

**RV: ANEXO AVALUO COMERCIAL Y LIQUIDACION DE CREDITO ACTUALIZDA,
RADICADO: 2014-00085**

Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 14/01/2022 14:50

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Antioquia - Itagui <j02cmpalitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes reenvío memorial radicado 2014-00085, para su conocimiento y fines pertinentes.

Cordialmente,



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

FLAVIO RAFAEL RAMÍREZ GONZALES
ESCRIBIENTE CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
JUZGADOS DE ITAGÜÍ-ANTIOQUIA

✉ csadjitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co
☎ +57-4 377-23-11
📍 CAR 52 # 51-40 ED C.A.M.I P.1 TORRE-A ITAGÜÍ ANTIOQUIA

De: andres albeiro galvis <aygmemoriales@gmail.com>

Enviado: viernes, 14 de enero de 2022 14:43

Para: Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: ANEXO AVALUO COMERCIAL Y LIQUIDACION DE CREDITO ACTUALIZDA, RADICADO: 2014-00085

SEÑOR

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ

DEMANDANTE: LUIS FERNANDO CALLEJAS ROJAS

DEMANDADO: MARIA ELIZABETH CAÑAVERAL CASTRILLON

RADICADO: 2014-00085



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

--

Atentamente

ANDRES ALBEIRO GALVIS ARANGO

C.C. 8433796

T.P. NO. 155.255 del C.S de la JUD

2507400

3104692034

3002294312



Andres Galvis

Especialista en Derecho Comercial U.P.B

SEÑOR

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ, ANT

E.S.D.

DEMANDANTE: LUIS FERNANDO CALLEJA ROJAS

DEMANDADO: MARIA ELISABETH CAÑAVERAL CASTRILLÓN

RADICADO: 2014-00085

ASUNTO: ANEXO AVALUÓ COMERCIAL Y LIQUIDACIÓN DE
CRÉDITO ACTUALIZADA

ANDRES ALBEIRO GALVIS ARANGO, abogado titulado inscrito y en ejercicio, persona mayor, vecino y residente de Medellín, identificado con cedula No. 84.33.796 de Itagüí, y portador de la Tarjeta Profesional número 155.255 del C.S de la J, obrando como apoderado de la parte demandante, mediante el presente escrito me permito anexar avalúo comercial del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 001-524967 y liquidación de crédito actualizada.

Atentamente,

ANDRES ALBEIRO GALVIS ARANGO

C.C. 8.433.796 DE ITAGÜÍ

T.P. 155.255 DEL C.S. DE LA JUD.



UGO RICARDO FLÓREZ POSADA
ABOGADO
PERITO INSCRITO EN EL R.A.A., A TRAVÉS DE A.N.A.

1

Conservación 712-006

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

REF:	PROCESO:	EJECUTIVO HIPOTECARIO
	DEMANDANTE:	LUIS FERNANDO CALLEJAS ROJAS
	DEMANDADO:	MARÍA ELIZABETH CAÑAVERAL
	RADICADO:	2014-00085

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 ANDRÉS ALBEIRO GALVIS ARANGO

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

NOTIFICACIÓN	Me notifico en la Cra 51 # 52-19 (206). Ed. Chatanoga. Municipio de Itagüí. Tel. 277 3564, 315 815 8465. ugo_ricardo@hotmail.com y ugo_ricardo@yahoo.es
JURAMENTO:	manifiesto bajo la gravedad del juramento, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
PROFESIÓN:	ABOGADO Y PERITO
IDONEIDAD: De mi profesión y actividad especial	- 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 Autoregulator Nacional de Avaluadores A.N.A.,
PUBLICACIÓN:	Relacionadas con la materia del peritaje: sin publicaciones
LISTAS DE CASOS	DESIGNADO COMO PERITO: Anexo lista en documento adjunto, que contiene los datos de los últimos avalúos de los que he llevado registro
DESIGNACIONES:	POR LA MISMA PARTE O APODERADO: Manifiesto que si he sido designado por el o los mismos abogados o las partes para el avalúo de otros bienes dentro de procesos judiciales.
CAUSALES EXCLUSIÓN	Manifiesto que no estoy inmerso en las causales de exclusión dispuestas en el art. 50 del C.G. del P.
DECLARACIONES. ART. 226 C.G.P	- NUM. 8: Informo que el método utilizado para la práctica del avalúo objeto de la presente, es siempre el mismo - NUM. 9: Manifiesto que, en el ejercicio regular de mi profesión, en cuanto avalúos comerciales de inmuebles se refiere, utilizo los métodos señalados en la Resolución N° 620 del 23 septiembre 2008, del IGAC, el cual establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Y para los demás, los métodos contenidos en las Normas técnicas sectoriales del Incontec
RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:	El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura); el valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso de que el informe sea solicitado por autoridad competente



VIGENCIA DEL AVALÚO	De Acuerdo con el Num 7 del Art. 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y al artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998 expedido por el Ministerio De Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una VIGENCIA DE 1 AÑO contado a partir de la presentación del mismo siempre y cuando se conserven las características intrínsecas del inmueble al momento de la realización de este avalúo
RELACIÓN DE DOCUMENTOS E INFORMACIÓN UTILIZADA	• Código General del Proceso (C.G. del P.) • Resolución 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) # 001-524967 • Escritura Pública 8.577 del 31 de Julio de 2012 • Diligencia de secuestro • Reservas relativas a la insuficiencia o incoherencia de la información: No .

FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN DEL PREDIO

- Se visitó el inmueble el día 07/01/2022
- 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. Las comodidades y demás información se sustrajo de la diligencia de secuestro y de la información de la secuestre

2. DEFINICIÓN DEL ENCARGO VALUATORIO:

- 2.1. OBJETO: Valuar el inmueble identificado con M.I. Nº 001-524967 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: ITAGÜÍ, ANTIOQUIA, COLOMBIA
- DIRECCIÓN: CARRERA 57C # 40-22
- BARRIO: LOS OLIVARES
- SUELO: URBANO

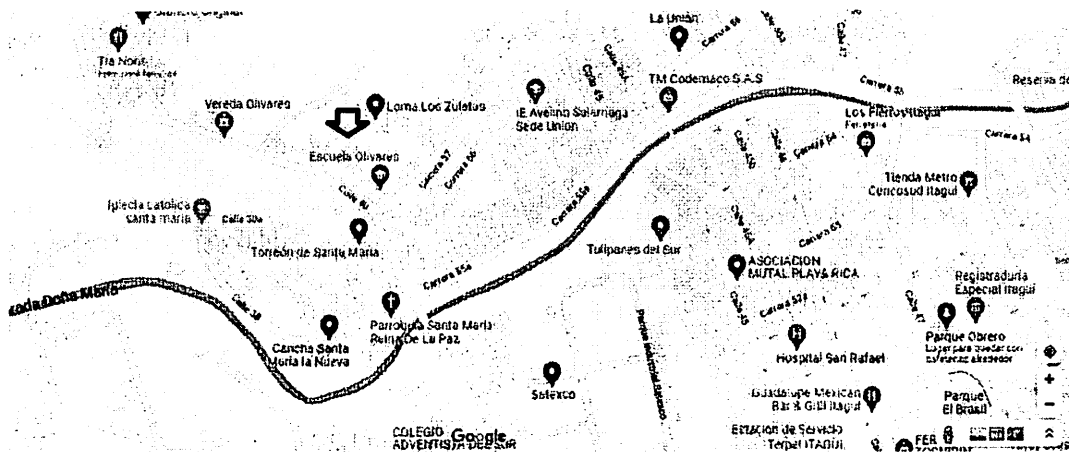
3.2. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

LOCALIZACIÓN - COMUNA	LOMA DEL MANZANILLO					
SERVICIOS PÚBLICOS	Energía eléctrica	☒	Acueducto:	☒	Alcantarillado:	☒
	Red de gas:	☒	Telefonía:	☒	Alumbrado público:	☒
	Recolección basuras:	☒	Frecuencia semanal:	2		
USOS PREDOMINANTES	RESIDENCIALES					
NORMATIVIDAD URBANÍSTICA	Acuerdo 006 de 2014 del Concejo de Itagüí					
VÍAS DE ACCESO	Existentes: Si	Estado: ACEPTABLES		Bermas: Si		
Calle 40	Aceras Si	Tipo de vía: MUNICIPAL				
AMOBILIAMIENTO URBANO	Establecimientos de comercio, instituciones educativas como Escuela Olivares, I.E. Saldarriaga, cancha Santa María la Nueva, centros religiosos como Parroquia Santa María Reina de la Paz, clínica Antioquia sede Itagüí, tienda DI de san Isidro,					
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	2					



LEGALIDAD URBANIZACIÓN	Si hace parte del P.D.T.						
TOPOGRAFÍA	INCLINADA						
TRANSPORTE PÚBLICO	TIPO	BUS	COLECTIVO	TAXI	METRO	INTEGRADO	OTRO
	CUBRIMIENTO	Si	Si	Si	No	Si	No
	FRECUENCIA (min)	10	10	10		10	
EDIFICACIONES IMPORTANTES	Centro de recreación y formación deportiva						

4. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE



TIPO DE BIEN INMUEBLE	EN CUANTO AL USO:		RESIDENCIAL						
	EN CUANTO AL TIPO:		APARTAMENTO						
	POR AGRUPAMIENTO:		CONSTRUCCIÓN ÚNICA						
	USO ACTUAL		RESIDENCIAL						
UBICACIÓN		MEDIANERO		EXTERIOR					
TERRENO	LINDEROS:		Un lote de terreno con casa de habitación de tres pisos independientes, distinguida con el numero 40-22 de la carrera 57C, de conformidad con el certificado de nomenclatura expedido en el Municipio de Itagüí, situado en la Loma del Manzanillo, del Municipio de Itagüí, con un área aproximada de 64.00 metros cuadrados, delimitado por los siguientes linderos: Por el Oriente, en 4.00 metros, con calle peatonal trazada; por el Occidente, en 4.00 metros, con el lote número 77B; por el Norte en 16.00 metros, con el lote numero 75; por el Sur, en 16.00 metros, con parte del lote número 76 que le queda al vendedor (anterior)						
	TOPOGRAFÍA:		PLANA						
	CERRAMIENTOS:		MURDS INTERIORES Y EXTERIORES						
	FORMA:		ASIMÉTRICA						
	USO SUELO		CUMPLE CON EL USO DEL SUELO PERMITIDO: SI						
CONSTRUCCIÓN	# DE PISOS	3	SÓTANDOS	0	CUARTO ÚTIL	0	PARQUEADEROS	0	
	ÁREAS:	DE LOTE: 64 M2 CONSTRUIDA: 145.44 M2 APX							
	VETUSTEZ	16 años							
	ESTADO:	TERMINADA							
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTRUCTURA: MAMPOSTERÍA DE CONCRETO							
		FACHADA: PAÑETE Y PINTURA							
	CUBIERTA: TABLILLA Y TEJA DE BARRO								



	DEPENDENCIAS:	UN PRIMER PISO que consta de puerta de entrada metalizada un local se comunica con el inmueble, dos alcobas sencillas, un corredor o pasillo baño forrado en baldosín con puerta en madera, cocina sencilla forrada en baldosín, un pequeño pario como zona de ropas con lavadero, posera, paredes revocadas y pintadas como zona de ropas con lavadero y cocina, poceta, paredes revocadas y pintadas, piso en cemento liso, servicio de agua, luz, red de gas, el inmueble se encuentra en regular estado d conservación. SEGUNDO PISO: Accedemos por puerta de entrada en madera, sala con balcón puerta metaliza, dos alcobas sencillas con puerta en madera, baño forrado en baldosín sencillo, cocina forrada en baldosín, lavadero y poceta, piso en cerámica, paredes revocadas y pintadas, servicio de agua, luz y red de gas sin funcionamiento, en regular estado de conservación. TERCER PISO: Puerta de entrada en madera, sala- comedor con balcón con pasamanos en madera, ventanal en vidrio, dos alcobas sencillas, sin puertas, baño sencillo forrado en baldosín sin puerta, cocina forrada en baldosín, lavadero y poceta, paredes revocadas y pintadas, piso en cemento rustico, techo en tejado Eternit con viguetas en madera, servicio de agua, luz, teléfono, luz. El inmueble se encuentra en mal estado de conservación			
		CONDICIONES DE ILUMINACIÓN: NATURAL - BUENA			
		CONDICIONES DE VENTILACIÓN: NATURAL - BUENA			
		ACABADOS:	PISOS: REGULAR CEMENTO BARNIZ.	MUROS: BUENO PINTADA	TECHOS: BUENO
	SERVICIOS PÚBLICOS:		BAÑOS: (3) BUENO	COCINA: REGULAR SENCILLA	CARPINTERÍA: REGULAR
		El predio cuenta con los siguientes servicios públicos: ENERGÍA: ☒ ALCANTARILLADO ☒ ACUEDUCTO: ☒ RED DE GAS: ☒ TELEFONÍA: ☒ TV POR CABLE: ☒ INTERNET ☒			

5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:

MATRÍCULA INMOBILIARIA:	001-524967
ESCRITURA DE PROPIEDAD:	1499 del 30 de Junio de 2006 de la Notaria I de Itagorí
CÉDULA CATASTRAL:	053600100006600120005000000000
LICENCIA DE CONSTRUCC.	NO
ESCRITURA DE R.P.H.	NO
COEF. DE COPROPIEDAD	100%
PROPIETARIO(S)	MARÍA ELISABETH CAÑAVERAL CASTRILLÓN

6. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS:	SECTOR EN ZONA DE RIESGOS: SI POR INESTABILIDAD GEOLÓGICA
IMPACTO AMBIENTAL Y / O SALUBRIDAD:	NINGUNO CONOCIDO
SERVIDUMBRES, CESIONES, AFECTACIONES:	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 evaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Linsal, 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 el 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 mercado y Residual

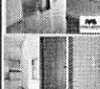
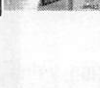
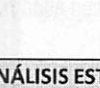
8.2.1. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA: El sector cuenta con aceptables oferta y demanda de bienes inmuebles tanto nuevos como usados en el sector.

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

8.3. MEMORIAS DE CÁLCULOS:

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

8.3.1. ESTUDIO ECONÓMICO: El estudio se hará en una tabla de Excel que arroja los siguientes resultados:

NRO	UBICACIÓN	CONTACTO	DATOS MUESTRA DE REFERENCIA				FOTOGRAFÍA	ÁREA	HOMOGENIZACIÓN			PRECIO M/2
			FUENTE	TELÉFONO	PRECIO				F. FUENTE	F. UBICACIÓN	F. ÁREA	
1	Residencia 1a	Vinculo	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1073284	298 40 42	\$ 159.000.000			53	0,90	0,80	0,98	\$ 2.115.209
2	Residencia 1a	Joan alexis gutierrez sanchez	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1155272	301 473 32 49	\$ 210.000.000			84	0,90	0,90	1,03	\$ 2.087.119
3	Residencia 1a	Jorge Ospina asesoria inmobiliaria	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1153786	588 93 67	\$ 215.000.000			63	0,90	0,70	1,00	\$ 2.146.241
4	Residencia 1a	Belen arrendamientos	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1151678	322 06 81	\$ 180.000.000			55	0,90	0,70	0,98	\$ 2.027.390
5	Residencia 1a	Lider S.A.S	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1148095	512 87 96	\$ 210.000.000			70	0,90	0,80	1,01	\$ 2.181.614
6	Residencia 1a	IDEAS & BIENES	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1144321	417 16 57	\$ 200.000.000			132	0,90	1,40	1,08	\$ 2.068.994
7	Residencia 1a	ESENCIA	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1136967	589 78 88	\$ 270.000.000			63	0,90	0,50	1,00	\$ 1.925.200
8	Residencia 1a	Maxibienes	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1070897	444 52 30	\$ 258.000.000			110	0,90	1,00	1,06	\$ 2.241.838
9	Residencia 1a	Grupo inmobiliario Lider s.a.s	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1094102	512 87 96	\$ 210.000.000			59	0,90	0,70	0,99	\$ 2.222.197

8.3.2. ANÁLISIS ESTADÍSTICO:

PROMEDIO ESTUDIO ECONÓMICO			ANÁLISIS ESTADÍSTICOS		
Muestra	Promedio m2 sin homogen.	Promedio m2 homogen.	FÓRMULAS	Sin homogeneizar	Homogeneizado
1	\$ 3.000.000	\$ 2.115.209	Metro cuadrado promedio	\$ 2.987.896	\$ 2.112.867
2	\$ 2.500.000	\$ 2.087.119	Desviación estandar	\$ 797.848	\$ 99.715
3	\$ 3.412.698	\$ 2.146.241	Coefficiente de variación (%)	26,70%	4,72%
4	\$ 3.272.727	\$ 2.027.390	Mediana	\$ 3.000.000	\$ 2.115.209
5	\$ 3.000.000	\$ 2.181.614	Moda	\$ 3.000.000	#N/D
6	\$ 1.515.152	\$ 2.068.994	Varianza	\$ 797.848	\$ 99.715
7	\$ 4.285.714	\$ 1.925.200	Coefficiente de asimetría	-34,91%	-57,08%
8	\$ 2.345.455	\$ 2.241.838	Limite superior	\$ 4.285.714	\$ 2.241.838
9	\$ 3.559.322	\$ 2.222.197	Limite Inferior	\$ 1.515.152	\$ 1.925.200
			Nivel de Confianza	95%	
			Nivel de significancia	5%	
Factor de comercialización					0,90

8.3.3. RESULTADOS

VALOR MÁXIMO DEL PREDIO	M2	\$ 1.970.563
VALOR MINIMO DEL PREDIO	M2	\$ 1.832.597
VALOR PARA EL DICTAMEN	M2	\$ 1.901.580

8.3.3.1 VALOR DEL LOTE:

1) Metodo de Costo de Reposición : $V_c = \{C_t - D\} + V_t$.			
Área Construida			145,4
Costos directos		\$	1.095.850
Costos Indirectos	10%	\$	136.981
Costos Administrativos	10%	\$	136.981
Utilidad del Constructor	18%	\$	246.566
Costos totales		\$	1.616.378
Total obra nueva		\$	235.086.040
Deprec. $F_d = F_{dRoss} + (1 - F_{dRoss}) \times C$		\$	-
Valor Construcción		\$	235.086.040

2) Valor terreno met. involutivo $VT = VI - (I+U)$	
VI: Valor m2 sector * m2 del inmueble	\$ 276.565.831
(I+U): Inversion total + utilidad	\$ 235.086.040
TOTAL VALOR LOTE:	\$ 41.479.791

3) Método Residual: $VTB = \%AU \{ (V_{tu}/1+g) - C_u \}$	
%AU: Porcentaje área útil	0,820
Vtu: Valor terreno urbanizado	\$ 240.705.249
g: Ganancia por la acción de Urbanizar	\$ 35.860.582
Cu: Costos urbanización (financieros y obra)	\$ 199.225.457
Valor Terreno Bruto (VTB)	\$ 63.419.106

Valor del terreno por costo de Reposición:	\$ 41.479.791
Valor del terreno por método Residual	\$ 63.419.106
Media aritmética	\$ 52.449.449

8.3.3.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: La construcción se realizará conforme al estudio que realiza una revista especializada como es Construdata, Ed. 200, equiparando la construcción con una vivienda de interés prioritario, por un valor por metro cuadrado de \$1.126.096, y aplicando la respectiva depreciación por vetustez y estado.

TIPO CONSTRUCCIÓN	PRIMER PISO	
VETUSTEZ	16 AÑOS	
VIDA TÉCNICA	100 AÑOS	
% DE EDAD		16%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		4
•Clase 1: Nuevo, sin reparaciones •Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia. •Clase 3: Necesita reparaciones sencillas. •Clase 4: Necesita reparaciones importantes. •Clase 5: Sin valor.		
VALOR M2 CONST. NUEVA	REVISTA CONSTRUDDATA ED. 200	\$1.126.096
% RESIDUO (Salvamento)	10%	
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	57,00	57,00%
VALOR M2 CONSTRUCCIÓN		\$548.409
MT^2	52,48	\$28.780.491

TIPO CONSTRUCCIÓN	2 piso	
VETUSTEZ	16 AÑOS	
VIDA TÉCNICA	100 AÑOS	
% DE EDAD		16%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		4
•Clase 1: Nuevo, sin reparaciones •Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia. •Clase 3: Necesita reparaciones sencillas. •Clase 4: Necesita reparaciones importantes. •Clase 5: Sin valor.		
VALOR M2 CONST. NUEVA	REVISTA CONSTRUDDATA ED. 200	\$1.126.096
% RESIDUO (Salvamento)	10%	
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	57,00	57,00%
VALOR M2 DEPRECIADO		\$548.409
MT^2	48,48	\$26.586.856

TIPO CONSTRUCCIÓN	3 piso
VETUSTEZ	16 AÑOS
VIDA TÉCNICA	100 AÑOS
% DE EDAD	16%
ESTADO DE CONSERVACIÓN	4
-Clase 1: Nuevo, sin reparaciones -Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia. -Clase 3: Necesita reparaciones sencillas. -Clase 4: Necesita reparaciones importantes. -Clase 5: Sin valor.	
VALOR M2 CONST. NUEVA	REVISTA CONSTRUCCION ED. 200 \$1.126.096
% RESIDUO (Salvamento)	10%
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	57,00 57,00%
VALOR M2 DEPRECIADO	\$548.409
MT^2	44,48 \$24.393.221

8.3.3.3. CÁLCULO VALOR JUSTO O RAZONABLE (FAIR VALUE)

CÁLCULO VALOR JUSTO O RAZONABLE (FAIR VALUE)				
NRAL	MÉTODO	VALOR LOTE	VALOR CONSTRUCCIÓN	TOTAL
8.3.3.3.1.	VALOR DE REPOSICIÓN	\$ 41.479.791	\$ 79.760.569	\$ 121.240.360
8.3.3.3.2.	VALOR RESIDUAL	\$ 63.419.106	\$ 79.760.569	\$ 143.179.675
8.3.3.3.3.	VALOR COMPARATIVO	\$ -	\$ -	\$ -
8.3.3.3.4.	VALOR JUSTO O RAZONABLE (FAIR VALUE)	\$ 52.449.449	\$ 79.760.569	\$ 132.210.018
VALOR ADOPTADO			\$	132.000.000

8.3.4. VIDA ÚTIL DE LA CONSTRUCCIÓN:

VIDA ÚTIL DE LA CONSTRUCCIÓN				
NRAL	CONCEPTO	1ER PISO	2DO PISO	3ER PISO
8.3.4.1.	VIDA ÚTIL.	100	100	100
8.3.4.2.	VIDA ÚTIL REMANENTE	84,00	84,00	84,00
8.3.4.3.	VIDA ÚTIL TÉCNICA	43,00	43,00	43,00
8.3.4.4.	VIDA ÚTIL ECONÓMICA	37,79	37,79	37,79

9. AVALÚO.

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

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



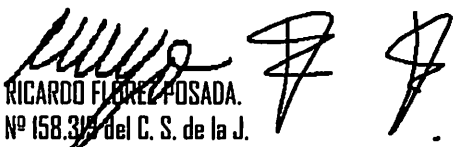
VALOR DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON F.M.I. Nº 001-524967, UBICADO EN LA CARRERA 57C # 40-22, DEL MUNICIPIO DE ITAGÚÍ - ANTIOQUIA: CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS M.L. (\$132.000.000)

ID. 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, 11 de enero de 2022

Atentamente


UGO RICARDO FLÓREZ POSADA.
T. P. Nº 158.315 del C. S. de la J.
C. de C. Nº 11.270.727



UGO RICARDO FLÓREZ POSADA
ABOGADO
PERITO INSCRITO EN EL R.A.A., A TRAVÉS DE A.N.A.

10

Cuenta de Cobro N° 258

martes, 11 de enero de 2022

DR (A).
ANDRÉS ALBEIRO GALVIS ARANGO

DEBE A
UGO RICARDO FLÓREZ POSADA
C.C. 71.270.727

LA SUMA DE:

OCHOCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$800.000)

POR CONCEPTO DE

HONORARIOS como perito por el AVALÚO del bien inmueble IDENTIFICADO CON M.I. N° 001-524967, UBICADO EN LA CARRERA 57C # 40-22, DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ - ANTIOQUIA, el cual hace parte del proceso ejecutivo con acción real, que cursa en el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ, adelantado por LUIS FERNANDO CALLEJAS ROJAS en contra de MARÍA ELIZABETH CAÑAVERAL, radicado 2014-00085

Honorarios	\$800.000.00
Total	\$800.000.00

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° 158.314 del C. S. de la J.
C. de C. N° 71.270.727

SOLO PARA PAGO EN EFECTIVO:

CANCELÓ TOTAL: ☒ PARCIAL ☐

RESTA: _____ FECHA: _____

FIRMA: _____



PIN de Validación: a7b20a69



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) UGO RICARDO FLOREZ POSADA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 05 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 05 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 07 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 07 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: a7b20a69



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 07 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 05 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 07 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 07 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	Fecha 07 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 05 Jul 2019	Regimen Régimen



PIN de Validación: a7b20a69



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



Académico			
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance		Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		05 Jul 2019	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles			
Alcance		Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.		05 Jul 2019	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.		18 Abr 2018	Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 51 # 52-19 (206)

Teléfono: (4)2773564 / 3158158465

Correo Electrónico: ugo_ricardo@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencia en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas

Catastrales - Instituto Politécnico Internacional.

Abogado - Universidad de Antioquia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) UGO RICARDO FLOREZ POSADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71270727.

El(la) señor(a) UGO RICARDO FLOREZ POSADA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede



PIN de Validación: a7b20a69



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

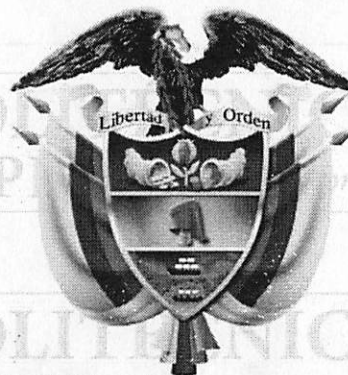
a7b20a69

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 Diciembre 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

CONSECUTIVO	21-181	FECHA	29/10/2021	APODERADO	DÉNIX EUGENIA MOLINA CASTRO
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE	RADICADO	2014 / 0046		
DEMANDANTE/SOLICITANTE	DORA ALBA ESPINOSA GONZÁLEZ	DEMANDADO	MARÍA DEL CARMEN AMAYA		
UBICACIÓN	AVENIDA 40 A Nº 65-109	MUNICIPIO	BELLO		
OBJETO	Cat. I Inmueble Urbanos	F.M.I.	QIN-5235601		
CONSECUTIVO	21-182	FECHA	29/10/2021	APODERADO	RICARDO CASTRILLÓN
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO DI CIVIL CIRCUITO EJECUCIÓN DE SENTENCIA	RADICADO	014 2015 00051		
DEMANDANTE/SOLICITANTE	JOHN NATHAN GORDON	DEMANDADO	KAMBIS FAALZADEH		
UBICACIÓN	CALLE 11 A # 31 A-208	MUNICIPIO	MEDELLÍN		
OBJETO	Cat. I Inmueble Urbanos	F.M.I.	001-308274		
CONSECUTIVO	21-183	FECHA	29/10/2021	APODERADO	HUGO ARENAS
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO VEINTIUNO LABORAL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN	RADICADO	2013-01010		
DEMANDANTE/SOLICITANTE	GILDARDO DE JESÚS RODRÍGUEZ	DEMANDADO	MIRIAM DE MISERICORDIAS CARMONA AREIZA		
UBICACIÓN	CARRERA 47 # 106-87	MUNICIPIO	MEDELLÍN		
OBJETO	Cat. I Inmueble Urbanos	F.M.I.	QIN-5092143		
CONSECUTIVO	21-184	FECHA	05/11/2021	APODERADO	
JUZGADO/DESPACHO	PRIVADO	RADICADO			
DEMANDANTE/SOLICITANTE	JAIME DE JESUS BERNAL TRUJILLO	DEMANDADO			
UBICACIÓN	VEREDA SAN NICOLAS EL CAPIRO FINCA #9	MUNICIPIO	LA CEJA		
OBJETO	Cat. I Inmueble Urbanos	F.M.I.	017-45546		
CONSECUTIVO	21-185	FECHA	09/11/2021	APODERADO	
JUZGADO/DESPACHO	PRIVADO	RADICADO			
DEMANDANTE/SOLICITANTE	JULIANA TORO SALAZAR	DEMANDADO			
UBICACIÓN	LOTE PARCELACIÓN RODEO REAL SEGUNDA ETAPA # 8	MUNICIPIO	SOPETRÁN		
OBJETO	Cat. 2. Inmuebles Rurales	F.M.I.	029-37997		
CONSECUTIVO	21-186	FECHA	10/11/2021	APODERADO	RAÚL DE JESÚS MARÍN MONTOYA
JUZGADO/DESPACHO	POR DESIGNAR	RADICADO			
DEMANDANTE/SOLICITANTE	RAÚL DE JESÚS MARÍN MONTOYA	DEMANDADO	MARIN MONTOYA MARTHA LUCIA Y OTROS		
UBICACIÓN	CALLE 47 # 288-62	MUNICIPIO	MEDELLÍN		
OBJETO	Cat. I Inmueble Urbanos	F.M.I.	QIN-5145457		
CONSECUTIVO	20-20-2	FECHA	11/11/2021	APODERADO	MARCELA ISABEL RÚA ECHAVARRÍA
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE GIRARD	RADICADO	2019-00055		
DEMANDANTE/SOLICITANTE	FRANCISCO JAVIER ZULUAGA ESPINAL	DEMANDADO	OMAIRA CATAÑO RAVE		
UBICACIÓN	PARAJE FILO VERDE, INSPECCIÓN DE POLICÍA DEL HATO	MUNICIPIO	BARBOSA		
OBJETO	Cat. 2. Inmuebles Rurales	F.M.I.	012-74197		
CONSECUTIVO	20-97-3	FECHA	11/11/2021	APODERADO	ANDRÉS ALBEIRO GALVIS ARANGO
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD D	RADICADO	2016-00520		
DEMANDANTE/SOLICITANTE	CLAUDIA PATRICIA ESCOBAR DIAZ	DEMANDADO	TECSOCONS S.A.S		
UBICACIÓN	KR 48 # 100B SUR-60, CORREGIMIENTO LA TABLAZA	MUNICIPIO	LA ESTRELLA		
OBJETO	Cat. I Inmueble Urbanos	F.M.I.	001-465523		



REPÚBLICA DE COLOMBIA



**POLITÉCNICO
SUPERIOR** *de Colombia*

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

HACE CONSTAR QUE :

UGO RICARDO FLOREZ POSADA

Con Documento de Identidad No 71270727

CURSÓ Y APROBÓ EL

DIPLOMADO EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS

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

Con una intensidad horaria de ciento veinte (120) horas

Registrado en el Libro de Actas No 0020210521



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

FIRMA Y CÓDIGO DE SEGURIDAD 210521A

www.politecnicosuperior.edu.co

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



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

PROGRAMAS DE FORMACIÓN
PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO

Hace constar que

Ugo Ricardo Flores Posada

Cédula N° 71.270.727

Asistió al:

Taller Práctico de Homogeneización

Con una intensidad de 4 horas

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

Isabella Berr
Rectora

Ugo R. Flores Posada
Docente

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



UGO RICARDO FLÓREZ POSADA
ABOGADO
PERITO INSCRIPTO EN EL R.A.A., A TRAVÉS DE A.N.A.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NÚMERO 71.270.727

FLOREZ POSADA

FLELOS

UGO RICARDO

NOMBRES

FIRMA



ÍNDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 09-NOV-1981

MEDELLIN

(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.68

ESTATURA

O- RH

M SEXO

10-NOV-1999 ITAGUI

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

REGISTRADOR NACIONAL

ALEXANDER VEGA ROCHA



A 0115100-01178501-M 0071270727-20201112

0072427797A 2

9213673604



República de Colombia
Departamento de Antioquia
y en su nombre el



INSTITUTO
POLITÉCNICO
INTERNACIONAL
DIOS, FAMILIA, ACADÉMIA Y DESARROLLO

Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano

Con 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 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)

Secretario Académico

Registrado en el Acta General de Certificación N° 002, Folio 004

Dado en Medellín a los 5 días del mes de junio de 2019

Cra 51 # 52-19 (206) Ed. Chatanoga, Itagüí. 277 3564, 315 815 8465, ugo_ricardo@hotmail.com

JUZGADO +A1:I43A4A1:I44A1:I45
LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO
Medellín,

Plazo TEA pactada, a mensual >>>		Plazo Hasta		01-mar-99
Tasa mensual pactada >>>				14-mar-99
Resultado tasa pactada o pedida >>	Máxima			01-ene-07
Mora TEA pactada, a mensual >>>		Mora Hasta (Hoy)	13-ene-22	01-ene-07
Tasa mensual pactada >>>			Comercial	x
Resultado tasa pactada o pedida >>	Máxima		Consumo	
Saldo de capital, Fol. >>			Microc u Ot	
Intereses en sentencia o liquidación anterior, Fol. >>				

Vigencia		Brio. Cte.	Máxima Mensual	Tasa	Inserte en esta columna	LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO		
Desde	Hasta	Efec. Anual	Autorizada	Aplicable	capitales, cuotas u otros	Capital liquidable	Días	Intereses
02-ago-13	31-ago-13		1.5		0.00	0.00		0.00
02-ago-13	04-ago-13	20.34%	2.24%	2.244%	2,000,000.00	2,000,000.00	3	4,487.60
05-ago-13	30-ago-13	20.34%	2.24%	2.244%	8,000,000.00	10,000,000.00	26	194,462.67
31-ago-13	31-ago-13	20.34%	2.24%	2.244%	20,000,000.00	30,000,000.00	1	22,438.00
01-sep-13	02-sep-13	20.34%	2.24%	2.244%		30,000,000.00	2	44,876.00
03-sep-13	30-sep-13	20.34%	2.24%	2.244%	15,000,000.00	45,000,000.00	28	942,396.03
01-oct-13	31-oct-13	19.85%	2.20%	2.196%		45,000,000.00	30	988,061.16
01-nov-13	30-nov-13	19.85%	2.20%	2.196%		45,000,000.00	30	988,061.16
01-dic-13	31-dic-13	19.85%	2.20%	2.196%		45,000,000.00	30	988,061.16
01-ene-14	31-ene-14	19.65%	2.18%	2.176%		45,000,000.00	30	979,192.57
01-feb-14	28-feb-14	19.65%	2.18%	2.176%		45,000,000.00	30	979,192.57
01-mar-14	31-mar-14	19.65%	2.18%	2.176%		45,000,000.00	30	979,192.57
01-abr-14	30-abr-14	19.63%	2.17%	2.174%		45,000,000.00	30	978,304.67
01-may-14	31-may-14	19.63%	2.17%	2.174%		45,000,000.00	30	978,304.67
01-jun-14	30-jun-14	19.63%	2.17%	2.174%		45,000,000.00	30	978,304.67
01-jul-14	31-jul-14	19.33%	2.14%	2.144%		45,000,000.00	30	964,963.56
01-ago-14	31-ago-14	19.33%	2.14%	2.144%		45,000,000.00	30	964,963.56
01-sep-14	30-sep-14	19.33%	2.14%	2.144%		45,000,000.00	30	964,963.56
01-oct-14	31-oct-14	19.17%	2.13%	2.129%		45,000,000.00	30	957,830.85
01-nov-14	30-nov-14	19.17%	2.13%	2.129%		45,000,000.00	30	957,830.85
01-dic-14	31-dic-14	19.17%	2.13%	2.129%		45,000,000.00	30	957,830.85
01-ene-15	31-ene-15	19.21%	2.13%	2.132%		45,000,000.00	30	959,615.17
01-feb-15	28-feb-15	19.21%	2.13%	2.132%		45,000,000.00	30	959,615.17
01-mar-15	31-mar-15	19.21%	2.13%	2.132%		45,000,000.00	30	959,615.17
01-abr-15	30-abr-15	19.37%	2.15%	2.148%		45,000,000.00	30	966,744.84
01-may-15	31-may-15	19.37%	2.15%	2.148%		45,000,000.00	30	966,744.84
01-jun-15	30-jun-15	19.37%	2.15%	2.148%		45,000,000.00	30	966,744.84
01-jul-15	31-jul-15	19.26%	2.14%	2.137%		45,000,000.00	30	961,844.50
01-ago-15	31-ago-15	19.26%	2.14%	2.137%		45,000,000.00	30	961,844.50
01-sep-15	30-sep-15	19.26%	2.14%	2.137%		45,000,000.00	30	961,844.50
01-oct-15	31-oct-15	19.33%	2.14%	2.144%		45,000,000.00	30	964,963.56
01-nov-15	30-nov-15	19.33%	2.14%	2.144%		45,000,000.00	30	964,963.56
01-dic-15	31-dic-15	19.33%	2.14%	2.144%		45,000,000.00	30	964,963.56
01-ene-16	31-ene-16	19.68%	2.18%	2.179%		45,000,000.00	30	980,524.05
01-feb-16	29-feb-16	19.68%	2.18%	2.179%		45,000,000.00	30	980,524.05
01-mar-16	31-mar-16	19.68%	2.18%	2.179%		45,000,000.00	30	980,524.05
01-abr-16	30-abr-16	20.54%	2.26%	2.263%		45,000,000.00	30	1,018,514.21
01-may-16	31-may-16	20.54%	2.26%	2.263%		45,000,000.00	30	1,018,514.21
01-jun-16	30-jun-16	20.54%	2.26%	2.263%		45,000,000.00	30	1,018,514.21
01-jul-16	31-jul-16	21.34%	2.34%	2.341%		45,000,000.00	30	1,053,546.82
01-ago-16	31-ago-16	21.34%	2.34%	2.341%		45,000,000.00	30	1,053,546.82
01-sep-16	30-sep-16	21.34%	2.34%	2.341%		45,000,000.00	30	1,053,546.82
01-oct-16	31-oct-16	21.99%	2.40%	2.404%		45,000,000.00	30	1,081,796.52
01-nov-16	30-nov-16	21.99%	2.40%	2.404%		45,000,000.00	30	1,081,796.52
01-dic-16	31-dic-16	21.99%	2.40%	2.404%		45,000,000.00	30	1,081,796.52
01-ene-17	31-ene-17	22.34%	2.44%	2.438%		45,000,000.00	30	1,096,929.35
01-feb-17	28-feb-17	22.34%	2.44%	2.438%		45,000,000.00	30	1,096,929.35
01-mar-17	31-mar-17	22.34%	2.44%	2.438%		45,000,000.00	30	1,096,929.35
01-abr-17	30-abr-17	22.33%	2.44%	2.437%		45,000,000.00	30	1,096,497.74
01-may-17	31-may-17	22.33%	2.44%	2.437%		45,000,000.00	30	1,096,497.74
01-jun-17	30-jun-17	22.33%	2.44%	2.437%		45,000,000.00	30	1,096,497.74
01-jul-17	31-jul-17	21.98%	2.40%	2.403%		45,000,000.00	30	1,081,363.35
01-ago-17	31-ago-17	21.98%	2.40%	2.403%		45,000,000.00	30	1,081,363.35
01-sep-17	30-sep-17	21.98%	2.40%	2.403%		45,000,000.00	30	1,081,363.35
01-oct-17	31-oct-17	21.15%	2.32%	2.323%		45,000,000.00	30	1,045,253.08
01-nov-17	30-nov-17	21.15%	2.32%	2.323%		45,000,000.00	30	1,045,253.08
01-dic-17	31-dic-17	21.15%	2.32%	2.323%		45,000,000.00	30	1,045,253.08
01-ene-18	31-ene-18	20.69%	2.28%	2.278%		45,000,000.00	30	1,025,105.20
01-feb-18	28-feb-18	20.69%	2.28%	2.278%		45,000,000.00	30	1,025,105.20
01-mar-18	31-mar-18	20.69%	2.28%	2.278%		45,000,000.00	30	1,025,105.20
01-abr-18	30-abr-18	20.48%	2.26%	2.257%		45,000,000.00	30	1,015,874.90
01-may-18	31-may-18	20.48%	2.26%	2.257%		45,000,000.00	30	1,015,874.90
01-jun-18	30-jun-18	20.48%	2.26%	2.257%		45,000,000.00	30	1,015,874.90
01-jul-18	31-jul-18	20.03%	2.21%	2.213%		45,000,000.00	30	996,026.84
01-ago-18	31-ago-18	20.03%	2.21%	2.213%		45,000,000.00	30	996,026.84
01-sep-18	30-sep-18	20.03%	2.21%	2.213%		45,000,000.00	30	996,026.84
01-oct-18	31-oct-18	19.63%	2.17%	2.174%		45,000,000.00	30	978,304.67
01-nov-18	30-nov-18	19.63%	2.17%	2.174%		45,000,000.00	30	978,304.67
01-dic-18	31-dic-18	19.63%	2.17%	2.174%		45,000,000.00	30	978,304.67
01-ene-19	31-ene-19	19.16%	2.13%	2.128%		45,000,000.00	30	957,384.65
01-feb-19	28-feb-19	19.16%	2.13%	2.128%		45,000,000.00	30	957,384.65
01-mar-19	31-mar-19	19.16%	2.13%	2.128%		45,000,000.00	30	957,384.65
01-abr-19	30-abr-19	19.32%	2.14%	2.143%		45,000,000.00	30	964,518.12
01-may-19	31-may-19	19.32%	2.14%	2.143%		45,000,000.00	30	964,518.12
01-jun-19	30-jun-19	19.32%	2.14%	2.143%		45,000,000.00	30	964,518.12
01-jul-19	31-jul-19	19.28%	2.14%	2.139%		45,000,000.00	30	962,735.90
01-ago-19	31-ago-19	19.28%	2.14%	2.139%		45,000,000.00	30	962,735.90
01-sep-19	30-sep-19	19.28%	2.14%	2.139%		45,000,000.00	30	962,735.90
01-oct-19	31-oct-19	19.10%	2.12%	2.122%		45,000,000.00	30	954,706.46
01-nov-19	30-nov-19	19.10%	2.12%	2.122%		45,000,000.00	30	954,706.46
01-dic-19	31-dic-19	19.10%	2.12%	2.122%		45,000,000.00	30	954,706.46

01-ene-20	31-ene-20	18.77%	2.09%	2.089%		45,000,000.00	30	939,945.61
01-feb-20	29-feb-20	19.06%	2.12%	2.118%		45,000,000.00	30	952,920.04
01-mar-20	31-mar-20	18.95%	2.11%	2.107%		45,000,000.00	30	948,003.45
01-abr-20	30-abr-20	18.69%	2.08%	2.081%		45,000,000.00	30	936,359.35
01-may-20	31-may-20	18.19%	2.03%	2.031%		45,000,000.00	30	913,875.19
01-jun-20	30-jun-20	18.12%	2.02%	2.024%		45,000,000.00	30	910,717.72
01-jul-20	31-jul-20	18.12%	2.02%	2.024%		45,000,000.00	30	910,717.72
01-ago-20	31-ago-20	18.29%	2.04%	2.041%		45,000,000.00	30	918,381.72
01-sep-20	30-sep-20	18.35%	2.05%	2.047%		45,000,000.00	30	921,083.31
01-oct-20	31-oct-20	18.09%	2.02%	2.021%		45,000,000.00	30	909,363.79
01-nov-20	30-nov-20	17.84%	2.00%	1.996%		45,000,000.00	30	898,063.91
01-dic-20	31-dic-20	17.46%	1.96%	1.957%		45,000,000.00	30	880,829.26
01-ene-21	31-ene-21	17.32%	1.94%	1.943%		45,000,000.00	30	874,461.66
01-feb-21	28-feb-21	17.54%	1.97%	1.965%		45,000,000.00	30	884,463.53
01-mar-21	31-mar-21	17.41%	1.95%	1.952%		45,000,000.00	30	878,556.23
01-abr-21	30-abr-21	17.31%	1.94%	1.942%		45,000,000.00	30	874,006.46
01-may-21	31-may-21	17.22%	1.93%	1.933%		45,000,000.00	30	869,907.41
01-jun-21	30-jun-21	17.21%	1.93%	1.932%		45,000,000.00	30	869,451.71
01-jul-21	31-jul-21	17.18%	1.93%	1.929%		45,000,000.00	30	868,084.32
01-ago-21	31-ago-21	17.24%	1.94%	1.935%		45,000,000.00	30	870,818.66
01-sep-21	30-sep-21	17.19%	1.93%	1.930%		45,000,000.00	30	868,540.17
01-oct-21	31-oct-21	17.08%	1.92%	1.919%		45,000,000.00	30	863,523.10
01-nov-21	30-nov-21	17.26%	1.94%	1.937%		45,000,000.00	30	871,729.71
01-dic-21	31-dic-21	17.46%	1.96%	1.957%		45,000,000.00	30	880,829.26
01-ene-22	13-ene-22	17.66%	1.98%	1.978%		45,000,000.00	13	385,627.23
						Resultados >>	45,000,000.00	98,200,729.07

SALDO DE CAPITAL	45,000,000.00
SALDO DE INTERESES	98,200,729.07
TOTAL CAPITAL MÁS INTERESES ADEUDADOS	\$143,200,729.07