REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
ITAGÜÍ

Veintiuno de mayo de dos mil veintiuno

AUTO DE SUSTANCIACIÓN
RADICADO N° 2013-01059-00

Teniendo en cuenta que el perito avaluador presentó actualización del avalúo (pdf 01), ya que el allegador tiene más de un año, del avalúo comercial del inmueble objeto del presente proceso, se corre traslado a las partes por el término de 10 días para que presenten sus observaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 444 C.G.P. documento adjunto al final del presente auto

De otro lado, se requiere a la parte activa allegar el certificado de tradición actualizado del bien inmueble objeto de remate.

Finalmente se requieres a las partes allegar la liquidación del crédito actualizada.

Se incorpora el pago de honorarios al perito avaluador (pdf 02)

NOTIFÍQUESE,

CAROLINA GONZALEZ RAMIREZ
JUEZ

ESTADOS ELECTRONICOS **N° 085**
fijado hoy **24 DE MAYO DE 2021**

YA

RV: J. 2 CIVIL MUNICIPAL RAD. 2013 1059

Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Vie 05/02/2021 9:56
Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Antioquia - Itagui <j02cmpalitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (980 KB)
calle 24b ^N60-37 04 febrero 2021 (1).pdf;

Buenos días reenvío memorial radicado 2013-01059, 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: Ugo Ricardo Florez Posada <ugo_ricardo@hotmail.com>
Enviado: viernes, 5 de febrero de 2021 9:52
Para: Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>; luisecano@une.net.co <luisecano@une.net.co>
Asunto: J. 2 CIVIL MUNICIPAL RAD. 2013 1059

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ

REF:	PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
	DEMANDANTE: PABLO EMILIO BARCO AGUDELO
	DEMANDADO: FLOR DE MARÍA GÓMEZ PATIÑO
	RADICADO: 05360 40 03 002 2013 01059 00

Asunto: **ACTUALIZACIÓN DEL DICTAMEN PERICIAL**

Atte: Ugo Ricardo Florez Posada
Abogado U de A. Perito
Tel. (4) 277 35 64, Cel. 315 815 84 65

UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA
1803

UGO RICARDO FLÓREZ POSADA 1
ABOGADO
PERITO INSCRITO EN EL R.A.A., A TRAVÉS DE A.N.A.

Consecutivo 2021- 023

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

REF:	PROCESO:	EJECUTIVO SINGULAR
	DEMANDANTE:	PABLO EMILIO BARCO AGUDELO
	DEMANDADO:	FLOR DE MARÍA GÓMEZ PATIÑO
	RADICADO:	05360 40 03 002 2013 01059 00

Asunto: **ACTUALIZACIÓN DEL DICTAMEN PERICIAL**

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 el abogado LUIS EDUARDO CANO

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) # 001-724174
- Escritura Pública 644 del 24 de Febrero de 1998 de la Notaria Once de Medellin
- Reservas relativas a la insuficiencia o incoherencia de la información: No

FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN DEL PREDIO

- Se visitó el inmueble inicialmente el 03 de Noviembre de 2016 y posteriormente, el 01 de Febrero de 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 derecho que la demandada FLOR DE MARÍA GÓMEZ PATIÑO, tiene sobre el inmueble identificado con M.I. Nº 001-724174, equivalente al 50%, 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:

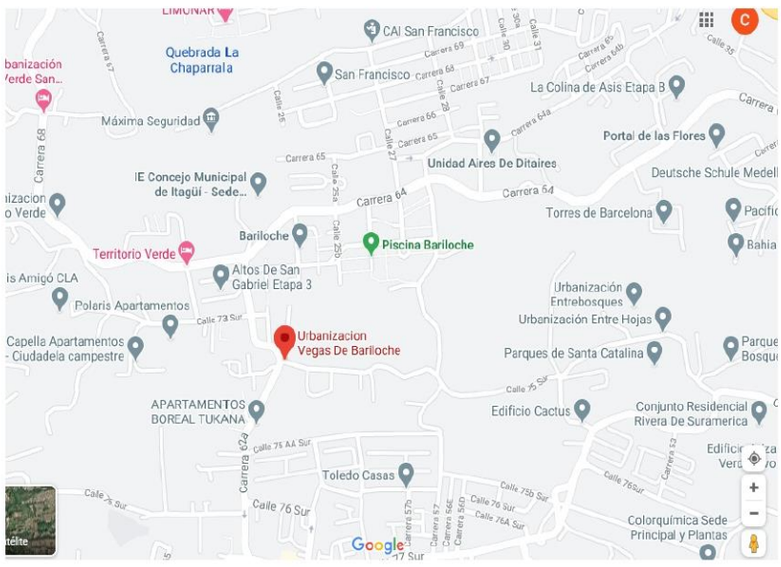
MUNICIPIO:	ITAGÜÍ, ANTIOQUIA, COLOMBIA
DIRECCIÓN:	CALLE 24B # 60-37
BARRIO:	BARILOCHE
EDIFICIO:	VEGAS DE BARILOCHE
SUELO:	URBANO

3.2. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

LOCALIZACIÓN - COMUNA	3					
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: BUENAS Bermas: Si Aceras Si Tipo de vía: MUNICIPAL						
AMOBLAMIENTO URBANO	Centros religiosos, colegio Municipal, cárcel de máxima seguridad, minimercados pequeños, establecimientos de comercio, con rutas de buses y colectivos que parten desde Medellín, y metrosit que llegan hasta la estación del metro de Itagüí, igualmente le sirven de rutas la Estrella dada su cercanía con dicho Municipio, específicamente con rutas de la Ferrería y también rutas de Prado que parten desde la estación Sabaneta del Metro.						
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	2						
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)	5	5	5		5	
EDIFICACIONES IMPORTANTES	CAI San Francisco						

4. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE



TIPO DE BIEN INMUEBLE	EN CUANTO AL USO:	RESIDENCIALES
	EN CUANTO AL TIPO:	APARTAMENTO
	POR AGRUPAMIENTO:	EDIFICIO ÚNICO
	USO ACTUAL	RESIDENCIAL
UBICACIÓN	MEDIANERO	
TERRENO	LINDEROS:	Planta situada en el municipio de Itagüí, distinguida en su puerta de entrada con el No 61-43 de la calle 24ª, la cual hace parte de la Urbanización Altos de Bariloche, determinada en el Reglamento de Propiedad Horizontal, como se indica en la Escritura Publica #3318 del 08 de agosto de 1997 de la Notaria Once de Medellín que contiene el

UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA 1803

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

		Reglamento de Propiedad Horizontal.							
	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: 72.00 M2							
	VETUSTEZ	24 años							
	ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	TERMINADA							
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTRUCTURA: MAMPOSTERÍA DE CONCRETO							
		FACHADA: PAÑETE Y PINTURA							
		CUBIERTA: PLACA DE CONCRETO							
		DEPENDENCIAS: Sala comedor, tres alcobas, dos de ellas con closet, y una con baño privado, baño social completo, cocina sencilla con mesón en acero inoxidable, patio con lavadero y piso vitrificado en general en cemento enchapado con baldosa cerámica, paredes revocadas y pintadas, techo en losa, con servicios públicos de agua, energía y gas.							
		CONDICIONES DE ILUMINACIÓN: NATURAL - BUENA							
		CONDICIONES DE VENTILACIÓN: NATURAL - BUENA							
		ACABADOS:	PISOS: BUENO CERÁMICA		MUROS: BUENO PINTADA		TECHOS: BUENO		
			BAÑOS: (2) BUENO		COCINA: BUENO SENCILLA		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: n/a								

5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:

MATRÍCULA INMOBILIARIA:	001-724174
ESCRITURA DE PROPIEDAD:	644 del 24 de Febrero de 1998 de la Notaria Once de Medellín
CÉDULA CATASTRAL:	SIN INFORMACIÓN
LICENCIA DE CONSTRUC.	No
ESCRITURA DE R.P.H.	3318 del 08 de Agosto de 1997 de la Notaria once de Medellín.
COEF. DE COPROPIEDAD	SIN INFORMACIÓN
PROPIETARIO(S)	FLOR DE MARÍA GÓMEZ PATIÑO Y OTRO

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:	EMBARGO DENTRO DEL PROCESO DE LA REFERENCIA, COMUNIDAD
SEGURIDAD:	SIN AFECTACIONES
PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:	INEXISTENTES

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

UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA

UGO RICARDO FLÓREZ POSADA 5
ABOGADO
PERITO INSCRITO EN EL R.A.A., A TRAVÉS DE A.NA.

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 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.

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

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

8.3.1. ESTUDIO ECONÓMICO:

DATOS MUESTRA DE REFERENCIA								HOMOGENIZACIÓN			
NRO	UBICACIÓN	CONTACTO	FUENTE	TELÉFONO	PRECIO	FOTOGRAFÍA	ÁREA	F. FUENTE	F. ESTADO	F. ÁREA	PRECIO M/2
1	Bariloche	tesla inmobiliaria	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1046399	313 517 27 21	$ 180.000.000		74	0,90	0,8	1,00	$ 1.756.216
2	Bariloche	tesla inmobiliaria	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1018677	313 517 27 21	$ 190.000.000		74	0,90	0,8	1,00	$ 1.853.784
3	Bariloche	maxibienes	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=944553	444 52 30	$ 210.000.000		110	0,90	1,0	1,05	$ 1.808.864
4	Bariloche	ideas & Bienes	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=910619	417 16 57	$ 298.000.000		130	0,90	0,8	1,08	$ 1.783.415
5	Bariloche	A&H	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-572052188-casa-en-venta-JM?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	313 719 34 82	$ 180.000.000		66	0,90	0,8	0,99	$ 1.945.785
6	Bariloche	Arrendamientos la aldea	https://www.goplaceit.com/co/inmueble/venta/casa/itagui/7655529-casa-en-venta-en-itagui-bariloche-vala8139-52-m2?utm_source=Lifull-	370 30 90	$ 140.000.000		52	0,90	0,8	0,96	$ 1.863.905
7	Bariloche	ideas & Bienes	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=816452	417 16 57	$ 200.000.000		73	0,90	0,8	1,00	$ 1.975.342
8	Bariloche	finca raiz.com	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/itagui/bariloche-det-5847345.aspx	311 315 46 46	$ 200.000.000		106	0,90	1,0	1,05	$ 1.778.302
9	Bariloche	finca raiz.com	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/itagui/bariloche-det-6014886.aspx	314 683 75 05	$ 180.000.000		72	0,90	0,8	1,00	$ 1.800.000

8.3.2. ANÁLISIS ESTADÍSTICO:

PROMEDIO ESTUDIO ECONÓMICO			ANÁLISIS ESTADÍSTICOS		
Muestra	Promedio m2 sin homogen.	Promedio m2 homogen.	FÓRMULAS	Sin homogeneizar	Homogeneizado
1	$ 2.432.432	$ 1.756.216	Metro cuadrado promedio	$ 2.416.389	$ 1.840.624
2	$ 2.567.568	$ 1.853.784	Desviación estandar	$ 327.996	$ 76.537
3	$ 1.909.091	$ 1.808.864	Coeficiente de variación (%)	13,57%	**4,16%**
4	$ 2.292.308	$ 1.783.415	Mediana	$ 2.500.000	$ 1.808.864
5	$ 2.727.273	$ 1.945.785	Moda	#N/D	#N/D
6	$ 2.692.308	$ 1.863.905	Varianza	$ 327.996	$ 76.537
7	$ 2.739.726	$ 1.975.342	Coeficiente de asimetría	-87,49%	89,37%
8	$ 1.886.792	$ 1.778.302	Limite superior	$ 2.739.726	$ 1.975.342
9	$ 2.500.000	$ 1.800.000	Limite Inferior	$ 1.886.792	$ 1.756.216
Factor de comercialización					0,98
VALOR PROMEDIO ADOPTADO PARA EL DICTAMEN					**$ 1.802.673**

8.3.3. RESULTADOS

DESCRIPCIÓN	FMI	ÁREA	VALOR	F.Altura.	TOTAL	Valor Adoptado
CL 24B #60-37	001-724174	72	$ 129.792.454,8	0%	$ 129.792.455	**$ 130.000.000**
VALOR DEL DERECHO	50%		$ 65.000.000,0	0%	$ 65.000.000	**$ 65.000.000**

9. AVALÚO.

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

9.2. VALORES: hechas las consideraciones anteriores, teniendo en cuenta, entre otros factores los siguientes: La ubicación del inmueble y los alrededores, su estado actual de mantenimiento y conservación, su área y la situación del mercado inmobiliario para el lugar y el tipo del inmueble, el siguiente es el concepto sobre el valor comercial para febrero de 2021.

VALOR DEL DERECHO QUE LA DEMANDADA TIENE SOBRE EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON F.M.I. Nº 001-724174, EQUIVALENTE AL 50%, UBICADO EN LA CALLE 24B # 60-37, DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ - ANTIOQUIA: SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M.L. ($65.000.000)

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, 05 de febrero de 2021

Atentamente

UGO RICARDO FLÓREZ POSADA.
T. P. Nº 158.318 del C. S. de la J.
C. de C. Nº 71.270.727

UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA
1803

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

Cuenta de Cobro Nº 210 viernes, 05 de febrero de 2021

DR (A).
LUIS EDUARDO CANO

DEBE A
UGO RICARDO FLÓREZ POSADA
CC. 71.270.727

LA SUMA DE:

TRESCIENTOS MIL PESOS M.L. ($300.000)

POR CONCEPTO DE

Honorarios como perito, por **LA ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO** del DERECHO QUE LA DEMANDADA TIENE SOBRE EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON F.M.I. Nº **001-724174**, EQUIVALENTE **AL 50%, UBICADO EN LA CALLE 24B # 60-37, DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ,** el cual hace parte del proceso ejecutivo con acción real, que cursa en el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ, adelantado por PABLO EMILIO BARCO AGUDELO en contra de FLOR DE MARÍA GÓMEZ PATIÑO, radicado 05360 40 03 002 2013 01059 00

Honorarios	$300.000.oo
Total	**$300.000.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:_____ PARCIAL _____

RESTA: _____ FECHA: _____

FIRMA:

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

LISTAS DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO

CONSECUTIVO	21-004	**FECHA**	12/01/2021	**APODERADO**	NOMBRAMIENTO JUZGADO
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN JERÓNIMO			**RADICADO**	2019-00001
DEMANDANTE/SOLICITANTE	ALONSO DE JESÚS BEDOYA CARO			**DEMANDADO**	YURI ANDREA HIDALGO VELÁSQUEZ Y OTROS
UBICACIÓN	VEREDA LLANOS DE URQUITA			**MUNICIPIO**	SAN JERÓNIMO
OBJETO	Cat. 13. Intangibles especiales			**F.M.I.**	029-14475
					Elaboró B P S
CONSECUTIVO	21-005	**FECHA**	13/01/2021	**APODERADO**	CLAUDIA PATRICIA VELEZ DELGADO
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ITAGUI			**RADICADO**	2015/00294
DEMANDANTE/SOLICITANTE	LUISA FERNANDA RESTREPO ARIAS Y OTRA			**DEMANDADO**	LUIS GUILLERMO OROZCO SÁNCHEZ
UBICACIÓN	CALLE 35B # 69A-57 AP 101			**MUNICIPIO**	ITAGUI
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos			**F.M.I.**	001-925103
					Elaboró U P N
CONSECUTIVO	21-006	**FECHA**	18/01/2021	**APODERADO**	SIMÓN GALLEGO MARTÍNEZ
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE LA ES			**RADICADO**	2019-0560
DEMANDANTE/SOLICITANTE	GLORIA CECILIA MOLINA ECHAVARRÍA			**DEMANDADO**	HERIBERTO DE JESÚS ESPINOSA LÓPEZ
UBICACIÓN	MAQUINAS BORDEADORAS				
OBJETO	Cat. 7. Maquinaria/vehiculos				
					Elaboró B P N
CONSECUTIVO	21-007	**FECHA**	18/01/2021	**APODERADO**	GLORIA PATRICIA MONDRAGÓN MORALES
JUZGADO/DESPACHO	Juzgado Quinto Administrativo Mixto de D. de Quibd			**RADICADO**	27001-33-31-705-2012-00013-00
DEMANDANTE/SOLICITANTE	LEONEL VARGAS VÉLEZ Y SAMUEL ARTURO ARBOLED/			**DEMANDADO**	INVÍAS
UBICACIÓN	INDEMNIZACIÓN EN ABSTRACTO			**VEHICULO**	KFG757
OBJETO	Cat. 13. Intangibles especiales				Cat. 7 Vehículos
					Elaboró U P N
CONSECUTIVO	21-008	**FECHA**	18/01/2021	**APODERADO**	NOMBRAMIENTO JUZGADO
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL SAN JER			**RADICADO**	2018-00219
DEMANDANTE/SOLICITANTE	CONRADO DE JESÚS OSORIO DELGADO			**DEMANDADO**	JOSÉ OLAGUER DELGADO GÓMEZ Y PERSONAS
UBICACIÓN	LA MONTAÑITA PARAJE LOMA DEL GUAYABO EN EL PI			**MUNICIPIO**	SAN JERÓNIMO
OBJETO	Cat. 13. Intangibles especiales			**F.M.I.**	029-10701
					Elaboró B P S
CONSECUTIVO	21-009	**FECHA**	19/01/2021	**APODERADO**	DÉNIX EUGENIA MOLINA CASTRO
JUZGADO/DESPACHO	PRIVADO			**RADICADO**	
DEMANDANTE/SOLICITANTE	HERNANDO ALONSO ESCOBAR VIVEROS Y OTROS			**DEMANDADO**	INVERSIONES AREZZO S.A.S Y OTROS
UBICACIÓN	CARRERA 50 # 48-52			**MUNICIPIO**	ITAGUI
OBJETO	Cat. 13. Intangibles especiales			**F.M.I.**	001-78253 y 001-787359
					Elaboró U P S
CONSECUTIVO	21-010	**FECHA**	20/01/2021	**APODERADO**	DEIBY JHOAN COSSIO SERNA
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN VICENTE-A			**RADICADO**	2016-00120
DEMANDANTE/SOLICITANTE	MARTÍN EMILIO CARMONA LÓPEZ			**DEMANDADO**	MARÍA ABIGAIL CARMONA JIMÉNEZ Y OTROS
UBICACIÓN	EL CARMELO			**MUNICIPIO**	SAN VICENTE FERRER
OBJETO	Cat. 13. Intangibles especiales			**F.M.I.**	020-45280
					Elaboró B P S
CONSECUTIVO	20-011	**FECHA**	20/01/2021	**APODERADO**	GUSTAVO ALBEIRO ALCARAZ ARBOLEDA
JUZGADO/DESPACHO	PRIVADO			**RADICADO**	
DEMANDANTE/SOLICITANTE				**DEMANDADO**	
UBICACIÓN	CARRERA 69 # 38B SUR-104			**MUNICIPIO**	MEDELLIN
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos			**F.M.I.**	001-1164767
					Elaboró B P N

UGO RICARDO FLOREZ POSADA

PIN de Validación: ad710a32

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) UGO RICARDO FLOREZ POSADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71270727, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de 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: ad710a32

https://www.raa.org.co

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance	Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	07 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

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

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	07 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

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

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance	Fecha	Regimen
• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.	07 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

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

PIN de Validación: ad710a32

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: ad710a32

https://www.raa.org.co

escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

ad710a32

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

DOCUMENTOS ANEXOS COMO PERITO