RV: 0536040030032023-00298-00 APORTO AVALUO COMERCIAL

Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagüí <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Mié 5/06/2024 3:27 PM
Para:Juzgado 03 Civil Municipal - Antioquia - Itagüí <j03cmpalitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

2 archivos adjuntos (3 MB)
5. APORTO AVALUO COMERCIAL.pdf; CALLE 47B# 59C- 10 - 12 MAYO 2024 (1).pdf;

Cordial saludo, reenvío para su conocimiento y fines pertinentes, memorial *radicado* 2023-00298
Cordialmente,

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

FLAVIO RAFAEL RAMIREZ GONZALEZ
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: jorge gonzalez <jorge.gmht@hotmail.com>
Enviado: miércoles, 5 de junio de 2024 12:45
Para: Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagüí <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: 0536040030032023-00298-00 APORTO AVALUO COMERCIAL

Señor
JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ
E. S. D.

REFERENCIA: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: JORGE IVÁN GONZÁLEZ MORA
DEMANDADO: CLAUDIA MILENA BOLIVAR RODRIGUEZ
RADICADO: 0536040030032023-00298-00
ASUNTO: APORTO AVALUO COMERCIAL

JORGE GONZÁLEZ JG
Jorge Iván González Mora
Abogado Especialista en Responsabilidad Civil y del Estado
Calle 51 # 48 - 40 oficina 202 Itagüí - Antioquia
***Tel:** 2773888 - 3013180047*

Señor

JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ

E. S. D.

REFERENCIA: EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: JORGE IVÁN GONZÁLEZ MORA

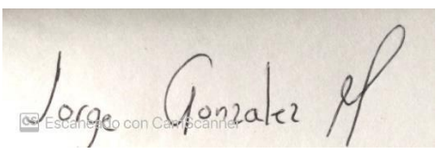
DEMANDADO: CLAUDIA MILENA BOLIVAR RODRIGUEZ

RADICADO: 0536040030032023-00298-00

ASUNTO: APORTO AVALUO COMERCIAL

JORGE IVÁN GONZÁLEZ MORA, mayor de edad y vecino de Itagüí, identificado con cedula de ciudadanía N° 1.037.631.157, abogado titulado con tarjeta profesional Nº 294.992 del C. S. de la J., actuando como demandante en este asunto, por medio del presente escrito, muy respetuosamente me permito aportar avalúo comercial del bien inmueble gravado con hipoteca, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 444 del Código General del Proceso.

Del señor Juez, cordialmente



JORGE IVÁN GONZÁLEZ MORA

C. C. 1.037.631.157 de Envigado

T. P. 294.992 C. S. de la J

Consecutivo 2024- 106

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

REF:	PROCESO:	EJECUTIVO HIPOTECARIO
	DEMANDANTE:	JORGE IVÁN GONZÁLEZ MORA
	DEMANDADO:	CLAUDIA MILENA BOLÍVAR RODRÍGUEZ
	RADICADO:	2023-00298

Asunto: **VALUACIÓN COMERCIAL**

IDENTIFICACIÓN: **UGO RICARDO FLÓREZ POSADA,** vecino de Itagüí, identificado con C.C. 71.270.727, T.P. Nº 158.319 del C. S. de la J. y R.A.A. AVAL 71270727, en mi condición de **PERITO VALUADOR**, por medio de este escrito procedo a rendir el dictamen solicitado por el abogado JORGE IVÁN GONZÁLEZ MORA

TABLA DE CONTENIDO

1. REQUISITOS ART. 226 DEL C.G. del P 2
FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN DEL PREDIO 3
2. DEFINICIÓN DEL ENCARGO VALUATORIO 3
3. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS 3
3.1. UBICACIÓN 3
3.2. INFORMACIÓN DEL SECTOR 3
REGISTRO FOTOGRÁFICO 6
5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS 8
6. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 9
7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS QUE AFECTAN AL OBJETO O AL MÉTODO DE VALUACIÓN 9
8. MÉTODO UTILIZADO PARA EL AVALÚO 9
8.1. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA: (RES. 620 DE 2008 IGAC) 9
8.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA 9
8.2.1. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA 9
8.2.2. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN 9
8.3. MEMORIAS DE CÁLCULOS 9
8.3.1. ESTUDIO ECONÓMICO: 10
8.3.2. ANÁLISIS ESTADÍSTICO: 10
8.3.3. RESULTADOS 10

8.3.4. CÁLCULO VALOR JUSTO O RAZONABLE (FAIR VALUE)....14
9. AVALÚO. 14
9.1. POLÍTICA: 14
9.2. VALORES....14
10. PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME....15
FECHA DEL INFORME 15

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

NOTIFICACIÓN	Me notifico en la Cra 51 # 52-19 (206). Ed. Chatanoga. Municipio de Itagüí. Tel. 277 3564, 315 815 8465. **ugo_ricardo@hotmail.com** y **ugo_ricardo@yahoo.es**
JURAMENTO:	manifiesto bajo la gravedad del juramento, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
PROFESIÓN:	ABOGADO Y PERITO
IDONEIDAD: **De mi profesión y actividad especial**	• **De ABOGADO**, graduado el 30/03/2007, con tarjeta profesional # 158.319, del C.S. de la J. • **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. • Conforme a La ley 1673 de 2013 conocida como ley del avaluador, Reglamentada por el Decreto Nacional 556 de 2014, informo al interesado que me encuentro **inscrito en todas las categorías,** requisito legal para este tipo de avalúo, a través del Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A. por el régimen académico, acreditando las dos profesiones • Que soy un **integrante** de Corpolonjas y de Lonja de Colombia. **OTROS CURSOS.** Igualmente he realizado los siguientes cursos y diplomados: • Taller práctico de homogenización. Instituto Politécnico Internacional. 22/02/2020 • Diplomado en avalúos de inmuebles urbanos. Politécnico Superior. 17/04/2021 • Seminario: uso de la inteligencia artificial (IA), en el proceso valuatorio. Colegio Nacional De Avaluadores. Julio de 2023
PUBLICACIÓN:	Relacionadas con la materia del peritaje; sin publicaciones
LISTAS DE CASOS	**DESIGNADO COMO PERITO:** Anexo lista en documento adjunto, que contiene los datos de los últimos avalúos de los que he llevado registro
DESIGNACIONES:	**POR LA MISMA PARTE O APODERADO:** Manifiesto que si he sido designado por el o los mismos abogados o las partes para el avalúo de otros bienes dentro de procesos judiciales.
CAUSALES EXCLUSIÓN	Manifiesto que no estoy inmerso en las causales de exclusión dispuestas en el art. 50 del C.G. del P.
DECLARACIONES. ART. 226 C.G.P	• NUM. 8: Informo que el método utilizado para la práctica del avalúo objeto de la presente, es siempre el mismo • NUM. 9: Manifiesto que, en el ejercicio regular de mi profesión, en cuanto avalúos comerciales de inmuebles se refiere, utilizo los métodos señalados en la Resolución 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

VIGENCIA DEL AVALÚO	De Acuerdo con el Num 7 del Art. 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y al artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998 expedido por el Ministerio De Desarrollo Económico, el presente avaluó tiene una **VIGENCIA DE 1 AÑO** contado a partir de la presentación del mismo siempre y cuando se conserven las características intrínsecas del inmueble al momento de la realización de este avaluó
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) # 001-574568 • Escritura Pública 3439 del 31 de Octubre de 1991 de la Notaria 10 de Medellin • Reservas relativas a la insuficiencia o incoherencia de la información: No .

FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN DEL PREDIO

- Se visitó el inmueble el día 12/03/2024
- Se registro y verificó las características físicas y de utilización del bien, adecuaciones y mercado, linderos y localización.

2. DEFINICIÓN DEL ENCARGO VALUATORIO:

2.1. OBJETO: Valuar el inmueble identificado con M.I. Nº 001-574568 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

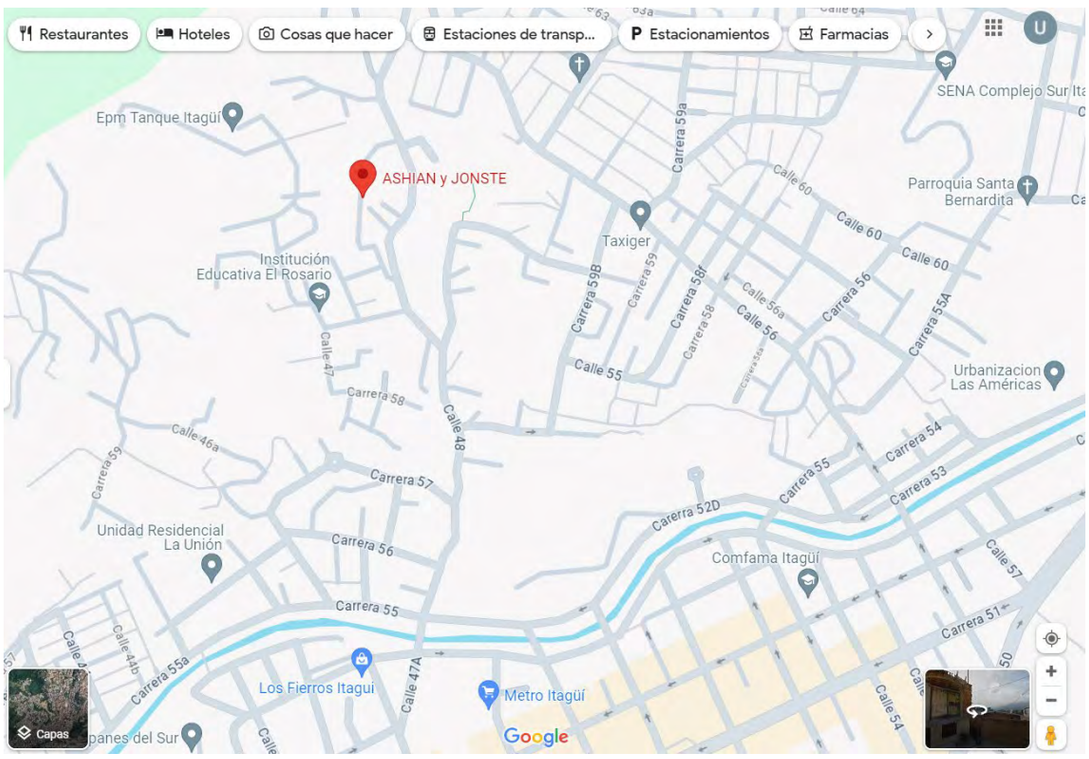
3.1. UBICACIÓN: MUNICIPIO: ITAGUI, ANTIOQUIA, COLOMBIA
DIRECCIÓN: CARRERA 61 ENTRE 47A Y 47B LOTE 1- DIRECCIÓN DEL CERTIFICADO
CALLE 47B # # 59C- 10 / 12 - DIRECCIÓN CATASTRAL
BARRIO: EL ROSARIO
SUELO: URBANO

3.2. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

LOCALIZACIÓN - COMUNA	6					
SERVICIOS PÚBLICOS	Energía eléctrica Red de gas: Recolección basuras:	☒ ☒ ☒	Acueducto: Telefonía: Frecuencia semanal:	☒ ☒	Alcantarillado: Alumbrado público:	☒ ☐ 3
USOS PREDOMINANTES	RESIDENCIALES					
NORMATIVIDAD URBANÍSTICA	Acuerdo 09 del 05/12/2023 del Concejo de Itagüí					
VÍAS DE ACCESO CL 48	Existentes: Si Aceras Si		Estado: BUENAS Bermas: Si Tipo de vía: MUNICIPAL			
AMOBLAMIENTO URBANO	Sector caracterizado por las construcciones de baja y mediana altura, en su mayoría con destinación a vivienda, y muchas otras con destinación comercial; se observa establecimientos de comercio de los que se destaca Tiendas D1 Calatrava, centros de					

	salud como Hospital San Rafael, de culto religioso como Parroquia El Niño Jesús de Calatrava, Parroquia María Auxiliadora, instituciones educativas como IE El Rosario, parques o centros recreativos como Cancha del Toro. Las principales sedes administrativas se encuentran a 1.3 Kms de distancia donde encontramos Notarías, Juzgados, Alcaldía y las principales sedes bancarias. La estación del metro más cercana es Itagüí , que se encuentra a 2.1 kms.						
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	2						
LEGALIDAD URBANIZACIÓN	Si hace parte del P.O.T.						
TOPOGRAFÍA	INCLINADA						
TRANSPORTE PÚBLICO	TIPO	BUS	COLECTIVO	TAXI	METRO	INTEGRADO	OTRO
	CUBRIMIENTO	Si	Si	Si	Si	Si	No
	FRECUENCIA (min)	10	10	10			
EDIFICACIONES IMPORTANTES	EPM Tanque de Itagüí						

4. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE



TIPO DE BIEN INMUEBLE	EN CUANTO AL USO:	RESIDENCIAL
	EN CUANTO AL TIPO:	CASA
	POR AGRUPAMIENTO:	CONSTRUCCIÓN ÚNICA
	USO ACTUAL	HABITACIONAL
UBICACIÓN	MEDIANERO	EXTERIOR
TERRENO	LINDEROS:	Se encuentran descritos en la Escritura 3439 del 31 de Octubre de 1991 de la Notaria 10 de Medellín
	TOPOGRAFÍA:	PLANA
	CERRAMIENTOS:	MUROS INTERIORES Y EXTERIORES
	FORMA:	ASIMÉTRICA
	USO SUELO	CUMPLE CON EL USO DEL SUELO PERMITIDO: SI

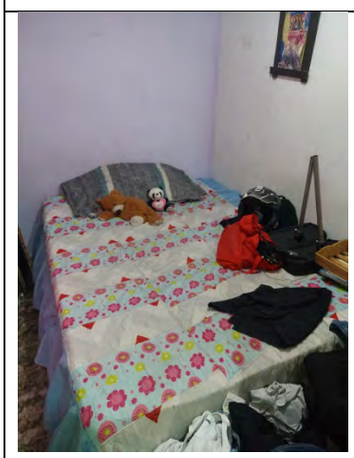
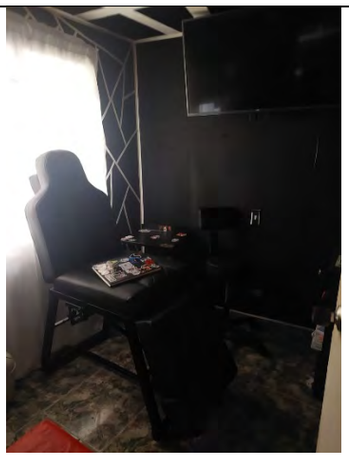
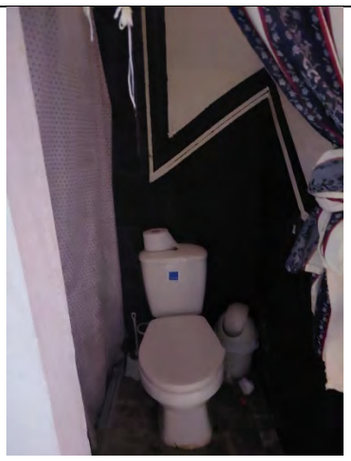
CONSTRUCCIÓN	# DE PISOS	2	SÓTANOS	0	CUARTO ÚTIL	0	PARQUEADEROS	0			
	ÁREAS:	EN LOTE: 76.50 M2 CONSTRUIDAS: 146.5 M2 APX									
	VETUSTEZ	10 años									
	ESTADO:	TERMINADA									
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTRUCTURA: MAMPOSTERÍA DE CONCRETO									
		FACHADA: ADOBE A LA VISTA									
		CUBIERTA: PLACA DE CONCRETO									
	DEPENDENCIAS:	Se trata de una construcción sin licencia, dividida en cinco unidades de vivienda. Se observa en el contador de servicios públicos de energía, la nomenclatura 59C-10 de la calle 47B. Se trata entonces de una construcción de dos plantas y de un inicio para un tercer piso. **PRIMER PISO:** cuenta con dos apartamentos: **APARTAMENTO 101,** de la calle 47 B #59C-10, puerta de ingreso metálica, sala, cocina sencilla, 3 alcobas, baño sencillo, piso cerámica, paredes revocadas y pintadas, servicios de agua y luz en Regular estado de conservación. **APARTAMENTOS 102:** Primer piso calle 47B #59C-10 Se ingresa por puerta metálica, sala, cocina, baño, dos alcobas con ventana de luz, piso en cerámica, paredes revocadas revocas y pintadas, servicios de agua y luz **SEGUNDO NIVEL** A este inmueble se accede por un costado de la propiedad, es decir, por un callejón, reja metálica que conduce a unas escaleras, a un segundo nivel, escaleras en baldosa común y se observa dos apartamentos: **APARTAMENTO 201:** comedor, cocina, ventana de luz, tres alcobas sencillas, una de ellas con ventanal en vidrio y balcón, un baño forrado en baldosín sencillo, piso baldosa cerámica, paredes revocadas y pintadas, techo en losa que sirve de piso para el tercer piso. Servicios de agua, luz, red de gas, se encuentra en regular estado de conservación. **APARTAMENTO CON EL NRO 202:** una puerta de ingreso metálica y vidrio, sala-comedor, cocina sencilla, baño sencillo, con ventanas de luz, dos alcobas con puertas en madera, una de ellas con ventana de luz, paredes revocadas y pintadas, piso en cerámica, servicios de agua. **TERCER PISO:** Ingreso en escalas en cemento que conduce al tercer piso con inicio de construcción, se observa un apartamento que consta de puerta de ingreso en vidrio, sala, cocina, dos alcobas con ventanas de luz, paredes en adobe a la vista, piso en cemento. También se observa en el tercer piso un espacio de terraza con escombros y destapado.									
		CONDICIONES DE ILUMINACIÓN: NATURAL - BUENA									

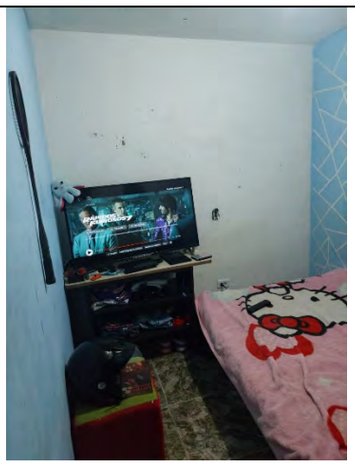
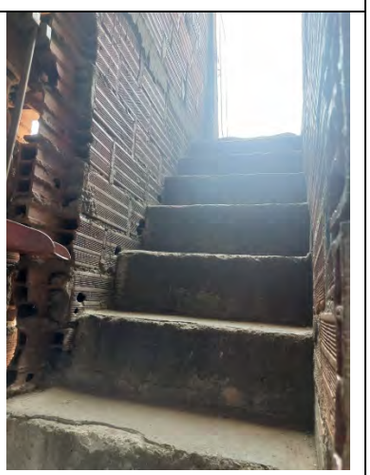
		CONDICIONES DE VENTILACIÓN: NATURAL - BUENA
	SERVICIOS PÚBLICOS:	El predio cuenta con los siguientes servicios públicos: ENERGÍA: ☒ ALCANTARILLADO ☒ ACUEDUCTO: ☒ RED DE GAS: ☐ TELEFONÍA: ☐ TV POR CABLE: ☐ INTERNET ☐

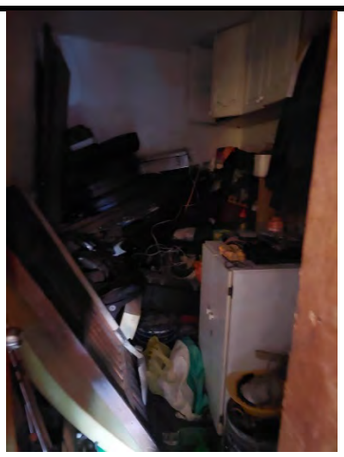
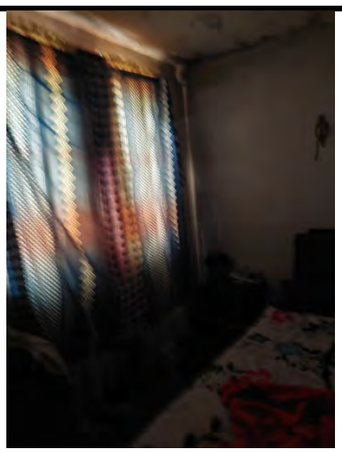
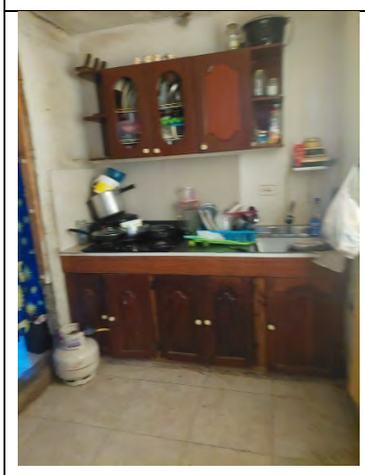
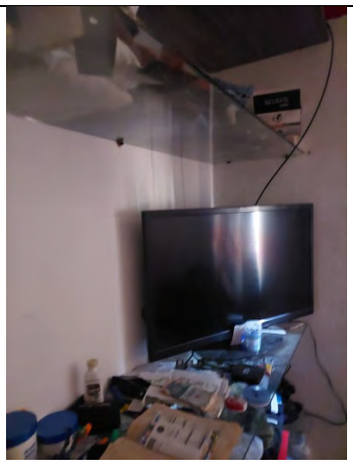
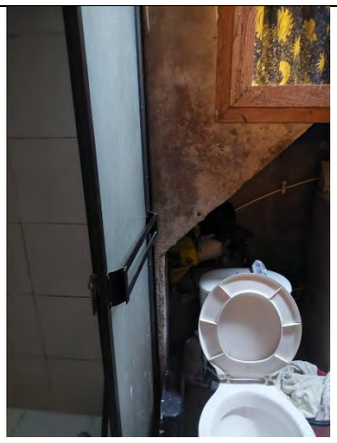
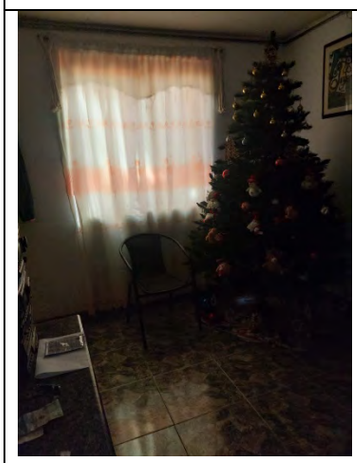
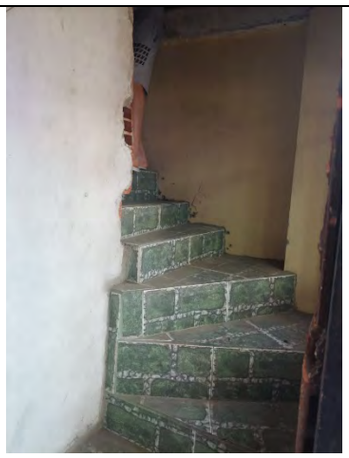
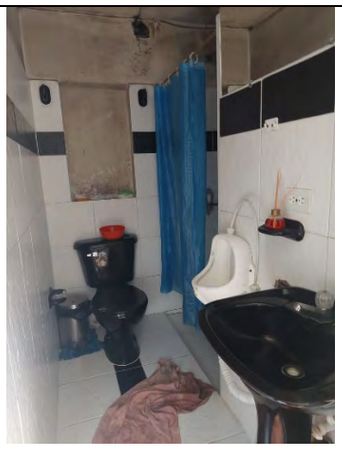
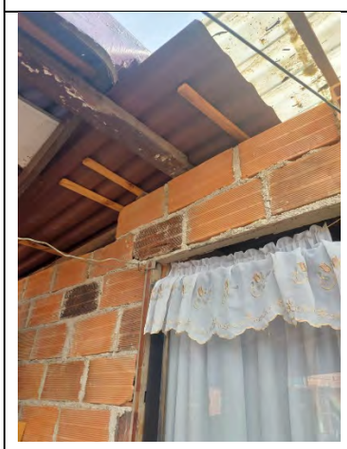
REGISTRO FOTOGRÁFICO.

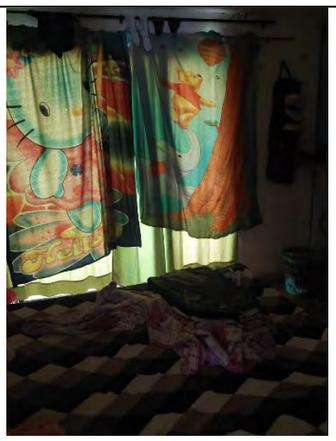


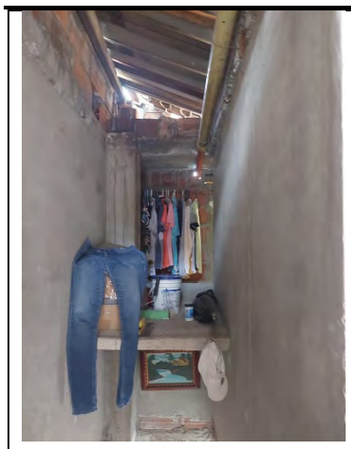


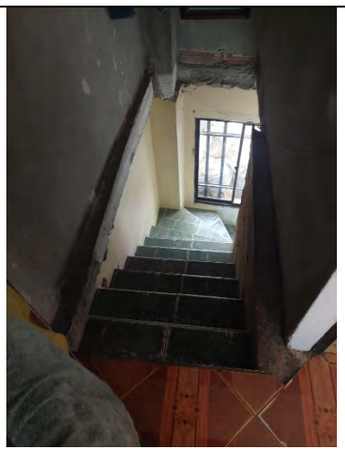
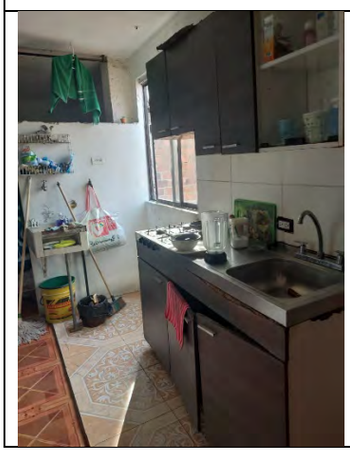
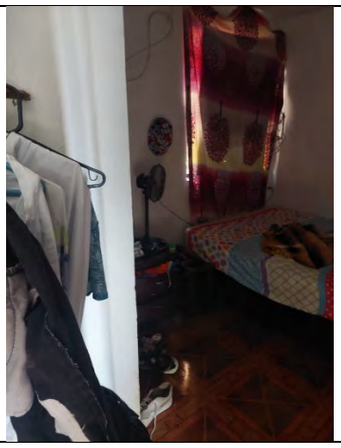



















5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:

MATRÍCULA INMOBILIARIA:	001-574568
ESCRITURA DE PROPIEDAD:	1507 del 15 de Abril de 2021 de la Notaria veintinueve de Medellín
CÉDULA CATASTRAL:	05360010000500027001500000000
LICENCIA DE CONSTRUC.	NO
ESCRITURA DE R.P.H.	NO
COEF. DE COPROPIEDAD	100%
PROPIETARIO(S)	CLAUDIA MILENA BOLIVAR RODRIGUEZ CC 43.167.528
AVALÚO CATASTRAL:	SIN INFORMACIÓN

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
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 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 inexistencia de reglamento de propiedad horizontal, el suelo que es rural, la metodología que se debe aplicar es el método de mercado y Residual.

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

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

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

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

DATOS MUESTRA DE REFERENCIA							HOMOGENIZACIÓN			PRECIO M/2
NRO	TIPO	CONTACTO	FUENTE	TELÉFONO	PRECIO	ÁREA	F. FUENTE	F. UBICACIÓN	F. ÁREA	
1	Unifamiliar medio.	ARRENDAMIENTOS ROGELIO ACOSTA	https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1435792	277 9466	$ 175.000.000	65	0,90	1,20	0,98	$ 2.855.535
2	Unifamiliar medio.	HABITAT GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.	https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1430384	411 3929	$ 221.000.000	72	0,90	1,00	0,99	$ 2.738.208
3	Unifamiliar medio.	ELEMENT PROPIEDAD RAIZ	https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1427696	312 8690986	$ 177.000.000	55	0,90	1,00	0,96	$ 2.792.100
4	Unifamiliar medio.	PORTADA INMOBILIARIA S.A.S.	https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1242744	604 448 7771	$ 160.000.000	65	0,90	1,30	0,98	$ 2.828.340
5	Unifamiliar medio.	ARRENDAMIENTOS UNIVERSAL S.A.S.	https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1438026	2772553	$ 180.000.000	55	0,90	1,00	0,96	$ 2.839.424
6	Unifamiliar medio.	ARRENDAMIENTOS ROGELIO ACOSTA	https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1436309	277 9466	$ 190.000.000	72	0,90	1,20	0,99	$ 2.830.867
7	Unifamiliar medio.	Joan Alexis Gutierrez Sanchez	https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1395946	301 4733249	$ 220.000.000	61	0,90	1,00	0,98	$ 3.165.262
8	Unifamiliar medio.	ARRENDAMIENTOS ROGELIO ACOSTA	https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1241885	301 4733249	$ 200.000.000	67	0,90	1,10	0,99	$ 2.912.003
9	Unifamiliar medio.	ARRENDAMIENTOS PANORAMA ITAGUI	https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1303330	376 7676	$ 200.000.000	60	0,90	1,00	0,97	$ 2.920.101

8.3.2. ANÁLISIS ESTADÍSTICO:

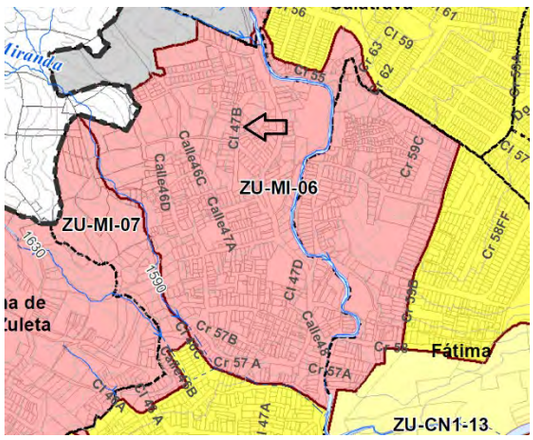
PROMEDIO ESTUDIO ECONÓMICO			ANÁLISIS ESTADÍSTICOS		
Muestra	Promedio m2 sin homogen.	Promedio m2 homogen.	FÓRMULAS	Sin homogeneizar	Homogeneizado
1	$ 2.692.308	$ 2.855.535	Metro cuadrado promedio	$ 3.030.092	$ 2.875.760
2	$ 3.062.214	$ 2.738.208	Desviación estandar	$ 372.821	$ 121.965
3	$ 3.218.182	$ 2.792.100	Coeficiente de variación (%)	12,30%	**4,24%**
4	$ 2.461.538	$ 2.828.340	Mediana	$ 3.062.214	$ 2.839.424
5	$ 3.272.727	$ 2.839.424	Moda	#N/D	#N/D
6	$ 2.638.889	$ 2.830.867	Varianza	$ 372.821	$ 121.965
7	$ 3.606.557	$ 3.165.262	Coeficiente de asimetría	-12,98%	185,64%
8	$ 2.985.075	$ 2.912.003	Limite superior	$ 3.606.557	$ 3.165.262
9	$ 3.333.333	$ 2.920.101	Limite Inferior	$ 2.461.538	$ 2.738.208
			Nivel de Confianza	95%	
			Nivel de significancia	5%	
Factor de comercialización					1,00

8.3.3. RESULTADOS

VALOR MÁXIMO DEL PREDIO	**M2**	**$**	**2.969.511**
VALOR MINIMO DEL PREDIO	**M2**	**$**	**2.782.009**
VALOR PARA EL INMUEBLE	**M2**	**$**	**2.875.760**

8.3.3.1. VALOR DEL LOTE: para calcular el valor del lote, tendremos en cuenta las restricciones constructivas planteadas en el P.O.T. del municipio, que se mencionan a continuación:

El predio se encuentra en el polígono ZU_MI_06. Esto significa que está en zonas de MEJORAMIENTO INTEGRAL EN ASENTAMIENTOS INCOMPLETOS.



El Decreto 1232 de 2020, en su Artículo 1 determina que: "Se entiende por Mejoramiento Integral, el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos, vías o equipamientos, se establecen las directrices que permitan completar los procesos de urbanización a fin de corregir y mejorar las condiciones
físicas de estas áreas garantizando su habitabilidad".

8.3.2. Área mínima construida de vivienda en suelo urbano y de expansión urbana: Para todas las tipologías de vivienda contenidas en el presente acuerdo, excepto para VIS, VIP y reconocimiento de construcciones residenciales, el área mínima privada será de sesenta (60) metros cuadrados por unidad de vivienda.

El área mínima privada para vivienda nueva será la definida en el presente artículo; dentro de estas áreas no se contabilizarán las destinadas a garajes o parqueaderos y cuartos útiles

Tabla 150 Polígonos en consolidación nivel tres

N°	Código	Tipo	Área (ha)
1	ZU-CN3-01	Consolidación 3	1,2
2	ZU-CN3-02	Consolidación 3	1,0
3	ZU-CN3-03	Consolidación 3	0,5
4	ZU-CN3-04	Consolidación 3	0,7
5	ZU-CN3-05	Consolidación 3	1,3
6	ZU-CN3-06	Consolidación 3	1,3
7	ZU-CN3-07	Consolidación 3	0,5
8	ZU-CN3-08	Consolidación 3	0,8
9	ZU-CN3-09	Consolidación 3	0,8
	TOTAL		8,2

Consolidación nivel tres: En la formulación de los polígonos de tratamiento se determinó la delimitación de algunos polígonos como consolidación nivel tres, estos hacen parte del área consolidada pero presentan algunas características de asentamientos incompletos y requieren intervenciones puntuales para lograr un nivel óptimo de consolidación. No se delimitaron como mejoramiento integral porque estando localizados dentro del suelo consolidado poseen servicios básicos y mejor cubrimiento de infraestructura; sin embargo, son necesarias acciones para generar mejor cobertura en cuanto a espacio público y equipamiento, programas de mejoramiento de vivienda y adecuación de la infraestructura vial entre otros.

8.2.9. Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI). Se asigna el tratamiento de Mejoramiento Integral a 11 polígonos localizados en el suelo urbano.

Por tratarse de porciones del territorio con necesidad de mejoramiento de vivienda y de los componentes de los sistemas públicos y colectivos, se determina un rango de densidad habitacional bajo en concordancia con lo dispuesto por el PEMOT para los desarrollos no planificados de la franja de la media y alta ladera. Cabe indicar que las densidades actuales de los asentamientos humanos no regulados sobrepasan las densidades; se les asigna densidad de 120 viv/ha con el fin de no estimular su densificación, pero a la vez que los lotes que están sin desarrollar puedan tener alguna posibilidad con la densidad asignada.

Las densidades normativas propuestas son las siguientes:

Tabla 197 Aprovechamiento-Tratamiento de Mejoramiento Integral

N°	Código	Tipo	Área (ha)	Densidad Formulación [Viv/ha.]
1	ZU-MI-01	Mejoramiento Integral	8,5	120
2	ZU-MI-02	Mejoramiento Integral	7,3	120
3	ZU-MI-03	Mejoramiento Integral	37,0	120
4	ZU-MI-04	Mejoramiento Integral	0,4	120
5	ZU-MI-05	Mejoramiento Integral	22,6	120
6	ZU-MI-06	Mejoramiento Integral	21,7	120
7	ZU-MI-07	Mejoramiento Integral	14,4	120
8	ZU-MI-08	Mejoramiento Integral	3,8	120
9	ZU-MI-09	Mejoramiento Integral	3,8	120
10	ZU-MI-10	Mejoramiento Integral	0,3	120
11	ZU-MI-11	Mejoramiento Integral	8,4	120
	TOTAL		128,2	

8.1.1. Obligaciones Espacio Público y Equipamiento. La siguiente tabla permite identificar las obligaciones en relación con el espacio público y los equipamientos frente a los grupos de tratamientos y usos en el Municipio de Itagüí.

Tabla 199 Obligaciones de espacio público y equipamiento por tratamiento

Tabla 199 Obligaciones de espacio público y equipamiento por tratamiento

Tratamiento	Cesión de Suelo para Espacio Público		Construcción de Equipamiento colectivo	
	Residencial	Comercial, servicios e industrial	Residencial	Comercial, servicios e industrial
Desarrollo	15 m² /viv	15%	2m²/viv	2 m² /100 m² construidos
Desarrollo en Expansión	15 m² /viv	15%	2m²/viv	3 m² /100 m² construidos
Mejoramiento Integral	10 m² /viv	10%	1m²/viv	1 m² /100 m² construidos

RESUMEN: El predio se encuentra dentro de los siguientes parámetros:

Estructura predial	50-100 m2
Tratamiento urbanístico:	Consolidación 3
Polígono:	ZU_MI_06
Densidad:	120 viv /ha
Obligaciones (tabla 199):	10 m2 / viv para espacio público
	1 m2 por vivienda o cada 100 m2 para equipamiento.
	Num. 8.4. Compensar una celda de parqueo por cada vivienda.
Área mínima construida:	Para vivienda- 60 m2, sin contar parqueaderos, excepto vis.

Esto quiere decir que tenemos un área urbanizable de 163.35 m2 y que solo se permite por la densidad, dos viviendas. Esto indica que la construcción actual no cumple con la norma. Por ende, la valuación correcta de los bienes es tasar el valor del lote, independientemente de la construcción.

Para tasar el valor del lote, tendremos en cuenta la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1+g} - Cu \right\}$$

DESARROLLO DE LA FÓRMULA:

VALOR DE TERRENO EN BRUTO			
CONCEPTO	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VALOR**
ÁREA DEL PREDIO	M2	76,5	76,5
ÍNDICE DE OCUPACIÓN PRIMER PISO	%	82%	62,73
ÍNDICE DE OCUPACIÓN EN TORRE	%	82%	125,46
APARTAMENTOS EN PROYECTO	UNIDAD	2	
CESIONES	M2	24,84	
TOTAL ÁREA URBANIZABLE	M2	**163,35**	
VALOR VENTA LOTE URBANIZADO	M2	$ 2.875.760	$ 469.752.298
COSTOS LEGALIZACIÓN /PROMOCION/ PUBLICIDAD	M2	$ 1.461.130	$ 238.674.073
COSTOS DE URBANISMO	20%	$ 365.283	$ 59.668.518
UTILIDAD CONSTRUCTOR	18%	$ 263.003	$ 42.961.333
TOTAL GASTOS ADECUACIÓN Y LEGALIZACIÓN			$ 341.303.924
TOTAL VALOR POR M2 DEPURADO			$ 504.415
TOTAL VALOR LOTE DE TERRENO			$ 82.395.628

8.3.3.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: La construcción se realizará conforme al estudio que realiza una revista especializada como es Construdata, Ed. 210, equiparando la construcción con una vivienda de interés social, por un valor por metro cuadrado de $1.622.925, y aplicando la respectiva depreciación por vetustez y estado.

TIPO CONSTRUCCIÓN	**CASA**	
VETUSTEZ	**10**	**AÑOS**
VIDA TÉCNICA	**70**	**AÑOS**
% DE EDAD		**14%**
ESTADO DE CONSERVACIÓN		**4**
•Clase 1: Nuevo, sin reparaciones **•Clase 2: Estado regular con conservaciòn de poca importancia.** **•Clase 3: Necesita reparaciones sencillas.** **•Clase 4: Necesita reparaciones importantes.** **•Clase 5: Sin valor.**		
VALOR M2 CONST. NUEVA	**REVISTA CONSTRUDATA ED. 210**	**$1.622.925**
% RESIDUO (Salvamento)	**10%**	
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	56,38	**56,38%**
VALOR M2 CONSTRUCCIÓN		**$799.420**
MT^2	146,5	**$117.115.088**

8.3.4. CÁLCULO VALOR JUSTO O RAZONABLE (FAIR VALUE)

TOTAL VALOR LOTE DE TERRENO	$	82.395.628
TOTAL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	$	117.115.088
TOTAL VALOR DEL INMUEBLE	$	199.510.716
VALOR ADOPTADO	**$**	**200.000.000**

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, que de acuerdo a la interpretación de mercado, se encuentra en una media respecto a la oferta y la demanda (entre el comprador y el vendedor). Es el valor que normalmente se determina en un proceso valuatorio.

9.2. VALORES: hechas las consideraciones anteriores, teniendo en cuenta, entre otros factores los siguientes: La ubicación del inmueble y los alrededores, su estado actual de mantenimiento y conservación, su área y la situación del mercado inmobiliario para el lugar y el tipo del inmueble, el siguiente es el concepto sobre el valor comercial para abril de 2024.

VALOR DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON F.M.I. Nº 001-574568, UBICADO EN LA CARRERA 61 ENTRE LA CALLE 47A Y 47B LOTE 1, HOY CALLE 47B # # 59C- 10 / 12 DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ - ANTIOQUIA: DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M.L. ($200.000.000)

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: jueves, 30 de mayo de 2024

Atentamente

UGO RICARDO FLÓREZ POSADA.
T. P. Nº 158.319 del C. S. de la J.
C. de C. Nº 71.270.727

Cuenta de Cobro Nº 001 jueves, 30 de mayo de 2024

DR (A).
JORGE IVÁN GONZÁLEZ MORA

DEBE A
UGO RICARDO FLÓREZ POSADA
CC. 71.270.727

LA SUMA DE:

SETECIENTOS MIL PESOS M.L. ($700.000)

POR CONCEPTO DE

HONORARIOS como perito por el **AVALÚO** del bien inmueble **IDENTIFICADO CON M.I. Nº 001-574568, UBICADO EN LA CARRERA 61 ENTRE LA CALLE 47A Y 47B LOTE 1, HOY CALLE 47B # # 59C- 10 / 12 DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ - ANTIOQUIA,** el cual hace parte del proceso ejecutivo con acción real, que cursa en el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ, adelantado por JORGE IVÁN GONZÁLEZ MORA en contra de CLAUDIA MILENA BOLÍVAR RODRÍGUEZ, bajo el radicado 2023-00298

De otro lado, obrando de acuerdo al parágrafo 2 del artículo 383 del Estatuto Tributario, informo que estos honorarios corresponden a rentas de trabajo de un único pago, que, al ser menor a 95 UVT, la retención es del 0.0%, conforme a la tarifa establecida en la tabla del artículo 383 del estatuto tributario; tampoco estoy obligado a facturar, ya que pertenezco al régimen simplificado.

Honorarios	$700.000.oo
Total	**$700.000.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 158.319 del C. S. de la J.
C. de C. Nº 71.270.727

SOLO PARA PAGO EN EFECTIVO:

CANCELÓ TOTAL:___X___ PARCIAL _____

RESTA: _____ FECHA: _____

FIRMA:

Medellín



UNIFAMILIAR VIP

VALOR M²

- 1 piso
- mampostería confinada
- cimentación superficial
- 46 m²
- 2 alcobas
- 1 baño
- 1 disponible
- cocina
- zona de ropas
- sala
- comedor
- obra gris

DIRECTO **$ 1.622.925**

TOTAL **$ 1.866.364**

MULTIFAMILIAR VIP

VALOR M²

- 5 pisos
- mampostería estructural
- cimentación en zapatas
- sin ascensor
- aptos de 42 m²
- 2 alcobas y estudio
- 1 baño terminado
- cocina
- sala
- comedor
- zona de ropas
- obra gris

DIRECTO **$ 1.588.186**

TOTAL **$ 1.826.413**

UNIFAMILIAR VIS

VALOR M²

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 71,50 m²
- 2 alcobas
- 2 baños
- cocina
- zona de ropas
- 1 disponible
- sala
- comedor
- obra blanca

DIRECTO **$ 1.916.936**

TOTAL **$ 2.204.476**

MULTIFAMILIAR VIS

VALOR M²

- 5 pisos
- estructura en concreto
- cimentación en placa aligerada
- sin ascensor
- aptos de 50 m²
- 3 alcobas
- 1 baño terminado
- 1 disponible
- cocina
- sala
- comedor
- zona de ropas
- obra blanca

DIRECTO **$ 1.833.791**

TOTAL **$ 2.108.859**

UNIFAMILIAR MEDIO

VALOR M²

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 90 m²
- 3 alcobas
- cocina
- zona de ropas
- 3 baños
- patio
- 1 disponible
- sala
- comedor
- parqueadero
- obra blanca

DIRECTO **$ 2.730.947**

TOTAL **$ 3.140.589**

MULTIFAMILIAR MEDIO

VALOR M²

- 12 pisos
- estructura en concreto
- ascensor
- cimentación en placa aligerada
- semisótano
- aptos de 80 m²
- 3 alcobas
- estudio
- 2 baños terminados
- cocina
- zona de ropas
- sala
- comedor
- obra blanca

DIRECTO **$ 2.742.385**

TOTAL **$ 3.153.742**

Basados en el informe especial COSTOS Y PRESUPUESTOS de la edición 187 de la revista CONSTRUDATA, los índices de costos se han ajustado ofreciendo información detallada que favorezca la toma de decisiones en proyectos de vivienda Unifamiliar y Multifamiliar.

Los costos de construcción por metro cuadrado son una referencia a la hora de hacer factibilidades e hipótesis de proyectos. CONSTRUDATA presenta lo que un proyecto podría costar en situaciones ideales. Todas las variables específicas modificarán estos valores en cada caso.

Hay valores que no están contemplados como por ejemplo: Costo del lote, valorizaciones, plusvalías, impuestos, costos de ventas y procesos inmobiliarios, financiación, encargos fiduciarios, entre otros.

Es responsabilidad del constructor adaptar estos valores a cada proyecto en particular con un análisis y balance de costos y presupuestos acordes a la ética, la responsabilidad y el buen ejercicio profesional.

ESTRUCTURA EN CONCRETO

VALOR M²

- Estructura en concreto, vigas, columnas, placas aligeradas, aplicable a Multifamiliar Medio.

DIRECTO **$ 542.992**

TOTAL **$ 624.441**

MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL

VALOR M²

- Muros de carga en mampostería reforzada, aplicable a Multifamiliar VIP.

DIRECTO **$ 714.683**

TOTAL **$ 821.886**

BODEGA 100 M²

VALOR M²

- Estructura metálica
- muros en bloque
- contrapiso en concreto para almacenamiento
- cerchas y cubierta metálica
- baño y cocina.

DIRECTO **$ 2.555.978**

TOTAL **$ 2.939.375**

BODEGA 1000 M²

VALOR M²

- Estructura metálica
- muros en bloque
- contrapiso en concreto para almacenamiento
- Cubierta metálica autoportante
- 2 baños y cocina

DIRECTO **$ 2.077.707**

TOTAL **$ 2.389.363**

VÍAS

	VALOR POR M
VÍA V1 CALZADA EN ASFALTO	$ 14.221.230
VÍA V2 CALZADA EN ASFALTO	$ 9.427.986
VÍA V3 CALZADA EN ASFALTO	$ 7.742.715
VÍA V4 CALZADA EN ASFALTO	$ 5.073.622
VÍA V8 CALZADA EN ASFALTO	$ 1.797.915
VÍA V1 CALZADA EN CONCRETO	$ 14.848.292
VÍA V2 CALZADA EN CONCRETO	$ 9.130.361
VÍA V3 CALZADA EN CONCRETO	$ 7.833.552
VÍA V4 CALZADA EN CONCRETO	$ 5.289.343
VÍA V5 CALZADA EN CONCRETO	$ 3.583.348
VÍA V8 CALZADA EN CONCRETO	$ 1.949.715

- Ver referencias y detalles de construcción en el Informe Especial Carreteras y Vías publicado en Construdata 168.
- El costo directo incluye andenes, zonas verdes, calzadas, separadores y sardineles.

CANCHAS

	VALOR POR CANCHA
CANCHA DE FÚTBOL (7.140 M²)	$ 579.263.225
MULTIFUNCIONAL EN CONCRETO (640 M²)	$ 144.548.644
MULTIFUNCIONAL EN ASFALTO (640 M²)	$ 129.474.995
MULTIFUNCIONAL EN MADERA (640 M²)	$ 408.113.614
TENIS - POLVO LADRILLO (640 M²)	$ 136.246.333
TENIS - ASFALTO (670 M²)	$ 176.821.302
TENIS SINTÉTICA ART (670 M²)	$ 56.906.225
TENIS MULTITRUFLEX (670 M²)	$ 64.253.314
TENIS SINTÉTICA - TENISSINCO	$ 114.007.503
TENIS - PLEXIPAVE (648 M²)	$ 186.450.233
TENIS - PLEXICUSHION (648 M²)	$ 226.286.779

- El costo directo incluye replanteo y descapote, pisos, cerramiento, pintura, dotaciones e iluminación.

MEDELLÍN

	EDICIÓN 207 (MAY - AGOSTO 2023)		EDICIÓN 208 (SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2023)		EDICIÓN 209 (DICIEMBRE 2023 - FEBRERO 2024)		EDICIÓN 210 (MARZO - MAYO 2024)	
	DIRECTO	TOTAL	DIRECTO	TOTAL	DIRECTO	TOTAL	DIRECTO	TOTAL
UNIFAMILIAR VIP	1.488.621	1.711.918	1.488.922	1.712.260	1.488.922	1.712.260	1.622.925	1.866.364
UNIFAMILIAR VIS	1.755.147	2.018.419	1.755.497	2.018.822	1.758.657	2.022.455	1.916.936	2.204.476
UNIFAMILIAR MEDIO	2.500.455	2.875.523	2.500.955	2.876.098	2.505.456	2.881.274	2.730.947	3.140.589
VALOR PROMEDIO m² UNIFAMILIAR	**1.914.742**	**2.201.953**	**1.915.125**	**2.202.393**	**1.917.678**	**2.205.330**	**2.090.269**	**2.403.809**
MULTIFAMILIAR VIP	1.428.451	1.642.754	1.431.338	1.646.039	1.457.051	1.675.608	1.588.196	1.826.413
MULTIFAMILIAR VIS	1.649.389	1.896.798	1.652.688	1.900.591	1.682.377	1.934.733	1.833.797	2.108.859
MULTIFAMILIAR MEDIO	2.466.617	2.836.610	2.471.530	2.842.263	2.515.949	2.893.342	2.742.385	3.153.742
VALOR PROMEDIO m² MULTIFAMILIAR	**1.848.163**	**2.125.387**	**1.851.859**	**2.129.638**	**1.885.126**	**2.167.895**	**2.054.787**	**2.363.005**
ESTRUCTURA EN CONCRETO	488.300	561.649	490.367	563.772	498.158	572.882	542.992	624.441
MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL	642.817	739.239	644.102	740.717	656.673	754.024	714.683	821.886
VALOR PROMEDIO m² ESTRUCTURA	**565.603**	**650.444**	**566.735**	**651.745**	**576.915**	**663.453**	**628.838**	**723.164**
BODEGA 100 m²	2.252.983	2.590.930	2.262.169	2.601.494	2.344.934	2.696.674	2.535.978	2.939.375
BODEGA 1000 m²	1.867.885	2.148.068	1.871.703	2.152.458	1.906.153	2.192.076	2.077.707	2.389.363
VALOR PROMEDIO m² BODEGAS	**2.060.434**	**2.369.499**	**2.066.936**	**2.376.976**	**2.125.544**	**2.444.375**	**2.316.842**	**2.664.369**
VÍA V1 CALZADA EN ASFALTO	12.325.004		12.509.879		12.697.527		14.221.230	
VÍA V2 CALZADA EN ASFALTO	8.170.793		8.293.355		8.417.755		9.427.686	
VÍA V3 CALZADA EN ASFALTO	6.710.319		6.810.974		6.913.139		7.742.715	
VÍA V4 CALZADA EN ASFALTO	4.387.117		4.453.074		4.520.370		5.063.622	
VÍA V8 CALZADA EN ASFALTO	1.558.185		1.581.558		1.605.281		1.797.915	
VÍA V1 CALZADA EN CONCRETO	12.868.464		13.061.491		13.257.403		14.848.292	
VÍA V2 CALZADA EN CONCRETO	7.912.939		8.031.633		8.152.108		9.130.361	
VÍA V3 CALZADA EN CONCRETO	6.789.044		6.890.880		6.994.243		7.833.552	
VÍA V4 CALZADA EN CONCRETO	4.564.074		4.632.835		4.722.628		5.289.343	
VÍA V5 CALZADA EN CONCRETO	3.105.552		3.152.136		3.199.418		3.583.348	
VÍA V8 CALZADA EN CONCRETO	1.689.744		1.715.091		1.740.817		1.949.715	
CANCHA DE FÚTBOL	502.025.595		509.555.969		517.199.308		579.263.225	
CANCHA MULTIFUNCIONAL EN CONCRETO	125.274.657		127.153.980		129.061.290		144.548.644	
CANCHA MULTIFUNCIONAL EN ASFALTO	112.211.094		113.894.260		115.602.674		129.474.995	
CANCHA MULTIFUNCIONAL EN MADERA	383.696.673		389.452.124		395.293.655		442.728.294	
CANCHA TENIS - POLVO LADRILLO	118.079.557		119.850.750		121.648.511		136.246.333	
CANCHA TENIS- ASFALTO	153.244.352		155.543.018		157.876.163		176.821.302	
CANCHA TENIS SINTÉTICA - ART	48.319.479		49.058.256		49.809.130		55.786.225	
CANCHA TENIS SINTÉTICA - MULTITRUFLEX	55.685.924		56.521.213		57.369.031		64.253.314	
CANCHA TENIS SINTÉTICA - TENISSINCO	95.806.032		100.268.092		101.792.413		114.007.503	
OBRA TENIS - PLEXIPAVE	161.589.384		164.013.224		166.473.423		186.450.233	
OBRA TENIS - PLEXICUSHION	198.044.692		198.985.555		201.970.339		226.206.779	

VÍAS

CANCHAS

Continúa

PIN de Validación: a1f509a6

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 de inscripción	Regimen
05 Jul 2019	**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 de inscripción	Regimen
05 Jul 2019	**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 de inscripción	Regimen
07 Mayo 2020	**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 de inscripción	Regimen
07 Mayo 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
07 Mayo 2020	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
05 Jul 2019	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
07 Mayo 2020	**Régimen de Transición**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Regimen
07 Mayo 2020	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
07 Mayo 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
05 Jul 2019	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Regimen
05 Jul 2019	**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 de inscripción
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 de inscripción
18 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

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 de procesos disciplinarios 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 Cédula de ciudadanía No. 71270727

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

a1f509a6

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 Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Mostrar 10 registros

Filtrar palabra clave: UGO RICARDO

	Nombre	Ciudad	Categoria
	UGO RICARDO FLOREZ POSADA	ITAGÜÍ	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Inmuebles Especiales, Intangibles Especiales, Recursos Naturales y Suelos de Protección

REGISTRO AVALUADOR:	AVAL-71270727
Nombres y Apellidos:	UGO RICARDO FLOREZ POSADA
E-mail:	ugo_ricardo@hotmail.com
Departamento:	ANTIOQUIA
Ciudad:	ITAGÜÍ
Teléfono:	(4)2773564 / 3158158465
Categorias:	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Inmuebles Especiales, Intangibles Especiales, Recursos Naturales y Suelos de Protección

Nombre	Ciudad	Categoria

Mostrando 1 a 1 de 1 registros (Filtrar por 3,196 total registros)

Anterior 1 Siguiente

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC

Bogotá - Carrera 30 N° 48-51
Oficinas y Horarios de atención al ciudadano
Teléfono conmutador: +57 (601) 6531888
E-mail de contacto: contactenos@igac.gov.co
E-mail de notificaciones judiciales (único): judiciales@igac.gov.co

AVISO IMPORTANTE: El correo judiciales@igac.gov.co es EXCLUSIVAMENTE para notificaciones judiciales, según lo requerido por el artículo 197 del Código de Procedimiento

LISTA DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO (ART. 226 DEL C.G. del P.)

CONSECUTIVO	23-087 A,B-2	**FECHA**	26/04/2024	**APODERADO**	LEONARDO AUGUSTO VILLALBA RAMOS
JUZGADO				**RADICADO**	
DEMANDANTE	RUTH PIEDAD QUINTERO			**DEMANDADO**	JHON JAIRO QUIROZ ROJAS
UBICACIÓN	CARRERA 43A #23 SUR-79 AP 904			**MUNICIPIO**	MEDELLÍN
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos			**F.M.I.**	001-1161087, 001-1161295 y 001-1161312

Elaboró U P S

CONSECUTIVO	24-067 (a-b)	**FECHA**	29/04/2024	**APODERADO**	LUZ MARY BULA BARRAGÁN
ENTIDAD	PRIVADO			**RADICADO**	
SOLICITANTE	MARÍA LUZ AIDA TOBÓN ARIAS			**DEMANDADO**	
UBICACIÓN	TRANSVERSAL 45 D # 86-17 Y CARRERA 70A Nº 43-48 AP 906			**MUNICIPIO**	MEDELLÍN
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos			**F.M.I.**	001-1080730, 001-1080713, 001-407121, 001-407084

Elaboró U P S

CONSECUTIVO	24-070	**FECHA**	30/04/2024	**APODERADO**	
JUZGADO	SEGUNDO DE FAMILIA EN ORALIDAD DE MEDELLÍN			**RADICADO**	2017-00942
DEMANDANTE	JUAN ESTEBAN LOAIZA MEJÍA			**DEMANDADO**	JORGE IVÁN LOAIZA FLOREZ
UBICACIÓN	CALLE 42 # 108A-215 INT 363			**MUNICIPIO**	MEDELLÍN
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos			**F.M.I.**	001-577776

Elaboró B P N

CONSECUTIVO	24-072	**FECHA**	30/04/2024	**APODERADO**	MAURICIO OSORIO OSPINA
ENTIDAD	PRIVADA			**RADICADO**	
SOLICITANTE	DIONISIO ISAZA LÓPEZ			**DEMANDADO**	
UBICACIÓN	CALLE 97 # 66-34			**MUNICIPIO**	MEDELLÍN
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos			**F.M.I.**	001-122998

Elaboró U P S

CONSECUTIVO	24-074	**FECHA**	03/05/2024	**APODERADO**	ALMA CRISTINA GÓMEZ
ENTIDAD	PRIVADA			**RADICADO**	
DEMANDANTE	HEREDEROS DE MERY VELILLA CALLE			**DEMANDADO**	
UBICACIÓN	CARRERA 80A # 52B-23			**MUNICIPIO**	MEDELLÍN
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos			**F.M.I.**	01N-5114478; 01N-5114481, 01N-5114464, 01N-5114474, 01N

Elaboró B P S

CONSECUTIVO	24-074-b	**FECHA**	03/05/2024	**APODERADO**	ALMA CRISTINA GÓMEZ
ENTIDAD	PRIVADA			**RADICADO**	
DEMANDANTE	HEREDEROS DE MERY VELILLA CALLE			**DEMANDADO**	
UBICACIÓN	CALLE 37 #42-21 APT. 501			**MUNICIPIO**	ITAGUI
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos			**F.M.I.**	001-1248980

Elaboró B P S

CONSECUTIVO	24-075	**FECHA**	03/05/2024	**APODERADO**	CARLOS GERARDO AGUILAR RUEDA
JUZGADO	JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ITAGÜÍ			**RADICADO**	05360-40-03-003-2022-00926-00
DEMANDANTE	CERVECERÍA UNIÓN S.A.			**DEMANDADO**	YEISSON ALEXANDER HENAO SUAREZ
UBICACIÓN	CALLE 37 #42-21 APT. 501			**MUNICIPIO**	ITAGUI
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos			**F.M.I.**	001-1248980

Elaboró U P S

CONSECUTIVO	22-242-2	**FECHA**	06/05/2024	**APODERADO**	OMAR DE JESÚS RÍOS GALLEGO
JUZGADO	TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO			**RADICADO**	2018-00166
DEMANDANTE	OMAR DE JESÚS RÍOS GALLEGO			**DEMANDADO**	GABRIEL JAIME RUIZ SÁNCHEZ
UBICACIÓN	CARRERA 30 # 65S-86 LOTE TERRENO 1A			**MUNICIPIO**	SABANETA
OBJETO	Cat. 1 Inmueble Urbanos			**F.M.I.**	001-889017

REPÚBLICA DE COLOMBIA

POLITÉCNICO SUPERIOR de Colombia

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

HACE CONSTAR QUE :

UGO RICARDO FLOREZ POSADA

Con Documento de Identidad No 71270727

CURSÓ Y APROBÓ EL

DIPLOMADO EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS

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

Con una intensidad horaria de ciento veinte (120) horas

Registrado en el Libro de Actas No 0020210521

POLITECNICO SUPERIOR de Colombia
NIT. 900.914.208-2

FIRMA Y CÓDIGO DE SEGURIDAD 210521A

www.politecnicosuperior.edu.co

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA

POLITÉCNICO DE COLOMBIA
educación sin límites

Licencia de funcionamiento otorgada mediante resolución N°09734 de 2013 de la Secretaría de Educación de Medellín, Reg. Mercantil 53494202, NIT: 900547030-4

HACE CONSTAR QUE:

UGO RICARDO FLOREZ POSADA

Con Documento de Identidad No 71270727

CURSÓ Y APROBÓ EL

DIPLOMADO FUNDAMENTOS EN TOPOGRAFÍA

MEDELLIN - 14 DE ENERO DE 2023 AL 17 DE FEBRERO DE 2023

Con una intensidad horaria de ciento veinte (120) horas

Registrado en el Libro de Actas No 0020230217

www.politecnicodecolombia.edu.co

POLITÉCNICO DE COLOMBIA

FIRMA Y CÓDIGO DE SEGURIDAD 230217A-372067

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

CORPORACIÓN

COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES

CERTIFICA A:

UGO RICARDO FLOREZ POSADA

Con Cédula No: 71270727

Asistió al SEMINARIO TEÓRICO PRÁCTICO DE:

USO DE LA INTELIGENCIA ARTIFICIAL (IA), EN EL PROCESO VALUATORIO

2023, DEL 11 AL 28 DE JULIO, 30 HORAS

Facilitador: Ingeniero y Avaluador SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ

SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ
Presidente y Representante Legal

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

PROGRAMAS DE FORMACIÓN
PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO

Hace constar que

Ugo Ricardo Flores Posada

Cédula N° 71.270.727

Asistió al:

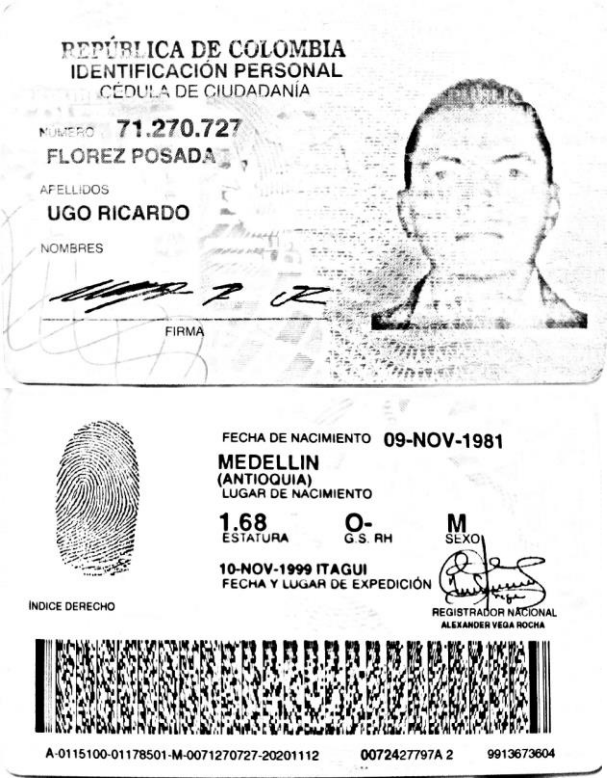
Taller Práctico de Homogeneización

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

Rectora

Docente

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


REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA
NUMERO 71.270.727
FLOREZ POSADA
APELLIDOS
UGO RICARDO
NOMBRES
FIRMA
FECHA DE NACIMIENTO 09-NOV-1981
MEDELLIN
(ANTIOQUIA)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.68 ESTATURA
O- G.S. RH
M SEXO
10-NOV-1999 ITAGUI
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN
REGISTRADOR NACIONAL
ALEXANDER VEGA ROCHA
INDICE DERECHO
A-0115100-01178501-M-0071270727-20201112 0072427797A 2 9913673604


262338
REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO
158319 Tarjeta No.
23/05/2007 Fecha de Expedicion
30/03/2007 Fecha de Grado
UGO RICARDO
FLOREZ POSADA
71270727 Cedula
CUNDINAMARCA Consejo Seccional
DE ANTIOQUIA Universidad
Jorge Alonso Flechas Diez
Presidente Consejo Superior de la Judicatura


República de Colombia
Departamento de Antioquia
y en su nombre el
INSTITUTO POLITÉCNICO INTERNACIONAL
DIOS, FAMILIA, ACADEMIA Y DESARROLLO
Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano
Con licencia de funcionamiento según resolución N° 201750015235 de noviembre 16 de 2017 y registro de programas según resolución N° 201850015472 de febrero 12 de 2018 de la Secretaría de Educación del Municipio de Medellín.
Concede a:
Ugo Ricardo Florez Posada
Identificado con C.C. 71.270.727 de Itagüí
El presente Certificado de Aptitud Ocupacional como Técnico Laboral por Competencias en:
Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales
Por haber culminado y aprobado satisfactoriamente todos los estudios correspondientes a dicho programa, con una intensidad horaria total de 1200 horas, cumpliendo con todos los requisitos legales estipulados en la ley general de educación 115 del 8 de febrero de 1994 y el decreto único reglamentario del sector educativo 1075 del 26 de mayo de 2015 y el plan de estudios conforme al Proyecto Educativo Institucional.
Rector (a)
Secretaria Académica
Registrado en el Acta General de Certificación N° 002, Folio 004
Dado en Medellín a los 5 días del mes de junio de 2019