrativo
Junta Directiva

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

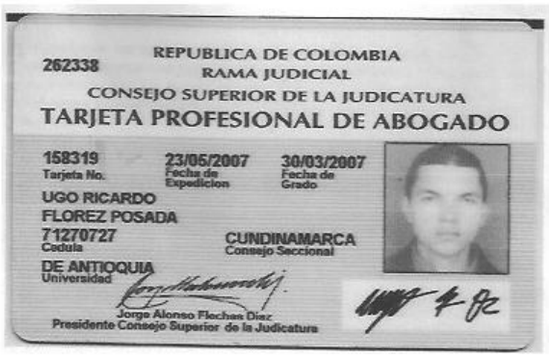
Con una intensidad de 4 horas
Dado en Medellín a los 22 días del mes de Febrero de 2020

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



República de Colombia
Departamento de Antioquia
y en su nombre el

INSTITUTO POLITÉCNICO INTERNACIONAL
DIOS, FAMILIA, ACADEMIA Y DESARROLLO

Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano

Con licencia de funcionamiento según resolución Nº 201750015235 de noviembre 16 de 2017 y registro de programas según resolución Nº 201850015472 de febrero 12 de 2018 de la Secretaría de Educación del Municipio de Medellín.

Concede a:

Ugo Ricardo Florez Posada

Identificado con C.C. 71.270.727 de Itagüí

El presente Certificado de Aptitud Ocupacional como Técnico Laboral por Competencias en:

Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales

Por haber culminado y aprobado satisfactoriamente todos los estudios correspondientes a dicho programa, con una intensidad horaria total de 1200 horas, cumpliendo con todos los requisitos legales estipulados en la ley general de educación 115 del 8 de febrero de 1994 y el decreto único reglamentario del sector educativo 1075 del 26 de mayo de 2015 y el plan de estudios conforme al Proyecto Educativo Institucional.

Rector (a)

Secretaria Académica

Registrado en el Acta General de Certificación Nº 002, Folio 004
Dado en Medellín a los 5 días del mes de junio de 2019