



Libertad y Orden
República de Colombia
Rama Judicial

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

Diecinueve (19) de abril de dos mil veintiuno (2021)

<i>Proceso</i>	<i>Ejecutivo Singular</i>
<i>Radicado</i>	<i>05088400300220190123600</i>
<i>Demandante</i>	<i>Urbanización Los Árboles P.H.</i>
<i>Demandado</i>	<i>BANCO DE BOGOTÁ</i>
<i>Asunto</i>	<i>Ordena</i>

El memorial que antecede y allegado por el apoderado de la entidad demandante el Despacho dispone:

DISPONE

Teniendo en cuenta el Avalúo Comercial aportado por la parte actora, presentado por el perito **UGO RICARDO FLOREZ POSADA**, identificado con la cedula de ciudadanía número 71.270.727, se procede a incorporar el mismo al expediente, sin embargo, toda vez que no obra dentro del mismo, el correspondiente Avalúo Catastral del bien, ni se ha proferido Auto que Ordena Seguir Adelante con la Ejecución, previo a dar el respectivo traslado, el Despacho dispone:

OFICIAR a la Oficina de Catastro Municipal de Bello, para que se sirva aportar el avalúo catastral del bien inmueble identificado con M.I. 01N-5374121, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de Medellín.

NOTIFÍQUESE

MARIO ANDRÉS PARRA CARVAJAL
JUEZ

Firmado Por:

MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL

JUEZ
JUZGADO 002 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BELLO-ANTIOQUIA

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

Código de verificación:

a1ee92466b0b7f0b242428a65b23b9595b2c8cd215afe6977bae66dee4b62876

Documento generado en 21/04/2021 11:16:36 PM

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

ENVIO AVALUO INMUEBLE RADICADO 2019-0123600

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

Jue 15/04/2021 14:58

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

 1 archivos adjuntos (2 MB)

ENVIO AVLULO LOCAL 106 BANCO BOGOTA.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. BANCO DE BOGOTA
RADICADO 05088400300220190123600

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.

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

REF:	PROCESO:	EJECUTIVO
	DEMANDANTE:	URBANIZACIÓN LOS ARBOLES P.H
	DEMANDADO:	BANCO DE BOGOTÁ
	RADICADO:	05088-40-03-002-2019-01236-00

Asunto: **VALUACIÓN COMERCIAL**

IDENTIFICACIÓN: **UGO RICARDO FLÓREZ POSADA**, vecino de Itagüí, identificado con C.C. 71.270.727, T.P. N° 158.319 del C. S. de la J. y R.A.A. AVAL 71270727, en mi condición de **PERITO VALUADOR**, por medio de este escrito procedo a rendir el dictamen solicitado por la abogada GLORIA PATRICIA MONDRAGÓN MORALES

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

NOTIFICACIÓN: Me notifico en la Cra 51 # 52-19 (206). Ed. Chatanoga. Municipio de Itagüí. Tel. 277 3564, 315 815 8465. ugo_ricardo@hotmail.com

JURAMENTO: manifiesto bajo la gravedad del juramento, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

PROFESIÓN: ABOGADO Y PERITO

IDONEIDAD: de mi profesión y actividad especial

- Manifiesto que mi profesión es ABOGADO, graduado el 30 de marzo de 2007, que demuestro con copia de la tarjeta profesional # 158.319,
- Igualmente tengo como profesión la de TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AUXILIAR DE AVALÚOS, PERITO DE PROPIEDAD RAÍZ, PLANTAS, EQUIPOS Y SISTEMAS CATASTRALES, graduado en el Instituto Politécnico Internacional, el 05/06/19, que demuestro con copia del certificado de aptitud ocupacional.
- Que soy un integrante activo de Corpolonjas y de Lonja de Colombia
- Soy evaluador inscrito en el R.A.A. en todas las categorías, requisito legal para este tipo de avalúo, a través del Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.,

PUBLICACIÓN: relacionadas con la materia del peritaje; sin publicaciones

LISTAS DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO: Anexo lista en documento adjunto, que contiene los datos de los últimos avalúos de los que he llevado registro.

DESIGNACIONES POR LA MISMA PARTE O APODERADO: Manifiesto que si he sido designado por el o los mismos abogados o las partes para el avalúo de otros bienes dentro de procesos judiciales.

CAUSALES EXCLUSIÓN: Manifiesto que no estoy inmerso en las causales de exclusión dispuestas en el art. 50 del C.G. del P.

DECLARACIÓN NUM. 8º ART. 226 DEL C.G. DEL P.: Informo que el método utilizado para la práctica del avalúo objeto de la presente, es siempre el mismo

DECLARACIÓN NUM. 9º ART. 226 DEL C.G. DEL P.: Manifiesto que, en el ejercicio regular de mi profesión, en cuanto avalúos comerciales de inmuebles se refiere, utilizo los métodos señalados en la Resolución N° 620 del 23 septiembre 2008, del IGAC", el cual establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Y para los demás, los métodos contenidos en las Normas técnicas sectoriales del Incontec

RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura); el valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso de que el informe sea solicitado por autoridad competente

RELACIÓN DE DOCUMENTOS E INFORMACIÓN UTILIZADA

- Código General del Proceso (C.G. del P.)
- Resolución N° 620 del 23 septiembre 2008 del IGAC, así como la Ley 388 de 1997
- Normas técnicas sectoriales del Incontec (NTS 101, 102, 104, A02, S01, S02, S03, M01, M04, M05)
- LIBRO: Avalúos Generalidades y Métodos – William Robledo Giraldo Ing. Catastral y Geodesta
- LIBRO: Avalúos de inmuebles y Garantías – Oscar Armando Borrero Ochoa
- INFORMACIÓN de medios masivos, páginas inmobiliarias.
- Matrícula(s) inmobiliaria(s) # DIN-5374121
- 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. N° DIN-5374121 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

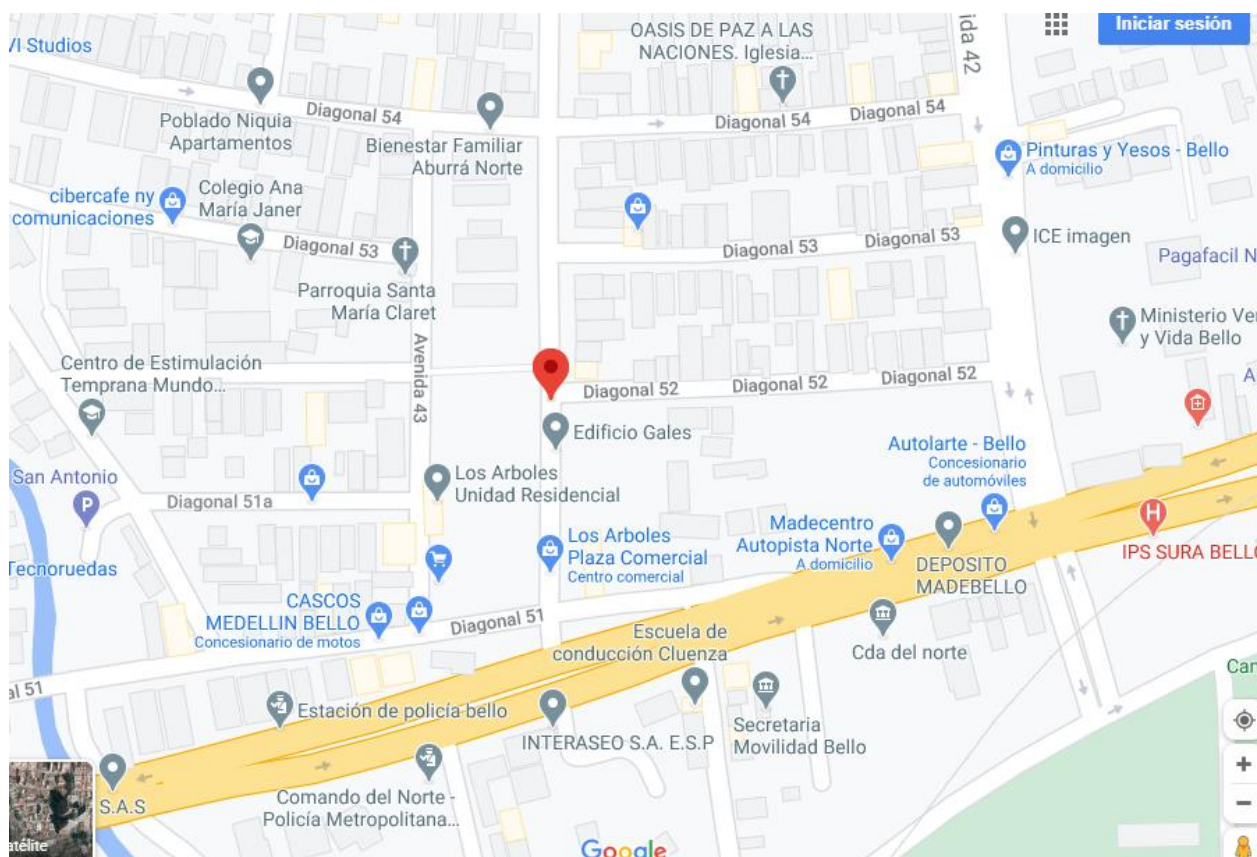
3.1. UBICACIÓN: MUNICIPIO: BELLO, ANTIOQUIA, COLOMBIA
DIRECCIÓN: AVENIDA 42B #51-101 LOCAL 106 PRIMER PISO TORRE 1 ETAPA 1
BARRIO: CIUDAD NIQUIA
URBANIZACIÓN: LOS ARBOLES SAMAN P.H
SUELO: URBANO

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						
AMOBILIAMIENTO 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 I, denominada SAMAN, primera Etapa de la Urbanización Los Árboles, situado en el Municipio de Bello en la Avenida 42B Nro. 51-101 (106) pasaje peatonal. Tiene un área privada construida de 30.17 m2 y sus linderos están delimitados por el perímetro comprendido entre los puntos 60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72x60 punto de partida en el plano que se protocoliza. Por el Nadir, por losa común, linda con piso-I de

		parqueaderos y Bodegas; y por el Genit, por losa común, linda con piso 2 de parqueaderos.						
	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: 30.17 M2						
	VETUSTEZ	8 años						
	ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	TERMINADA						
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTRUCTURA: MAMPOSTERÍA DE CONCRETO						
		FACHADA: PAÑETE Y PINTURA						
		CUBIERTA: PLACA DE CONCRETO						
		DEPENDENCIAS: Se trata de un local comercial donde funciona actividad comercial Colchones Pétalo local número 106 y que se encuentra unido con el local 107 el cual tiene matrícula inmobiliaria diferente al 106 y que se describe de la siguiente manera: la parte Frontal del local es en vidrio fijo puerta corrediza y marcos de aluminio por un costado con muro estucado y pintado por la parte posterior en vidrio viejo y marcos de aluminio y por otro costado unido al local 107 con muro revocado y pintado, el piso general del local es porcelanato, el techo en losa, cuenta con servicios de energía solamente se encuentra en buen estado de conservación						
		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:	DIN-5374121
ESCRITURA DE PROPIEDAD:	934 del 25 de Marzo de 2015 de la Notaria Tercera de Medellín
CÉDULA CATASTRAL:	050880100080100050029901020006
LICENCIA DE CONSTRUCC.	NO
ESCRITURA DE R.P.H.	5400 del 19 de Diciembre de 2013 de la Notaria Tercera de Medellín y con reforma del reglamento mediante la Escritura Publica 2164 del 21 de Julio de 2017 de la Notaria Tercera de Medellín
COEF. DE COPROPIEDAD	0.322%
PROPIETARIO(S)	BANCO DE BOGOTÁ S.A.S

6. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS:	SECTOR EN ZONA DE RIESGOS: NO
IMPACTO AMBIENTAL Y / O SALUBRIDAD:	NINGUNO CONOCIDO
SERVIDUMBRES, CESIONES, AFECTACIONES:	LAS PROPIAS DEL RPH
SEGURIDAD:	SIN AFECTACIONES
PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:	INEXISTENTES

7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS QUE AFECTAN AL OBJETO O AL MÉTODO DE VALUACIÓN

NO

8. MÉTODO UTILIZADO PARA EL AVALÚO.

8.1. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA: (RES. 620 DE 2008 IGAC)

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.	☒
Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. Parágrafo.- Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.	☐
Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $Vc = \{Ct - D\} + Vt$. En donde: Vc = Valor comercial; Ct = Costo total de la construcción; D = Depreciación; Vt = Valor del terreno Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.	☐
Artículo 4º.- Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.	☐

8.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA:

Conforme al predio objeto de valuación, y debido a la 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:

NRO	UBICACIÓN	CONTACTO	DATOS MUESTRA DE REFERENCIA					HOMOGENIZACIÓN			PRECIO M/2
			FUENTE	TELÉFONO	PRECIO	FOTOGRAFÍA	ÁREA	F. FUENTE	F. UBICACIÓN	F. ÁREA	
1	Comercial de 1a	finca raiz	https://www.fincaraiz.com.co/loca-l-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/loca-l-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/loca-l-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/loca-l-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/loca-l-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/loca-l-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/loca-l-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/loca-l-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/loca-l-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	TOTAL INMUEBLE \$ 386.134.641
VALOR MINIMO DEL PREDIO			M2	\$ 12.360.607	TOTAL INMUEBLE \$ 372.919.511

8.3.3. RESULTADOS

DESCRIPCIÓN	FMI	ÁREA	VALOR	F.Altura.	TOTAL	Valor Adoptado
LOCAL 106	01N-5374121	30,17	\$ 377.844.179,0	0%	\$ 377.844.179	\$ 378.000.000

8.3.4. VIDA ÚTIL DE LA CONSTRUCCIÓN:

VIDA ÚTIL DE LA CONSTRUCCIÓN		
NRAL	CONCEPTO	LOCAL 106
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	120,00

9. AVALÚO.

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

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

VALOR DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON F.M.I. Nº DIN-5374121, UBICADO EN LA AVENIDA 42B #51-101 LOCAL 106 PRIMER PISO TORRE 1 ETAPA 1, DEL MUNICIPIO DE BELLO - ANTIOQUIA: TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M.L. (\$378.000.000)

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 11.270.727

Cuenta de Cobro N° 001

viernes, 26 de marzo de 2021

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

DEBE A
UGO RICARDO FLÓREZ POSADA
C.C. 71.270.727

LA SUMA DE:

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

POR CONCEPTO DE

Honorarios como perito (INCLUYENDO GASTOS), por el AVALÚO del bien inmueble **IDENTIFICADO CON M.I. N° DIN-5374121, UBICADO EN LA AVENIDA 42B #51-101 LOCAL 106 PRIMER PISO TORRE I ETAPA I, DEL MUNICIPIO DE BELLO - ANTIOQUIA**, el cual hace parte del proceso ejecutivo con acción real, que cursa en el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD BELLO, adelantado por URBANIZACIÓN LOS ARBOLES P.H. en contra de BANCO DE BOGOTÁ, bajo el rad. 05088-40-03-002-2019-01236-00

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

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

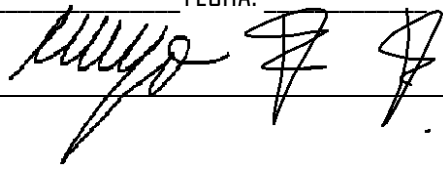
Atentamente,


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

SOLO PARA PAGO EN EFECTIVO:

CANCELÓ TOTAL: X PARCIAL

RESTA: FECHA:

FIRMA: 



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 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: b60c0ab2



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: b60c0ab2



<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: b60c0ab2



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

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA

INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA

AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)

AVALUOS ESPECIALES

Certifica además que es **Miembro Activo** de esta Entidad Gremial desde **Enero de 2014** y le fue otorgado el **Registro-Matrícula** No. **R.N.A/C.C-03-3858**, que respalda ésta determinación con vigencia hasta el día **31 de Diciembre de 2018**, lo cual le faculta para **avaluar, respaldar y firmar avalúos comerciales y especiales en general a nivel Nacional**.

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


PATRICIA GONZALEZ GUIO

Gerente Administrativo

Junta Directiva



CORPOLONJAS DE COLOMBIA



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

PROGRAMAS DE FORMACIÓN
PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO

Hace constar que

Ugo Ricardo Flores Posada

Cédula N° 71.270.727

Asistió al:

Taller Práctico de Homogeneización

Con una intensidad de 4 horas

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

[Firma]
Rectora

[Firma]
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

