

**JUAN ANTONIO GÓMEZ GÓMEZ**

**ABOGADO TITULADO**

Asuntos:

Penales, Civiles y Comerciales.

Ex Juez de la República

Señor(a)

**Juez Quince (15ce) Civil del Circuito de Oralidad®**

Medellin - Antioquia

E. S. D.

Referencia:

Recursos Ordinarios.

**PROCESO.**

Ejecutivo Hipotecario.

**DEMANDANTE.**

Jhon Jairo Vélez Bohórquez

**DEMANDADA.**

Diana Cecilia Forero Uribe

**INTERVINIENTE.**

Gustavo Adolfo Montoya Arango.

**RADICADO.**

2.021/00406.

Juan Antonio Gómez Gómez, abogado titulado, inscrito y en ejercicio; portador de la tarjeta profesional No. 139.612, del Consejo Superior de la Judicatura e identificado con la cédula de ciudadanía No. 71'783.620, de Medellín, en calidad de apoderado judicial del señor **Gustavo Adolfo Montoya Arango**, y habida cuenta el Auto del día 29 de agosto de 2022, notificado en estado del día 30 de agosto de 2022, mismo que dentro de los aspectos del presente recurso se afinca en la denegación del Llamamiento Ex Oficio y la Solicitud de Suspensión del Proceso por Pleito Pendiente o Prejudicialidad Penal, por lo que bajo dicho aspecto deprecia el suscrito en primera medida **Control de Legalidad** u/o en su defecto recursos ordinarios de **Reposición** (Art 318 del C G del P), y subsidiariamente el de **Apelación** (Art 320 del C G del P), en el presente trámite de ejecución real hipotecaria de **Jhon Jairo Vélez Bohórquez**, en desfavor de la señora **Diana Cecilia Forero Uribe**, conforme se evidencia en el escrito arrimado para la solicitud, y así:

La motivación de la denegación de las solicitudes se avizora: "...toda vez que el proceso ya cuenta con auto que ordena seguir adelante la ejecución"

La solicitud de intervención planteada se circunscribe a el Llamamiento Ex Oficio por Fraude o Colusión conforme al artículo 72 del C G del P., y a la par la suspensión por prejudicialidad penal, dada la presunta ilicitud; o pleito pendiente, dada la existencia de presuntos ilícitos puesto en conocimiento ante la Fiscalía General de la Nación y la existencia del proceso de resolución, nulidad relativa por error o dolo, simulación de hipoteca y lesión enorme, mismo que cursa ante el juzgado 10mo civil del circuito de Medellín bajo radicado 05001 31 03 010

**Correo Electrónico:** JUGOMEZASOCIADOS8@HOTMAIL.COM.

2022 00233 00, donde se ataca de manera directa entre otros la presente hipoteca base la ejecución.

Ahora, no es de olvidarse que estamos ante un proceso de ejecución que termina es con el remate y más aun donde pueden plantearse incidentes hasta antes de la entrega ocurriendo este ultimo evento de subasta, por lo que si es pertinente acceder a cualquiera de las dos suplicas planteadas pues se da en aras de que cese la ejecución hasta tanto se resuelvan por las autoridades pertinentes lo que en derecho corresponda, mas aun que el juez de esta causa actúa bajo la presunción de buena fe dado los elementos adosados al plenario, pero que de observar, los introducidos por esta parte concluiría lo pertinente que es dar las garantías en aras de conocerse la verdad real para no conculcar derechos.

Por lo cual ruego se acceda a un **Control de Legalidad**, u/o en su defecto a resolver la **Reposición**, y de negarse ambas incoho recurso de **Apelación**, bajo esos aspectos.

Petición especial de oficial a la dirección de impuestos y aduanas nacionales Dian a fin de que informen si referidos a este crédito hipotecario y el sujeto de declaración activo señor **Jhon Jairo Vélez Bohórquez** a presentado declaración de renta sobre ese ítem crediticio de hipoteca que hoy nos ocupa.

**Anexo Nuevamente:**

Auto admisorio de la demanda del Juzgado 10mo Civil del Circuito.

La Denuncia Penal planteada ante la Fiscalía General de la Nación.

El dictamen pericial comercial utilizado por la demandada **Diana Cecilia Forero Uribe**, que da cuenta inferencialmente la presunta entramada de accionar hipotecariamente por valor en capital de (\$500.000.000.00), a sabiendas de que el inmueble cuenta con un valor de (\$480.120.000.00), es decir mas del 100% del valor del bien.

Del Señor Juez, Con Acatamiento.



**Juan Antonio Gómez Gómez**

T. P. No. 139.612, del C. S. de la J.

C. C. No. 71'783.620, de Medellín

---

Carrera 46 No. 38-62, piso 9 (Ed Urubamba), de Medellín  
**Correo Electrónico:** JUGOMEZASOCIADOS8@HOTMAIL.COM.  
**Celulares:** 314 792 50 15.

---

**JUAN ANTONIO GÓMEZ GÓMEZ**

**ABOGADO TITULADO**

**Asuntos:**

Penales, Civiles y Comerciales.

Ex Juez de la República.

Señor(a)

**Fiscal General de la Nación.**

**Policía Nacional – SIJIN**

**Correo Electrónico:** denunciaanonima@fiscalia.gov.co

Medellín - Antioquia

E. S. D.



VENTANILLA ÚNICA DE CORRESPONDENCIA-MEDELLÍN  
MEDELLÍN-MC-GIT - No. 20220370178022  
Fecha Radicado: 2022-07-06 11:11:03  
Anexos: 23 FOLIOS.

**Referencia:**

Denuncia Penal (Art 69 del C. de P. P.)

Juan Antonio Gómez Gómez, abogado titulado, inscrito y en ejercicio; portador de la tarjeta profesional No. 139.612, del Consejo Superior de la Judicatura e identificado con la cédula de ciudadanía No. 71783.620 de Medellín, mediante el presente escrito, con todo respeto para con usted, en calidad de apoderado judicial de víctima del señor Gustavo Adolfo Montoya Arango, identificado con la C. C. No. 71.595.202, de Medellín, en calidad de afectado directo conforme al artículo 69 del C. de P. P., manifiesto que instauo denuncia penal bajo juramento presuntamente en contra de los señores Diana Cecilia Forero Uribe, identificada con la cedula de ciudadanía No. 42.896.628, y el señor Jhon Jairo Vélez Bohórquez, identificado con la cedula de ciudadanía No. 15.349.372, quienes son mayores y vecino de Medellín; e igualmente en contra de todo aquel que resulte responsable de las siguientes ilicitudes, veamos:

“Artículo 69. Requisitos de la Denuncia, de la Querrela o de la petición. La denuncia, querrela o petición se hará verbalmente, o por escrito, o por cualquier medio técnico que permita la identificación del autor, dejando constancia del día y hora de su presentación y contendrá una relación detallada de los hechos que conozca el denunciante. Este deberá manifestar, si le consta, que los mismos hechos ya han sido puestos en conocimiento de otro funcionario. Quien la reciba advertirá al denunciante que la falsa denuncia implica responsabilidad penal.

En todo caso se inadmitirán las denuncias sin fundamento.

La denuncia solo podrá ampliarse por una sola vez a instancia del denunciante, o del funcionario competente, sobre aspectos de importancia para la investigación.

Los escritos anónimos que no suministren evidencias o datos concretos que permitan encauzar la investigación se archivarán por el fiscal correspondiente”.

**HECHOS FUNDAMENTO DE LA DENUNCIA:**

**Primero:** Mi cliente Gustavo Adolfo Montoya Arango, mediante Pre Contrato de Promesa de Venta de fecha 14 de abril de 2.021 (la que Acá Sé Acompaña), se obligó civil y patrimonial para con la señora Diana Cecilia Forero Uribe, previo de cumplir esta sus obligaciones propias a cumplir la compraventa respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 65ª No. 32-20, de Medellín, sector “Pátima” del Municipio de Medellín, y bajo Matricula Inmobiliaria No. 001-59026, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos (Zona Sur), de donde nacieron obligaciones recíprocas de: 1ero) pagar Diana Cecilia Forero Uribe, la suma de ochocientos millones de pesos m-l (\$800.000.000.00), derivados estos del acuerdo en la Promesa de



Denuncia Penal (Gustavo Adolfo Montoya Arango).

Compraventa del vendedor así: **A)** A pagar la suma de \$50.000.000.00, el día 14 de abril de 2.021, a la firma de la promesa; **B)** Pagar la suma de \$350.000.000.00, en la fecha 22 de abril de 2.021, el día que se genere la boleta de ingreso a registro; **C)** Desembolsar la suma de \$100.000.000.00, el día 24 de mayo de 2.021; **D)** y la suma de \$300.000.000.00, en especie mediante pago con un apartamento en el último piso con su matrícula inmobiliaria previo desenglobe.

Lo que se acordó sobre el siguiente bien inmueble: "... el derecho de dominio real y material que tiene, ejerce y posee, sobre el siguiente bien inmueble.

Al Una casa de habitación distinguida con el número 32-20 ubicada en la carrera 57 barrio acóbara de la Ciudad de Medellín, y alinderada así "Por el Occidente en 8 metros con la carrera 65ª; Por el Oriente en 8 metros con terrenos que fueron del Municipio de Medellín; Por el Norte en 24 metros con la casa No. 23 del mismo tipo, que fue propiedad del Municipio de Medellín, y Por el Sur con casa No. 21 del tipo indicado, que fue propiedad del Municipio de Medellín".

Código Catastral 0500103061001019000300000000.

**Segundo:** La circunstancia que rodeo el negocio jurídico de mi cliente **Gustavo Adolfo Montoya Arango**, para con la señora **Diana Cecilia Forero Uribe**, se circunscriben a que mediante ardid u/o engaño, de manera dolosa lo insito esta última a realizar el negocio jurídico y firmar la Escritura en aras de pagarle lo que de otra forma se había comprometido pagar, la que de contera estaba a la par afectando el bien con Hipoteca Abierta de 1er grado, prometido en aras de desembolsar el dinero a mi prohijado; lo cual pese a firmarse el documento dada la confianza y desconocimiento legal y de negocios desde mi cliente, lo indujeron a error o dolo más aún que la dama en mención funge casi siempre como inversionista de construcción y realiza denuncias para aparecer como constreñida en asuntos de fiscalía, el que es su modus operandi, y aunado a que presuntamente la hipoteca no es real más aún menos su precio en préstamo y/o desembolso conforme se constató, con el único fin de estafar (Anexo).

**Tercero:** Itero, es de denotar que desde la misma Escritura Publica No. 1.036, de fecha 14 de abril de 2.021, en su presunto ardid los señores **Diana Cecilia Forero Uribe**, y **Jhon Jairo Vélez Bohórquez**, gravaron con Hipoteca dicho bien por un préstamo que inferencialmente determina la presunta estafa agravada y sus componentes dado la presunta inexistencia real del crédito mismo y el valor del préstamo en casi el 110% del bien adquirido como se logró corroborar por esta parte en aras de no pagar y hacer nugatorias las pretensiones económicas dado la tradición del bien a terceros.

**Cuarto:** El inmueble anteriormente enunciado fue adquirido en título por los acá demandados así: **1)** El señor **Gustavo Adolfo Montoya Arango**, adquirió de **José Félix Montoya Arango**, y Otros por Compraventa mediante Escritura Publica No. 1.764, de fecha 20 de octubre de 1.994, protocolizada en la Notaria 2da de Medellín.

**Quinto:** A la par con la presente se radicarán acciones penales, dado la presunta Estafa Agravada, el Presunto Fraude Procesal en la Ejecución de la Hipoteca desde el Juzgado 15ce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, bajo radicado No. 05001 31 03 015 2021 00406 00, de parte de **Jhon Jairo Vélez Bohórquez**, y en disfavor de **Diana Cecilia Forero Uribe**, misma que desde su actuación y comportamiento al interior del proceso se constata el presunto ardid, y por lo cual de pasar algo a el núcleo familiar de mi prohijado direcciona allí presunta responsabilidad a los acá intervinientes como denunciados.

**Sexto:** Ante esto es por lo que ruego al señor Fiscal, se protejan y den amparo a los derechos inherentes a la seguridad jurídica, al ordenamiento jurídico y al patrimonio que ostenta mi cliente conforme al análisis de las pruebas solicitadas en contexto para que así no continúen con la vulneración ilícita.

**Séptimo:** De acuerdo a los hechos narrados y como observa Señor Fiscal, esos hechos van desprendidos de ilegalidad afectando los derechos de mi prohijado y se considera que la enunciada en mención han rayado en la ilicitud penal de fraude procesal dada la ejecución del proceso hipotecario, Estafa Agravada sobre bienes inmuebles, y los que resulten acreditados, por lo que se ruega investigar a las mismas y a quien la haya determinado para realizar dichos actos, entre lo que de darse querrelables en concurso también se plantean.

### **PRESUNTA DESCRIPCION OBJETIVA del TIPO PENAL:**

Conforme a la manifestación que se hiciera en la denuncia, se presume que quien resultare involucrado en la ilicitud pudo incurrir en las conductas punibles establecidas en los artículos: (C. P. artículo 246 estafa; Fraude Procesal C. P. artículo 453), y los que lleguen a probarse, mismos que correlativamente se puede verificar.

#### **Artículo 246. Estafa**

El que obtenga provecho ilícito para sí o para un tercero, con perjuicio ajeno, induciendo o manteniendo a otro en error por medio de artificios o engaños, incurrirá en prisión de treinta y dos (32) a ciento cuarenta y cuatro (144) meses y multa de sesenta y seis punto sesenta y seis (66.66) a mil quinientos (1.500) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

En la misma pena incurrirá el que en lotería, rifa o juego, obtenga provecho para sí o para otros, valiéndose de cualquier medio fraudulento para asegurar un determinado resultado.

La pena será de prisión de dieciséis (16) a treinta y seis (36) meses y multa hasta de quince (15) salarios mínimos legales mensuales vigentes, cuando la cuantía no exceda de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

#### **Artículo 453. Fraude procesal**

El que por cualquier medio fraudulento induzca en error a un servidor público para obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, incurrirá en prisión de seis (6) a doce (12) años, multa de doscientos (200) a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de cinco (5) a ocho (8) años.

**ARTÍCULO 74. CONDUCTAS PUNIBLES QUE REQUIEREN QUERRELA.** Artículo modificado por el artículo 5 de la Ley 1826 de 2017. Rige a partir del 12 de julio de 2017, consultar en Legislación Anterior el texto vigente hasta esta fecha. El nuevo texto es el siguiente: Para iniciar la acción penal será necesario querrela en las siguientes conductas punibles:

1. Aquellas que de conformidad con el Código Penal no tienen señalada pena privativa de la libertad, con excepción de: Ofrecimiento, venta o compra de instrumento apto para interceptar la comunicación privada entre personas (C. P. artículo 193); Divulgación y empleo de documentos reservados (C. P. artículo 194); Abuso de autoridad por acto arbitrario e injusto (C. P. artículo 416); Revelación de secreto (C. P. artículo 418); Utilización secreto o reserva (C. P. artículo 419); Utilización indebida de información oficial privilegiada (C. P. artículo 420); Asesoramiento y otras actuaciones ilegales (C. P. artículo 421); Utilización indebida de información obtenida en el ejercicio de función pública (C. P. artículo 431); Utilización indebida de influencias derivadas del ejercicio de función pública (C. P. artículo 432). 2. Inducción o ayuda al suicidio (C. P. artículo 107); lesiones personales sin secuelas que produjeran incapacidad para trabajar o enfermedad sin exceder de sesenta (60) días (C. P. artículo 112 incisos 1o y 2o); lesiones personales con deformidad física transitoria (C. P. artículo 113 inciso 1o); lesiones personales con perturbación funcional transitoria (C. P. artículo 114 inciso 1o); parto o aborto preterintencional (C. P. artículo 118); lesiones personales culposas (C. P. artículo 120); omisión de socorro (C. P. artículo 131); violación a la libertad religiosa (C. P. artículo 201); injuria (C. P. artículo 220); calumnia (C. P. artículo 221); injuria y calumnia indirecta (C. P. artículo 222); injuria por vías de hecho (C. P. artículo 226); injurias recíprocas (C. P. artículo 227); maltrato mediante restricción a la libertad física (C. P. artículo 230); malversación y dilapidación de los bienes de familiares (C. P. artículo 236); hurto simple cuya cuantía no exceda de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes (C. P. artículo 239 inciso 2o); alteración, desfiguración y suplantación

Denuncia Penal (Gustavo Adolfo Montoya Arango).

de marcas de ganado (C. P. artículo 243); estafa cuya cuantía no exceda de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes (C. P. artículo 246 inciso 3o); emisión y transferencia ilegal de cheques (C. P. artículo 248); abuso de confianza (C. P. artículo 249); aprovechamiento de error ajeno o caso fortuito (C. P. artículo 252); alzamiento de bienes (C. P. artículo 253); disposición de bien propio gravado con prenda (C. P. artículo 255); defraudación de fluidos (C. P. artículo 256); acceso ilegal de los servicios de telecomunicaciones (C. P. artículo 257); malversación y dilapidación de bienes (C. P. artículo 259); usurpación de tierras (C. P. artículo 261); usurpación de aguas (C. P. artículo 262); invasión de tierras o edificios (C. P. artículo 263); perturbación de la posesión sobre inmuebles (C. P. artículo 264); daño en bien ajeno (C. P. artículo 265); usura y recargo de ventas a plazo (C. P. artículo 305); falsa autoacusación (C. P. artículo 437); infidelidad a los deberes profesionales (C. P. artículo 445); violación de los derechos de reunión y asociación (C. P. artículo 200).

**PARÁGRAFO.** No será necesario querrela para iniciar la acción penal respecto de casos de flagrancia o en los cuales el sujeto pasivo sea menor de edad, imputable o se refieran a presuntas conductas punibles de violencia contra la mujer.

**DOCUMENTALES:** (Art 243, 245 y 246 del C. G. del P.), arrimo al plenario a fin de que surta el valor probatorio las siguientes:

- ✓ Copia informal de la Promesa de Compraventa.
- ✓ Chats de Wasap que dan cuenta de que la obligación aún está latente.
- ✓ CD en medio Magnético que da cuenta de las conversaciones para con la acá demandada.
- ✓ Certificado de Libertad y Tradición del Inmueble identificado bajo el No. 001-59026, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos (Zona Sur).
- ✓ Copia autentica de la Escritura Pública No. 1.036, de fecha 14 de abril de 2.021, protocolizada en la Notaria 5ta de Medellín, de Gustavo Adolfo Montoya Arango, a favor de los señores Diana Cecilia Forero Uribe, y el señor Jhon Jairo Vélez Bohórquez, la Compraventa y la Hipoteca entre los últimos.

**-TESTIMONIALES:** (Art 208, 213, 217 del C. G. del P.).

Señor Juez, ruego sea fijada fecha y hora; a fin de que en diligencia de testimonios se escuche la declaración jurada de los señores:

- Elizabeth Jiménez Baena, identificada con la C. C. No. 1.037.582.653, ubicado en la calle 32F No. 65D-56 (1er Piso), de Medellín -Antioquia, Teléfono: 301 272 82 18, Correo Electrónico: lisa240886@hotmail.com.
- Gloria Estella Baena Tabares, identificada con la C. C. No. 43.055.519, ubicado en la calle 32F No. 65D-56 (1er Piso), de Medellín -Antioquia, Teléfono 304 606 66 88, Correo Electrónico: lisa240886@hotmail.com.
- Valentina Franco Lopera, identificada con la C. C. No. 1.017.251.236, ubicado en la carrera 65C No. 32b-29 (Apto 302), de Medellín -Antioquia, Teléfono 311 626 68 68, Correo Electrónico: valen.9718@hotmail.com.
- Nora Emilia Montoya Arango, identificada con la C. C. No. 43.078.504, ubicado en la calle 36 No. 82 -44 (1er Piso), de Medellín -Antioquia, Teléfono 312 297 53 71, Correo Electrónico: nemontoya64@gmail.com.

Denuncia Penal (Gustavo Adolfo Montoya Arango).

Quienes comparecerán también en compañía del suscrito, los cuales conocen directamente los hechos ilícitos en circunstancias de tiempo, modo y lugar, y declararan sobre los hechos y pretensiones de la presente denuncia y los demás que se susciten al momento de desarrollar la declaración. E igualmente serán limitados a los que se consideren.

**JURAMENTO:**

Señor Fiscal, bajo la gravedad de juramento, manifiesto que no se ha puesto denuncia penal similar a los hechos acá narrados ante ninguna otra autoridad en atención al poder otorgado.

**ANEXOS:**

- Los enunciados en el acápite de las pruebas, la denuncia, y Poder para Actuar.

**NOTIFICACIONES:**

INTERVINIENTE: Gustavo Adolfo Montoya Arango  
Teléfono: 312 286 37 16  
Correo Electrónico: Desconocido.

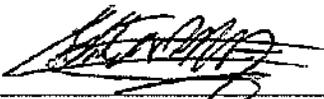
DENUNCIADO: Jhon Jairo Vélez Bohórquez  
Dirección: Carrera 46 No. 36-41, de Medellín.  
Numero de Cedula: 15.349.372,  
Teléfono: 312.7046114  
Correo Electrónico: mundoautos55@hotmail.com.

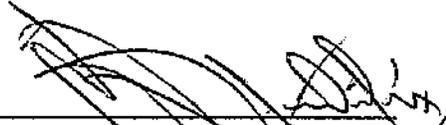
DENUNCIADA: Diana Cecilia Forero Uribe.  
Dirección: Calle 32E No. 65E-83, de Medellín.  
Numero de Cedula: 42.896.628  
Teléfono: 306312206  
Correo Electrónico: forero15@hotmail.com.

APODERADO: Juan Antonio Gómez Gómez  
Teléfono: 314 792 50 15  
Correo Electrónico: jugomezasociados8@hotmail.com.

Del Señor Fiscal,

Con Acatamiento.

  
 Gustavo Adolfo Montoya Arango  
 C. C. No. 71.591.202

  
 Juan Antonio Gómez Gómez  
 T. P. No. 139.612, del C. S. de la J.  
 C. C. No. 71'783.620, de Medellín

Carrera 49 No. 50-22 (Segundo Piso) Of 201 ED "Gran Colombia Medellín  
Correo Electrónico: jugomezasociados8@hotmail.com.  
Celulares: 314 792 50 15

MEDELLÍN  
 5 CALLE

**NOTARÍA QUINTA DE MEDELLIN**

### PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

El anterior escrito dirigido a FISCALIA GENERAL DE LA NACION-POLICIA ha sido presentado por el Sr. SIJIN MONTOYA ARANGO GUSTAVO ADOLFO quien exhibió la C.C. 71591202 y declaró que el contenido del anterior documento es cierto y la firma que en él aparece es de su puño y letra. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.

Medellin, 2022-07-06 09:31:44

*[Firma manuscrita]*

El Compareciente

**Cod. 44j3e**

498372a8fedb

GUSTAVO EMILIO PALACIOS CALLE  
NOTARIO QUINTO DEL CIRCULO DE MEDELLIN

**NOTARÍA QUINTA DE MEDELLIN**

**5**

DEL CIRCULO DE MEDELLIN

GUSTAVO EMILIO PALACIOS CALLE  
Notario



## **INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**

**DIRECCIÓN:** Carrera 65A # 32 - 20

**BARRIO:** Fátima

**MUNICIPIO:** Medellín

**DEPARTAMENTO:** Antioquia

**PROPIETARIO:**  
DIANA CECILIA FORERO URIBE C.C. 42.896.628.

**SOLICITANTE:**  
JHON JAIRO VELEZ

**FECHA:** Diciembre 09 de 2.021



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021

## CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

### 1. INFORMACIÓN GENERAL.

- 1.1. **Solicitante:** Jhon Jairo Velez
- 1.2. **Tipo de Inmueble:** Casa Unifamiliar, No R.P.H.
- 1.3. **Tipo de Avalúo:** Comercial Corporativo.
- 1.4. **Marco Normativo:**
  - Ley 388 de 1.997
  - Decreto 1420 de 1.998
  - Resolución 620 de 2.008 del IGAC.
  - Ley 1673 de 2.013.
- 1.5. **Departamento:** Antioquia.
- 1.6. **Municipio:** Medellín.
- 1.7. **Barrio:** Fátima.
- 1.8. **Dirección del Inmueble:** Carrera 65 A # 32 – 20.
- 1.9. **Uso Actual del Inmueble:** Residencial.
- 1.10. **Uso Normativo:** Áreas de baja Mixtura. Áreas predominantemente residenciales.
- 1.11. **Fecha de Inspección:** Diciembre 07 de 2.021.
- 1.12. **Objeto del Avalúo:** Elaborar el avalúo comercial corporativo con el fin de establecer el valor comercial del inmueble con fines de compra y venta.
- 1.13. **Fecha del Informe de Avalúo:** Diciembre 09 de 2.021.

### 2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

La siguiente documentación corresponde a la aportada por el solicitante e investigada por el evaluador, la cual sirve como documentos soporte para la elaboración del presente informe de avalúo comercial corporativo:

- a) Certificado de tradición y libertad, expedido el 05/11/2.021.
- b) Escritura Pública No. 1036 del 14/04/2021 de la Notaria 5 de Medellín.
- c) Reposte Normatividad Urbanística (P.O.T.)
- d) Certificado Paz y Salvo de impuesto predial.
- e) Plano Propuesta desarrollo urbanístico edificio.



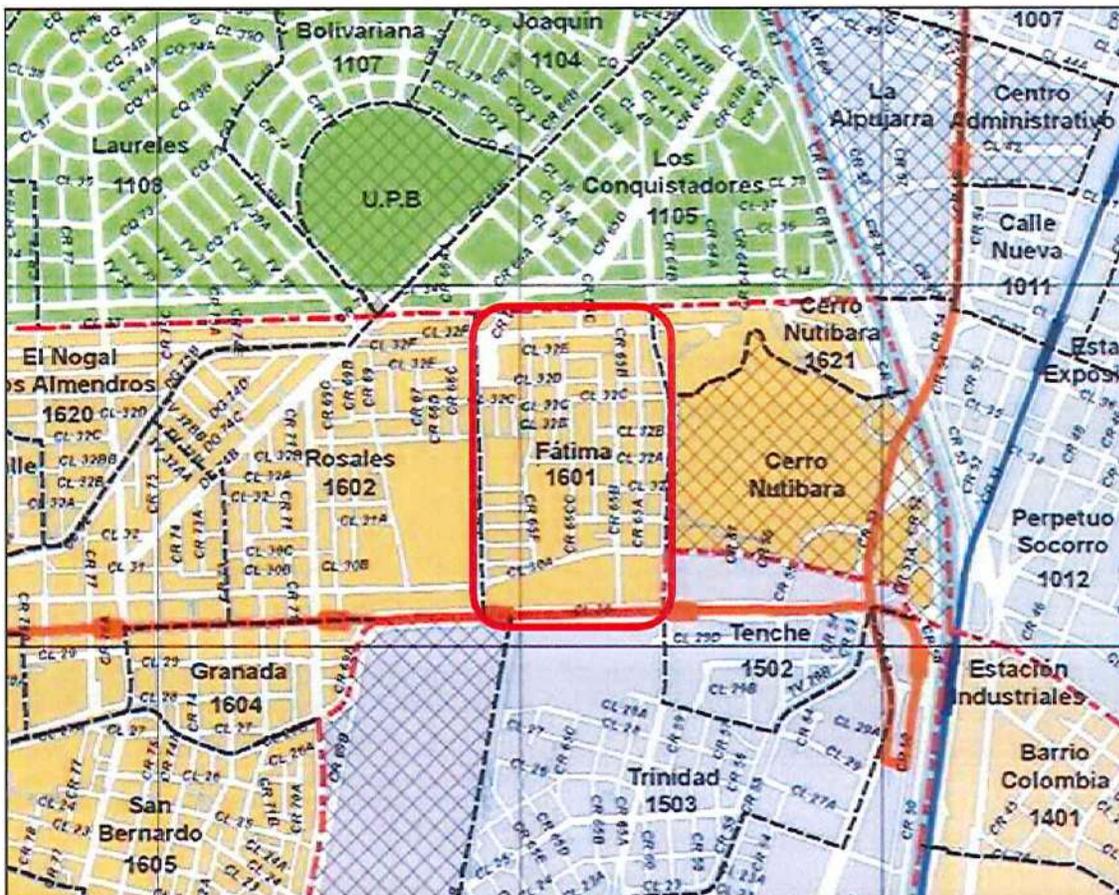
AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021

### 3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

- 3.1. Propietario: Diana Cecilia Forero Uribe C.C. 42.896.628.
- 3.2. Título de Adquisición: Escritura Publica No. 494 del 19/05/2000 de la Notaria 27 de Medellín.
- 3.3. Matrícula inmobiliaria No. 01N-5177936, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Norte, Antioquia.
- 3.4. Observaciones Jurídicas: El predio se encuentra Hipotecado a favor de Jhon Jairo Vélez Bohórquez C.C. 15.349.372, anotación No. 18 del 26/04/2.021.

### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

- 4.1. Delimitación del Sector: Por el Norte, delimita con los barrios Andalucía. Avenida Carabobo y el Río Medellín; por el Oriente, con los barrios Andalucía y Villas del Socorro; por el Occidente, delimita con Carabobo y el Río Medellín; por el Sur, con el barrio Santa Cruz.





AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021

4.2. **Actividad Predominante:** Residencial

4.3. **Estratificación Socioeconómica:** Tres (3) y Cuatro (4).

4.4. **Vías Importantes:** Carrera 65, Calle 30 y Calle 33.

4.5. **Topografía:** Plana.

4.6. **Servicios Públicos:** El sector cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios; energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, alumbrado público y conexión a sistemas de comunicación (telefonía, televisión por cable e internet).

4.7. **Transporte:** El sector cuenta con transporte público de Rutas de micro buses y taxis, presenta una frecuencia aproximada de 5 a 10 minutos.

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

La normatividad urbanística dentro del municipio de Medellín, Antioquia; se reglamenta por medio del Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. Acuerdo No. 048 Periodo 2.014.

- Clasificación del Suelo: Urbano.
- Uso General de Suelo Urbano: Áreas de baja mixtura.
- Subcategoría de Uso: Áreas predominantemente residenciales.
- Tratamiento: Consolidación Nivel 1.
- Polígono: Z6\_CN1\_6.

### Aprovechamiento urbanístico

| Aprovechamientos Urbanos |                                          |                                                                          |                                                                                                                                        |                                                                     |                  |
|--------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Tratamiento              | Densidad habitacional al máxima (Viv/ha) | Densidad habitacional máxima total por venta de derechos de construcción | Índice de construcción máximo                                                                                                          | Índice de Construcción máximo con venta de derechos de construcción | Altura Normativa |
| Z6_CN1_6                 | 330                                      | 0                                                                        | 2,7                                                                                                                                    | 0                                                                   | No Aplica        |
| Índice de Ocupación      |                                          |                                                                          |                                                                                                                                        |                                                                     |                  |
| Área (m2)                |                                          |                                                                          | Índice de Ocupación                                                                                                                    |                                                                     |                  |
| 191.76                   |                                          |                                                                          | 60 % del área neta del lote. Para vivienda de tipologías Uni, Bi y Trifamiliar, la ocupación será dada por la norma de patios y vacíos |                                                                     |                  |
| 0.20                     |                                          |                                                                          | No Aplica                                                                                                                              |                                                                     |                  |



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021

| Zona 6          |                  |       |        |                                                                                         |                                                                           |                    |                               |                   |
|-----------------|------------------|-------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------|
| Polígono Código | Aprovechamientos |       |        | Cesiones Públicas                                                                       |                                                                           |                    |                               |                   |
|                 | Densidad Viv/Ha  | IC AN | Altura | Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico. |                                                                           |                    | Construcción de equipamientos |                   |
|                 |                  |       |        | Vivienda (m <sup>2</sup> /habitante por vivienda)                                       | Otros Usos m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup> para Índice de Construcción | % Área Neta Mínima | m <sup>2</sup> /Vivienda      | Otros usos % / IC |
| Z6_CN1_6        | 330              | 2.7   | -      | 5.0                                                                                     | 10                                                                        | 18                 | 1                             | 1                 |

| Categorías de uso     |                                       | Consolidación           |                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                       |                                       | Proporción de actividad | Proporción en usos diferentes a la                              |
| Áreas de baja mixtura | Áreas predominantemente residenciales | Máximo sobre IC: 100%   | En Lotes < o = a 500 m2, hasta 1 local de 50 m2 y mínimo de 9m2 |

**“Artículo 234. Tratamiento de Consolidación (CN).**

Se aplica a zonas homogéneas con tendencia a un desarrollo definido y estable. Los parámetros de ordenamiento establecidos para estas zonas están orientados a consolidar los usos del suelo y a corregir el déficit que afecta su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro. En general, se propiciará la generación de dotaciones de espacio público, equipamientos, infraestructura vial y movilidad, con el fin de lograr equilibrio funcional entre las estructuras del espacio público y privado, que se traducen en una armonía entre la capacidad de soporte del sector y la densidad de ocupación que actualmente presenta o que se llegare a presentar a futuro, en virtud de la concreción del modelo de ocupación del Plan.

El desarrollo de los predios ubicados al interior de las zonas a las cuales se les asigna este tratamiento se podrá realizar de forma individual acorde con los aprovechamientos, densidades y metas de espacio público, equipamientos y movilidad, determinados en el Plan.

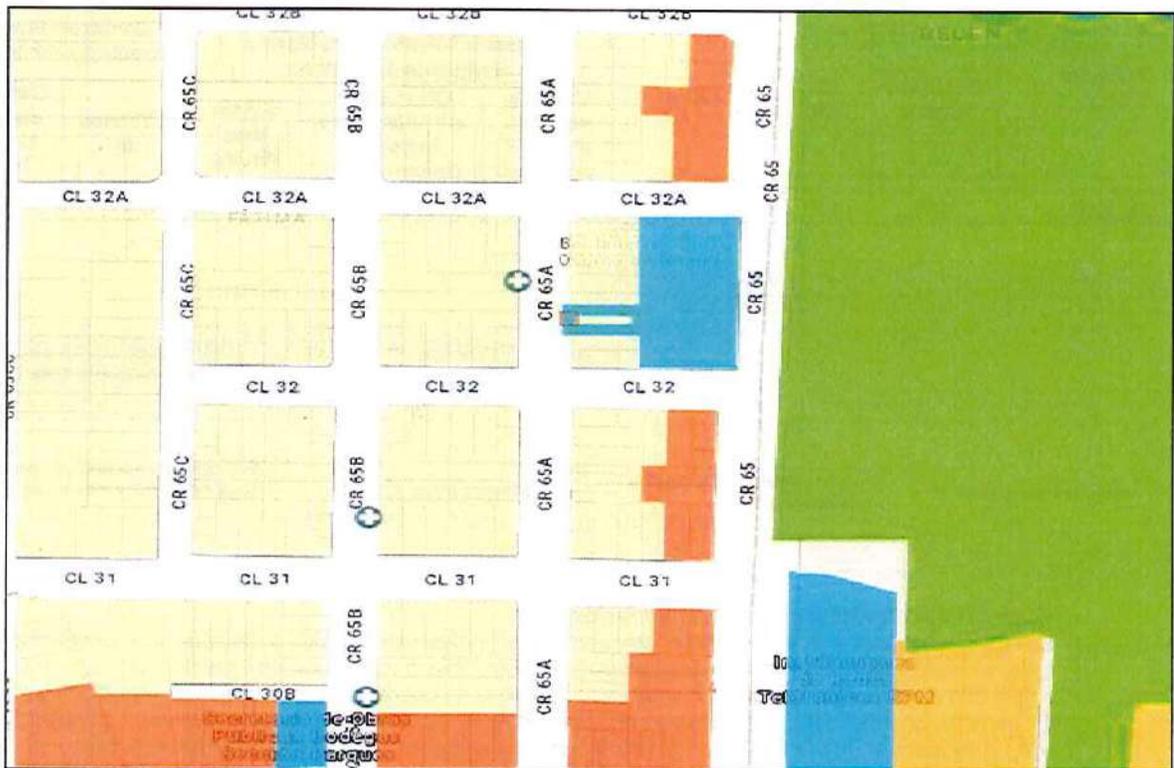
Según la capacidad de soporte, la densidad poblacional, las dotaciones públicas, la morfología, tipología de las edificaciones y de los conjuntos y las diferentes configuraciones urbanas identificadas en el territorio, se identifican 5 niveles al interior de esta categoría, así: Consolidación nivel 1. (CN1) Mantenimiento, Consolidación nivel 2 (CN2) Dotación, Consolidación nivel 3 (CN3) Generación, Consolidación nivel 4 (CN4) Cualificación y Consolidación nivel 5 (CN5) Regulación.

**Consolidación Nivel 1 (CN1) Mantenimiento.** Corresponde a sectores del suelo urbano que presentan una morfología predial y urbana, ocupación y densificación acorde con el modelo de ocupación definido en el Plan y con una dotación de espacio público, equipamientos e infraestructura vial y de servicios públicos adecuada. La mayoría de los sectores a los cuales se les asigna este nivel de tratamiento tienen la posibilidad de redensificarse mediante el desarrollo constructivo de predios que aún no han aprovechado el suelo de acuerdo con los aprovechamientos e intensidad de usos determinados en este plan y de igual forma, lograr la dotación de espacio público y equipamientos requeridos para la nueva población.



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021

**Uso General del Suelo:**



**Usos Generales del Suelo Urbano**

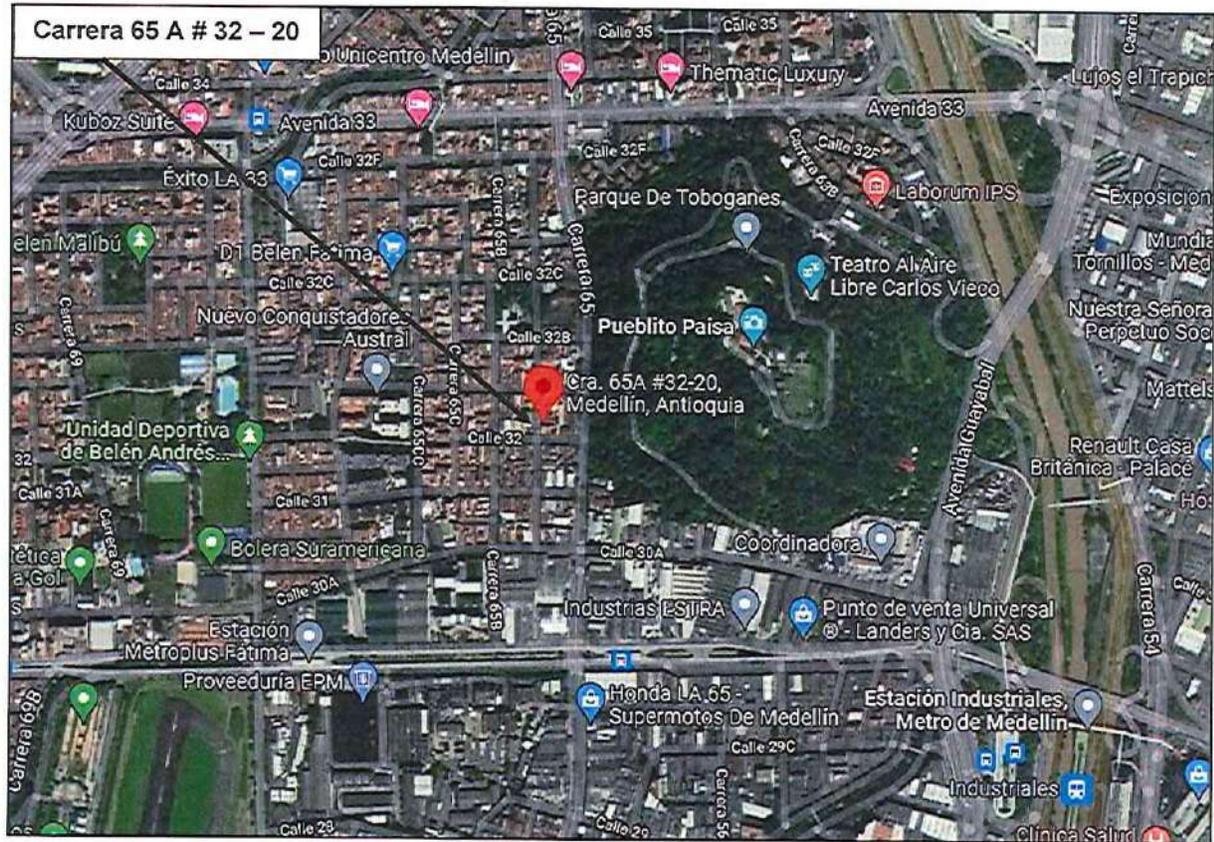
-  Espacio Público Existente
-  Espacio Público Proyectado
-  Uso Dotacional
-  Áreas de baja mixtura, Áreas predominantemente residenciales
-  Áreas y corredores de media mixtura, Zonas de Transición; Centralidades dotacionales; Aglomeraciones comerciales y de servicios barriales
-  Áreas y corredores de alta mixtura, Áreas de actividad económica en transformación
-  Áreas y corredores de alta mixtura, Centralidades y corredores con alta mixtura
-  Áreas y corredores de alta mixtura, Centralidades con predominancia económica



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021

**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:**

**6.1. Ubicación:** Carrera 65 A # 32 – 20.; Barrio: Fátima; Municipio: Medellín.



**6.2. Áreas:** Información tomada del Certificado de Tradición:

|              |        |    |
|--------------|--------|----|
| Área de Lote | 192,00 | M2 |
|--------------|--------|----|

**6.3. Forma de Lote:** Rectangular.

**6.4. Frente Lote:** 8,00 mts aproximadamente

**6.5. Fondo Lote:** 24,00 mts aproximadamente

**6.6. Relación Frente/Fondo:** 1/3

**6.7. Topografía:** Plana.



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021

**6.8. Vías de Acceso al Predio:** El predio cuenta con vía de acceso vehicular con carril sencillo identificada como Calle 65A.

**6.9. Servicios Públicos:** cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios; energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, alumbrado público y conexión a sistemas de comunicación (telefonía, televisión por cable e internet).

**6.10. Áreas Construidas:** Se trata de una casa unifamiliar de dos niveles y terraza.

Se trata de una construcción de avanzada edad en regular estado de conservación con construcción anexa en la parte posterior de vetustez aproximada de 10 años.

La construcción principal no presente condiciones de habitabilidad.

La parte posterior de la casa fue construida hace unos 10 años, son dos niveles con terraza, los cuales tienen un área aproximada de 90,00 M2. En buenas condiciones, sin embargo se observa que área de cocina fue desmontada y retirada por lo cual no cuenta con dotaciones mínimas para su habitabilidad.

|                              |                                                                                             |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Estructura:</b>           | Mampostería Tradicional                                                                     |
| <b>Muros:</b>                | Revocados, estucados y pintados.                                                            |
| <b>Pisos:</b>                | Cerámica.                                                                                   |
| <b>Cubierta:</b>             | Losa y teja de barro sobre estructura de madera y tablilla.                                 |
| <b>Baño:</b>                 | Enchapado con sanitario, lavamanos y ducha.                                                 |
| <b>Cocina:</b>               | Paredes enchapadas totalmente, no hay mesón.                                                |
| <b>Puertas y Ventanas:</b>   | Madera y metal.                                                                             |
| <b>Fachada:</b>              | Enchapada                                                                                   |
| <b>Dependencias:</b>         | 2 Salas, comedor, garaje, 2 patios, 6 alcobas, 1 cocina, 2 baños, 1 zona de ropas y terraza |
| <b>Iluminación natural:</b>  | Buena                                                                                       |
| <b>Ventilación natural:</b>  | Buena                                                                                       |
| <b>Edad const.:</b>          | 80 años                                                                                     |
| <b>Vida útil:</b>            | 100 años                                                                                    |
| <b>Vida restante:</b>        | 20 años                                                                                     |
| <b>Edad en % de la Vida:</b> | 80,00                                                                                       |
| <b>Conservación Física:</b>  | Regular.                                                                                    |

## 7. MÉTODOS VALUATORIOS:

Conforme a los siguientes métodos valuatorios establecidos en la Resolución 620 de 2.008 del IGAC y Decreto 1420 de 1.998 se procedió a valorar el costo comercial del predio objeto de avalúo en este informe:

*"ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial."*



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021

**"ARTÍCULO 3º.- MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno."

**"ARTÍCULO 4º. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado."

## 8. DESARROLLO Y APLICACIÓN METODOS VALUATORIOS:

Para hallar el valor de metro de cuadrado del lote, se desarrollará el método de valoración o técnica residual, para esto primero se debe desarrollar el método de mercado el cual es uno de los insumos de la técnica residual.

### 8.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

Las muestras tomadas para el análisis estadístico, corresponden a apartamentos nuevos ubicados en el barrio Fátima de Medellín y locales comerciales ubicados en el sector de Belén.

El siguiente mercado de ofertas servirá de base para la aplicación del Método Residual.

Relación de Datos Obtenidos: El siguiente cuadro contiene la información general obtenida en las investigaciones realizadas con datos de oferta de venta para apartamentos nuevos.

| CLASIFICACION, ANALISIS E INTERPRETACION DE MERCADO INMOBILIARIO, FECHA DE ELABORACION DICIEMBRE 2.021 |                  |                         |                 |                                               |                |         |                |                     |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|----------------|---------|----------------|---------------------|------------------|
| ITEM                                                                                                   | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN               | TIPO DE TRANSAC | FUENTE VERIFICABLE                            | VALOR INMUEBLE | % COMER | VALOR INMUEBLE | VALOR M2            |                  |
|                                                                                                        |                  |                         |                 |                                               |                |         |                | AREA m <sup>2</sup> | V/m <sup>2</sup> |
| 1                                                                                                      | Apto.            | Barrio Fatima, Medellín | Oferta          | Espacio urbano Código 1048312                 | \$ 275.000.000 | 0%      | \$ 275.000.000 | 85,00               | \$ 3.235.294     |
| 2                                                                                                      | Apto.            | Barrio Fatima, Medellín | Oferta          | Espacio urbano Código 1048308                 | \$ 285.000.000 | 0%      | \$ 285.000.000 | 84,00               | \$ 3.392.857     |
| 3                                                                                                      | Apto.            | Barrio Fatima, Medellín | Oferta          | Mitula                                        | \$ 275.000.000 | 0%      | \$ 275.000.000 | 85,00               | \$ 3.235.294     |
| 4                                                                                                      | Apto.            | Barrio Fatima, Medellín | Oferta          | Punto propiedad Número de referencia: 1958795 | \$ 285.000.000 | 0%      | \$ 285.000.000 | 85,00               | \$ 3.352.941     |



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021

| ITEM | FUENTE VERIFICABLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | <a href="https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1048312">https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1048312</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2    | <a href="https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1048308">https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1048308</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3    | <a href="https://casas.mitula.com.co/detalle/82132/2390080610373355587/65/1/apartamentos-belen-fatima-medellin?search_terms=apartamentos+belen+fatima+medellin&amp;page=4&amp;pos=20&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=969254fe-f070-4f59-9db5-da70cfbd2d63&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=">https://casas.mitula.com.co/detalle/82132/2390080610373355587/65/1/apartamentos-belen-fatima-medellin?search_terms=apartamentos+belen+fatima+medellin&amp;page=4&amp;pos=20&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=969254fe-f070-4f59-9db5-da70cfbd2d63&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=</a> |
| 4    | <a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1255353">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1255353</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

**PROCEDIMIENTO DE HOMOGENEIZACIÓN:** De acuerdo a las condiciones particulares del inmueble objeto de avalúo respecto a los datos de mercado inmobiliario se realiza ajuste por factores determinantes y diferenciales en el valor comercial, ajustando el valor de mercado de referencia para obtener el valor propio del inmueble objeto de este informe de avalúo, de acuerdo a sus condiciones y características propias.

|                          |                                                                                                                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Factor Utilizado:</b> |                                                                                                                                            |
| Tamaño                   | Factor de ajuste en relación al área de los predios oferta vs el área de 67,00 M2 proyectado para construir en el predio objeto de avalúo. |

| CLASIFICACION, ANALISIS E INTERPRETACION DE MERCADO INMOBILIARIO, FECHA DE ELABORACION DICIEMBRE 2.021 |                  |                         |                 |                                               |                |         |                |                     |              | Factor de Homogeneización |              |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|----------------|---------|----------------|---------------------|--------------|---------------------------|--------------|------------------------|
| ITEM                                                                                                   | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCION               | TIPO DE TRANSAC | FUENTE VERIFICABLE                            | VALOR INMUEBLE | % COMER | VALOR INMUEBLE | VALOR M2            |              | Tamaño                    | Total Factor | Valor M2 Homogeneizado |
|                                                                                                        |                  |                         |                 |                                               |                |         |                | AREA m <sup>2</sup> | Valor        |                           |              |                        |
| 1                                                                                                      | Apto.            | Barrio Fatima, Medellín | Oferta          | Espacio urbano Código 1048312                 | \$ 275.000.000 | 0%      | \$ 275.000.000 | 85,00               | \$ 3.235.294 | 1,067                     | 1,067        | \$ 3.452.590           |
| 2                                                                                                      | Apto.            | Barrio Fatima, Medellín | Oferta          | Espacio urbano Código 1048308                 | \$ 285.000.000 | 0%      | \$ 285.000.000 | 84,00               | \$ 3.392.857 | 1,063                     | 1,063        | \$ 3.508.076           |
| 3                                                                                                      | Apto.            | Barrio Fatima, Medellín | Oferta          | Mitula                                        | \$ 275.000.000 | 0%      | \$ 275.000.000 | 85,00               | \$ 3.235.294 | 1,067                     | 1,067        | \$ 3.452.590           |
| 4                                                                                                      | Apto.            | Barrio Fatima, Medellín | Oferta          | Punto propiedad Número de referencia: 1958795 | \$ 285.000.000 | 0%      | \$ 285.000.000 | 85,00               | \$ 3.352.941 | 1,067                     | 1,067        | \$ 3.578.139           |

**Procesamientos Estadísticos:** El siguiente análisis y cálculo estadístico se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 10°, 11° y 37° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

| ANALISI ESTADISTICO APARTAMENTOS |              |
|----------------------------------|--------------|
| PROMEDIO                         | \$ 3.522.849 |
| NÚMERO DE DATOS                  | 4            |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR              | \$ 82.043    |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN         | 2,33         |
| RAÍZ N                           | 2,00         |
| T - STUDENT                      | 1,85         |
| LÍMITE SUPERIOR                  | \$ 3.598.738 |
| LÍMITE INFERIOR                  | \$ 3.446.959 |
| VALOR ADOPTADO                   | \$ 3.600.000 |



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021

A continuación se desarrolla el Método de Mercado con datos de oferta de venta para locales, se tuvieron en cuenta locales en el sector de Belén.

| CLASIFICACION, ANALISIS E INTERPRETACION DE MERCADO INMOBILIARIO, FECHA DE ELABORACION DICIEMBRE 2.021 |                  |                    |                 |                                     |                |         |                |                     |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|-----------------|-------------------------------------|----------------|---------|----------------|---------------------|------------------|
| ITEM                                                                                                   | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN          | TIPO DE TRANSAC | FUENTE VERIFICABLE                  | VALOR INMUEBLE | % COMER | VALOR INMUEBLE | VALOR M2            |                  |
|                                                                                                        |                  |                    |                 |                                     |                |         |                | AREA m <sup>2</sup> | V/m <sup>2</sup> |
| 1                                                                                                      | Local            | Belen Rosales      | Oferta          | Finca raiz codigo 6291363           | \$ 320.000.000 | 5%      | \$ 304.000.000 | 39,00               | \$ 7.794.872     |
| 2                                                                                                      | Local            | Belen san Bernardo | Oferta          | Finca raiz codigo 5256734           | \$ 420.000.000 | 5%      | \$ 399.000.000 | 47,00               | \$ 8.489.362     |
| 3                                                                                                      | Local            | Belen Los Alpes    | Oferta          | Finca raiz codigo 4907481           | \$ 430.000.000 | 5%      | \$ 408.500.000 | 55,00               | \$ 7.427.273     |
| 4                                                                                                      | Local            | Belen Los Alpes    | Oferta          | Punto propiedad referencia: 2921517 | \$ 215.000.000 | 5%      | \$ 204.250.000 | 24,00               | \$ 8.510.417     |

**Análisis Descriptivo:** La totalidad de los datos de mercado inmobiliario encontrados los cuales fueron procesados y analizados cuentan con condiciones y características similares y homogéneas al predio objeto de avalúo en cuanto a pendientes, uso actual y normativo, ubicación y demás características, por lo cual, nos permite que dichos datos sean comparables para la determinación del valor comercial.

**Procesamientos Estadísticos:** El siguiente análisis y cálculo estadístico se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 10°, 11° y 37° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

| ANALISI ESTADISTICO LOCALES |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| PROMEDIO                    | \$ 8.055.481        |
| NÚMERO DE DATOS             | 4                   |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR         | \$ 534.722          |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN    | 6,64                |
| RAÍZ N                      | 2,00                |
| T - STUDENT                 | 1,85                |
| LÍMITE SUPERIOR             | \$ 8.550.098        |
| LÍMITE INFERIOR             | \$ 7.560.863        |
| <b>VALOR ADOPTADO</b>       | <b>\$ 8.550.000</b> |

**8.3. DESARROLLO MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:** El siguiente análisis y cálculo matemático se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 4°, 14° y Artículo 37° numeral 9 de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

Para el desarrollo de la Técnica Residual se tomará el LIMITE SUPERIOR del análisis estadístico aplicado en cada uno de las tipologías (Apartamentos y Locales).



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021

| ANÁLISIS DE VALORES DEL SUELO POR M2 BAJO EL MÉTODO RESIDUAL - DICIEMBRE DE 2.021 |          |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------|
| USO DE SUELO                                                                      |          | Áreas de baja mixtura          |
| POLÍGONO                                                                          | Z6_CN1_6 | NORMATIVIDAD URBANISTICA P.O.T |
| DENSIDAD (viv/Ha) BASE                                                            | 330      | Acuerdo No. 048 Periodo 2.014  |
| DENSIDAD ADICIONAL                                                                | 0        |                                |
| ALTURA                                                                            | NA       | <b>OBSERVACIONES:</b>          |
| I.C BASE                                                                          | 2,7      |                                |
| I.C ADICIONAL                                                                     | 0,00     |                                |
| I.O % OTROS USOS                                                                  | NA       |                                |
| ALTURA OTRO USOS                                                                  | NA       | <b>AFECTACIONES:</b>           |

| DESARROLLO DE POTENCIAL BAJO TÉCNICA RESIDUAL |             |                  |                               |          |                  |
|-----------------------------------------------|-------------|------------------|-------------------------------|----------|------------------|
| TIPO DE PROYECTO                              |             | RESIDENCIAL      |                               |          |                  |
| ÍTEM                                          | CANTIDAD    | UNIDAD DE MEDIDA | ÍTEM                          | CANTIDAD | UNIDAD DE MEDIDA |
| ÁREA BRUTA DEL LOTE                           | 192,00      | M2               |                               |          |                  |
| ÁREAS RETIROS OBLIGATORIOS Y/O PROTECCIÓN     | 30,72       | M2               | ÁREA DE PROMEDIO APARTAMENTOS | 67,00    | M2               |
| ÁREA NETA                                     | 161,28      | M2               | N° DE APARTAMENTOS            | 7        | UND              |
| ÍNDICE DE OCUPACIÓN                           | 70,00       | %                |                               |          |                  |
| EDIFICABILIDAD BASE                           | 518,40      | M2               | ÁREA DE LOCAL                 | 50,00    | M2               |
| ALTURA                                        | NA          | PISOS            | N° DE LOCALES                 | 1        | UND              |
| EDIFICABILIDAD TOTAL                          | 623,00      | M2               |                               |          |                  |
| % TOTAL DE ÁREA VENDIBLE                      |             | %                | ÁREA DE PARQUEADEROS          | 13,00    | M2               |
|                                               |             |                  | N° DE PARQUEADEROS            | 8        | UND              |
| <b>USO DEL SUELO ADOPTADO</b>                 | Residencial |                  |                               |          |                  |
| ÁREA TOTAL APARTAMENTOS                       | 469,00      | M2               |                               |          |                  |
| ÁREA TOTAL LOCAL                              | 50,00       | M2               |                               |          |                  |
| ÁREA TOTAL PARQUEADEROS                       | 104,00      | M2               |                               |          |                  |



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021

| ÍTEM                                                        | CANTIDAD TOTAL | UNIDAD       | VALOR PROMEDIO (ANÁLISIS DE MERCADO) | TOTAL                   |
|-------------------------------------------------------------|----------------|--------------|--------------------------------------|-------------------------|
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                                       |                |              |                                      | <b>\$ 2.315.900.000</b> |
| <b>VENTAS</b>                                               |                |              |                                      |                         |
| ÁREA VENDIBLE APARTAMENTOS                                  | 469,00         | M2           | \$ 3.600.000                         | \$ 1.688.400.000        |
| CANTIDAD VENDIBLE PARQUEADEROS                              | 8,00           | UND          | \$ 25.000.000                        | \$ 200.000.000          |
| ÁREA VENDIBLE LOCAL                                         | 50,00          | M2           | \$ 8.550.000                         | \$ 427.500.000          |
| <b>TOTAL ÁREA VENDIBLE</b>                                  | <b>519,00</b>  | <b>M2</b>    |                                      |                         |
| <b>EGRESOS</b>                                              |                |              |                                      | <b>\$ 1.797.321.046</b> |
| <b>COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>                      |                |              |                                      | <b>\$ 1.214.112.017</b> |
| 1. Adecuación                                               | 192,00         | M2           | \$ 40.000                            | \$ 7.680.000            |
| 2.1. Apartamentos (10%)                                     | 570,90         | M2           | \$ 1.922.671                         | \$ 1.097.652.874        |
| 2.2. PARQUEADEROS (5%)                                      | 109,20         | M2           | \$ 996.146                           | \$ 108.779.143          |
| <b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA (M2)</b>                           | <b>680,10</b>  |              |                                      |                         |
| <b>COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>                    |                |              |                                      | <b>\$ 24.332.580</b>    |
| 1. Diseños Estructurales                                    | 680,10         | \$/m2        | \$ 9.000                             | \$ 6.120.900            |
| 2. Estudio de Suelos                                        |                | % C.D CONSTR |                                      |                         |
| 3. Estudios Ambientales                                     |                | % C.D CONSTR |                                      |                         |
| 4. Estudios de Movilidad                                    |                | % C.D CONSTR |                                      |                         |
| 5. Estudios de Vías                                         |                | % C.D CONSTR |                                      |                         |
| 6. Estudios Eléctricos                                      | 1,00%          | % C.D CONSTR | \$ 1.214.112.017                     | \$ 12.141.120           |
| 7. Estudios Hidráulicos                                     |                | % C.D CONSTR |                                      |                         |
| 8. Estudios Topográficos                                    |                | % C.D CONSTR |                                      |                         |
| 9. Redes de Gas - Aire Acondicionado (cuando sea necesario) |                | % C.D CONSTR |                                      |                         |
| 10. Presupuesto y Control                                   | 0,50%          | % C.D CONSTR | \$ 1.214.112.017                     | \$ 6.070.560            |
| <b>HONORARIOS</b>                                           |                |              |                                      | <b>\$ 172.121.149</b>   |
| 1. Arquitectónicos                                          | 1,10%          | % VENTAS     | \$ 2.315.900.000                     | \$ 25.474.900           |
| 2. Construcción                                             | 5,00%          | % C.D CONSTR | \$ 1.214.112.017                     | \$ 60.705.601           |
| 3. Interventoría                                            | 1,00%          | % C.D CONSTR | \$ 1.214.112.017                     | \$ 12.141.120           |
| 4. Gerencia                                                 | 1,00%          | % VENTAS     | \$ 2.315.900.000                     | \$ 23.159.000           |
| 5. Ventas                                                   | 1,00%          | % VENTAS     | \$ 2.315.900.000                     | \$ 23.159.000           |
| 6. IVA HONORARIOS                                           | 19%            |              | \$ 144.639.621                       | \$ 27.481.528           |



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021

| GASTOS DE VENTA                                         |       |          |                  | \$ 34.738.500    |
|---------------------------------------------------------|-------|----------|------------------|------------------|
| 1. Publicidad                                           | 0,50% | % VENTAS | \$ 2.315.900.000 | \$ 11.579.500    |
| 2. Reembolsables                                        | 1,00% | % VENTAS | \$ 2.315.900.000 | \$ 23.159.000    |
| OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS                |       |          |                  | \$ 282.539.800   |
| 1. Fiducia                                              | 1,05% | % VENTAS | \$ 2.315.900.000 | \$ 24.316.950    |
| 2. Expensas de curaduría                                | 0,08% | % VENTAS | \$ 2.315.900.000 | \$ 1.852.720     |
| 3. Impuestos de Delineación                             | 0,60% | % VENTAS | \$ 2.315.900.000 | \$ 13.895.400    |
| 4. Plusvalía                                            | 0,57% | % VENTAS | \$ 2.315.900.000 | \$ 13.200.630    |
| 5. Impuestos de Industria y Comercio                    | 0,80% | % VENTAS | \$ 2.315.900.000 | \$ 18.527.200    |
| 6. Cesiones Obligatorias Equipamiento y Espacio Público | 7,00% | % VENTAS | \$ 2.315.900.000 | \$ 162.113.000   |
| 7. Legales y Seguros                                    | 1,00% | % VENTAS | \$ 2.315.900.000 | \$ 23.159.000    |
| 8. Costos y Gastos de POSVENTA                          | 1,00% | % VENTAS | \$ 2.315.900.000 | \$ 23.159.000    |
| 9. RETIE                                                | 0,05% | % VENTAS | \$ 2.315.900.000 | \$ 1.157.950     |
| 10. Bomberos                                            | 0,04% | % VENTAS | \$ 2.315.900.000 | \$ 926.360       |
| 11. Medio Ambiente                                      | 0,01% | % VENTAS | \$ 2.315.900.000 | \$ 231.590       |
| COSTOS FINANCIEROS                                      |       |          |                  | \$ 69.477.000    |
| 1. Préstamo Bancario                                    | 1,50% | % VENTAS | \$ 2.315.900.000 | \$ 34.738.500    |
| 2. Capital Propio                                       | 1,00% | % VENTAS | \$ 2.315.900.000 | \$ 23.159.000    |
| 3. Impuesto 4 x mil (% de TV)                           | 0,50% | % VENTAS | \$ 2.315.900.000 | \$ 11.579.500    |
| TOTAL INGRESOS                                          |       |          |                  | \$ 2.315.900.000 |
| TOTAL EGRESOS                                           |       |          |                  | \$ 1.797.321.046 |
| UTILIDAD (6%)                                           |       |          |                  | \$ 138.954.000   |

| LOTE | M2     | VALOR M2 - LOTE | VALOR M2 LOTE - REDONDEADO |
|------|--------|-----------------|----------------------------|
|      | 192,00 | \$ 1.977.213    | \$ 2.000.000               |

**RESUMEN EJERCICIO RESIDUAL POR POTENCIAL DE DESARROLLO DEL LOTE.**

| ÍTEM                                     | TOTAL            |
|------------------------------------------|------------------|
| INGRESOS VENTAS                          | \$ 2.315.900.000 |
| COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN          | \$ 1.214.112.017 |
| COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN        | \$ 24.332.580    |
| HONORARIOS                               | \$ 172.121.149   |
| GASTOS DE VENTA                          | \$ 34.738.500    |
| OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS | \$ 282.539.800   |
| COSTOS FINANCIEROS                       | \$ 69.477.000    |
| TOTAL INGRESOS                           | \$ 2.315.900.000 |
| TOTAL EGRESOS                            | \$ 1.797.321.046 |
| UTILIDAD                                 | \$ 138.954.000   |
| PORCENTAJE DE UTILIDAD                   | 6%               |



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021

### 8.3. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICION.

Predio con una casa unifamiliar, pero tiene una parte construida con una vetustez de 80 años con un área aproximada de 120,00 M2, con una calificación de conservación de 4.5.

Construcción adicional con edad de construcción (vetustez) de 10 años con un área aproximada de 90,00 M2 con una calificación de conservación de 4.0; se aplicó calificación de 4 teniendo en cuenta que dicha construcción no cuenta con las condiciones mínimas para su habitabilidad al no contar con cocina y requiere de costos de mantenimiento.

**Cálculos Valor Construcciones:** El siguiente análisis y cálculo matemático se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 3°, 13° y Artículo 37° numeral 9 de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

Para la valoración de las construcciones se utilizará el Índice de precios de Costos de Construcción del Ingeniero Elkin Ruiz para el año 2021 que corresponde a \$1.972.196 M2.

**Cálculos de depreciación del valor unitario (M2) nuevo.**

| APLICACIÓN DEPRECIACIÓN VALOR DE CONSTRUCCIÓN |                  |             |           |                   |                                  |                          |                                   |                                 |
|-----------------------------------------------|------------------|-------------|-----------|-------------------|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| CONCEPTO                                      | ÍNDICE PRECIO M2 | EDAD APROX. | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | CALIFICACIÓN TABLA FITTO CORVINI | COEFICIENTE DEPRECIACIÓN | VALOR UNIDAD DE MEDIDA DEPRECIADO | VALOR UNIDAD DE MEDIDA ADOPTADO |
| Casa Antigua                                  | \$ 1.972.196,00  | 80          | 100       | 80                | 4,5                              | 93,00%                   | \$ 138.053,72                     | \$ 138.000,00                   |
| Casa Nueva                                    | \$ 1.972.196,00  | 10          | 100       | 10                | 4,0                              | 55,21%                   | \$ 883.345,59                     | \$ 884.000,00                   |

### 9. CONSIDERACIONES GENERALES:

- La determinación del valor comercial unitario es adoptado de acuerdo a la investigación del mercado inmobiliario, teniendo en cuenta las condiciones de uso actual y normativo.
- El predio objeto de avalúo y los predios en su entorno presentan condiciones para el uso residencial y comercial.
- Se realizó investigación de mercado para uso residencial-apartamentos y se adoptó un valor de \$3.600.000= M2.
- Se realizó investigación de mercado para uso comercial-locales y se adoptó un valor de \$8.550.000= M2.
- Porcentaje de utilidad del proyecto 6%.
- Vigencia del Avalúo: De acuerdo con el Artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

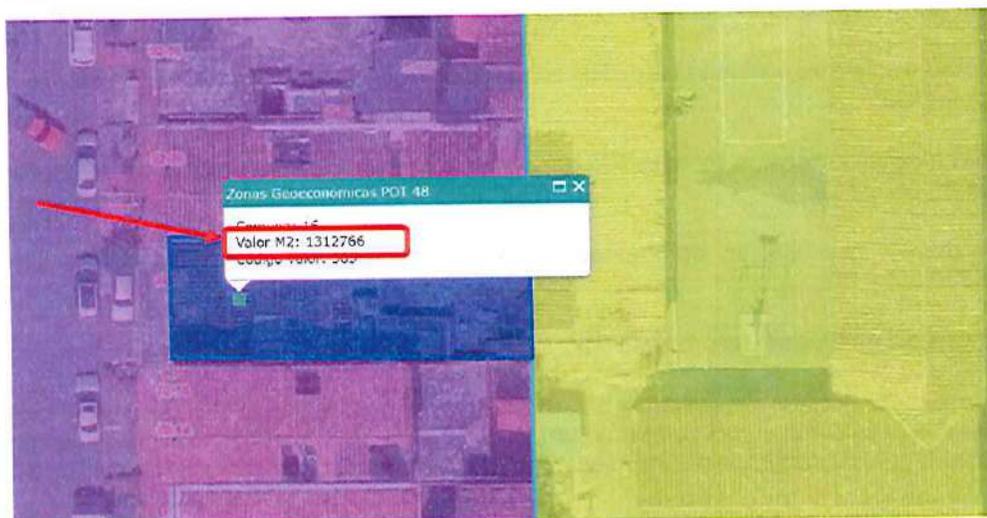
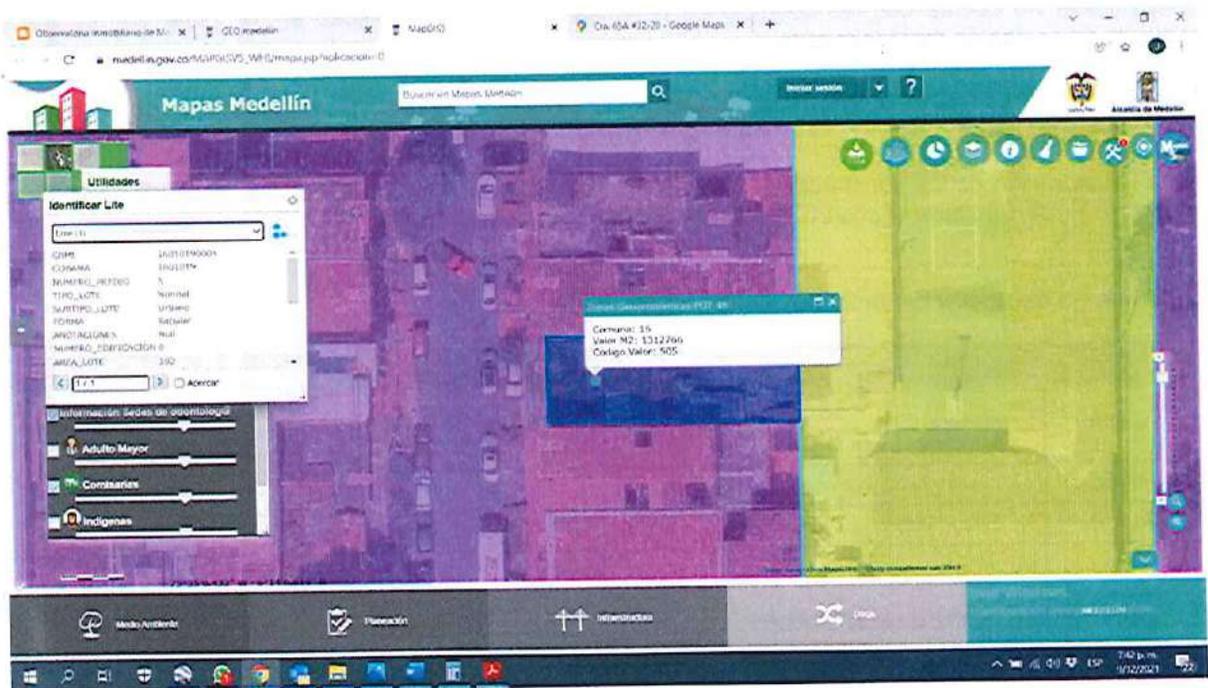


AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021

#### 10. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DE APOYO Y COMPROBACIÓN DE VALOR:

La siguiente información se aporta con el fin de que sirva de apoyo, verificación y comprobación respecto al resultado de valor obtenido, pero no es soporte del resultado de valor.

- Valor comercial de zonas geoeconómicas con vigencia a 2.020 reportadas por Catastro y Planeación municipal. (\$1.312.766= M2) terreno.





AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021

- Análisis de valor comercial de terreno por investigación de mercado en el barrio Fátima, este análisis no se aplicó para la determinación de valor ya que la determinación de valor se dio por Método o técnica Residual de acuerdo al potencial de desarrollo.

Esta investigación de mercado se incluye en el informe valuatorio con el fin de dar comprobación al resultado obtenido evidenciado la tendencia de valor resultado de la dinámica inmobiliaria existente en el momento.

| CUALIFICACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO, FECHA: LA FUNDACIÓN DICIEMBRE/2021 |                  |                                  |                     |                                              |                          |        |                |                          |                       |                             |                                                                                                                                                                                                                                          |         |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|--------------------------|--------|----------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|
| ITEM                                                                                                 | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCION                        | TIPO DE TRANSACCION | FUENTE VCR/CAMU                              | VALOR TOTAL DEL INMUEBLE | % NETO | VALOR DEPUJADO | AREA APROX. CONSTRUCCION | VALOR M2 CONSTRUCCION | VALOR PROMEDIO CONSTRUCCION | DESCRIPCION CONSTRUCCION                                                                                                                                                                                                                 | AREA M2 | VALOR M2     |
| 1                                                                                                    | CASA             | Belén Fatima Medellín            | OFERTA              | FINCARAIZ.COM<br>CÓDIGO:<br>6518674          | \$ 650.000.000           | 3%     | \$ 630.500.000 | 200,00                   | \$ 1.250.000          | \$ 250.000.000              | 3 habitaciones con baño, se puede adaptar la 4 y va esta el 4 baño, sala, comedor, cocina integral, 2 patios, sala, en otra habitación tener musetero, parqueadero y local con matrícula y servicios independientes, estrate             | 200,00  | \$ 1.902.500 |
| 2                                                                                                    | CASA             | Belén Fatima Medellín            | OFERTA              | FINCARAIZ.COM<br>CÓDIGO: 658725              | \$ 635.000.000           | 3%     | \$ 615.950.000 | 157,00                   | \$ 1.450.000          | \$ 227.650.000              | CUENTA CON TRES HABITACIONES , 3 BAÑOS, ESTUDIO, PATIO                                                                                                                                                                                   | 157,00  | \$ 2.473.248 |
| 3                                                                                                    | CASA             | Belén Fatima CALLE 32D X CRA 65  | OFERTA              | FINCARAIZ.COM<br>CÓDIGO:<br>5758049          | \$ 900.000.000           | 3%     | \$ 873.000.000 | 328,00                   | \$ 850.000            | \$ 278.800.000              |                                                                                                                                                                                                                                          | 328,00  | \$ 1.811.585 |
| 4                                                                                                    | CASA             | Belén Fatima CRA 65C X CALLE 32A | OFERTA              | FINCARAIZ.COM<br>CÓDIGO:<br>6410056          | \$ 640.000.000           | 3%     | \$ 620.800.000 | 176,00                   | \$ 900.000            | \$ 158.400.000              | Casa de un solo piso, apta para construir edificio                                                                                                                                                                                       | 176,00  | \$ 2.627.273 |
| 5                                                                                                    | CASA             | Belén Fatima Medellín            | OFERTA              | ESPACIO URBANO.<br>COM<br>CÓDIGO:<br>1022596 | \$ 650.000.000           | 3%     | \$ 630.500.000 | 272,00                   | \$ 850.000            | \$ 231.200.000              | Amplia y acogedora casa en Venta ubicada en Belén Fátima. Cuenta con ocho habitaciones, cuatro baños, cocina integral, 3 patios amplios, jardín, piscina con piscina, tres baños, terraza y garaje cubierto eléctrico en el primer piso. | 272,00  | \$ 1.468.015 |

En el anterior cuadro podemos observar rangos de valor de la siguiente manera:

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| NÚMERO DE DATOS | 5            |
| VALOR PROMEDIO  | \$ 2.056.524 |
| VALOR SUPERIOR  | \$ 2.627.273 |
| VALOR INFERIOR  | \$ 1.468.015 |



**AVALbienes**  
Gremio Inmobiliario  
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021

#### 11. RESULTADO DEL AVALÚO:

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y la experiencia profesional, realizó la siguiente valoración:

| LIQUIDACIÓN DEL VALOR COMERCIAL                                              |                      |               |        |                |                |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|--------|----------------|----------------|
| ÍTEM                                                                         | DESCRIPCIÓN          | UNIDAD MEDIDA | ÁREA   | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL    |
| 1                                                                            | Lote                 | M2            | 192,00 | \$ 2.000.000   | \$ 384.000.000 |
| 2                                                                            | Construcción Antigua | M2            | 120,00 | \$ 138.000     | \$ 16.560.000  |
| 3                                                                            | Construcción Nueva   | M2            | 90,00  | \$ 884.000     | \$ 79.560.000  |
| VALOR TOTAL DEL PREDIO                                                       |                      |               |        |                | \$ 480.120.000 |
| Valor en Letras: Cuatrocientos ochenta millones ciento veinte mil pesos m/l. |                      |               |        |                |                |

Cordialmente,

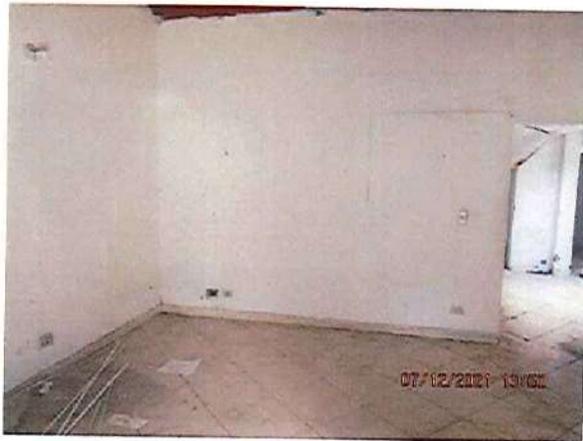
**MÓNICA FERLÍN CASTAÑO**  
Representante Legal

**JUAN CAMILO FRANCO**  
Avaluador Profesional  
R.A.A. AVAL-71.792.559



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021

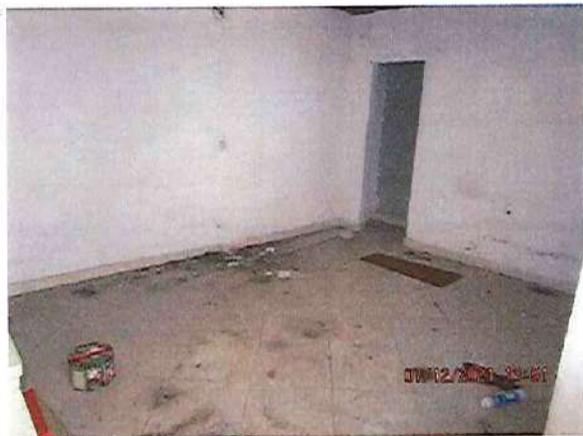
REGISTRO FOTOGRÁFICO.





**AVALbienes**  
Gremio Inmobiliario  
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021



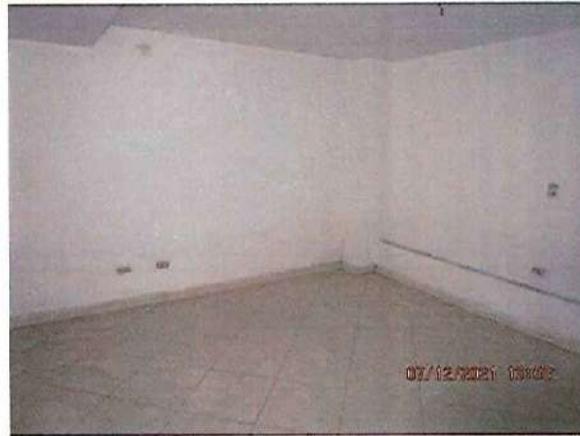
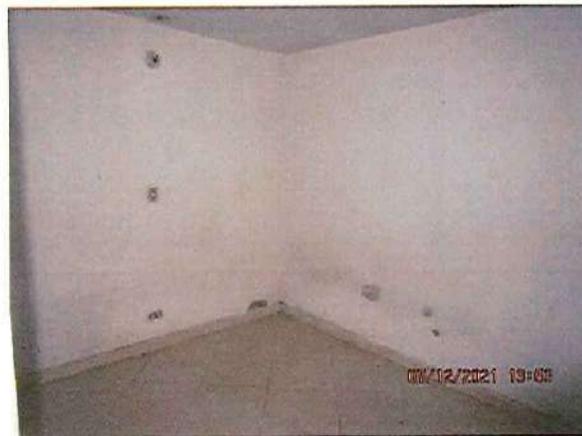
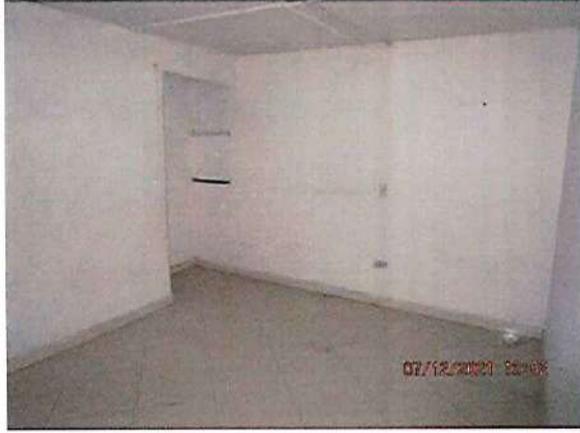


**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

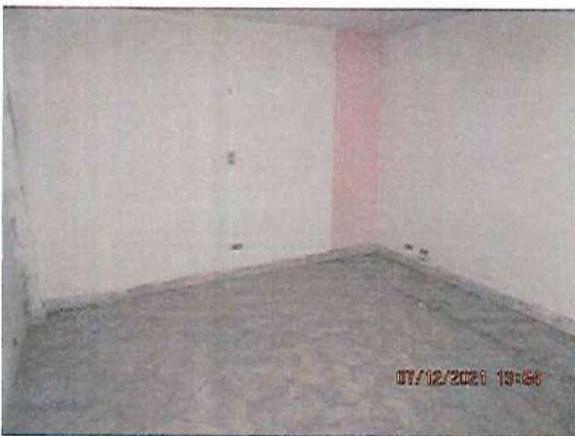
AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021





**AVALbienes**  
Gremio Inmobiliario  
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021





AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021





**AVALbienes**  
Gremio Inmobiliario  
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021

### REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR- R.A.A. / ANAV



PIN de Validación: b148Da66



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV  
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JUAN CAMILO FRANCO FERLIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71792559, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-71792559.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CAMILO FRANCO FERLIN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

| Alcance                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Fecha       | Regimen           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| <b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b><br><b>Alcance</b><br>• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.                                                                                                                    | 17 Jul 2017 | Régimen Académico |
| <b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b><br><b>Alcance</b><br>• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. | 17 Jul 2017 | Régimen Académico |
| <b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b><br><b>Alcance</b><br>• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.                                                                                                                       | 23 Sep 2019 | Régimen Académico |
| <b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b><br><b>Alcance</b><br>• Puentes, Acueductos y conducciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 09 Dic 2019 | Régimen Académico |

Página 1 de 4

**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021



PIN de Validación: 01450a8c

<http://www.raa.org.co>CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| <b>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                                     |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Fecha</b><br>09 Dic 2019 | <b>Regimen</b><br>Regimen Académico |
| <b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                                     |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Fecha</b><br>23 Sep 2019 | <b>Regimen</b><br>Regimen Académico |
| <b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                                     |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul> | <b>Fecha</b><br>09 Dic 2019 | <b>Regimen</b><br>Regimen Académico |
| <b>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                             |                                     |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Fecha</b><br>09 Dic 2019 | <b>Regimen</b><br>Regimen Académico |
| <b>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                                     |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Artes, Joyas, Orfebrería, Arqueológico, Paleontológico y similares</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Fecha</b><br>09 Dic 2019 | <b>Regimen</b><br>Regimen Académico |
| <b>Categoría 10 Semovientes y Animales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |                                     |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Fecha</b><br>23 Sep 2019 | <b>Regimen</b><br>Regimen Académico |



**AVALbienes**  
Gremio Inmobiliario  
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021



PIN de Verificación: 81452666



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

|                                                                                                                                                                                                                                              |                             |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio                                                                                                                                                                            |                             |                                     |
| <b>Alcance</b><br>• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.                                                                                           | <b>Fecha</b><br>09 Dic 2019 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |
| Categoría 12 Intangibles                                                                                                                                                                                                                     |                             |                                     |
| <b>Alcance</b><br>• Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares                                                                                                                                              | <b>Fecha</b><br>09 Dic 2019 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |
| Categoría 13 Intangibles Especiales                                                                                                                                                                                                          |                             |                                     |
| <b>Alcance</b><br>• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. | <b>Fecha</b><br>09 Dic 2019 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |

Adicionalmente, ha inscrito 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 Octubre 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 Octubre 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 DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA  
Dirección: CRA 43 # 25A - 112 INT. 212  
Teléfono: 3006094523  
Correo Electrónico: ferlin02@hotmail.com



**AVALbienes**

Gremio Inmobiliario

NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB\_1.102\_2021



PIN de validación: ac6b0a42



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN CAMILO FRANCO FERLIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71792559.

El(la) señor(a) JUAN CAMILO FRANCO FERLIN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

ac6b0a42

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 nueve (09) días del mes de Diciembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

Página 4 de 4



## JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, quince (15) de julio del dos mil veintidós (2022)

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| Radicado   | 05001 31 03 010 2022 00233 00     |
| Instancia  | PRIMERA                           |
| Proceso    | VERBAL "RESOLUCIÓN CONTRATO"      |
| Demandante | GUSTAVO ADOLFO MONTOYA ARANGO     |
| Demandado  | DIANA CECILIA FORERO URIBE Y OTRO |
| Tema       | ADMISIÓN DEMANDA                  |

Procede a determinar la viabilidad de la demanda incoada.

La demanda VERBAL "RESOLUCIÓN DE CONTRATO" promovida por GUSTAVO ADOLFO MONTOYA ARANGO contra DIANA CECILIA FORERO URIBE Y JOHN JAIRO VÉLEZ BOHÓRQUEZ, cumple con los requisitos establecidos por los artículos 82 y subsiguientes del Código General del Proceso en armonía con las disposiciones de la ley 1233 de 2022, razones por las cuales el Despacho,

### RESUELVE:

1.- ADMITIR la demanda VERBAL "RESOLUCIÓN DE CONTRATO" promovida por GUSTAVO ADOLFO MONTOYA ARANGO contra DIANA CECILIA FORERO URIBE Y JOHN JAIRO VÉLEZ BOHÓRQUEZ

2.- TRAMITAR la demanda por las reglas previstas en los artículos 368 y ss del Código General del Proceso.

3.- ORDENAR la notificación personal de la demandada, de la forma dispuesta por el artículo 8 de la ley 1233 de junio 13 de 2022

4.- CORRER traslado de la demanda y sus anexos a los demandados por el término de veinte (20) días, contados a partir de la notificación de la presente providencia, para que ejerzan su derecho de contradicción. (art. 369 CGP)

5.- CORRER traslado de los documentos aportados con la demanda, por el término señalado en el numeral anterior, para su eventual tacha o desconocimiento.

6.- Previo a decretar la medida cautelar solicitada, la demandante deberá pagar caución por la suma de ochenta millones de pesos (\$80'000.000,00) Artículo 590-2 del Estatuto Procesal.

8.- En la forma y términos del poder conferido, reconoce personería judicial al abogado JUAN ANTONIO GÓMEZ GÓMEZ TP 139612 del Consejo Superior de la Judicatura, quien se identifica con CC71783620 en representación del demandante; recibirá notificaciones en el correo [jugomezasociados@hotmail.com](mailto:jugomezasociados@hotmail.com), teléfono 3147925015

9.- Sobre costas se resolverá en la debida oportunidad procesal.

## **NOTIFÍQUESE**

**Firmado Por:**  
**Mario Alberto Gomez Londoño**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 010**  
**Medellin - Antioquia**

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

Código de verificación: **6f49b8bae1345e256327df1210f4440f56b510029ba206e1ae799071195a5a4c**

Documento generado en 15/07/2022 10:11:20 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**