

ASUNTO: R. 2020-0134 -CONTESTACIÓN DEMANDA DE RECONVENCIÓN

LUIS HERNEY MONROY ESCUDERO <monroyabogado@hotmail.com>

Vie 12/02/2021 15:26

Para: Juzgado 13 Civil Circuito - Antioquia - Medellín <jccto13med@notificacionesrj.gov.co>

CC: Sergio Andres Rios <sa.rios@hv.com.co>; julianagonzalezabogada@gmail.com <julianagonzalezabogada@gmail.com>; Juliana Gonzalez <juliana.gonzalez@kmabogados.com>; mzaitz@hotmail.com <mzaitz@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (8 MB)

CONTESTACION A LA RECONVENCION FEB 12 2021_pagenumber.pdf;

**Señor
JUEZ (13) TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN
E. S. D.**

RADICADO: 2020-0134
REFERENCIA: DEMANDA DE RECONVENCIÓN
ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA
DEMANDADO: MARTIN ZALT
DEMANDANTE: TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA. EN LIQUIDACIÓN

LUIS HERNEY MONROY ESCUDERO, mayor y vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía N° 98.544.713, expedida en Envigado y portador de la T.P. N°. 108.758 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado del señor **MARTIN ZALTZ**, identificado con la cédula de extranjería No. **324.750**, mayor de edad de nacionalidad Argentina, residente y vecino del Municipio de Medellín, procedo a contestar demanda y a proponer las excepciones correspondientes, dentro del término del traslado de la demanda de la referencia.

Atentamente,

LUIS HERNEY MONROY ESCUDERO

C.C. 98.544.713 de Envigado
T. P. 108.758 del C.S.J.
monroyabogado@hotmail.com

Señor
JUEZ (13) TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN
E. S. D.

RADICADO: 2020-0134
REFERENCIA: DEMANDA DE RECONVENCIÓN
ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA
DEMANDADO: MARTIN ZALT
DEMANDANTE: TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA. EN LIQUIDACIÓN

LUIS HERNEY MONROY ESCUDERO, mayor y vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía N° 98.544.713, expedida en Envigado y portador de la T.P. N°. 108.758 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado del señor **MARTIN ZALTZ**, identificado con la cédula de extranjería No. **324.750**, mayor de edad de nacionalidad Argentina, residente y vecino del Municipio de Medellín, procedo a contestar demanda y a proponer las excepciones correspondientes, dentro del término del traslado de la demanda de la referencia en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO: ES CIERTO, de conformidad como aparece en los documentos anexos.

SEGUNDO: ES PARCIALMENTE CIERTO, teniendo en cuenta que, TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA EN LIQUIDACIÓN, figura inscrita en la matrícula inmobiliaria como la dueña de los derechos reales del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. **001-27020**, y código catastral No.**050010008700100000447000000000**, aclarando que, para la fecha de la presentación de la demanda de pertenencia, aparecía en la matrícula inmobiliaria el código catastral No: **050010008700100000361000000000**; Lo que no necesariamente la acredita como la dueña de la totalidad del inmueble, pues como se podrá observar en la misma matrícula inmobiliaria No. **001-27020**, aparecen varios procesos de pertenencia, en las anotaciones 18, 21, 22, y 23; con lo que se demuestra el abandono que ha presentado la sociedad sobre el inmueble de la referencia y la posesión que vienen demostrando demandantes sobre fracciones de terreno de la totalidad del inmueble.

TERCERO: ES PARCIALMENTE CIERTO, teniendo en cuenta las limitaciones que actualmente tiene para disponer del mismo y que la ley le impone.

CUARTO: ES CIERTO, así se desprende del documento denominado ficha catastral.

QUINTO: NO ES CIERTO, en los documentos aportados como prueba del pago del impuesto predial, ninguno corresponde a la matrícula inmobiliaria No. **001-27020**.

Como complemento, el pago del impuesto predial no siempre constituye un acto de señor y dueño y menos cuándo el pago no corresponde a un acto propio de la voluntad del propietario inscrito, sino a un cobro forzado por embargo, como se puede observar en la anotación 16 de la respectiva matrícula inmobiliaria. No. **001-27020**.

“ANOTACION: Nro 016 Fecha: 15-01-2013 Radicación: 2013-1960
Doc.: OFICIO 2251 del 20-12-2012 ALCALDIA DE MEDELLIN de MEDELLIN
VALOR ACTO: \$ESPECIFICACION: EMBARGO POR IMPUESTOS

MUNICIPALES: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES (PREDIAL)
(RDO. 1000233627) (SEEXCLUYEN SEGREGACIONES PARCIALES.”

SEXTO: ES CIERTO, la Sociedad TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA EN LIQUIDACIÓN, por medio de su representante legal actual y socios de la misma, han presentado diversas quejas, peticiones, denuncias, querellas ante los entes correspondientes, pero las mismas, han sido frente a personas indeterminadas, no existe una sola notificación a mi poderdante el señor MARTIN ZALT para acudir a las referidas diligencias. No obstante, lo que si es cierto y vale la pena destacar, es la declaración presentada por la apoderada de la sociedad TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA EN LIQUIDACIÓN, la cual extracto en comilla de las pruebas aportadas en este proceso por la parte demandante.

“



Alcaldía de Medellín



1

MUNICIPIO DE MEDELLÍN
SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA
CORREGIDURIA DE ALTAVISTA

ACTA DE AUDIENCIA PÚBLICA

Medellín, 09 de Diciembre de 2019

PROCESO:	VERBAL ABREVIADO ARTICULO 223 LEY 1801 DE 2016
RADICADO:	2-46622-19
INICIADOR(A):	SECRETARIA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
PROPIETARIO O POSEEDOR DEL INMUEBLE:	TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA EN LIQUIDACION
IDENTIFICACIÓN:	890905287-0
PRESUNTO(A) INFRACTOR(A):	persona indeterminada
CEDULA DE CIUDADANIA:	
PRESUNTA INFRACCIÓN:	Ley 1801 de 2016, Artículo 135 Literal A. Numeral 1
DIRECCION DE LOS HECHOS:	Vereda San José de Manzanillo CBML 70010000447

En la fecha, siendo las **11:10 AM**, la corregidora de Altavista, se permite analizar lo contentivo en el mencionado expediente, para dar trámite al Proceso Verbal Abreviado, instituido en el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, para lo cual se verifica:

Se le concede el uso de la palabra a la Doctora JULIANA ISABEL GONZALEZ BERRIO, identificada con cédula 1'017.207.796 y Trajera Profesional Nª 263.794 apoderada de la Empresa TERRENOS Y EDIFICIO EN LIQUIDACIÓN. **Quién Manifiesta:** Este proceso inicia porque algunas familiares se enteran , tiempo después que le señor GERMAN ALONSO RIOS LOPERA, quien también es uno de los familiares propietarios, propicio unas ventas del lote de manera irregular, pese que se ha tratado de indagar por las personas que se les vendió por un lado y por las personas que empezaron las construcciones por otro lado, En la actualidad los propietarios se enfrentan a diversos procesos de prescripción adquisitiva de dominio, donde algunas personas están alegando la posesión del inmueble, se está en estos momentos tratando de esclarecer si estos procesos pertenecen o coinciden con los lotes que son objeto de este proceso sancionatorio.

Por otro lado la familia RIOS, actual propietaria del lote en su oportunidad se dirigió a diversas entidades de la Alcaldía de Medellín donde denuncian ellos mismos la construcciones en reserva forestal, pues si bien en cierto que la familia hubiese querido interponer una querella policiva, también es cierto que esta acción solamente interrumpiría la prescripción adquisitiva de dominio mas no contrarresta las construcciones ilegales, actuación ultima que fue denunciada ante el Municipio de Medellín para que allí iniciaran las acciones pertinentes.

En este orden de ideas es claro que mi representada es solo un propietario mas no es poseedor ni responsable de dichas construcciones que dieron lugar a este proceso. (Versión en audio).

”

SÉPTIMO: No es un hecho al que deba dar respuesta, ya que corresponde a una mera apreciación subjetiva de la parte actora para encaminar el escrito de la demanda.

OCTAVO: ES PARCIALMENTE CIERTO, se aclara que el lote pretendido es el siguiente: “Un lote de terreno de 20 metros de frente por 12 metros de fondo ubicado en las orillas de la vía al manzanillo, Belén Rincón parte alta y sus linderos son: Por el lado izquierdo con servidumbre de OSCAR VILLEGAS, por atrás y costado derecho, con LILIANA ESPINOZA y por el frente con la vía al Manzanillo”. Este predio hace parte de otro lote de mayor extensión definido en la escritura pública N° 4508 del 03/10/1967 de la Notaría 5 de Medellín y aclarada mediante la escritura pública N° 2568 del 30/05/1973, de la Notaría 5 de Medellín, registrada en la Matricula Inmobiliaria N° **001-27020** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y CÓDIGO CATASTRAL **050010008700100000361000000000**, definido como “UNA FINCA TERRITORIAL SITUADA EN LA FRACCIÓN BELÉN DE ESTE DISTRITO, DENOMINADO SAN JOSE LA CUAL SE COMPRENDE POR ESTOS LINDEROS: POR EL PIE CON PROPIEDAD DE SAMUEL CASTRILLÓN, HOY PROPIEDAD DE AVELINO RÍOS QUE VA A SER MOTIVO DE APORTE A LA CIA QUE AQUÍ SE CONSTITUYE POR LA CABECERA CON FINCA QUE FUE DE ENRIQUE AGUDELO, DESPUÉS DE CARLOS CORREA Y HOY DE AVELINO RÍOS, POR UN COSTADO CON FINCA DE MARCO SALDARRIAGA Y POR EL OTRO COSTADO CON INMUEBLE DE EVARISTO RESTREPO Y OTROS.”

NOVENO: NO ES CIERTO, corresponde a una apreciación del demandante, la cual tendrá que probar en el desarrollo del proceso.

DÉCIMO: NO ME CONSTA, así se deduce de la documentación aportada.

DÉCIMO PRIMERO: NO ES CIERTO, corresponde a una apreciación del demandante, la cual tendrá que probar durante el proceso y en consecuencia, no podrá tomarse como cierta, pues el demandado desconoce los actos jurídicos que la sociedad efectuó por fuera de este proceso.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda toda vez que no tienen fundamento jurídico para que prosperen y en consecuencia, se emita fallo desestimatorio para la pretensión reivindicatoria y estimatorio para la prescripción adquisitiva de dominio, declarando probadas las excepciones que se deriven de esta contestación de la demanda o las que el Despacho haciendo uso de sus facultades legales declare de manera oficiosa, y condene en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

COMO PRETENSIÓN PRINCIPAL A LA CONTESTACIÓN DE ESTA DEMANDA.

Le solicito señor Juez que de ser emitido fallo estimatorio para la pretensión reivindicatoria, se reconozcan las mejoras plantadas en la fracción de terreno objeto de esta controversia, las cuales fueron contenidas en el dictamen pericial para determinar la situación y avalúo de las mejoras según las normas legales para este tipo de procesos, las cuales deberán ser reconocidas y pagadas antes de la entrega del bien inmueble. Se anexa dictamen pericial.

EXCEPCIÓN DE MERITO

EXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN

Aun cuando están cumplidos los presupuestos para la acción (*Entiéndase pretensión*) reivindicatoria, en virtud a que: (i) La demandante es la propietaria (Según lo anotación No.3 del certificado tradición); (ii) El demandado es el poseedor; (iii) El bien es reivindicable; y haber identidad entre (iv) El predio poseído y el objeto de reivindicación; no hay lugar a reconocer esa pretensión, puesto que el demandado, tiene plena prueba de la posesión mediante la cual se obtiene la prescripción adquisitiva de dominio de la fracción de tierra pretendida en usucapión.

El demandado tiene el derecho para pretender la titularidad del bien inmueble en mención, por medio de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, por reunir los tres elementos esenciales que son considerados para definir la usucapión de un bien inmueble como son:

EL ANIMUS: Que es elemento interno o subjetivo, muestra la intención o voluntad de poseer como dueño de la cosa en forma autónoma, independiente, desligada del querer de otra persona, es la intención de tener la cosa como propia, de comportarse respecto a ella como lo haría su dueño. Es decir, la **posesión** requiere la intención y la conducta de un propietario como es el ejercido por el demandado en el sentido de no solo defender el predio como suyo, sino que también realiza las mejoras en el mismo de manera pública, con el convencimiento y comportamiento y de un verdadero dueño.

EL CORPUS: Es el elemento externo, material u objetivo, relativo al contacto físico de la persona con el bien, ejercido de manera directa o por interpuesta persona que lo tenga en su lugar y a su nombre, entendido como el hecho consistente en el señorío efectivo, que sobre el inmueble viene ejerciendo el demandado, no solo con su tiempo de posesión, sino también con el acumulado y sumado por su poseedor anterior a la celebración del contrato de compraventa de posesión, el cual conlleva unos efectos jurídicos y que lo configuran como un **derecho** real provisional.

EL TIEMPO: Para que un poseedor de un inmueble en Colombia, pueda adquirir el mismo por la vía de la **prescripción** extraordinaria adquisitiva de dominio, se requieren (10) años de posesión quieta, pacífica, pública y tranquila, los cuales pueden ser acumulados por varios poseedores de forma continua, y adicionalmente demostrar con un título precario dicha acumulación; lo cual esta plenamente demostrado con las pruebas arrimadas al proceso.

Adicionalmente están demostrados otros elementos relevantes con los cuales se constituye la posesión en cabeza del demandado como son:

- La posesión material actual se encuentra en cabeza del demandado.
- Identidad de la cosa pretendida en usucapión corresponde con la señalada en las pruebas arrimadas al proceso.
- Que, el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley en forma quieta, pacífica, pública y tranquila e ininterrumpida, como consta en el documento de compraventa de posesión y se demostrará con los testigos.
- Que, el inmueble sea susceptible de adquirirse por pertenencia, lo cual es perfectamente viable, toda vez que el inmueble tiene la titularidad en cabeza de una sociedad de carácter privada. (no es un bien fiscal, ni baldío) y de los que la ley prohíbe su prescripción por su destinación o propiedad pública.

FRENTE A LAS PRUEBAS

Me opongo a que se practique la prueba testimonial presentada por la parte demandante, toda vez que la misma, no fue pedida y relacionada de conformidad con lo establecido en el artículo 212 del Código General del Proceso.

“Artículo 212. Petición de la prueba y limitación de testimonios. Cuando se pidan testimonios deberá expresarse el nombre, domicilio, residencia o lugar donde pueden ser citados los testigos, y enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba.”

Frente a las pruebas que se solicitan como demandado en el proceso de la referencia, solicito se decrete y practique las siguientes pruebas:

INTERROGATORIO DE PARTE.

Que deberá absolver el representante legal el señor SERGIO ANDRES RIOS QUIJANO, mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía No. 71.730.424 y correo electrónico sa.rios@hv.com.co, en la fecha señalada por el Despacho.

TESTIMONIAL.

Atendiendo a la economía procesal y teniendo en cuenta que ya se encuentran vinculados en el proceso inicial de pertenencia, solicito se decrete y practique los testimonios de:

Conforme lo establece el artículo 212 del Código General del Proceso, las siguientes personas declararán sobre la posesión quieta, pacífica, pública y tranquila e ininterrumpida, sobre los actos de señor y dueño de mi poderdante, y sobre las mejoras realizadas en el predio a usucapir. Las siguientes personas todas mayores y domiciliadas en el municipio de Medellín Antioquia.

JHONATAN ALIRIO ATEIZA PEREZ, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.035.921.534. Correo electrónico. areizap104@gmail.com

JUAN ESTEBAN CASTAÑEDA DUQUE, identificado con la cédula de ciudadanía N° 8.026.483. Correo electrónico. estebandukeycia@gmail.com

LUIS FERNANDO LOPEZ, identificado con la cédula de ciudadanía N° 70.067.171. Correo electrónico. lufelo16@gmail.com

DOCUMENTALES.

1. Certificado especial de pertenencia, pleno dominio y titularidad de los derechos reales, emitido por la oficina de instrumentos públicos de Medellín Zona Sur.
2. Matrícula Inmobiliaria **001- 27020**, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur del lote de mayor extensión.
3. Escritura pública N° 4508 del 03/10/1967 de la Notaría 5 de Medellín y aclarada mediante la escritura pública N° 2568 del 30/05/1973, de la Notaría 5 de Medellín donde constan los linderos del predio de mayor extensión.

4. Ficha Catastral (70010000447) actual, (anterior 70010000361) del predio de mayor extensión, donde consta el avalúo del predio de mayor extensión (**Avalúo total \$738.973.000**) actualizada **al 21 de enero de 2020**.
5. Contrato de compraventa de fecha 08 de marzo de 2019.
6. Dictamen pericial para determinar la situación y avalúo de las mejoras plantadas en el inmueble, las cuales deben ser tenidas en cuenta al momento de un fallo reivindicatorio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

En derecho me fundamento en los artículos 673, 762, 770, 2512, 2513, 2518, 2527, 2531, 2532, 2534 del Código Civil, Ley 791 de 2002, Ley 1564 de 2012, artículo 25 y 26 numeral 3, artículo 28 numeral 7, artículo 108 párrafo primero, artículo 375 y 592 del Código General Del Proceso, y demás normas concordantes.

ANEXOS

Todos los documentos mencionados en el acápite de las pruebas.

NOTIFICACIONES

El suscrito: En la Carrera 55 N° 40 A 20 Torre Nuevo Centro la Alpujarra oficina 703, Medellín, teléfono. 3002693212. Correo Electrónico. monroyabogado@hotmail.com

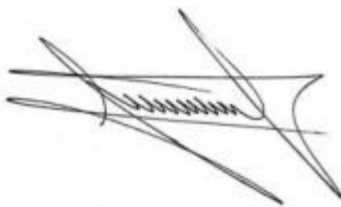
Mi poderdante: Calle 2 B N° 81 A 460 Paseo del Parque Torre 2 Apartamento 1712 Tel.3204046641. Correo Electrónico. mzaitz@hotmail.com

La demandante: TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA EN LIQUIDACIÓN en el correo electrónico sa.rios@hv.com.co

La apoderada de la demandante: julianagonzalezabogada@gmail.com y/o juliana.gonzalez@kmabogados.com y en el teléfono **3002969943**.

Del Señor Juez,

Atentamente,



LUIS HERNEY MONROY ESCUDERO

C.C. 98.544.713 de Envigado
T. P. 108.758 del C.S.J.
monroyabogado@hotmail.com



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

Certificado generado con el Pin No: 201204991536957423

Nro Matrícula: 001-27020

Pagina 1

Impreso el 4 de Diciembre de 2020 a las 03:16:39 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: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 10-07-1973 RADICACIÓN: 73-018880 CON: CERTIFICADO DE: 10-07-1973

CODIGO CATASTRAL: 050010008700100000447000000000 COD CATASTRAL ANT: 050010008700100000361000000000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA FINCA TERRITORIAL SITUADA EN LA FRACCION BELEN DE ESTE DISTRITO, DENOMINADO SAN JOSE LA CUAL SE COMPRENDE POR ESTOS LINDEROS: POR EL PIE CON PROPIEDAD DE SAMUEL CASTRILLON, HOY PROPIEDAD DE AVELINO RIOS QUE VA A SER MOTIVO DE APOORTE A LA CIA QUE AQUI SE CONSTITUYE POR LA CABECERA CON FINCA QUE FUE DE ERNIQUE AGUDELO, DESPUES DE CARLOS CORREA Y HOY DE AVELINO RIOS, POR UN COSTADO CON FINCA DE MARCO SALDARRIAGA Y POR EL OTRO COSTADO CON INMUEBLE DE EVARISTO RESTREPO Y OTROS.----

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CALLE 5 ESTE # 88B - 40 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 5 SUR # 89 - 40 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-11-1951 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3678 del 17-10-1951 NOTARIA 3. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA. MODO DE ADQUIRIR

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

DE: ARANGO VELEZ GUILLERMO

A: ALMACENES LA CIGARRA LTDA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-11-1964 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 6899 del 31-12-1960 NOTARIA 3. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 106 LIQUIDACION SOCIEDAD

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

DE: ALMACENES LA CIGARRA LTDA

A: RIOS LLANO AVELINO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-12-1967 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4508 del 03-10-1967 NOTARIA 5. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$600,000

ESPECIFICACION: : 105 APOORTE ESTE Y OTROS

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

DE: RIOS LLANO AVELINO

Recibo 12/02/2021 3:26pm



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

Certificado generado con el Pin No: 201204991536957423

Nro Matrícula: 001-27020

Pagina 2

Impreso el 4 de Diciembre de 2020 a las 03:16:39 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

A: TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-09-1969 Radicación: SN

Doc: OFICIO 1828 del 20-09-1969 TESOR DE RENT de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 403 EMBARGO ESTE Y OTRO

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

DE: TESORERIA DE RENTAS DE MEDELLIN

A: TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-07-1973 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2568 del 30-05-1973 NOTARIA 5. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$610,000

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION LINDEROS Y CABIDA ESTE Y OTROS

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

DE: TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-11-1974 Radicación: 74-043169

Doc: OFICIO 2065 del 05-11-1974 TESORERIA DE RENTAS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 792 CANCELACION DE EMBARGO, ESTE Y OTROS FOLIO 1004/74

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

DE: TESORERIA DE RENTAS MUNICIPALES DPTO DE EJECUCIONES FISCALES -MEDELLIN

A: TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 08-11-1974 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2947 del 23-10-1974 NOTARIA 2. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL

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

DE: TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA

A: DAZA BUENO JAVIER

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-11-1974 Radicación: 74-042721

Doc: ESCRITURA 6614 del 25-10-1974 NOTARIA 5. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL

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

DE: TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA

A: FRANCO RUIZ HENRY

Recibo 12/02/2021 3:26pm



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

Certificado generado con el Pin No: 201204991536957423

Nro Matrícula: 001-27020

Pagina 3

Impreso el 4 de Diciembre de 2020 a las 03:16:39 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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-12-1974 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 7491 del 29-11-1974 NOTARIA 5. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL

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

DE: TERRENOS Y EDIFICIOS LIMITADA

A: MEJIA MEJIA DARIO FERNANDO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-05-1975 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1706 del 31-03-1975 NOTARIA 5. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 CESION PARCIAL

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

DE: TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA

A: MUNICIPIO DE MEDELLIN FONDOS COMUNES

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-05-1975 Radicación: 75-017552

Doc: ESCRITURA 1708 del 31-03-1975 NOTARIA 5. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL 4.000 MTS.2

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

DE: TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA

A: MUNICIPIO DE MEDELLIN FONDOS COMUNES

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 05-07-1976 Radicación: 76-025515

Doc: ESCRITURA 2234 del 25-05-1976 NOTARIA 5. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL AREA TOTAL 640 MTS.2

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

DE: TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA

A: RIOS LOPERA JAIME AVELINO

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 23-11-1990 Radicación: 1990-48887

Doc: ESCRITURA 1465 del 22-11-1990 NOTARIA de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL AREA DE 2.665.50 MTS.2

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

DE: TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA

A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 23-11-1990 Radicación: 1990-48887

Recibo 12/02/2021 3:26pm



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

Certificado generado con el Pin No: 201204991536957423

Nro Matrícula: 001-27020

Pagina 4

Impreso el 4 de Diciembre de 2020 a las 03:16:39 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

Doc: ESCRITURA 1465 del 22-11-1990 NOTARIA de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA: 0334 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA "SOBRE UNA FAJA DE 3 METROS DE ANCHO POR 122.21 METROS DE LONGITUD, TOMADA DEL RESTO DEL BIEN"

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

DE: TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 07-07-2009 Radicación: 2009-44078

Doc: OFICIO 1238 del 23-06-2009 JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA (PROCESO ORDINARIO-DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA-PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO AGRARIO)(SE EXCLUYEN SEGREGACIONES PARCIALES)(RDO.2009-00297-00)

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

DE: DAZA BUENO, JAVIER

A: DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

A: TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA. (EN LIQUIDACION)

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 15-01-2013 Radicación: 2013-1960

Doc: OFICIO 2251 del 20-12-2012 ALCALDIA DE MEDELLIN de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES (PREDIAL)(RDO. 1000233627)(SE EXCLUYEN SEGREGACIONES PARCIALES)

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN - SECRETARIA DE HACIENDA SUBSECRETARIA TESORERIA UNIDAD COBRO COACTIVO

A: TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA.

X NIT. 90905287

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 13-03-2013 Radicación: 2013-16587

Doc: OFICIO 715 del 12-02-2013 JUZGADO 012 CIVIL DE CIRCUITO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO SOBRE DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA-PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO AGRARIO -

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

DE: DAZA BUENO JAVIER

CC# 3502378

A: DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

A: TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA. - EN LIQUIDACION -

X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 13-03-2013 Radicación: 2013-16591

Recibo 12/02/2021 3:26pm



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

Certificado generado con el Pin No: 201204991536957423

Nro Matrícula: 001-27020

Página 5

Impreso el 4 de Diciembre de 2020 a las 03:16:39 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

Doc: SENTENCIA 656 del 04-11-2010 JUZGADO 012 CIVIL DE CIRCUITO de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA DE DOMINIO AGRARIA.SOBRE PARTE. (AREA 16.701,16 M2)

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

A: DAZA BUENO JAVIER

CC# 3502378 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 29-08-2019 Radicación: 2019-65330

Doc: RESOLUCION 76425 del 22-08-2019 ALCALDIA MUNICIPAL de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO: 0455 OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO

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

DE: ALCALDIA DE MEDELLIN

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 19-11-2019 Radicación: 2019-84197

Doc: OFICIO 68171 del 25-10-2019 ALCALDIA MUNICIPAL de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE EMBARGO

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN

A: TERRENOS Y EDIFICIOS LIMITADA

NIT# 8909052870 X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 12-12-2019 Radicación: 2019-92588

Doc: OFICIO 2027 del 10-12-2019 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 04001 DEMANDA EN PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO. (RDO. 2019-00617-00).

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

DE: ROJO SARRAZOLA DANNY HARRISON

CC# 98564118

A: MEJIA DE BOTERO YOLANDA

CC# 21257675

A: PERSONAS INDETERMINADAS

A: RIOS LOPERA ANA MARIA

C.C. 32.017.964.

A: RIOS LOPERA DIANA MARIA

CC# 43089179

A: RIOS LOPERA DIEGO LEON

CC# 71589043

A: RIOS LOPERA LUIS FERNANDO

CC# 8317247

A: RIOS LOPERA MARIA VICTORIA

CC# 43010434

A: RIOS MEJIA DARIO FERNANDO

C.C. 14.978.747.

A: RIOS QUIJANO SERGIO ANDRES

CC# 71730424

Recibo 12/02/2021 3:26pm



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

Certificado generado con el Pin No: 201204991536957423

Nro Matrícula: 001-27020

Pagina 6

Impreso el 4 de Diciembre de 2020 a las 03:16:39 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

A: D.F.M. OPTICA INTERNACIONAL OPTICA SELECTA LTDA.

NIT# 8909350201

A: TERRENOS Y EDIFICIOS LIMITADA

NIT# 8909052870 EN LIQUIDACION

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 14-10-2020 Radicación: 2020-48415

Doc: OFICIO 380 del 01-10-2020 JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO VERBAL: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO. RDO. 2020-00134-00.

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

DE: ZALTZ MARTIN

CC# 324750

A: TERRENOS Y EDIFICIOS LIMITADA

NIT# 8909052870 X EN LIQUIDACION

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 27-10-2020 Radicación: 2020-51975

Doc: OFICIO 933 del 20-12-0020 JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO VERBAL: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA. RDO. 2020-00050-00.

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

DE: GONZALEZ JARAMILLO SANDRA MILENA

CC# 1099545940

A: TERRENOS Y EDIFICIOS LIMITADA

X NIT. 890905287-0, EN

LIQUIDACION

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *23*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

1 -> 83080

1 -> 83784

1 -> 90060

1 -> 101066

11 -> 101638

12 -> 128798

13 -> 557357

18 -> 1132144LOTE DE TERRENO N.2

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: C2011-4114

Fecha: 10-10-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008
PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Recibo 12/02/2021 3:26pm



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

Certificado generado con el Pin No: 201204991536957423

Nro Matrícula: 001-27020

Pagina 7

Impreso el 4 de Diciembre de 2020 a las 03:16:39 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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación:

Fecha: 15-06-2020

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202050027985
PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 14

Nro corrección: 1

Radicación: C2006-1226

Fecha: 17-05-2006

CORREGIDO CODIGO REGISTRO, ADICIONADO COMENTARIO Y SUPRIMIDA MATRICULA EN DESPRENDIMIENTO SI VALE TC.1226 DEL 18-04-2006-Y
RES.134 DEL 11-05-2006-(DCTO. 1250/70 ART. 35)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-369449

FECHA: 04-12-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

**SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA PLENO DOMINIO.

CERTIFICADO N° 2019- 488775

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN - ZONA SUR

Que para efecto de lo establecido en lo dispuesto por el artículo 375 de la ley 1564 de 2012 ART 11 de la ley 1561 DE 2012 Código General del Proceso y en virtud de lo solicitado, mediante turno de certificado con radicación N° 2019-488775 de fecha 23 de Diciembre de 2019.

CERTIFICA

PRIMERO: Que con la documentación e información aportada por el usuario . Matrícula 27020. Se consultó la base de datos de la oficina de registro, encontrándose que el bien objeto de solicitud es" Una finca territorial situada en la fracción de Belén de este distrito, denominado SAN JOSE, la cual se comprende por estos linderos: Por el pie con propiedad de Samuel Castrillón, hoy propiedad de Avelino Rios que va a ser motivo de aporte a la compañía de aquí se constituye por la cabecera con finca que fue de Enrique Agudelo, después de Carlos Correa y hoy de Avelino Evaristo Restrepo y otros. Código Catastral 050010008700100000361000000000."

SEGUNDO: El inmueble mencionado en el numeral anterior, objeto de la búsqueda con los datos ofrecidos en el documento aportado por la usuaria o encontrados en los archivos de la Oficina de Registro, registra actualmente en el folio de matrícula inmobiliaria Nro.001-27020 de acuerdo a su tradición, determinándose, de esta manera, la EXISTENCIA de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos reales a favor de la sociedad TERRENOS Y EDIFICIO LTDA..

A petición del Abogado : LUIS HERNEY MONROY ESCUDERO , identificado con cédula 98.544713 de Envigado Con T.P 108.758 del C. S de la J.

.Dada a los días 23 del mes de Enero de 2020.

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

Registradora Principal de II.PP Medellín Zona Sur.

Nicolás Muñoz(Archivo Antiguo Sistema)

Código:
GDE – GD – FR – 23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Medellín Sur - Antioquia
Dirección: Carrera 52 N° 42 75 sotano Palacio de Justicia
Teléfono: 385 10 00
E-mail: ofregimedellinsur@supernotariado.gov.co





Ca345188



S O C I E D A D

Sr. ABELINO RIOS LLANO

A

" TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA. "

" N U M E R O : - CUATRO MIL CINCUENTOS OCHO "

- - - - - (4 . 5 0 8) .

NOTARIA
QUINTO DEL CIRCUITO DE MEDALLIN

GUSTAVO GEMILIO

PALACIO CAJE

En el Distrito de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a tres (3) de Octubre ----- de mil novecientos sesenta y siete (1.967), ante mí RICARDO AYORA MORENO, Notario Quinto del Circuito de Medellín, y los testigos instrumentales - señores Carlos Enrique Peláez y Néstor Hernández E., -varones, mayores de edad, vecinos del mismo Circuito, de buen crédito y sin causal de impedimento, comparecieron los señores ABELINO RIOS -- LLANO, varón, y RAQUEL LOPERA DE RIOS, ambos mayores de edad y - vecinos de esta ciudad, a quienes conozco personalmente, de lo - cual doy fé, portadores de las cédulas de ciudadanía cuyos números aparecen al pié de sus firmas, y dijeron: - Que han convenido en celebrar un contrato de sociedad comercial de responsabilidad limitada, que se solemniza por medio de esta escritura, de - conformidad con las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas, por la Ley: - PRIMERA. - La sociedad girará bajo la razón social de " TERRENOS Y EDIFICIOS LIMITADA ", y tendrá su domicilio en la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, pudiendo establecer sucursales o agencias en otros lugares del país. - SEGUNDA. - El objeto de la sociedad consistirá especialmente en la explotación de areneras, fabricación de bloques de cemento; el establecimiento de galpones para la -- elaboración de adobes de barro cocido; la urbanización, venta, - etc. de terrenos de propiedad de la sociedad o de los que adquiera en el futuro. La sociedad, con el voto favorable del socio -- Abelino Ríos El., podrá dedicarse a otras actividades que estén o no relacionadas con el objeto u objetos principales. - TERCE-- RA. - La administración de la sociedad, así como el uso de la ra

10872MH4BFB01

XA

zón o firma social estarán a cargo del socio Abelino Ríos Llano, en quien delega la socia Raquel Lopera el derecho de administración y dirección en forma irrevocable. - El socio Ríos Llano, en uso de sus facultades de administración y dirección, tendrá la facultad ilimitada de vender, permutar, gravar bienes inmuebles, o dar en prenda los muebles; recibir dinero en mutuo, girar letras, pagarés, giros, cobranzas, etc. y en general, disponer sin limitación alguna de todos los bienes sociales y celebrar el contrato de cambio en todas sus manifestaciones. - Es decir, que tendrá amplias facultades administrativas y dispositivas. - CUARTA. La responsabilidad personal de los socios se limita al monto de sus respectivos aportes, no obstante lo cual se hacen solidariamente responsables del valor asignado a los aportes en bienes raíces. - QUINTA. - El capital de la sociedad no está representado por acciones, pero los derechos sociales si pueden cederse, bajo las siguientes condiciones: - La socia Raquel Lopera no podrá ceder su derecho sin el consentimiento del socio Abelino Ríos Llano. - Este a su vez, podrá cederlo a cualquier título sin que sea necesario el consentimiento de la señora Lopera. - Para que cualquier cesión sea válida, deberán otorgarse por escritura pública. - SEXTA. El término de duración de la sociedad será el de diez (10) años, contados a partir de la fecha de esta escritura. Podrá disolverse extraordinariamente por las siguientes causas: a) Por pérdida de un cincuenta por ciento (50%) del capital social; b) Por voluntad de ambos socios; c) Por voluntad expresa del socio Abelino Ríos Llano; d) Por muerte de cualquiera de los socios; y, e). Por cualquiera de las causas legales. - SEPTIMA. - La liquidación de la sociedad, bien sea por vencimiento del término de duración u otra causa cualquiera, se hará por el socio Abelino Ríos Llano, quien será liquidador con amplias facultades. - OCTAVA. Las utilidades se repartirán proporcionalmente a los aportes de capital. En igual proporción se dividirán las pérdidas, si las hubiere. - NOVENA. - El capital de la sociedad será el de seis



República de Colombia

Hoja notarial para uso exclusivo de copia de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial



16537081

cientos diez mil pesos (\$610.000.00) moneda legal colombiana, que los socios aportan así: La socia Raquel Lopera, aporta la suma de (\$10.000.00) en dinero efectivo; y la sociedad declara haber recibido a entera satisfacción; y, por el socio Abelino Ríos Llano,

seiscientos mil pesos (\$600.000.00) moneda legal colombiana, -- que aporta transfiriendo a la sociedad " Terrenos y Edificios Limitada ", el dominio sobre los bienes que adelante se detallan. -- Dicho capital se considera dividido en seiscientas diez (610) acciones de valor nominal de un mil pesos (\$1.000.00) moneda legal cada una, y corresponde a los socios en igual proporción a sus aportes. -- Los bienes que aporta el señor Ríos Llano, consisten en: a) Un lote de terreno, con casa de material de tapias, demás mejoras y anexidades, situado en el paraje " Rincón Santo " Fracción de Belén de este Municipio, y que linda: " Por el oriente, con Elías Uribe; por el occidente, con el camino que va al Manzanillo; por el norte, con calle que gira a Guayabal; y por el Sur, con Víctor Estrada ". -- Estos son los linderos que figuran en el título de adquisición. -- Los linderos actualizados de esta propiedad, son los siguientes: " Por el oriente, con la calle que gira para Guayabal; por el occidente, con propiedad de Elías Uribe, en parte, y en otra parte, con propiedad de Víctor Estrada; por el norte, con el camino que va al Manzanillo; y por el sur, con propiedad de Elías Uribe "; -- b). -- Una finca territorial, con todas sus mejoras y anexidades, situada en la fracción de Belén de este Distrito, denominada " San José ", la cual se comprende por los siguientes linderos: " Por el pie, con propiedad del Dr. Samuel Castrillón, hoy propiedad del señor Abelino Ríos, que va a ser motivo de aporte a la compañía que aquí se constituye; por la cabecera, con finca que fue de Enrique Agudelo, después de Carlos Correa y hoy de Abelino Ríos; por un costado, con finca de Marco Saldarriaga; y por el otro costado, con --

1087148788421

X-A

inmueble de Evaristo Restrepo y otros "; - d). - Un lote de terreno con sus mejoras y anexidades, situado en el paraje " El Manzanillo ", Fracción Belén de este Municipio, comprendido por los siguientes linderos: " Por la cabecera, con el camino público de El Manzanillo; por un costado, con propiedad de Carlos Correa; por el centro o pié, con propiedad de Carlos Correa " Guabal " de por medio; y por el otro costado, con propiedad de Mercedes Cano ". - DECIMA. - El señor Abelino Ríos Llano adquirió los inmuebles relacionados en la cláusula anterior, por adjudicación que, junto con otros bienes, se le hizo en la liquidación de la compañía denominada " Almacenes La Cigarra Ltda. ", según escritura pública número seis mil ochocientos noventa y nueve (6.899) del treinta y uno (31) de Diciembre de mil novecientos sesenta (1.960), de la Notaría Tercera de este Circuito, registrada el 7 de Noviembre de 1.964, en el libro 1º., Impares, Serie A., tomo 11, folio 466, número 4.415. - DECIMA-PRIMERA.- Que desde esta misma fecha el señor Abelino Ríos Llano hace entrega material de los inmuebles materia del aporte, con todas las acciones y derechos consiguientes y por los linderos indicados y con los usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas o que consten en títulos anteriores, y que en todos los casos de la ley se obliga al saneamiento de los inmuebles transmitidos como aporte. - DECIMA-SEGUNDA. - Que dichos inmuebles se hallan libres de gravámenes y limitaciones de dominio, con excepción del inmueble especificado en el literal b) de la cláusula novena de este instrumento, sobre el cual pesa una hipoteca por la suma de veinte mil pesos (\$20.000.00), de cuyo pago se hace cargo la sociedad que aquí se constituye. - Se pagó el impuesto fiscal, según la boleta que se agrega. - Se advirtió a los otorgantes lo relativo al registro, y firman con los testigos dichos, ante mí. - - En este estado convienen los socios constituyentes: - Que la señora Raquel Lopera de Ríos podrá firmar escrituras de enajenaciones de inmuebles, siempre y cuando -



LI 16537082

su cuantía no sea superior a quince mil pesos (\$15.000.00). - ASI SE FIRMA. *



* Rogelio Lopez de...
[Signature]
C.E. 9.217.054 mg



[Signature]
[Signature]

[Large handwritten signature]



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial

1087680DM8CM

IXA

Como Notario Quinto del Círculo de Medellín, doy
testimonio que esta fotocopia corresponde al
original protocolizado con la Escritura Pública No.
4508 de fecha 03-10-1967
de esta Notaría.

Medellín, 18 DIC. 2019

GUSTAVO EMILIO PALACIOS CALLE
Notario 5
•Quinto•





C#345188

CC 02604274



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificados y documentos del archivo notarial.



ACELARACION

AVELINO RIOS LLANO

TERRENOS Y EDIFICIOS LIMITADA

NUMERO : DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO - - - - - (2.568).

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a treinta (30) días del mes de Mayo de mil novecientos noventa y tres (1.973), ante mí, RICARDO AYCHA MORENO, Notario Quinto del Circulo Notarial de Medellín, compareció el señor AVELINO RIOS LLANO, mayor de edad y vecino de este Municipio de Medellín, quien se identifica con la cédula número 8.217.054 a quien conozco, de lo cual doy fé, y manifestó: - - - PRIMERO: - - - que por escritura pública número 4.508 de 3 de octubre de 1.967, otorgada en la Notaría Tercera del círculo de Medellín, el exponente y su esposa señora Raquel Lopera de Ríos, constituyeron una sociedad comercial de responsabilidad limitada, que gira bajo la razón social de " TERRENOS Y EDIFICIOS LIMITADA ", siendo su domicilio esta ciudad, y habiéndose estipulado como plazo o término de duración el de diez (10) años, a contar de la fecha de la escritura citada. - - - SEGUNDO: - - - Que conforme a la cláusula tercera de la mencionada escritura de constitución, el compareciente tiene la representación y administración exclusiva e ilimitada de la sociedad. - - - Y que obrando en ese carácter viene a hacer, como en efecto hace, la declaración que enseguida se expresa. - - - TERCERO: - - - Que en la cláusula novena de la escritura número 4.508 de 3 de octubre de 1.967, ya referida, se advirtió que el capital social es de seiscientos diez mil pesos (\$ 610.000.00) aportados por los socios así: Por la señora Lopera de Ríos, la suma de diez mil pesos (\$ 10.000.00) en dinero efectivo, y por el socio Ríos Llano, seiscientos mil pesos (\$ 600.000.00) en varios lotes de terreno que fueron legalmente aportados a la sociedad. - - - CUARTO: - - - Que al relacionar esos inmuebles en la escritura de constitución hubo omisiones de nombres y linderos y también errores de éstos, por lo cual se hace preciso A C L A R A R debidamente lo relacionado con lo que constituyó el aporte social que hizo el socio Ríos Llano. - - - QUINTO: - - - Que el exponente en su calidad ya mencionada de representante de " TERRENOS Y EDIFICIOS

#21568 Mayo 30/73

XA

LIMITADA T, deja expresa constancia de que esta aclaración no implica en manera alguna el aumento de capital social, el que sigue siendo el inicialmente - aportado de \$ 610.000.00, como ya se anotó, puesto que la sociedad recibió -- desde su constitución los varios lotes que integran el inmueble total aportado por Ríos Llano. -- SEXTO : -- Que obrando de conformidad con lo expresado, el compareciente viene a ACLARAR, como efectivamente lo hace, lo referente a ubicación, cabida y linderos de los varios lotes que conformen el globo total que fue materia del aporte. - Dichos lotes son : - A) - Un lote de terreno - situado en el paraje Rincón Santo, fracción de Belén de este Municipio de Medellín, con todas sus mejoras, dependencias y anexidades, entre ellas casa de material de tapias y tejas, que linda: " Por el norte, en cincuenta y nueve - metros (59 mts.) aproximadamente, con el camino El Manzanillo; por el Oriente, con la carretera que gira a Guayabal, en noventa y seis (96.00) metros - más o menos; y por el Occidente y Sur, así: con predio de Víctor Estrada, en - cuarenta metros aproximadamente; y con propiedad de Elías Uribe, en noventa y - siete metros, más o menos. - - - Se advierte que de este inmueble se han segregado tres parcelas que han sido vendidas a Luis Morales, Eugenia Alvarez de - S. y Luz Marina Acevedo, hoy de Bernardo Monsalve respectivamente, por escrituras que están debidamente registradas. - Todo el inmueble, incluyendo las - porciones vendidas, tiene un área de seiscientos metros (600 mts.). - - - - B) - Un lote de terreno, situado también en la fracción Belén de este municipio de Medellín, que linda: " Por el Oriente, arrancando del camino El Manzanillo, en cerca de ciento dos metros (102 mts.), con propiedad del Municipio de Medellín; siguiendo luego con propiedad de Evaristo Restrepo y otros - en aproximadamente ciento ochenta metros (180 mts.); siguiendo después con finca de Marcos Saldarriaga, hoy de sus herederos, en quinientos metros (500 mts.) más o menos; siguiendo con propiedad de Avelino Ríos, hoy de la sociedad denominada " Terrenos y Edificios ", en trescientos ochenta metros (380 mts.), hasta el camino El Manzanillo; por el Norte, occidente y sur, con el camino de El Manzanillo, en cuatrocientos ochenta metros (480 mts.) aproximadamente, hasta el punto de partida, es decir, hasta el terreno del Municipio de Medellín, donde hay una escuela. -- Esta finca hace parte del inmueble donde está la Urbanizadora San Francisco (Calle 5a. x Cra. 80- Belén), según



República de Colombia

Hecho notarial para una escritura de copias de testigos públicos, certificados y documentos del archivo notarial



C#345188

GC 02604275

plano levantado por Jesús Gómez A., en marzo de 1.965, aprobado por la Oficina de Planeación de Medellín.

De este lote se han vendido varias parcelas, según escrituras públicas debidamente registradas.

C) - Una finca territorial, situada también en la fracción Belén de este Municipio de Medellín, conocida con

el nombre de San José, por los siguientes linderos: " Por el lado norte, terrenos que fueron de Samuel y Aura Castrillón y luego de Avelino Ríos, es decir, con el inmueble que se deja relacionado antes, bajo el literal b) de esta escritura, donde está ubicada la Urbanización San Francisco; siguiendo luego por el camino El Manzanillo, dirección suroeste, hasta llegar a un puente sobre la quebrada La Guayabala, y siguiendo el curso de La Guayabala hasta terrenos de Antonio Arroyave; continuando después, en la misma dirección, con terrenos de la escuela Juan XXIII.- Se sigue luego con terrenos que fueron de María Restrepo (hoy sus herederos), y después se sigue lindando con terrenos que fueron de Eduardo Agudelo y luego de Avelino Ríos.- Todo el trayecto de los linderos anteriores tiene una extensión de tres mil doscientos metros (3.200 mts.), según plano topográfico aprobado por el Departamento Técnico de Planeación del Municipio de Medellín. Por Suroeste linda este lote así: Arrancando del punto donde se linda con la finca " La Pradera " y con la llamada " Manga de D. Marcos ", que fué de Eduardo Agudelo y luego de Avelino Ríos; continuando luego por un cerco arriba de la finca La Pradera, hasta la toma del agua para la finca San José, de que habla este mismo literal; y de allí en sesgo hasta una puerta de golpe por donde pasa un camino de servidumbre, en la finca La Pradera. - Todo el trayecto de este lindero tiene una extensión aproximada de dos mil cuatrocientos metros (2.400 mts.). - Por el Norte linda así: Siguiendo de la puerta de golpe hacia abajo, girando un poco a la derecha hasta llegar a la carretera El Manzanillo, y por esta carretera, que es nueva y la construyó el Municipio de Medellín, hasta llegar a lindar con la finca La Pradera y la llamada " Manga de D. Marcos "; y de allí hacia abajo, lindando con terrenos de herederos de Marcos Saldarriaga; luego se sigue a lindar con terrenos que fueron de Samuel y Aura Castrillón y después de Avelino Ríos, hasta la quebrada La Fabón.- Todo este trayecto tiene -

108738CUT&B

XOX

mil seiscientos metros (1.600 mts.) más o menos. - - - - -

D) Un lote de terreno con sus mejoras y anexidades, situado también en la --
fracción Belén, paraje El Manzanillo de este Municipio de Medellín, por los --
siguientes linderos : Por la cabecera, con el camino público de El Manzanillo
en doscientos cuarenta metros (240 mts.) más o menos; por un costado con --
propiedad que fué de Carlos Correa, hoy de Eleazar Cuartas, en una extensión--
aproximada de ciento ochenta metros (180 mts.), hasta llegar a la quebrada--
La Guayabala; pasando el cauce de La Guayabala y tres metros más. - Luego por
la línea de La Guayabala, guardando siempre la distancia de tres (3) metros
hasta encontrar terrenos de Mercedes Cano y Pedro P. Loiza, después de haber
cruzado nuevamente el cauce de La Guayabala. - Y luego lindando con terrenos--
de los mismos Cano y Loiza hasta el punto de partida, o sea el camino El Man--
zanillo, en ciento ochenta metros (180 mts.) más o menos. -- SEPTIMO : --

El otorgante adquirió tales lotes en la forma que se deja expresada en la --
cláusula décima de la escritura de constitución. -- OCTAVO : -- Expressamente--
advierte el exponente que quedan vigentes todas las demás cláusulas de la es--
critura ya mencionada (Nro. 4.509 de 3 de octubre de 1.967, de la Notaría 5a
de Medellín).- Por consiguiente, por razón de la presente ACLARACION, y sal--
vo en lo que se deja explicado en lo tocante a los lotes de terreno, no se --
reformen ni modifican las otras estipulaciones sociales. -- Hasta aquí la mi--
nuta presentada.- Paz y salvo de Hda. Nal. # 1545301.

Medellín, 18 Dic. 2019

[Firma]

Yo, Notario Quinto del Circulo de Medellín, doy
testimonio que esta fotocopia corresponde al
original protocolizado en la Escritura Pública No.
2568 de fecha 30-05-1943
de esta Notaría.

Medellín,

18 DIC. 2019

GUSTAVO EMILIO PALACIOS CALLE



**COMPRAVENTA DE
POSESION MATERIAL Y MEJORAS**

EL PRESENTE DOCUMENTO
NO CONSTITUYE TÍTULO
TRASLATIVO DE DOMINIO,
NI ES OBJETO DE
INSCRIPCIÓN ANTE LA
OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS
COMPETENTE.

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, entre los suscritos:
JAIME AVELINO RIOS LOPERA mayor de edad y vecino de esta ciudad e identificado con la cedula de ciudadanía número 70.063.603 de estado civil casado con sociedad conyugal vigente quien para los fines del presente contrato se le denominará EL **VENDEDOR** y de otra parte **MARTIN ZALTZ** mayor de edad y vecino de esta ciudad e identificado con la cedula de extranjería 324750 soltero con unión marital de hecho y para los fines del presente contrato se le denominará **EL COMPRADOR**, se ha celebrado el presente contrato de **COMPRAVENTA DE POSESION MATERIAL Y MEJORAS** del inmueble que más adelante se determina y describe, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las normas legales supletivas que regulan la materia.-----

PRIMERA: EL vendedor transfiere a título de venta a favor del comprador con ánimo de señor y dueño de la posesión material y las mejoras que posee sobre el siguiente bien inmueble: UN LOTE DE TERRENO DE 20.00 METROS DE FRENTE POR 12.00 METROS DE FONDO UBICADO EN LAS ORILLAS DE LA VIA AL MANZANILLO BELEN RINCON PARTE ALTA Y SUS LINDEROS SON; POR EL LADO IZQUIERDO CON SERVIDUMBRE Y OSCAR VILLEGAS , POR ATRAS Y COSTADO DERECHO CON LILIANA ESPINOSA Y POR EL FRENTE CON LA VIA AL MANZANILLO -

PARAGRAFO: NO OBSTANTE LA IDENTIFICACION, AREA Y LINDEROS, LA VENTA SE EFECTUA COMO CUERPO CIERTO.-----

SEGUNDO: ADQUISICION.- Que el vendedor adquirió la posesión por mas de 11 años y quien desde dicha fecha lo ha conservado en forma pacífica, llana, tranquila quieta, pública e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño; esto a efectos de la acumulación de posesión de que trata el código civil.-----

X/A

TERCERO: El inmueble objeto de esta promesa, le será entregado a la COMPRADORA, libre de usufructo, limitaciones o condiciones de dominio, pleito pendiente, y el vendedor se obliga a acudir al saneamiento de lo que promete vender, tanto como evicción como por vicios redhibitorios en los casos de la ley.-----

CUARTO: EL comprador tomara la posesión material de lo que se adquiere a la firma del presente documento .-----

QUINTO: PRECIO: El precio o valor acordado del inmueble objeto de este contrato es de **CUARENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$40.000.000)** que se pagaron de contado y los que recibió el vendedor a satisfacción.-----

SEXTO: Se advierte expresamente que la venta se limita a la posesión material y todas las mejoras, habidas, si existieren como lo ha expresado la vendedora y lo cual acepta la compradora quien manifiesta conocer lo que adquiere.-----

SEPTIMO: Que mediante este documento el vendedor traslada todas las acciones y derechos a que tienen opción jurídica en este instante, para demandar y reclamar ante las autoridades competentes la protección y el reconocimiento del derecho de dominio y propiedad sobre el anterior inmueble por naturaleza y el inmueble por adherencia de que trata este contrato y El comprador queda facultado para tramitar ante el Municipio respectivo en Catastro Municipal, ante las Empresas Públicas del respectivo Municipio, ante la Curaduría Urbana y ante la entidad que lo requiera el descargue para el registro del inmueble a su nombre, al igual que el desenglobe en caso de ser necesario.-----

Para la escritura del inmueble que se adquiere se deberá de presentar la documentación para los trámites legales de pertenencia y tanto estos trámites e igualmente la declaración de construcción para la liquidación de impuesto predial a nombre del comprador.

Para mayor constancia se firma, se autentica y se reconoce su contenido ante la autoridad competente .-.

X

Jaime A. Buel
VENDEDOR

C.C.# 20043403 cel.

H
COMPRADOR

C.C.# CE. 324150



EL PRESENTE DOCUMENTO
NO CONSTITUYE TÍTULO
TRASLATIVO DE DOMINIO,
NI ES OBJETO DE
INSCRIPCIÓN ANTE LA
OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS
COMPETENTE.

ESPACIO EN BLANCO

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO****Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**

27723

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el ocho (08) de marzo de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Diecinueve (19) del Círculo de Medellín, compareció:

JAIME AVELINO RIOS LOPERA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0070063603 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Jaime A. Rios

----- Firma autógrafa -----

5w40n0lygis2
08/03/2019 - 12:05:16:954

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

**YAMILE FRANCO JARAMILLO****Notaria diecinueve (19) del Círculo de Medellín - Encargada**Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 5w40n0lygis2

X3A

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO****Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**

27725

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el ocho (08) de marzo de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Diecinueve (19) del Círculo de Medellín, compareció:
MARTIN ZALTZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0000324750 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----

nbpecyoomlka
08/03/2019 - 12:07:48

El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea por la siguiente razón: Extranjero (Pasaporte – Cédula de extranjería)

**YAMILE FRANCO JARAMILLO****Notaria diecinueve (19) del Círculo de Medellín - Encargada***Consulte este documento en www.notariasegura.com.co**Número Único de Transacción: nbpecyoomlka*

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA
 Certificado Existencia y Representación
 Fecha de expedición: 16/12/2019 - 6:35:08 PM



Recibo No.: 0019135378

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lcfacQsjUcaicsjX

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO

CERTIFICA

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA "EN LIQUIDACION"
 Nit: 890905287-0
 Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-011845-03
 Fecha de matrícula: 05 de Febrero de 1973
 Ultimo año renovado: 1979
 Fecha de renovación: 02 de Agosto de 1979
 Grupo NIIF: No reportó

AS PERSONAS JURÍDICAS EN ESTADO DE LIQUIDACIÓN NO TIENEN QUE RENOVAR LA MATRÍCULA MERCANTIL DESDE LA FECHA EN QUE SE INSCRIBIÓ EL DOCUMENTO QUE DA INICIO AL PROCESO DE LIQUIDACIÓN. (ARTÍCULO 31 LEY 1429 DE 2010, NUMERAL 2.1.3.13, CAPÍTULO SEGUNDO, TÍTULO VIII CIRCULAR ÚNICA DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO).

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 5 A 35 107 APT 1101
 Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
 Correo electrónico: sergiorq50@gmail.com
 Teléfono comercial 1: 4942100
 Teléfono comercial 2: 3103880550
 Teléfono comercial 3: No reportó

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA
 Certificado Existencia y Representación
 Fecha de expedición: 16/12/2019 - 6:35:08 PM



X5

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lcfacQsjUcaicsjX

Dirección para notificación judicial: Calle 5 A 35 107 APT 1101
 Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
 Correo electrónico de notificación: sergiorq@me.com
 Teléfono para notificación 1: 4942100
 Teléfono para notificación 2: 3103880550
 Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica TERRENOS Y EDIFICIOS LTDA "EN LIQUIDACION" NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por escritura pública No. 4508, otorgada en la Cartería 5a. de Medellín, del 3 de octubre de 1967, inscrito su extracto en esta Cámara de Comercio el 11 de octubre de 1967, en el libro 4o., folio 228, bajo el No. 925, se constituyó una sociedad comercial de responsabilidad limitada denominada:

TERRENOS Y EDIFICIOS LIMITADA

TERMINO DE DURACIÓN

DURACIÓN: Su duración se fijó hasta (03/10/1977).

Que la sociedad se encuentra disuelta y en estado de liquidación por vencimiento del término de duración.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: Consistía especialmente en la explotación de areneras, fabricación de bloques de cemento; el establecimiento de galpones para la elaboración de adobes de barro cocido; la urbanización, venta, etc., de terrenos de propiedad de la sociedad o de los que adquiriera en el futuro.

CAPITAL

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. CUOTAS	VALOR NOMINAL
SOCIAL	\$900.000,00	900	\$1.000,00
SOCIOS		NRO. CUOTAS	TOTAL APORTES
AQUEL LOPERA DE RIOS		30,00	\$30.000,00
JAIME AVELINO RIOS LOPERA		20,00	\$20.000,00

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA
 Certificado Existencia y Representación
 Fecha de expedición: 16/12/2019 - 6:35:08 PM

 CAMARA DE COMERCIO
 DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lcfacQsjUcaicsjX

LUIS FERNANDO RIOS LOPERA	290,00	\$290.000,00
MARIA VICTORIA RIOS LOPERA	75,00	\$75.000,00
DIEGO LEON RIOS LOPERA	75,00	\$75.000,00
GERMAN ALONSO RIOS LOPERA	20,00	\$20.000,00
YOLANDA MARIA RIOS LOPERA	75,00	\$75.000,00
YOLANDA MARIA RIOS LOPERA	75,00	\$75.000,00
SERGIO ANDRES RIOS QUIJANO	165,00	\$165.000,00
DARIO FERNANDO RIOS MEJIA	55,00	\$55.000,00
PIEDAD DEL SOCORRO BARRERA TAMAYO	20,00	\$20.000,00

NOTA: La Señora YOLANDA MEJIA DE BOTERO, recibe como subrogataria en una cuarta parte del derecho de MARIA VICTORIA RIOS LOPERA, 14 cuotas. A la fecha no ha sido inscrito el documento mediante el cual se apruebe su ingreso como nueva socia de la sociedad.

ADJUDICACIONES:

Mediante Escritura Pública Número 2107 del 21 de julio de 2004, de la Notaría 18a de Medellín, inscrita en esta Cámara de Comercio el 29 de marzo de 2017, bajo el No.6755 del libro 9 del registro mercantil, se llevo a efecto el trabajo de partición y adjudicación de bienes efectuados dentro del proceso de sucesión del causante INES QUIJANO CORREA. Aclarada por Escritura Pública No.7644 del 14 de octubre de 2016, de la Notaría 18a., de Medellín, inscrita en esta Cámara de Comercio el 29 de marzo de 2017, bajo el No.6758 del libro 9 del registro mercantil.

Mediante Escritura Pública Número 566 del 03 de febrero de 2017, de la Notaría 18a de Medellín, inscrita en esta Cámara de Comercio el 29 de marzo de 2017, bajo el No.6760 del libro 9 del registro mercantil, se llevo a efecto el trabajo de partición y adjudicación de bienes efectuados dentro del proceso de sucesión del causante AVELINO RIOS LLANO.

Mediante Escritura Pública Nro. 7797, del 11 de octubre de 2017, de la Notaría 18 de Medellín, inscrita en esta cámara de comercio el 23 de octubre de 2017, bajo el número 24832, del libro 9 del registro mercantil, se llevo a efecto el trabajo de partición y adjudicación de bienes dentro del proceso de sucesión intestada del señor JOHN BYRON RIOS LOPERA.

NOMBRAMIENTOS

NOMBRAMIENTOS REPRESENTACIÓN LEGAL

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
LIQUIDADOR	SERGIO ANDRES RIOS QUIJANO	71.730.424
	DESIGNACION	

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA
 Certificado Existencia y Representación
 Fecha de expedición: 16/12/2019 - 6:35:08 PM



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lcfacQsjUcaicsjX

SUPLENTE DEL LIQUIDADOR PIEDAD DEL SOCORRO BARRERA 42.969.751
 TAMAYO
 DESIGNACION

Por Acta número 6 del 9 de junio de 2017, de la Junta de Socios, registrado(a) en esta Cámara el 26 de septiembre de 2017, en el libro 9, bajo el número 22966

REFORMAS DE ESTATUTOS

REFORMAS: Que dicha sociedad ha sido reformada por los siguientes documentos:

Escritura Pública No. 6131, de diciembre 2 de 1976, de la Notaría 5a. de Medellín.

Escritura pública No. 8.569 del 03 de noviembre de 2017, de la notaria 18a., de Medellín, inscrito (a) en esta cámara de comercio el 08 de noviembre de 2017 bajo el número 26069 del libro 9 del registro mercantil.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

CERTIFICA

Que en la CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA, no aparece inscripción posterior a la anteriormente mencionada, de documentos referentes a reforma, disolución, liquidación o nombramiento de representantes legales de la expresada entidad.

Los actos de inscripción aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de su notificación, siempre que los mismos no hayan sido objeto de los recursos, en los términos y en la oportunidad establecidas en los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4)

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA
Certificado Existencia y Representación
Fecha de expedición: 16/12/2019 - 6:35:08 PM



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lcfacQsjUcaicsjX

veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS



Datos vigentes a: 21/01/2020
 Origen Datos: SAP-Producción

1001646130418

[illegible][illegible]

AVALÚO COMERCIAL



**AVALUO DE MEJORAS EN PREDIO
MUNICIPIO DE MEDELLIN
CORREGIMIENTO DE ALTAVISA
SAN JOSÉ DEL MANZANILLO
URBANO SIN DIRECCION SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICION
SOLICITANTE
SR. MARTIN ZALTZ C.E. 324.750
AVALUADORES
IVAN DARIO RESTREPO EUSSE
ESTEBAN GONZALEZ CALAD
FEBRERO 1 DE 2021**

Contenido

1. GENERALIDADES	4
1.1 Solicitante del avalúo	4
1.2 Fecha de solicitud	4
1.3 Responsable Visita	4
1.4 Fecha Inspección Ocular	4
1.5 Dirección	4
1.6 Propósito del Avalúo	4
1.7 Tipo de Activo	4
1.8 Atendió la Visita	4
1.9 Análisis y procedimiento	4
2. MEMORIA DESCRIPTIVA	5
2.1 Naturaleza y Fuente de la Información Utilizada	5
2.2 Propiedad	5
2.3 Tipo de Inmueble	6
2.4 Localización:	6
2.5 Servicios Públicos:	7
2.6 Estrato socioeconómico:	7
2.7 Medellín	¡Error! Marcador no definido.
2.8 Infraestructura Vial:	8
2.9 Transporte Público:	8
2.10 Linderos Generales de la Propiedad:	8
2.11 Áreas	9
2.12 Acabados y Detalle de la Construcción	9
2.13 Edad de la Construcción:	9
2.14 Estado General de la Construcción:	10
2.15 Consideraciones Generales:	10
3.1 POLÍTICA	10
3.2 METODOLOGÍA:	11
3.3 ESTUDIO DE MERCADO:	¡Error! Marcador no definido.



3.4	FUTURO DEL SECTOR:	¡Error! Marcador no definido.
3.5	VALORES FINALES ENCONTRADOS:	12
6.	ANEXOS	22
6.1	RNA Y FIRMA DEL AVALUADOR	22
6.2	REGISTRO FOTOGRAFICO	25

1. GENERALIDADES

1.1 Solicitante del avalúo	El avalúo fue solicitado por: SR. MARTIN ZALTZ C.E. 324.750
1.2 Fecha de solicitud	VIERNES 22 DE ENERO de 2021
1.3 Responsable Visita	IVAN DARIO RESTREPO EUSSE ESTEBAN GONZALEZ CALAD
1.4 Fecha Inspección Ocular	SABADO 23 de enero de 2021
1.5 Dirección	CORREGIMIENTO DE ALTAVISTA PREDIO URBANO SIN DIRECCION SEGÚN CERTIFICADO. DIRECCION FISICA ENCONTRADA EN VISITA: CARRERA 88B 4 SUR 139
1.6 Propósito del Avalúo	VALOR MEJORAS
1.7 Tipo de Activo	EDIFICIO DE 6 PISOS
1.8 Atendió la Visita	SR. MARTIN ZALTZ C.E. 324.750
1.9 Análisis y procedimiento	Para la realización de este avalúo se hicieron consultas en la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, internet, revistas y colegas evaluadores.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 Naturaleza y Fuente de la Información Utilizada

Para efectos del presente trabajo se suministraron documentos o títulos sobre los inmuebles, así:

Documento	Suministrado	No suministrado
Normatividad Vigente		X
Certificado de Tradición y Libertad		X
Formato de Liquidación del Impuesto Predial		X
Ficha Predial		X
Planos de Lote		X
Planos Construcciones a mano alzada	X	
Avalúo Anterior		X
Escrituras		X
Cuenta de Servicios Públicos		X

NOTA: La presente valoración se hace tomando como referencia la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

2.2 Propiedad

Según los documentos suministrados para efectos del presente avalúo figuran como propietarios:

MATRICULA INMOBILIARIA	PORCENTAJE	PROPIETARIO
27020	100% PLENO DOMINIO	TERRENOS Y EDIFICIO LTDA

Nota: Documentos suministrados por el solicitante

2.3 Tipo de Inmueble

Las mejoras a valorar, corresponden a un edificio de 6 pisos, dos apartamentos por piso, con construcción muy avanzada hasta el piso 5 y en construcción sobre el piso 6, es de anotar, por información suministrada en la visita, que la construcción se realizó sin el trámite de licencia construcción, al preguntar por estudios y diseños, se nos informo que la edificación fue desarrollada sin estudio de suelos, planos arquitectónicos ni ningún estudio técnico

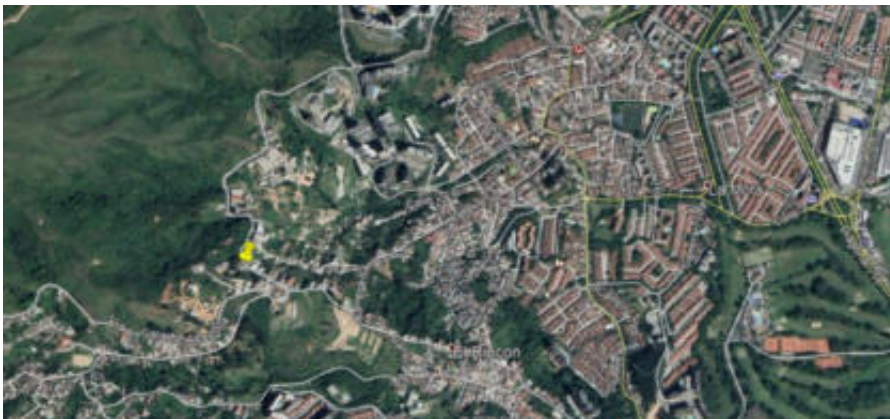
El edificio desarrollado en 6 pisos, consta de dos apartamentos por piso, y se desarrolla en forma de escalera para acomodarse a la pendiente del lote donde se levanta, en el primer nivel un área construida de 12 metros de frente por 8 de fondo, en el segundo piso un área construida de 12 de frente por 9 de fondo, en el tercer y cuarto piso un área construida de 12 de frente por 13 de fondo y en el quinto y sexto piso un área construida de 12 de frente por 8 de fondo

El predio donde se desarrollo la construcción esta ubicado en el corregimiento de AltaVista, sector de manzanillo, Municipio de Medellín, con nomenclatura carrera 88 B # 4 sur 139

Las principales especificaciones de las mejoras a valorar, son fundaciones en zapatas aisladas, estructura columnas en concreto, losa en vigas de acero y concreto; Pisos en porcelanato, cerámica, tableta; Muros en adobe, revocados, estucados y pintados; Baños forrados en cerámica, cabinados y lavamanos con mueble de madera y mesón en grano; Cocina integral con mesón en grano, mueble alto y bajo; muebles, puertas, alas de paso, en madera, Ventanería en Aluminio; Redes de acueducto, alcantarillado, gas y energía.

2.4 Localización:

El inmueble del presente avalúo corresponde a un edificio ubicado en el municipio de Medellín, Corregimiento de Altavista, sector San José del Manzanillo sobre la carrera 88B # 4 sur 139 Según certificado de libertad predio urbano sin dirección.



Fuente Google Earth

2.5 Servicios Públicos:

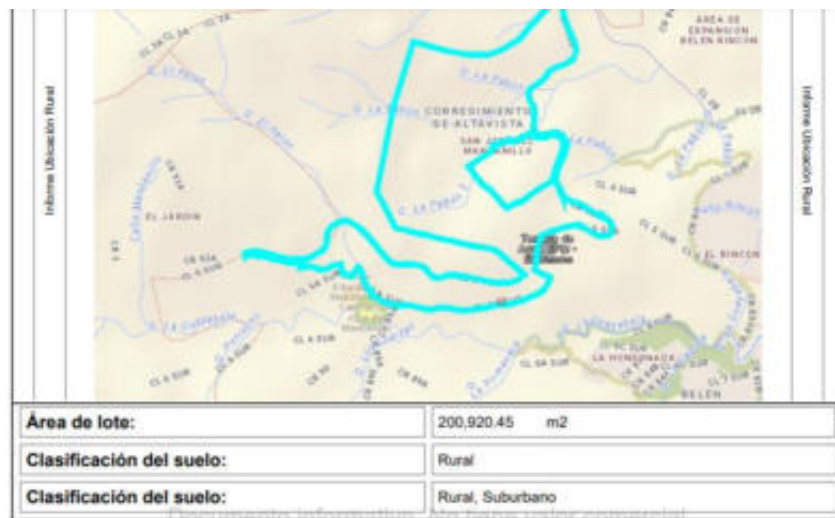
Por estar cerca del casco urbano y a borde de vía principal, el inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, energía y servicios públicos complementarios de teléfono, tv e internet.

2.6 Estrato socioeconómico:

Estrato socioeconómico del Sector y según EEPP es 2.

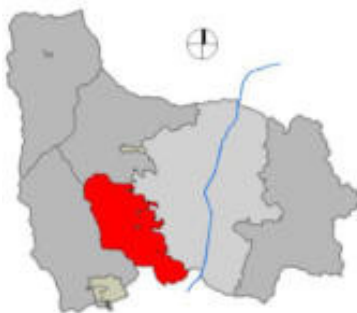
El estrato socioeconómico es RURAL según La consulta de norma en GEO Medellín

– Mapas Medellín https://www.medellin.gov.co/servicios/utilidades_sig/reporte.hyg?



2.7 Altavista

Altavista es uno de los 5 corregimientos (divisiones de la zona rural) del municipio de Medellín. Limita al norte con el corregimiento de San Cristóbal y el área urbana de Medellín, al occidente con el corregimiento de San Antonio de Prado, al sur con el municipio de Itagüí y al oriente con la zona urbana de Medellín. Altavista está localizado al suroccidente del Municipio de Medellín a 9.4 kilómetros del área urbana.



2.8 Infraestructura Vial:

Al sector del presente avalúo se accede por la carrera 88 B, vía bidireccional, pavimentada, en buen estado de conservación, sin andenes, que lo comunica con el resto de la malla vial del Municipio. El sector cuenta con alumbrado público andenes.

2.9 Transporte Público:

El servicio de transporte de buses, busetas es eficiente en esta zona, que circulan por la carrera 88B

2.10 Linderos Generales de la Propiedad:

Tomados de la demanda:

"Un lote de terreno de 20 metros de frente por 12 metros de fondo ubicado en las orillas de la vía al manzanillo, Belén Rincón parte alta y sus linderos son: Por el lado izquierdo con servidumbre de OSCAR VILLEGAS, por atrás y costado derecho, con LILIANA ESPINOZA y por el frente con la vía al Manzanillo". Este predio hace parte de otro lote de mayor extensión definido en la escritura pública N° 4508 del 03/10/1967 de la Notaría 5 de Medellín y aclarada mediante la escritura pública N° 2568 del 30/05/1973, de la Notaría 5 de Medellín, registrada en la Matricula Inmobiliaria N° 001-27020 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y CÓDIGO CATASTRAL 050010008700100000361000000000, definido como "UNA FINCA TERRITORIAL SITUADA EN LA FRACCIÓN BELÉN DE ESTE DISTRITO, DENOMINADO SAN JOSE LA CUAL SE COMPRENDE POR ESTOS LINDEROS: POR EL PIE CON PROPIEDAD DE SAMUEL CASTRILLÓN, HOY PROPIEDAD DE AVELINO RÍOS QUE VA A SER MOTIVO

DE APORTE A LA CIA QUE AQUÍ SE CONSTITUYE POR LA CABECERA CON FINCA QUE FUE DE ENRIQUE AGUDELO, DESPUÉS DE CARLOS CORREA Y HOY DE AVELINO RÍOS, POR UN COSTADO CON FINCA DE MARCO SILDARRIAGA Y POR EL OTRO COSTADO CON INMUEBLE DE EVARISTO RESTREPO Y OTROS."

Tomados del certificado de tradición y libertad:

LA INFORMACIÓN EN ESTE DOCUMENTO PUEDE CONSULTARSE EN LA PÁGINA www.servicioregistro.gov.co/informacion

SNR OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN SUR
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200127980627530921 Nro Matricula: 001-27020
Página 1

Impreso el 27 de Enero de 2020 a las 01:53:23 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CÓDIGO REGISTRAL: 001 - MEDELLÍN SUR DEPTO. ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLÍN VEREDA: MEDELLÍN
FECHA APERTURA: 10-01-1973 RADICACIÓN: 73-318880 CON CERTIFICADO DE: 10-01-1973
CÓDIGO CATASTRAL: 050010008700100000361000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CARBIDA Y LINDEROS

UNA FINCA TERRITORIAL SITUADA EN LA FRACCIÓN BELÉN DE ESTE DISTRITO, DENOMINADO SAN JOSE LA CUAL SE COMPRENDE POR ESTOS LINDEROS: POR EL PIE CON PROPIEDAD DE SAMUEL CASTRILLÓN, HOY PROPIEDAD DE AVELINO RÍOS QUE VA A SER MOTIVO DE APORTE A LA CIA QUE AQUÍ SE CONSTITUYE POR LA CABECERA CON FINCA QUE FUE DE ENRIQUE AGUDELO, DESPUÉS DE CARLOS CORREA Y HOY DE AVELINO RÍOS, POR UN COSTADO CON FINCA DE MARCO SILDARRIAGA Y POR EL OTRO COSTADO CON INMUEBLE DE EVARISTO RESTREPO Y OTROS.

COMPLEMENTACIÓN:

1. ACCIÓN DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) SIN DIRECCIÓN

DE NOTARIADO
& REGISTRO
En recordatorio de la ley 1314 de 2009

2.11 Áreas

DESCRIPCIÓN	Matriculas Inmobiliarias	ÁREA/ m ²	FUENTE
PISO 1	Sin desenglobar	96	Información del solicitante
Piso 2	Sin desenglobar	108	Información del solicitante
PISO 3	Sin desenglobar	156	Información del solicitante
PISO 4	Sin desenglobar	156	Información del solicitante
PISO 5	Sin desenglobar	96	Información del solicitante
TOTAL		612	

FUENTE DE INFORMACION:

Áreas indicadas por el solicitante

2.12 Acabados y Detalle de la Construcción

ESTRUCTURA	Tradicional aporticada en concreto reforzado
MUROS	Ladrillo
LOSA	Concreto reforzado
FACHADA	Frontal Enchape en piedra, pañete y pintura Laterales: Ladrillo a la vista
PISOS	Porcelanato, cerámica, tableta
BAÑOS	Enchapados en cerámica, aparatos sanitarios lujo
CABINAS	con cabinas en vidrio templado
COCINAS	Cocina integral mesón en grano o quarstone o similar
CUBIERTA	Tablilla y teja de barro
PUERTAS	Madecor laminado o similar
CLOSETS	Madecor laminado o similar
TECHO	Tablilla y teja de barro

2.13 Edad de la Construcción:

La construcción está en proceso de terminación, se puede considerar nueva

2.14 Estado General de la Construcción:

En general el inmueble se encuentra en buen estado, dado que apenas se termina la construcción, se aclara, que por información del interesado, la construcción se ejecutó sin diseños, estudios técnicos, planos y permisos correspondientes. Por esta razón para todos los inmuebles encontrados en la propiedad tomamos como referencia el estado de conservación clase 1 según la clasificación la tabla de clasificación Fitto y Corvini que nos relaciona la resolución 620 del 2008.

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados

La edad es nueva o cero años por lo que no se considera depreciación acumulada.

2.15 Consideraciones Generales:

El sector donde se ubica el inmueble, presenta principalmente uso residencial con comercio de conveniencia sobre la carrera 88 B

La construcción cuenta con las características propias para uso residencia

Se presenta ocupación total de los inmuebles en la zona, el sector goza de buen posicionamiento por su cercanía a la zona urbana del Municipio de Medellín

AVALÚO

3.1 POLÍTICA

El presente avalúo tiene en cuenta los siguientes supuestos y consideraciones especiales:

1. El valor que se asigna al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.

2. Para la determinación del justiprecio se tuvieron en cuenta entre otros los siguientes aspectos relevantes, tanto extrínsecos como intrínsecos del bien objeto del presente concepto de valor:

- Ubicación geográfica
- Características del sector
- Desarrollo urbanístico
- Normatividad y actividad económica del vecindario
- Cercanía a vías de alto tráfico
- Caracterización del entorno
- Servicios con que cuenta el inmueble y el sector



- Vías y estado de las mismas
- Características de la construcción existente y estado de conservación
- Oferta y demanda de bienes raíces en el sector

3. Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble. Para el efecto se han consultado las bases de datos propias del avaluador, las de Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, y empresas dedicadas al arrendamiento, venta y avalúos de inmuebles similares al avaluado.

4. La presente valoración se hace tomando como referencia la documentación suministrada por el solicitante del avalúo. Este avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y -en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.

5. En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, el avaluador desecha evaluar tales criterios en el análisis, y considera que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.

6. Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no corresponde a la labor de este avaluador.

7. En ningún caso podrá entenderse que este avalúo pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

3.2 METODOLOGÍA:

Método de Costo de Reposición: En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación. según resolución 620-2008.



3.3 VALORES FINALES ENCONTRADOS:

Hechas las consideraciones anteriores y siguiendo los parámetros de análisis el resultado sobre el valor comercial de las mejoras inmueble es el mostrado en el cuadro siguiente:

Consideraciones de las mejoras:

Para la descripción de las mejoras, se tienen como soportes, la visita ocular realizada y la información suministrada por el interesado, ya que nunca se conto con planos técnicos, licencias, o estudios similares.

Se asume que las fundaciones son zapatas, con vigas de fundación perimetral con pedestales y losas aligeradas y se toma como que los elementos estructurales son en concreto debidamente reforzado.

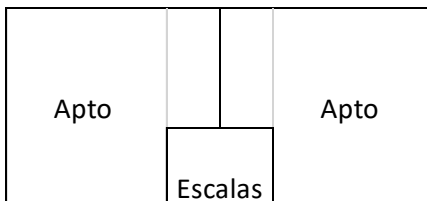
Las mejoras encontradas en el predio corresponden a un edificio, que dada la pendiente del predio se implanta en el terreno forma de "escalas".



Esquema de implantación

El edificio desarrollado en 5 pisos, consta de dos apartamentos por piso, en el primer nivel un área construida de 12 metros de frente por 8 de fondo, en el segundo piso un área construida de 12 de frente por 9 de fondo, en el tercer y cuarto piso un área construida de 12 de frente por 13 de fondo y en el quinto piso un área construida de 12 de frente por 8 de fondo, retrasado hacia el fondo

En cada piso se desarrollan dos inmuebles, a cada lado y taco de escalas al centro



En el primer y segundo piso se desarrollan dos apartamentos en cada piso, de una alcoba y un baño, salón comedor y cocina, el segundo piso cuenta con balcón; en el tercer y cuarto piso, dos apartamentos por piso, de tres alcobas y dos baños salón comedor cocina y balcón; y en el quinto dos apartamentos de una alcoba, un baño,

salón, comedor y cocina; la característica de este último piso es la terraza que esta al frente de los mismo; en el sexto piso un inicio de construcción (muros levantados), pendiente de construir la cubierta

Todos los inmuebles son iluminados y ventilados.

Según información suministrada, la estructura del edificio, de sistema aporticado, en hormigon reforzado, con fundaciones en zapatas, columnas de 30 x 30, separadas cada 3 metros, losas de entrepiso y cubierta en mezcla de elementos (vigas I metálicas, corpa losa y concreto), dado la falta de planos y memorias de diseño, se desconoce si la estructura cumple las normas conocidas como NSR 10.

Los muros del edificio, en ladrillo de arcilla, la mayoría de ellos revocados, estucados y pintados, se desconoce si cuentan con amarre de elementos no estructurales.

Los pisos, con acabados en porcelanato y cerámica, de acuerdo al espacio del mismo, la cocina, integral con mueble bajo alto y bajo y mesón en grano, los baños debidamente forrados en cerámica, cabinados, los lavamanos con mueble de madera; ventanería en aluminio anodizado.

Las instalaciones eléctricas e hidráulicas, se encuentran debidamente "escondidas" en buitrones y muros, se desconoce si cumple normas de Retie, ya que no se presentaron planos, estudio o documentos que lo certifiquen.

El edificio, no presenta elementos de seguridad humana, tal como lo solicita la norma NSR 10.

Muebles, puertas divisorias, marcos, closet, en madera. Pasamanos, y portones principales en carpintería metálica

La fachada del edificio revocada pintada y con puntos en enchape cerámico.

VALOR CONSTRUCCIONES.

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
OBRAS PRELIMINARES				\$ 4.943.588
Comision topográfica	día	7,0	\$ 250.000,00	\$ 1.750.000,00
Comision topografica	dia	1,0	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00
Cerramiento provional en tela saran	ml	38,0	\$ 39.110,00	\$ 1.486.180,00
Tela Zaran	ml	1,0	\$ 1.800,00	\$ 1.800,00
Largueros	UND	1,0	\$ 13.000,00	\$ 13.000,00
Clavos	lb	0,0	\$ 6.500,00	\$ 130,00

Alambre de puas	ml	1,0	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00
Grapas	UND	4,0	\$ 45,00	\$ 180,00
oficial calificado	ml	1,0	\$ 15.000,00	\$ 15.000,00
ayudante	hora	1,0	\$ 7.800,00	\$ 7.800,00
Campamento Provisional	M2	5,0	\$ 261.481,55	\$ 1.307.407,75
Teleras	m2	1,2	\$ 20.000,00	\$ 24.400,00
largueros	un	15,3	\$ 13.000,00	\$ 199.030,00
tabla comun	un	1,0	\$ 14.000,00	\$ 14.000,00
Clavos	Lb	1,0	\$ 6.500,00	\$ 6.500,00
Bisagras	un	1,1	\$ 3.000,00	\$ 3.300,00
Tejas	un	0,6	\$ 9.800,00	\$ 5.978,00
Amarra	un	3,6	\$ 15,00	\$ 53,55
Tomas electricos	un	0,1	\$ 60.000,00	\$ 6.600,00
Swiche	un	0,0	\$ 60.000,00	\$ 1.620,00
Instalaciones provisionales agua	gl	1,0	\$ 200.000,00	\$ 200.000,00
Instalaciones provisionales agua	gl	1,0	\$ 800.000,00	\$ 800.000,00
Inst. provisionales de energía	gl	1,0	\$ 200.000,00	\$ 200.000,00
Inst. provisionales de energía	gl	1,0	\$ 800.000,00	\$ 800.000
EXCAVACIONES Y RETIRO MATERIAL				\$ 6.110.688
Corte, Cargue y Botada Tierra a Maquina	m3	25,0	\$ 52.307,50	\$ 1.307.687,50
Retro excavadora	hora	0,0	\$ 95.000,00	\$ 1.995,00
Minicargador	hora	0,1	\$ 85.000,00	\$ 5.312,50
Volqueta	m3	1,0	\$ 45.000,00	\$ 45.000,00
Excavación para vigas de fundación	ml	250,0	\$ 12.540,00	\$ 3.135.000,00
M.O excacion 50X40	ml	1,0	\$ 12.000,00	\$ 12.000,00
transporte tierra	m3	0,1	\$ 6.000,00	\$ 540,00
Excavacion de zapatas	m3	36,0	\$ 35.000,00	\$ 1.260.000,00
M.O. Excavacion de Zapatas	m3	1,0	\$ 35.000,00	\$ 35.000,00
Excav. Brechas Redes de 0 a 2	m3	12,0	\$ 25.000,00	\$ 300.000,00
M.O. excavacion	m3	1,0	\$ 15.000,00	\$ 15.000,00

Acarreo Interno Tierra 80 m	m3	12,0	\$ 9.000,00	\$ 108.000,00
M.O. Transporte	m3	1,0	\$ 9.000,00	\$ 9.000,00
LLENOS				\$ 7.187.100
Nivelación y comp. de subrasante	m2	108,0	\$ 12.500,00	\$ 1.350.000,00
mo. nivelacion terreno	m2	1,0	\$ 7.000,00	\$ 7.000,00
vibrocompactador canguro	dia	0,1	\$ 55.000,00	\$ 5.500,00
Suministro e instalacion de entresuelo	m2	108,0	\$ 37.450,00	\$ 4.044.600,00
piedra de entresuelo	m3	0,3	\$ 95.000,00	\$ 23.750,00
Arenilla	m3	0,1	\$ 90.000,00	\$ 4.500,00
mo. acarreo interno material	m3	0,3	\$ 9.000,00	\$ 2.700,00
mo. colocacion entresuelo	m3	0,3	\$ 18.000,00	\$ 5.400,00
vibrocompactador canguro	dia	0,0	\$ 55.000,00	\$ 1.100,00
Llenos en brechas	m3	15,0	\$ 119.500,00	\$ 1.792.500,00
Limo o tierra	m3	1,0	\$ 80.000,00	\$ 80.000
mo. acarreo interno material	m3	1,0	\$ 9.000,00	\$ 9.000
mo. lleno en tierra	m3	1,0	\$ 25.000,00	\$ 25.000
vibrocompactador canguro	dia	0,1	\$ 55.000,00	\$ 5.500
CIMENTACIONES				\$ 44.779.764
Vaciado de zapatas	M3	8,0	\$ 564.600,00	\$ 4.516.800,00
Cemento Tipo 1 de 50Kg	Bultos	7,4	\$ 28.000,00	\$ 207.200,00
Arena concreto	m3	0,5	\$ 210.000,00	\$ 108.150,00
Triturado 3/4	m3	0,9	\$ 130.000,00	\$ 117.000,00
Concretadora	dia	0,1	\$ 45.000,00	\$ 4.500,00
vibrador para concreto	dia	0,1	\$ 55.000,00	\$ 2.750,00
Transporte interno	m3	1,0	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
M.O Vaciado Zapatas	m3	1,0	\$ 120.000,00	\$ 120.000,00
Vaciado de pedestales en concreto	M3	7,0	\$ 651.300,00	\$ 4.559.100,00
Cemento Tipo 1 de 50Kg	Bultos	7,4	\$ 28.000,00	\$ 207.200,00

Arena concreto	m3	0,5	\$ 210.000,00	\$ 108.150,00
Triturado 3/4	m3	0,9	\$ 218.000,00	\$ 196.200,00
Concretadora	dia	0,1	\$ 45.000,00	\$ 4.500,00
vibrador para concreto	dia	0,1	\$ 55.000,00	\$ 2.750,00
Transporte interno	m3	1,0	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
M.O Vaciado Pedestales	m3	1,0	\$ 120.000,00	\$ 120.000,00
Formaleta	m2	1,0	\$ 7.500,00	\$ 7.500,00
Vaciado de Vigas de fundacion	ml	250,0	\$ 142.815,46	\$ 35.703.864,00
arena concreto	m3	0,1	\$ 210.000,00	\$ 21.944,16
triturado 3/4	m3	0,1	\$ 218.000,00	\$ 15.711,70
Cemento tipo de 50kg	bulto	1,2	\$ 28.000,00	\$ 34.809,60
Concretadora	dia	0,1	\$ 45.000,00	\$ 4.500,00
vibrador para concreto	dia	0,1	\$ 55.000,00	\$ 2.750,00
Transporte interno	m3	0,2	\$ 5.000,00	\$ 800,00
formaleta madera	ml	4,0	\$ 6.500,00	\$ 27.300,00
M.O. Vaciado vigas de fundacion	ml	1,0	\$ 35.000,00	\$ 35.000,00
COLUMNAS Y VIGAS				\$ 1.992.232
Columnas en concreto de 30x30	m3	15,0	\$ 132.815,46	\$ 1.992.231,84
arena concreto	m3	0,1	\$ 210.000,00	\$ 21.944,16
triturado 3/4	m3	0,1	\$ 218.000,00	\$ 15.711,70
Cemento tipo de 50kg	bulto	1,2	\$ 28.000,00	\$ 34.809,60
Concretadora	dia	0,1	\$ 45.000,00	\$ 4.500,00
vibrador para concreto	dia	0,1	\$ 55.000,00	\$ 2.750,00
Transporte interno	m3	0,2	\$ 5.000,00	\$ 800,00
formaleta madera	ml	4,0	\$ 6.500,00	\$ 27.300,00
M.O. Vaciado columna de 30x30	ml	1,0	\$ 25.000,00	\$ 25.000,00
LOSAS				\$ 125.260.061
Losa alijerada en concreto	m2	608,0	\$ 183.830,90	\$ 111.769.187,20
arena concreto	m3	0,1	\$ 210.000,00	\$ 29.326,50
triturado 3/4	m3	0,3	\$ 218.000,00	\$ 60.887,40
Cemento tipo de 50kg	bulto	1,7	\$ 28.000,00	\$ 49.392,00
Concretadora	dia	0,01	\$ 45.000,00	\$ 450,00
vibrador para concreto	dia	0,01	\$ 55.000,00	\$ 550,00
Transporte interno	m3	0,3	\$ 5.000,00	\$ 1.400,00
formaleta madera	m2	1,0	\$ 6.500,00	\$ 6.825,00

M.O. Vaciado de loa alijerada	m2	1,0	\$ 35.000,00	\$ 35.000,00
Losa de Piso	m2	108,0	\$ 124.915,50	\$ 13.490.874
arena concreto	m3	0,2	\$ 210.000,00	\$ 46.305,00
triturado 3/4	m3	0,1	\$ 218.000,00	\$ 21.745,50
Cemento tipo de 50kg	bulto	0,6	\$ 28.000,00	\$ 17.640,00
Concretadora	dia	0,01	\$ 45.000,00	\$ 450,00
vibrador para concreto	dia	0,01	\$ 55.000,00	\$ 550,00
Transporte interno	m3	0,3	\$ 5.000,00	\$ 1.400,00
formaleta madera	m2	1,0	\$ 6.500,00	\$ 6.825,00
M.O. Vaciado de loa alijerada	m2	1,0	\$ 30.000,00	\$ 30.000,00
ESCALERAS				\$ 7.500.000
Escaleras	tr	5,0	\$ 1.500.000,00	\$ 7.500.000,00
ACERO DE REFUERZO				\$ 291.385.319
Acero de refuerzo fy = 60.000 psi	kg	28.000,0	\$ 10.205,00	\$ 285.740.000,00
acero figurado 60.000	kg	1,0	\$ 4.500,00	\$ 4.500,00
alambre negro de amarrar c.18	kg	0,0	\$ 3.500,00	\$ 70,00
mo. acarreo interno hierro	kg	1,0	\$ 35,00	\$ 35,00
mo. refuerzo en acero - coloc y figuracion	kg	1,0	\$ 800,00	\$ 800,00
mo. refuerzo en acero - figuracion	Kg	1,0	\$ 600,00	\$ 600,00
Pulidora	un	0,006	\$ 700.000,00	\$ 4.200,00
Malla Electrosoldada	m2	788,0	\$ 7.164,11	\$ 5.645.318,68
alambre negro de amarrar c.18	kg	0,0	\$ 3.944,00	\$ 79
malla electrosold. d-188	un	0,1	\$ 99.789,00	\$ 6.985
mo. acarreo interno malla	m2	1,0	\$ 50,00	\$ 50
mo. malla electrosoldada	m2	1,0	\$ 50,00	\$ 50
MAMPOSTERÍA				\$ 55.647.600
Marcación de mamposteria	ml	354,0	\$ 2.500,00	\$ 885.000,00
mo. marcacion mamposteria	ml	1,0	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00

Mamposteria	m2	1.070,0	\$ 51.180,00	\$ 54.762.600,00
ladrillo 15*20*40 phliso	un	12,5	\$ 2.200,00	\$ 27.500,00
mortero 1:4 - pega	m3	0,015	\$ 287.000,00	\$ 4.305,00
mo. acarreo interno ladrillo	un	12,5	\$ 50,00	\$ 625,00
mo. corte de ladrillo	un	3,0	\$ 250,00	\$ 750,00
mo. muro ladrillo 10x20xd40	m2	1,0	\$ 18.000,00	\$ 18.000,00
CUBIERTAS Y CIELOS				\$ 84.177.900
Cielo Falso en Drywall Plano	m2	788,0	\$ 90.000,00	\$ 70.920.000,00
S.E.I Cielo raso en Drywall placa I	m2	1,0	\$ 90.000,00	\$ 90.000,00
Cubierta en estructura madera y teja de barro	m2	60,0	\$ 220.965,00	\$ 13.257.900,00
ALFARDAS ABARCO	UN	0,6	\$ 230.000,00	\$ 135.125,00
TABLILLA PINO MACIHENMBRADA	M2	1,0	\$ 16.500,00	\$ 16.500,00
CLAVO COMUN	LB	0,3	\$ 6.500,00	\$ 1.950,00
MANTO ASFALTICO 4 MM	M2	1,0	\$ 5.500,00	\$ 5.500,00
TEJA DE BARRO	UN	25,0	\$ 1.500,00	\$ 37.500,00
MORTERO PEGA 1:5	M3	0,01	\$ 225.000,00	\$ 2.250,00
TECHOS TABLILLA M.O.	M2	1,0	\$ 22.000,00	\$ 22.000,00
INMUNIZANTE MADERA	GL	0,03	\$ 5.000,00	\$ 140,00
REVOQUES Y PAÑETES				\$ 14.025.600
Revoque liso muros interiores	m2	240,0	\$ 36.400,00	\$ 8.736.000,00
Cemento	Bulto	0,3	\$ 28.000,00	\$ 8.400,00
Arena Revoque	m3	0,1	\$ 130.000,00	\$ 13.000,00
mo. revoque liso sobre muros	m2	1,0	\$ 15.000,00	\$ 15.000,00
Revoque exteriores fachada y losa	m2	114,0	\$ 46.400,00	\$ 5.289.600,00
Cemento	Bulto	0,3	\$ 28.000,00	\$ 8.400,00
Arena Revoque	m3	0,1	\$ 80.000,00	\$ 8.000,00
mo. revoque liso fachadas	m2	1,0	\$ 30.000,00	\$ 30.000,00
CARPINTERIA METALICA				\$ 26.730.000
Ventaneria	m2	30,0	\$ 550.000,00	\$ 16.500.000,00

Pasamanos metalico Escaleras	ml	25,0	\$ 150.000,00	\$ 3.750.000,00
Pasamanos metalico en balcones	ml	36,0	\$ 180.000,00	\$ 6.480.000,00
CARPINTERIA MADERA				\$ 194.150.000
Puerta de 90x2.10	un	22,0	\$ 750.000,00	\$ 16.500.000,00
Puerta de 80X2,10	un	11,0	\$ 650.000,00	\$ 7.150.000,00
Puerta de 1.0X2.10	un	11,0	\$ 850.000,00	\$ 9.350.000,00
Cocina	un	11,0	\$ 9.000.000,00	\$ 99.000.000,00
Closet	un	11,0	\$ 2.000.000,00	\$ 22.000.000,00
Mueble baño	un	11,0	\$ 650.000,00	\$ 7.150.000,00
Vestier alcoba ppal	un	11,0	\$ 3.000.000,00	\$ 33.000.000,00
PISOS				\$ 100.963.748
Mortero de Nivelación	m2	740,0	\$ 22.070,20	\$ 16.331.948
mortero 1:4 - pega	m3	0,1	\$ 281.404,00	\$ 14.070
mo. mortero de nivelacion	m2	1,0	\$ 8.000,00	\$ 8.000
Piso para baños	m2	44,0	\$ 101.670,00	\$ 4.473.480
lechada	kg	0,3	\$ 4.500,00	\$ 1.170
pegacor porcelanato gris	kg	7,0	\$ 1.500,00	\$ 10.500
Porcelanato	m2	1,0	\$ 60.000,00	\$ 60.000
mo. piso porcelanato	m2	1,0	\$ 30.000,00	\$ 30.000
Piso en porcelanato para areas sociales y habitaciones	m2	696,0	\$ 115.170,00	\$ 80.158.320
lechada	kg	0,3	\$ 4.500,00	\$ 1.170
pegacor porcelanato gris	kg	6,0	\$ 1.500,00	\$ 9.000
Porcelanato	m2	1,0	\$ 80.000,00	\$ 80.000
mo. piso porcelanato	m2	1,0	\$ 25.000,00	\$ 25.000
ENCHAPES				\$ 19.443.250
Enchape de baldosín de cerámica rectificado, para baños	m2	42,0	\$ 443.500,00	\$ 18.627.000
lechada	kg	74,0	\$ 4.500,00	\$ 333.000
pegacor	kg	7,0	\$ 1.500,00	\$ 10.500
Enchape	m2	1,0	\$ 80.000,00	\$ 80.000
mo. enchape ceramica	m2	1,0	\$ 20.000,00	\$ 20.000

Enchape de baldosín de ceramica para zona de ropas	m2	10,0	\$ 81.625,00	\$ 816.250
lechada	kg	0,3	\$ 4.500,00	\$ 1.125
pegacor	kg	7,0	\$ 1.500,00	\$ 10.500
Enchape	m2	1,0	\$ 50.000,00	\$ 50.000
mo. enchape ceramica	m2	1,0	\$ 20.000,00	\$ 20.000
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS				\$ 9.270.000
Salida agua fria en 1/2"	un	44,0	\$ 40.000,00	\$ 1.760.000,00
Salida agua caliente en 1/2"	un	11,0	\$ 43.000,00	\$ 473.000,00
Tuberia agua fria 1/2"	ml	20,0	\$ 5.000,00	\$ 100.000,00
Tuberia agua caliente en 1/2"	ml	30,0	\$ 5.500,00	\$ 165.000,00
Tuberia agua fria en 3/4"	ml	20,0	\$ 6.000,00	\$ 120.000,00
Valvulas de Corte de 1/2"	un	11,0	\$ 45.000,00	\$ 495.000,00
Salida sanitaria de 4"	un	11,0	\$ 60.000,00	\$ 660.000,00
Salida sanitaria de 2"	un	22,0	\$ 43.000,00	\$ 946.000,00
Tuberia sanitaria de 2"	ml	20,0	\$ 20.000,00	\$ 400.000,00
Tuberia sanitaria de 4"	ml	30,0	\$ 25.000,00	\$ 750.000,00
Caja de Empalme	un	1,0	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00
Salida de ventilacion 2"	un	11,0	\$ 35.000,00	\$ 385.000,00
Tuberia de Ventilacion 2"	ml	10,0	\$ 15.000,00	\$ 150.000,00
Rejilla de 2"	un	33,0	\$ 18.000,00	\$ 594.000,00
Salida aguas lluvias 3"	un	4,0	\$ 40.000,00	\$ 160.000,00
Tuberia aguas lluvias 3"	ml	70,0	\$ 22.000,00	\$ 1.540.000,00
Cajas de Empalme 0.80x0.80	un	1,0	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00
Tuberia aguas lluvia 4"	ml	3,0	\$ 24.000,00	\$ 72.000,00
GAS				\$ 4.134.000
Tuberia de 1/2" polietileno	ml	50,0	\$ 65.000,00	\$ 3.250.000
Tuberia de 3/4"	ml	3,0	\$ 60.000,00	\$ 180.000
Valvula de control de 1/2"	un	22,0	\$ 32.000,00	\$ 704.000

INSTALACIONES ELÉCTRICAS				\$ 80.000.000
ESTUCOS Y PINTURAS				\$ 21.702.000
Estuco Interior	m2	240,0	\$ 15.000,00	\$ 3.600.000
Estuco Exterior	m2	114,0	\$ 18.000,00	\$ 2.052.000
Pintura vinilo muros y cielo	m2	880,0	\$ 15.000,00	\$ 13.200.000
t.c. pintura sobre muros	m2	1,0	\$ 15.000,00	\$ 15.000
Pintura koraza fachada	m2	114,0	\$ 25.000,00	\$ 2.850.000
t.c. pintura fachada koraza	m2	1,0	\$ 25.000,00	\$ 25.000,00
APARATOS SANITARIOS, GRIFERIAS Y MUEBLES				\$ 45.730.000
Sanitario para baños	un	11,0	\$ 400.000,00	\$ 4.400.000
Grifería de lavamanos	un	11,0	\$ 350.000,00	\$ 3.850.000
Grifería cocina	un	11,0	\$ 300.000,00	\$ 3.300.000
Mezclador de ducha	un	11,0	\$ 320.000,00	\$ 3.520.000
Regadera de ducha	un	11,0	\$ 130.000,00	\$ 1.430.000
Incrustaciones x 3 Und	un	11,0	\$ 250.000,00	\$ 2.750.000
Mesón de baños de 12mm de espesor.	ml	9,0	\$ 1.500.000,00	\$ 13.500.000
Lavadero en fibra de vidrio color blanco.	un	11,0	\$ 180.000,00	\$ 1.980.000
Espejos de pared	m2	44,0	\$ 250.000,00	\$ 11.000.000
TOTAL C.D				\$ 1.044.169.100,97
VALOR M2				\$ 1.325.087,69

****Los valores unitarios son tomados de home center, Construdata y depósitos de materiales, la mano de obra cotizada con oficiales de obra.

RESULTADO FINAL: Febrero de 2021

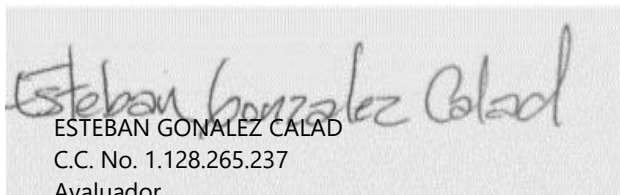
- El valor final de las construcciones se estima en **\$1.044.169.100,97**

5. CONCLUSIONES

- ❖ Una vez realizado el análisis respectivo se encuentra ajustado este valor de las mejoras teniendo en cuenta el método de reposición.
- ❖ Investigación de trabajos realizados en este tipo de propiedades, efectuada por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, grupo de constructores específicos, debidamente revisada y actualizada.
- ❖ Ni el evaluador, ni ninguno de los peritos colaboradores en la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.
- ❖ Se debe aclarar la diferenciación existente entre el “valor objetivo” y el “Valor de Negociación”. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúa el perito conduce al “Valor Objetivo” del inmueble, en el “Valor de Negociación” intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar etc., todos los cuales sumados distorsionan a veces en alto porcentaje, hacia arriba o hacia abajo, el monto del avalúo.

6. ANEXOS

6.1 RNA Y FIRMA DEL AVALUADOR



ESTEBAN GONALEZ CALAD
C.C. No. 1.128.265.237
Avaluador

RAA AVAL-1128265237
R.N.A. 3519



IVAN DARIO RESTREPO EUSSE
C.C. 71'617.511

Avaluador.
RAA AVAL-71.617.511
RNA 1510



Pin de verificación: 48722827



Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 90078614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20916 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **ESTEBAN GONZALEZ CALAD**, identificado con la Cédula de ciudadanía No. 1128265237, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1128265237.

Al momento de expedir este certificado el registro del señor(a) **ESTEBAN GONZALEZ CALAD** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y hoteles situados total o parcialmente en áreas urbanas, tales no clasificados en la estructura ecológica principal, tales en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	17 Oct 2017	Regimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, campos, sistemas de riego, diques, mas, adecuación de aguas, pozos, cultivos, plantaciones, tales en suelo de expansión en plan parcial adoptado, tales para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	17 Oct 2017	Regimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y centros de ocio. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los nombrados anteriores.	17 Oct 2017	Regimen de Transición
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipo y Maquinaria Móvil		
Alcance	Fecha	Regimen
• Equipo eléctrico y mecánico de uso en la industria, molinos, subestaciones de planta, torres eléctricas, 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. Equipo de	17 Oct 2017	Regimen de Transición

Página 1 de 4



Pin de verificación: 48722827

en el anterior cuadro.



NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACA RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DEPENDE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Regimen de Transición RA 4º parágrafo (1) de la Ley 1873 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CARRERA 18 # 2-181 GMA 107
Teléfono: 3164473335
Correo Electrónico: ESTEBANGCALAD@GMAIL.COM

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la CRA, Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(a) señor(a) **ESTEBAN GONZALEZ CALAD**, identificado con la Cédula de ciudadanía No. 1128265237.

El(a) señor(a) **ESTEBAN GONZALEZ CALAD** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el interesado pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede accederse con un dispositivo móvil o otro dispositivo fijo con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitos. La verificación también puede efectuarse ingresando al 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 Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VERIFICACIÓN
84739047

El presente certificado se emite en la Ciudad de Colombia de conformidad con la información que aparece en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, a las 16:05 horas del día de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.


Firma

Página 2 de 4



Pin de verificación: 48722827



computo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, telas, marcos, partituras musicales y otros equipos accesorios de estos. Equipo de sonido, electrónica y telecomunicaciones. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como autobuses, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, vehículos, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance	Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado, Establecimientos de comercio.	17 Oct 2017	Regimen de Transición

Categoría 12 Intangibles

Alcance	Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos de propiedad intelectual, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	17 Oct 2017	Regimen de Transición

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Datos emergentes, libros censales, datos morales, servicios, derechos financieros y legales y demás derechos de información o cálculos contables y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	17 Oct 2017	Regimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 19000) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Octubre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipo y Maquinaria Móvil vigente hasta el 31 de Mayo de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Mayo de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

Página 2 de 4



CERTIFICA QUE:

ESTEBAN GONZALEZ CALAD
C.C. 1128265237
R.N.A. 3519

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	INDICIA	EXIGENCIA
Inmuebles Rurales	N/A 1128265237 140 2 Dependencia del tener perfilamiento para la evaluación según el tipo de bien y el manejo evaluativo.	REGISTRO: Documento de certificación de personas, categorías o especialidad de avaluadores de inmuebles rurales.
	N/A 1128265237 140 2 Ajustar metodología evaluativa para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/10/2020
Fecha de vencimiento: 31/10/2020

Toda el contenido de esta norma certificada, es propiedad exclusiva y reservada del R.N.A. No se permite su uso sin el consentimiento escrito de la RAA y su uso sin consentimiento escrito de la RAA. Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Imprimir (PDF)
Imprimir (2)

Imprimir (1)



CERTIFICACIÓN EN AVALUOS DE BIENES URBANOS **RAA** **URB-0610**

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:
IVAN DARIO RESTREPO EUSSE
C.C. 71.617.511
R.N.A. 1518

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012 en:

ALCANCE	NOTA	REQUISITO
Inmuebles urbanos.	MTS C 000 - 2007-07-02 Norma técnica nacional de competencia para el ejercicio que define niveles de idoneidad profesional urbana.	El/los (a) dispone de certificado de competencia que acredite su idoneidad profesional urbana.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento: 01/11/2018 Fecha de actualización: 30/11/2018
 Fecha de renovación: 01/11/2020 Fecha de vencimiento: 30/11/2024

El presente certificado de competencia es válido por un periodo de cuatro (4) años de otorgamiento de acuerdo con la resolución de la R.N.A.

EDIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Nota: En caso de presentarse dificultades al otorgamiento o recepción de R.N.A. verifique a través de la información sobre el proceso (00000) y envíe una página web para más detalles. Este certificado debe ser otorgado cuando sea necesario.

RAA **ANA** **ONAC**

RAA **ANA**

Corporación Autorreguladora Nacional de Evaluadores - RAA
 NIT: 900708014-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 2010 de 2010 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **IVAN DARIO RESTREPO EUSSE**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71617511, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador **ANA-71617511**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **IVAN DARIO RESTREPO EUSSE** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	Alcance: • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y solares urbanos, lotes o parcelaciones en zonas urbanas, lotes no construidos en la actividad económica principal, lotes en suelo de reserva con plan parcial adoptado.	11 Ago 2017	Regimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales	Alcance: • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, solares, galpones, corrales, sistemas de riego, caminos, vías, edificaciones de cultivos, pastos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de reserva con plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación agrícola, solamente en zonas rurales.	11 Ago 2017	Regimen de Transición
Categoría 4 Obras de Infraestructura	Alcance: • Estructuras especiales para puentes, puentes, torres, acueductos y construcciones, puentes, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura civil.	23 Mayo 2018	Regimen de Avaluador
Categoría 5 Inmuebles Especiales	Alcance: • Bienes de valor	23 Mayo 2018	Regimen de Avaluador

Página 1 de 2

RAA **ANA** **ONAC**

Adjuntamiento: Se inscribe las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Regimen de Transición Art. 8º parágrafo (1) de la Ley 1873 de 2013
 Una lista de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLIN, ANTIOQUIA
 Dirección: CRR 66 A 1º 37-18
 Teléfono: 310419078
 Correo Electrónico: ivan@raa.net.co

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Ingeniero Civil - Universidad SAFIT
 Especialista en Finanzas, Preparación y Evaluación de Proyectos - Universidad de Antioquia

RAA **ANA** **ONAC**

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 cuatro (04) días del mes de Enero del 2021 y tiene vigencia de 36 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandro Suarez
 Representante Legal

RAA **ANA** **ONAC**

FIN DE VALIDACIÓN
 0419000

Página 2 de 2

6.2 REGISTRO FOTOGRAFICO

