

RV: 17 – 2017 – 00633– 00 Se aporta Avalúo, Liquidación y se solicita fijar fecha para Remate

Centro Servicios Ejecucion Civil Circuito - Antioquia - Medellin

<oaecmed@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 22/04/2022 9:21

Para: Juzgado 04 Civil Circuito De Ejecución - Antioquia - Medellín <j04ejecctomed@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Maria Alejandra Perez Romero <mperezrom@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Gladys Estela Ramirez Gomez <gramireg@cendoj.ramajudicial.gov.co>

De: Madrigal Montoya Abogados <madrigalmontoyaasociados@gmail.com>

Enviado: viernes, 22 de abril de 2022 8:30

Para: Centro Servicios Ejecucion Civil Circuito - Antioquia - Medellin <oaecmed@cendoj.ramajudicial.gov.co>; j04ejecme@cendoj.ramajudicial.gov.co <j04ejecme@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: 17 – 2017 – 00633– 00 Se aporta Avalúo, Liquidación y se solicita fijar fecha para Remate

Doctora

Paula Andrea Marín Salazar

Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Ejecuciones
Medellín

Proceso	Ejecutivo Conexo
Demandante	Liliana María Carmona Bohórquez y Otros
Demandados	Víctor Manuel Gómez Villada y Otro
Radicado	17 – 2017 – 00633– 00

Buenos días y un cordial saludo, obrando en representación de la parte Demandante, respetuosamente me permito anexar memorial para su radicación y trámite; muchas gracias.

--

Muchas gracias.

Atentamente,



Jorge Iván Madrigal Franco

Abogado - U de A

Especialista en Responsabilidad
Civil y del Estado - UNAULA

Calle 50 N° 53 - 44 Oficina 509

Teléfono 6043582134

Móvil 3113262543

Medellín



Doctora

Paula Andrea Marín Salazar

Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Ejecuciones

Medellín

Proceso: Ejecutivo Conexo
Demandante: Liliana María Carmona Bohórquez y Otros
Demandados: Víctor Manuel Gómez Villada y Otro
Radicado: 17 – 2017 – 00633– 00
Asunto: Se aporta Avalúo, Liquidación y se solicita fijar fecha para Remate

Jorge Iván Madrigal Franco, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en representación de la parte Demandante en el proceso de la referencia y debidamente reconocido para actuar, conforme a los artículos 444 y 446 del Código General del Proceso, respetuosamente me permito aportar Avalúo el Bien Inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria N° 001 – 445996 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y Liquidación de Crédito.

De otro lado, muy respetuosamente y con fundamento en el artículo 448 del Código General del Proceso solicito se fije fecha para Remate, muchas gracias

Atentamente,


Jorge Iván Madrigal Franco
CC. N° 71.706.889 de Medellín
TP. N° 158.004 del C. S. de la J.

Calle 50 N° 53 – 44 Edificio María Victoria oficina 509

E- mail: madrigalmontoyaasociados@gmail.com

Teléfonos 6045117089, 6043582134 o 3113262543

Medellín

Señores:

JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE MEDELLÍN

E. S. D.

REF:	PROCESO:	EJECUTIVO CONEXO
	DEMANDANTE:	LILIANA MARÍA CARMONA BOHÓRQUEZ
	DEMANDADO:	VÍCTOR MANUEL GÓMEZ VILLADA Y OTRO
	RADICADO:	05001-31-03-017-2017-00633-00

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 el abogado JORGE IVÁN MADRIGAL FRANCO

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) # 001-445996 expedido el 11 de marzo de 2021
- Escritura Pública 1482 del 09-07-2012 NOTARIA 2 de ITAGUI
- Reservas relativas a la insuficiencia o incoherencia de la información: No

FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN DEL PREDIO

- Se visitó el inmueble el día 11/03/2021
- 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 derecho en comunidad que el demandado VÍCTOR MANUEL GÓMEZ VILLADA tiene sobre el inmueble identificado con M.I. N° 001-445996 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

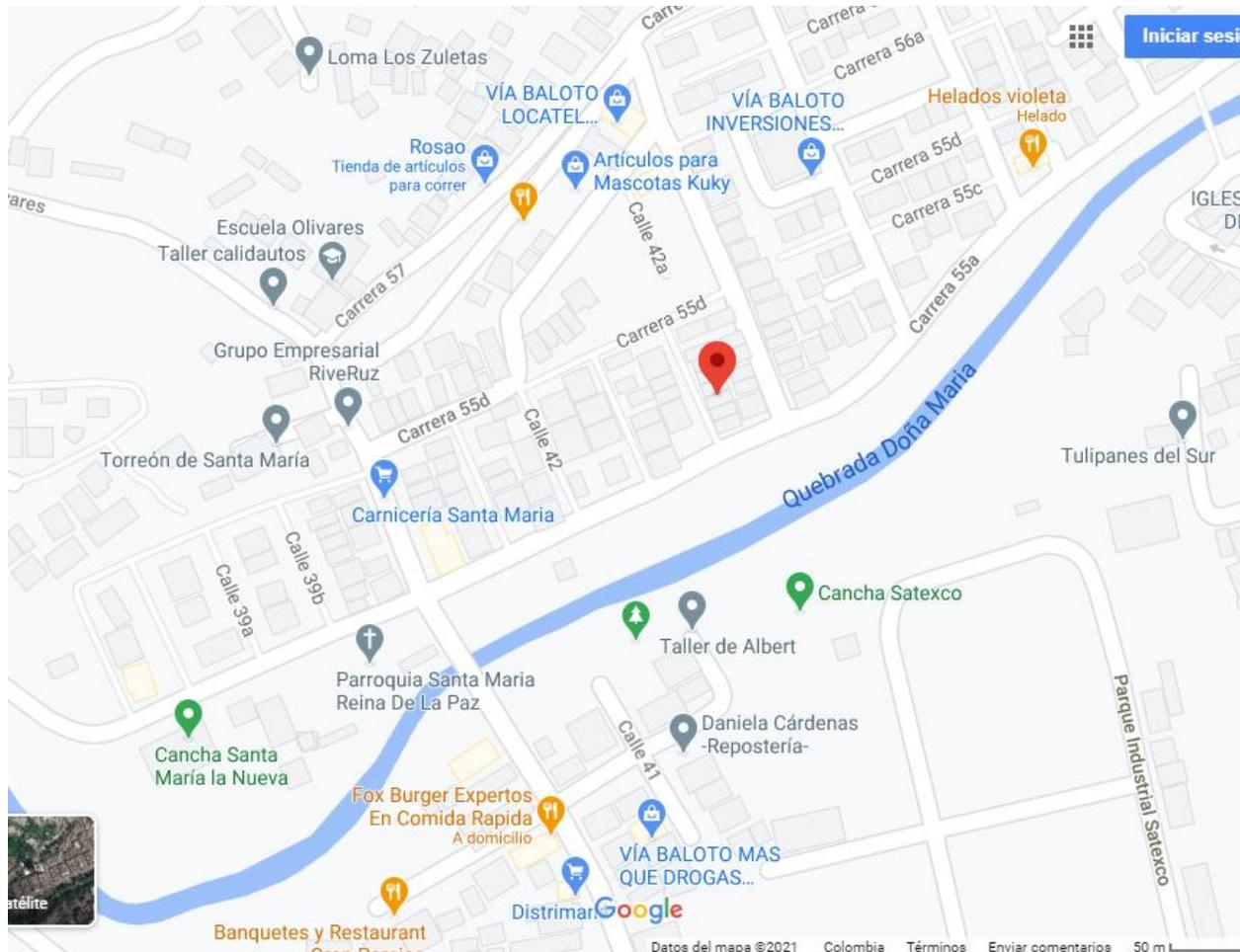
3.1. UBICACIÓN: MUNICIPIO: ITAGÜÍ, ANTIOQUIA, COLOMBIA
DIRECCIÓN: CALLE 42B # 55A-28
BARRIO: SANTA MARÍA LA NUEVA
URBANIZACIÓN: SANTA MARÍA LA NUEVA CASA PISO 2
SUELO: URBANO

3.2. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

LOCALIZACIÓN - COMUNA	4					
SERVICIOS PÚBLICOS	Energía eléctrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Acueducto:	<input checked="" type="checkbox"/>	Alcantarillado:	<input checked="" type="checkbox"/>
	Red de gas:	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefonía:	<input checked="" type="checkbox"/>	Alumbrado público:	<input checked="" type="checkbox"/>

	Recolección basuras: <input checked="" type="checkbox"/>	Frecuencia semanal:	2				
USOS PREDOMINANTES	RESIDENCIALES						
NORMATIVIDAD URBANÍSTICA	Acuerdo 006 de 2014 del Concejo de Itagüí						
VÍAS DE ACCESO	Existentes: Si Aceras Si	Estado: BUENAS Tipo de vía: MUNICIPAL	Bermas: Si				
AMOBILIARIO URBANO	Escuela Olivares, Centro Educativo creciendo juntos, cancha Santa María La Nueva, Parroquia Santa María Reina de la Paz, carnicerías, supermercados, restaurantes, farmacias.						
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	3						
LEGALIDAD URBANIZACIÓN	Si hace parte del P.D.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	Grupo empresarial RiveRuz						

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:	Descritos en la Escritura Publica 2516 del 21 de octubre de 1986 de la Notaria 7 de Medellín.

	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: 46.15 M2							
	VETUSTEZ	35 años							
	ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	TERMINADA							
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTRUCTURA: MAMPOSTERÍA DE CONCRETO							
		FACHADA: PAÑETE Y PINTURA							
		CUBIERTA: TABLILLA Y TEJA DE BARRO							
		DEPENDENCIAS: La entrada al segundo piso es en escalas de cemento enchapadas en cerámica, puerta de entrada en aluminio ionizado oscuro, sala-comedor, tres alcobas con closet y puertas en madera, baño social enchapado y cabinado, cocina mesón en mármol con cajoneras en madera, patio con zona de ropas, lavadero y poceta piso vitrificado, baldosa en cerámica, paredes revocadas y pintadas, servicios de agua, luz, red de gas, sin línea telefónica, techo en tablilla, viguetas de madera cubiertas con tejas de barro y fachada cubierta en piedra, baranda en aluminio, el inmueble se encuentra en muy buen estado de conservación.							
		CONDICIONES DE ILUMINACIÓN: NATURAL - BUENA							
		CONDICIONES DE VENTILACIÓN: NATURAL - BUENA							
	ACABADOS:	PISOS: BUENO CERÁMICA		MUROS: BUENO PINTADA		TECHOS: BUENO			
		BAÑOS: (1) BUENO		COCINA: BUENO INTEGRAL		CARPINTERÍA: BUENO			
	SERVICIOS PÚBLICOS:	El predio cuenta con los siguientes servicios públicos: ENERGÍA: <input checked="" type="checkbox"/> ALCANTARILLADO <input checked="" type="checkbox"/> ACUEDUCTO: <input checked="" type="checkbox"/> RED DE GAS: <input checked="" type="checkbox"/> TELEFONÍA: <input type="checkbox"/> TV POR CABLE: <input type="checkbox"/> INTERNET <input type="checkbox"/>							
CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO	# EDIFICIOS:	1	# UNIDADES HABITAC	1	UBICACIÓN: EXTERIOR				
	DOTACIÓN COMUNAL: ZONAS COMUNES								

5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:

MATRÍCULA INMOBILIARIA:	001-445996
ESCRITURA DE PROPIEDAD:	1482 del 09 de Julio de 2012 de la Notaria 2 de Itagüí
CÉDULA CATASTRAL:	053600100004800010003901000003
LICENCIA DE CONSTRUC.	NO
ESCRITURA DE R.P.H.	2516 del 1 de Octubre de 1986 de la Notaria 7 de Medellín
COEF. DE COPROPIEDAD	SIN INFORMACIÓN
PROPIETARIO(S)	LINA MARÍA CARDONA CANO C.C. N° 43.835.749 VÍCTOR MANUEL GÓMEZ VILLADA C.C. N° 71.720.966

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.	<input checked="" type="checkbox"/>
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.	<input type="checkbox"/>
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.	<input type="checkbox"/>
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.	<input type="checkbox"/>

8.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA:

Conforme al predio objeto de valuación, y debido a la buena existencia de oferta y demanda, ahondado al hecho de la existencia de reglamento de propiedad horizontal, el suelo que es urbano, la metodología que se debe aplicar es el método de comparación o de mercado

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

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

8.3. MEMORIAS DE CÁLCULOS:

DESARROLLO DE LA TÉCNICA: Se comparó varios predios, identificando precio, metro cuadrado, contacto del vendedor, sacando al final el precio ponderado. La técnica establece que se deben comparar por lo menos con tres ventas realmente efectuadas. No obstante, y dada la dificultad en este país de conseguir información de primera mano dada la desconfianza de los ciudadanos sobre personas que indagan información considerada "privada", la técnica permite que se busque información a través de medios de información masivos, pero se debe

restar un porcentaje al valor ofertado, entre el 0 y 20% que es el rango que comúnmente los ofertantes ceden para obtener una negociación. Es por ello que a los valores que se lograron obtener, se le castiga con un porcentaje con el fin de obtener un precio del metro cuadrado para el sector. Igualmente, a los valores obtenidos se les aplica las técnicas de homogenización y demás fórmulas establecidas en los arts. 10 y siguientes de la Res. 620 del IGAC.

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

8.3.1. ESTUDIO ECONÓMICO:

NRO	UBICACIÓN	CONTACTO	DATOS MUESTRA DE REFERENCIA			FOTOGRAFÍA	HOMOGENIZACIÓN			PRECIO M/2	
			FUENTE	TELÉFONO	PRECIO		F. FUENTE	F. UBICACIÓN	F. ÁREA		
1	Residencia 1a	fincaraiz.com	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/itagui/santa-maria-nueva-det-6174508.aspx	316 449 87 87	\$ 198.000.000		54	0,90	0,70	1,02	\$ 2.350.673
2	Residencia 1a	fincaraiz.com	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/itagui/santa-maria-nueva-det-6170772.aspx	321 758 89 95	\$ 145.000.000		57	0,90	1,00	1,02	\$ 2.343.823
3	Residencia 1a	fincaraiz.com	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/itagui/santa-maria-nueva-det-5851657.aspx	444 85 54	\$ 205.000.000		57	0,90	0,70	1,02	\$ 2.319.577
4	Residencia 1a	rupo integral propiedad raz	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-610614764-venta-casa-itagui-santa-maria-JM#position=1&type=item&track	2059720	\$ 200.000.000		77	0,90	1,00	1,06	\$ 2.474.480
5	Residencia 1a	mercado libre	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-595925802-venta-casa-santa-maria-la-nueva-itagui-JM#position=2&type=item&track	codigo wasi 3115299	\$ 250.000.000		110	0,90	1,00	1,10	\$ 2.252.700
6	Residencia 1a	mercado libre	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-580437556-venta-de-casa-en-santa-maria-itagui-JM#position=3&type=item&track	304 29266 87	\$ 220.000.000		90	0,90	1,00	1,08	\$ 2.369.478
7	Residencia 1a	mercado libre	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-435946677-casa-venta-en-itagui-santa-maria-cod-2671-JM#position=6&type=item&track	448 19 00	\$ 150.000.000		74	0,90	1,10	1,05	\$ 2.114.848
8	Residencia 1a	mercado libre	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-504626336-casa-en-venta-en-santa-maria-la-nueva-JM#position=5&type=item&track	320 686 54 58	\$ 148.000.000		58	0,90	1,00	1,03	\$ 2.355.617
9	Residencia 1a	mercado libre	https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-499434090-venta-de-casa-en-itagui-santa-maria-JM#position=7&type=item&track	312 227 41 46	\$ 250.000.000		88	0,90	0,80	1,07	\$ 2.197.533

8.3.2. ANÁLISIS ESTADÍSTICO:

PROMEDIO ESTUDIO ECONÓMICO			ANÁLISIS ESTADÍSTICOS		
Muestra	Promedio m2 sin homogen.	Promedio m2 homogen.	FÓRMULAS	Sin homogeneizar	Homogeneizado
1	\$ 3.666.667	\$ 2.350.673	Metro cuadrado promedio	\$ 2.726.806	\$ 2.308.748
2	\$ 2.543.860	\$ 2.343.823	Desviación estandar	\$ 560.043	\$ 105.809
3	\$ 3.596.491	\$ 2.319.577	Coeficiente de variación (%)	20,54%	4,58%
4	\$ 2.597.403	\$ 2.474.480	Mediana	\$ 2.551.724	\$ 2.343.823
5	\$ 2.272.727	\$ 2.252.700	Moda	#N/D	#N/D
6	\$ 2.444.444	\$ 2.369.478	Varianza	\$ 560.043	\$ 105.809
7	\$ 2.027.027	\$ 2.114.848	Coeficiente de asimetría	93,05%	-52,16%
8	\$ 2.551.724	\$ 2.355.617	Limite superior	\$ 3.666.667	\$ 2.474.480
9	\$ 2.840.909	\$ 2.197.533	Limite Inferior	\$ 2.027.027	\$ 2.114.848
			Nivel de Confianza	95%	
			Nivel de significancia	5%	
Factor de comercialización			0,94		
VALOR PROMEDIO ADOPTADO PARA EL DICTAMEN				\$ 2.176.070	

8.3.3. RESULTADOS

DESCRIPCIÓN	FMI	ÁREA	VALOR	F.Altura.	TOTAL
CALLE 42B # 55A-28	001-445996	46,15	\$ 100.425.612,5	2%	\$ 98.417.100
DERECHO EN PROINDIVISO DEL SEÑOR VICTOR MANUEL GÓMEZ VILLADA				50%	\$ 49.208.550
VALOR ADOPTADO DEL DERECHO					\$ 49.000.000

8.3.4. VIDA ÚTIL DE LA CONSTRUCCIÓN:

VIDA ÚTIL DE LA CONSTRUCCIÓN		
NRAL	CONCEPTO	CASA/VIVIENDA
8.3.4.1.	VIDA ÚTIL.	100
8.3.4.2.	VIDA ÚTIL REMANENTE	65,00
8.3.4.3.	VIDA ÚTIL TÉCNICA	0,00
8.3.4.4.	VIDA ÚTIL ECONÓMICA	64,00

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 DERECHO EN COMUNIDAD QUE EL DEMANDADO VÍCTOR MANUEL GÓMEZ VILLADA, TIENE SOBRE EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON F.M.I. N° 001-445996, EQUIVALENTE AL 50%, UBICADO EN LA CALLE 42B # 55A-28, DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ - ANTIOQUIA: CUARENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M.L. (\$49.000.000)

FECHA DEL INFORME Y VERIFICACIÓN DEL VALOR: viernes, 12 de marzo de 2021

Atentamente

UGO RICARDO FLÓREZ POSADA.
T. P. N° 158.319 del C. S. de la J.
C. de C. N° 71.270.727

Cuenta de Cobro N° 001

viernes, 12 de marzo de 2021

DR (A).
JORGE IVÁN MADRIGAL FRANCO

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 VALOR DEL **DERECHO EN COMUNIDAD** QUE EL DEMANDADO VÍCTOR MANUEL GÓMEZ VILLADA, TIENE SOBRE EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON **F.M.I. N° 001-445996**, EQUIVALENTE AL 50%, UBICADO EN LA **CALLE 42B # 55A-28, DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ**, el cual hace parte del proceso ejecutivo conexo, que cursa en el JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE MEDELLÍN, adelantado por LILIANA MARÍA CARMONA BOHÓRQUEZ en contra de VÍCTOR MANUEL GÓMEZ VILLADA Y OTRO, bajo RADICADO: 05001-31-03-017-2017-00633-00

Honorarios	\$400.000.00
Total	\$400.000.00

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

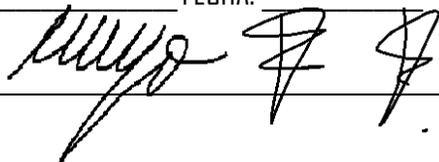
Atentamente,


UGO RICARDO FLÓREZ POSADA.
T. P. N° 158.315 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: 



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210311352140550919

Nro Matrícula: 001-445996

Pagina 1 TURNO: 2021-107393

Impreso el 11 de Marzo de 2021 a las 09:22:53 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: ITAGUI VEREDA: ITAGUI

FECHA APERTURA: 24-11-1986 RADICACIÓN: 86-75631 CON: DOCUMENTO DE: 24-11-1986

CODIGO CATASTRAL: 053600100004800010003901000003 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EN ESCRITURA NO. 2516 DEL 21 DE OCTUBRE DE 1986 DE LA NOTARIA 7. DE MEDELLIN. ANOTACION 003, AREA 46.15 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA DE TERRENO: HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA METROS: CENTIMETROS: - AREA METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

1. ADQUIRIERON URBANIZADORA NACIONAL S.A. Y COMPA/IA SURAMERICANA S.A. SUINMOBILIARIA, EL INMUEBLE OBJETO DE ENGLOBE, EN DOS PORCIONES ASI:A. UN LOTE DE TERRENO POR COMPRA A OSCAR HENAO POSADA Y RAUL SUAREZ ALVAREZ, SEGUN ESCRITURA: 1867 DEL 18-06-85 DE LA NOTARIA 7. DE MED., REGISTRADA EL 02-07-85, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 386629.B. UN SEGUNDO LOTE, POR COMPRA A MARIANO ROLDAN FERNANDEZ E INVERSIONES ROLDAN LTDA, SEGUN ESCRITURA 1304 DEL 07-05-85 DE LA NOTARIA 7. DE MED., REGISTRADA EL 15-05-85, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 282071.2. ADQUIRIERON OSCAR HENAO POSADA Y RAUL SUAREZ ALVAREZ, EL LOTE RELACIONADO EN EL NUMERAL: 1. LIT. A, POR VARIOS TITULOS.A. POR ESCRITURA 896 DEL 30-04-79 DE LA NOTARIA 20 DE BOGOTA , REGISTRADA EN MEDELLIN, EL 01-08-79 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 10263, GILMA CASTILLON DE ALVAREZ, LE VENDIO A OSCAR HENAO POSADA, LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE.B. POR ESCRITURA 1305 DEL 26-11-79 DE LA NOTARIA 1. DE ENVIGADO, REGISTRADA EL 06-12-79 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 10263, OSCAR HENAO POSADA VENDIO A RAUL SUAREZ ALVAREZ LA MITAD DEL INMUEBLE.PARAG. 1844 DEL 31-10-80 DE LA NOTARIA DE ITAGUI, REGISTRADA EL 02-12-80, EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIAS 240598 AL 240627 SE HIZO DECLARACIONES SOBRE RELOTEO POR PARTE DE LOS SE/ORES: OSCAR HENAO P. Y RAUL SUAREZ A.PARAG. LUEGO POR ESCRITURA 1238 DEL 16-05-85 DE LA NOTARIA DE ITAGUI, REGISTRADA EL 23-05-85, SE HICIERON DECLARACIONES SOBRE ENGLOBE DE LOS PREDIOS QUE SE DESPRENDIERON DEL RELOTEO POR PARTE DE LOS SE/ORES OSCAR HENAO P. Y RAUL SUAREZ A. ORIGINANDOSE LA MATRICULA INMOBILIARIA 386629.3. ADQUIRIO GILMA CASTRILLON DE ALVAREZ, POR COMPRA A ENRIQUE SUAREZ D. Y GABRIELA ALVAREZ DE S., SEGUN ESCRIT. 1410 DEL 31-03-78 DE LA NOTARIA 5. DE MED., REGISTRADA EL 18-04-78 EN EL FOLIO DE MATRICULA 10263.4. ADQUIRIERON ENRIQUE SUAREZ DUQUE Y GABRIELA ALVAREZ DE S., POR COMPRA A ALBALONGA LTDA., SEGUN ESCRITURA 5893 DEL 02-11-72 DE LA NOTARIA 5. DE MED., REGISTRADA EL 05-03-73 EN EL MISMO FOLIO ANTES CITADO.5. ADQUIRIO ALBALONGA LTDA, POR COMPRA A AMALIA RANGEL DE MARTINEZ, SEGUN ESCRITURA 106 DEL 18-01-66 DE LA NOTARIA 5. DE MED., REGISTRADA EL 27 DE LOS MISMOS EN EL FOLIO DE MATRICULA ANOTADO, POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS. 6. ADQUIRIO MARIANO ROLDAN FERNANDEZ, POR PERMUTA DE UN DERECHO DE 1/4 PARTE A ROLDAN AGUDELO Y CIA. S. EN C., SOBRE EL LOTE RELACIONADO EN EL NRAL 1. LIT. B SEGUN ESCRITURA 3085 DEL 26-10-84 DE LA NOTARIA 11. DE MED., REGISTRADA EL 02-01-85 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 282071.7. ADQUIRIO ROLDAN AGUDELO Y CIA. S. EN C. E INVERSIONES ROLDAN LTDA., LOS LOTES QUE FUERON OBJETO DE ENGLOBE POR COMPRA A MARIO ALVAREZ VELEZ, SEGUN ESCRITURA 1567 DEL 10-09-79 DE LA NOTARIA DE ITAGUI, REGISTRADA EL 27-06-80, EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIAS 172951 Y 173098.8. ADQUIRIO MARIO ALVAREZ VELEZ JUNTO CON OTROS LOTES POR COMPRA A SAMUEL ALVAREZ ABAD, SEGUN ESCRITURA 822 DEL 24-02-61 DE LA NOTARIA 2. DE MED., REGISTRADA EL 24-03-61 O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO .

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 42-B 55-A-28URBANIZACION SANTA MARIA LA NUEVA CASA PISO 2.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210311352140550919

Nro Matrícula: 001-445996

Pagina 2 TURNO: 2021-107393

Impreso el 11 de Marzo de 2021 a las 09:22:53 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

001 - 445970

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-06-1986 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1384 del 12-06-1986 NOTARIA 7. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COMPA/IA INMOBILIARIA SURAMERICANA S.A.

X

DE: URBANIZADORA NACIONAL S.A.

X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-06-1986 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1384 del 12-06-1986 NOTARIA 7. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COMPA/IA INMOBILIARIA SURAMERICANA S.A.

X

DE: URBANIZADORA NACIONAL S.A.

X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-11-1986 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2516 del 21-10-1986 NOTARIA 7. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES SOBRE LOTE0

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COMPA/IA INMOBILIARIA SURAMERICANA S.A.

X

DE: URBANIZADORA NACIONAL S.A.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-11-1986 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2516 del 21-10-1986 NOTARIA 7. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION EN PROPIEDAD HORIZONTAL REGLAMENTO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COMPA/IA INMOBILIARIA SURAMERICANA S.A.

X

DE: URBANIZADORA NACIONAL S.A.

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-01-1987 Radicación: 87-4150

Doc: RESOLUCION 0096 del 14-01-1987 SUPERBANCARIA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210311352140550919

Nro Matrícula: 001-445996

Pagina 3 TURNO: 2021-107393

Impreso el 11 de Marzo de 2021 a las 09:22:53 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA

A: COMPA/IA INMOBILIARIA SURAMERICANA S.A. SUINMOBILIARIA X

A: URBANIZADORA NACIONAL S.A. X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-03-1987 Radicación: 87-20463

Doc: ESCRITURA 659 del 04-03-1987 NOTARIA 7. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,380,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COMPA/IA INMOBILIARIA SURAMERICANA S.A.

DE: URBANIZADORA NACIONAL S.A.

A: CHALARCA VILLADA RAMIRO DE JESUS CC# 2774612 X

A: GOMEZ VILLADA LUZ AMPARO CC# 42756835 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-03-1987 Radicación: 87-20463

Doc: ESCRITURA 659 del 04-03-1987 NOTARIA 7. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 RENUNCIA A LA CONDICION RESOLUTORIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COMPA/IA INMOBILIARIA SURAMERICANA S.A.

DE: URBANIZADORA NACIONAL S.A.

A: CHALARCA VILLADA RAMIRO DE JESUS X

A: GOMEZ VILLADA LUZ AMPARO X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-03-1987 Radicación: 87-20463

Doc: ESCRITURA 659 del 04-03-1987 NOTARIA 7. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CHALARCA VILLADA RAMIRO DE JESUS X

DE: GOMEZ VILLADA LUZ AMPARO X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-03-1987 Radicación: 87-20463

Doc: ESCRITURA 659 del 04-03-1987 NOTARIA 7. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210311352140550919

Nro Matrícula: 001-445996

Pagina 4 TURNO: 2021-107393

Impreso el 11 de Marzo de 2021 a las 09:22:53 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: CHALARCA VILLADA RAMIRO DE JESUS

X

DE: GOMEZ VILLADA LUZ AMPARO

X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 08-07-1993 Radicación: 1993-38302

Doc: ESCRITURA 1699 del 30-06-1993 NOTARIA 7. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1,2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE Y ADMINISTRACION (840)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

A: COMPA/IA INMOBILIARIA SURAMERICANA S.A. SUINMOBILIARIA

A: URBANIZADORA NACIONAL S.A.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 12-08-1994 Radicación: 1994-46999

Doc: ESCRITURA 2285 del 05-08-1994 NOTARIA 7. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8,9

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA Y ADMINISTRACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

A: CHALARCA VILLADA RAMIRO DE JESUS

CC# 2774612 X

A: GOMEZ VILLADA LUZ AMPARO

CC# 42756835 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 19-07-2012 Radicación: 2012-49759

Doc: ESCRITURA 1482 del 09-07-2012 NOTARIA 2 de ITAGUI

VALOR ACTO: \$23,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CHALARCA VILLADA RAMIRO DE JESUS

CC# 2774612

DE: GOMEZ VILLADA LUZ AMPARO

CC# 42756835

A: CARDONA CANO LINA MARIA

CC# 43835749 X

A: GOMEZ VILLADA VICTOR MANUEL

CC# 71720966 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 17-04-2018 Radicación: 2018-28419

Doc: OFICIO 431 del 26-02-2018 JUZGADO 17 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA CONEXO - (RDO.2017-00633-00)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210311352140550919

Nro Matrícula: 001-445996

Pagina 5 TURNO: 2021-107393

Impreso el 11 de Marzo de 2021 a las 09:22:53 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BETANCURT CARMONA VERONICA

CC# 1035878223

DE: BETANCURT HINCAPIE JESUS EVELIO

CC# 70325131

DE: CARMONA BOHORQUEZ LILIANA MARIA

CC# 93354264

A: GOMEZ VILLADA VICTOR MANUEL

CC# 71720966 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 23-01-2021

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 000000068741 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-107393

FECHA: 11-03-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

LISTAS DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO

CONSECUTIVO	21-012	FECHA	25/01/2021	APODERADO	CLAUDIA PATRICIA VELEZ DELGADO
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EBÉJICO	RADICADO	2013 00073	DEMANDADO	CARLOS MARIO VALENCIA PÉREZ
UBICACIÓN	SEVILLA - ALTO DE LOS ARBOLEDAS	MUNICIPIO	EBÉJICO	F.M.I.	029-18218
OBJETO	Cat. 2. Inmuebles Rurales	Elaboró U P N			
CONSECUTIVO	21-013	FECHA	25/01/2021	APODERADO	JORGE IVAN ARANGO RESTREPO
JUZGADO/DESPACHO	PRIVADO	RADICADO		DEMANDADO	NUBIA D. ISAZA HERNÁNDEZ
UBICACIÓN	CARRERA 57 # 27-25	MUNICIPIO	MEDELLIN	F.M.I.	001-897058
OBJETO	Cat. 13. Intangibles especiales	Elaboró U P N			
CONSECUTIVO	21-014	FECHA	26/01/2021	APODERADO	WILSON OSSA
JUZGADO/DESPACHO	A QUIEN PUEDA INTERESAR	RADICADO		DEMANDADO	
UBICACIÓN	LOCALES BELLO Y MEDELLIN, APTOS MEDELLIN	MUNICIPIO	MEDELLIN	F.M.I.	01N-5227601, 01N-5227602, 01N-5227603, 01N-5227604
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	Elaboró B P S			
CONSECUTIVO	21-015	FECHA	26/01/2021	APODERADO	ANDRÉS ALBEIRO GALVIS ARANGO
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE	RADICADO	2019-0020	DEMANDADO	MARÍA SOELIA ZAPATA TAMAYO
UBICACIÓN	CALLE 41 # 49-09, INTERIOR 106	MUNICIPIO	SAN PEDRO DE LOS MILAGROS	F.M.I.	01N-5218540
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	Elaboró U P N			
CONSECUTIVO	21-016	FECHA	27/01/2021	APODERADO	
JUZGADO/DESPACHO	A QUIEN PUEDA INTERESAR	RADICADO		DEMANDADO	
UBICACIÓN	CALLE 54 # 48-24	MUNICIPIO	ITAGUI	F.M.I.	001-326209
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	Elaboró B P N			
CONSECUTIVO	21-017	FECHA	28/01/2021	APODERADO	ANDRÉS ALBEIRO GALVIS ARANGO
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ENVIGADO	RADICADO	2011-0436	DEMANDADO	LAURA ZABALA MESA
UBICACIÓN	SAN ANTONIO SEGREGACIÓN-PIEDRECUESTA	MUNICIPIO	AMAGÁ	F.M.I.	033-10379
OBJETO	Cat. 2. Inmuebles Rurales	Elaboró U P N			
CONSECUTIVO	21-018	FECHA	28/01/2021	APODERADO	
JUZGADO/DESPACHO	A QUIEN PUEDA INTERESAR	RADICADO		DEMANDADO	
UBICACIÓN	CALLE 10A # 28-60	MUNICIPIO	MEDELLIN	F.M.I.	001-332510, 001-332501, 001-332502, 001-332503
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos	Elaboró B P N			
CONSECUTIVO	21-019	FECHA	01/02/2021	APODERADO	ALEJANDRA RUBIO
JUZGADO/DESPACHO	JUZGADO 12 DE FAMILIA DE MEDELLÍN	RADICADO	2019-00725	DEMANDADO	MARINA HENAO DE CARDONA
UBICACIÓN	MENAJE, VEHÍCULO, CUPO	PLACAS	SMV 493 y TTN244; JOYAS, MUEBLES	F.M.I.	
OBJETO	Cat. 7. Maquinaria/vehiculos				



PIN de Validación: b8780b38



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) UGO RICARDO FLOREZ POSADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71270727, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador 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
<ul style="list-style-type: none">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
<ul style="list-style-type: none">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
<ul style="list-style-type: none">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
<ul style="list-style-type: none">Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.		07 Mayo 2020	Régimen Académico



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 07 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 <ul style="list-style-type: none">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 <ul style="list-style-type: none">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 <ul style="list-style-type: none">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 <ul style="list-style-type: none">Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 05 Jul 2019	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b8780b38



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



Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> • 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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 <ul style="list-style-type: none"> • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 	Fecha 18 Abr 2018	Regimen Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 51 # 52-19 (206)

Teléfono: (4)2773564 / 3158158465

Correo Electrónico: ugo_ricardo@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencia en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional.

Abogado - Universidad de Antioquia.

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

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

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



PIN de Validación: b8780b38



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



PIN DE VALIDACIÓN

b8780b38

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matrículas de la
CORPORACION COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS
"CORPOLONJAS DE COLOMBIA"

CERTIFICA QUE:

UGO RICARDO FLOREZ POSADA

C.C. 71.270.727

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de **CORPOLONJAS DE COLOMBIA** Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como **Perito Avaluador Profesional**, utilizando metodologías bajo **Las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"**, para las diferentes aplicaciones Internacionales de Valoración de Estados Financieros, con fines de Préstamos y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en las siguientes áreas:

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)
AVALUOS ESPECIALES

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

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


PATRICIA GONZALEZ GUIO
Gerente Administrativo
Junta Directiva





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

Estrella B... Posada

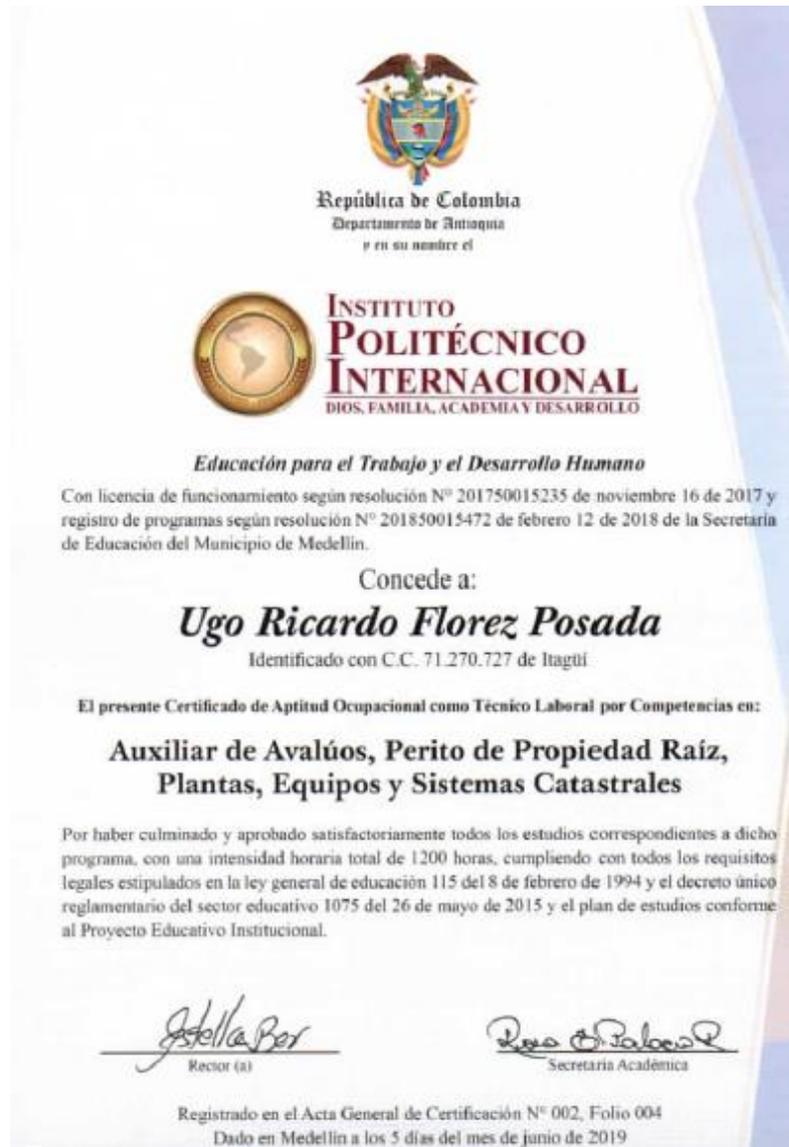
Rectora

Ugo Ricardo 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

DOCUMENTOS ANEXOS COMO PERITO



LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO

Víctor Manuel Gómez Villada y Héctor Hernán Ceballos Flórez

Plazo TEA pactada, a mensual >>>		Plazo Hasta			
Tasa mensual pactada >>>					
Resultado tasa pactada o pedida >>>	6% Anual				
Mora TEA pactada, a mensual >>>		Mora Hasta (Hoy)	22-abr-22		
Tasa mensual pactada >>>			Comercial:		
Resultado tasa pactada o pedida >>>	6% Anual		Consumo:		
Saldo de capital, Fol >>		41.122.576,00	Micro u Otros:		X
Intereses en sentencia o liquidación anterior, Fol >>		32.355.224,21			

Vigencia		Bancario Corriente	Máxima Mensual	Tasa	Inserte en esta columna Capitales, Cuotas u Otros Valores Mensuales	LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO					
Desde	Hasta	Efectivo Anual	Autorizada	Aplicable		Capital Acumulado Liquidable	Días	Liquidación de Intereses	Valor de Abonos	Saldo de Intereses	Saldo de Capital Acumulado más Saldo de Intereses
			1,5								
6-oct-20	31-oct-20	18,09	2,02%	2,02%	0,00	41.122.576,00	25	692.504,18	0,00	32.355.224,21	73.477.800,21
1-nov-20	30-nov-20	17,84	2,00%	2,00%	0,00	41.122.576,00	30	820.683,25	0,00	33.175.907,46	74.298.483,46
1-dic-20	31-dic-20	17,46	1,96%	1,96%	0,00	41.122.576,00	30	804.933,30	0,00	33.980.840,76	75.103.416,76
1-ene-21	31-ene-21	17,32	1,94%	1,94%	0,00	41.122.576,00	30	799.093,90	0,00	34.779.934,66	75.902.510,66
1-feb-21	28-feb-21	17,54	1,97%	1,97%	0,00	41.122.576,00	30	808.264,23	0,00	35.588.198,89	76.710.774,89
1-mar-21	31-mar-21	17,41	1,95%	1,95%	0,00	41.122.576,00	30	802.836,05	0,00	36.391.034,94	77.513.610,94
1-abr-21	30-abr-21	17,31	1,94%	1,94%	0,00	41.122.576,00	30	798.682,67	0,00	37.189.717,61	78.312.293,61
1-may-21	31-may-21	17,22	1,93%	1,93%	0,00	41.122.576,00	30	794.940,52	0,00	37.984.658,13	79.107.234,13
1-jun-21	30-jun-21	17,21	1,93%	1,93%	0,00	41.122.576,00	30	794.529,29	0,00	38.779.187,42	79.901.763,42
1-jul-21	30-jul-21	17,18	1,93%	1,93%	0,00	41.122.576,00	30	793.665,72	0,00	39.572.853,14	80.695.429,14
1-ago-21	31-ago-21	17,24	1,94%	1,94%	0,00	41.122.576,00	30	795.804,09	0,00	40.368.657,23	81.491.233,23
1-sep-21	30-sep-21	17,19	1,93%	1,93%	0,00	41.122.576,00	30	793.706,84	0,00	41.162.364,07	82.284.940,07
1-oct-21	31-oct-21	17,08	1,92%	1,92%	0,00	41.122.576,00	30	789.101,11	0,00	41.951.465,18	83.074.041,18
1-nov-21	30-nov-21	17,27	1,94%	1,94%	0,00	41.122.576,00	30	797.037,77	0,00	42.748.502,95	83.871.078,95
1-dic-21	31-dic-21	17,46	1,96%	1,96%	0,00	41.122.576,00	30	804.933,30	0,00	43.553.436,25	84.676.012,25
1-ene-22	31-ene-22	17,66	1,98%	1,98%	0,00	41.122.576,00	30	813.240,06	0,00	44.366.676,31	85.489.252,31
1-feb-22	28-feb-22	18,30	2,04%	2,04%	0,00	41.122.576,00	30	839.640,76	0,00	45.206.317,07	86.328.893,07
1-mar-22	31-mar-22	18,47	2,06%	2,06%	0,00	41.122.576,00	30	846.631,59	0,00	46.052.948,66	87.175.524,66
1-abr-22	22-abr-22	19,05	2,12%	2,12%	0,00	41.122.576,00	22	638.293,66	0,00	46.691.242,32	87.813.818,32
						Resultados >>>	0,00	46.691.242,00	0,00	87.813.818,00	

Saldo de Capital	41.122.576,00
Saldo de Intereses	46.691.242,00
Perjuicio Extrapatrimonial 125 SMLMV	125.000.000,00
Total Capital más Intereses Adeudados	212.813.818,00