



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**Rama Judicial**  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO**  
**ITAGÜÍ**

Primero de marzo de dos mil veintiuno

AUTO INTERLOCUTORIO 0377  
RADICADO N° 2019-00072-00

Auxiliado como fue el despacho comisorio No. 039 del 27 de mayo de 2019, se incorpora al expediente y se deja en conocimiento de las partes para lo que estimen pertinente manifestar (anexo 01 exp. Digital).

Del avalúo actualizado del inmueble materia de medidas cautelares y presentado de forma virtual por la parte actora (anexo 2 exp. digital), atendiendo el inciso 2 del artículo 444 del Código General del Proceso, se le corre traslado a la parte accionada por el término de diez (10) días, para que se pronuncie al respecto si lo considera necesario.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

SERGIO ESCOBAR HOLGUÍN  
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el estado electrónico N° 11 fijado en la página web de la rama judicial el 10 de marzo de 2021 a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER  
PÚBLICO**



**JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO  
MUNICIPAL  
LA ESTRELLA ANTIOQUIA**

<b>PROCESO</b>	<b>COMISION</b>
<b>AUTORIDAD COMITENTE</b>	<b>JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGUI</b>
<b>DEMANDANTE</b>	<b>DIANA CATALINA GOMEZ VARGAS</b>
<b>DEMANDADO</b>	<b>JORGE DANIEL MOLINA OCAMPO</b>
<b>RADICADO</b>	<b>2019-00026</b>



REPUBLICA DE COLOMBIA  
Rama Judicial  
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO  
ITAGÜÍ

3  
P

DESPACHO NRO. 039/2019/00072/00

EL SUSCRITO JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ  
(ANTIOQUIA)

AL JUEZ PROMISCOO MUNICIPAL (REPARTO) DE LA ESTRELLA  
(ANTIOQUIA)

Que dentro del proceso EJECUTIVO instaurado por DIANA CATALINA GOMEZ VARGAS frente a JORGE DANIEL MOLINA OCAMPO, éste despacho judicial dictó el auto que a continuación se transcribe en sus partes pertinentes para que se dé cumplimiento a lo en él dispuesto:

“JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO. Itagüí, dieciséis de mayo de dos mil diecinueve. Encontrándose perfeccionado el embargo del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-935472 (folio 8 al 13), para la diligencia de secuestro del mismo, se comisiona al Juzgado Promiscuo Municipal (reparto) de La Estrella, a quien se expedirá el respectivo despacho comisorio con los insertos del caso, haciéndole saber al comisionado que cuenta con las facultades de fijar fecha y hora para la citada diligencia, designar y posesionar al secuestre, teniendo en cuenta el Acuerdo 7339 del año 2010, de allanar el bien en caso de no permitirse el libre acceso al mismo y facultad de subcomisionar de ser necesario. Al igual que las facultades consagradas en los artículos 37, 38, 39, 40 y 596 del C. G. del Proceso, concernientes a las de admitir o rechazar, según el caso, la oposición a la diligencia de secuestro que se llegara a presentar (Sin facultades para fijar honorarios). Como honorarios provisionales al secuestre se le fija la suma de \$200.000, a quien se le hacen las advertencias del caso (Art. 52, 594 a 597 ibídem). Igualmente que debe prestar caución dentro del término y valor que el despacho le fije, so pena de ser relevado (a) del cargo. Librese el despacho comisorio con los insertos necesarios.- -NOTIFIQUESE.- - - SERGIO ESCOBAR HOLGUÍN. - - (FDO.).

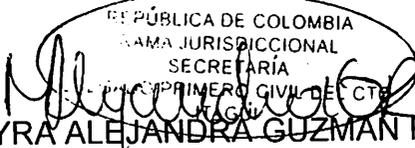
DESPACHO NRO. 039/2019/00072/00

Para mayor claridad, se allega copia del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble a secuestrar.

Actúa en representación de la parte actora la abogada Eleonora Cuberos Orozco, quien podrá ser ubicada en la calle 75 sur No. 53-10/1203) Itagüí, email: linealegalabogados@gmail.com, tel. 318-612-27-11.

Librado en Itagüí el 27 de mayo de 2019.

Cordialmente,

RE PÙBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JURISDICCIONAL  
SECRETARÍA  
PRIMERO CIVIL DE CTE  
ITAGÜÍ  
  
MAYRA ALEJANDRA GUZMÁN RÍOS  
Secretaria

3

20 SEP 2019

X Glionora Cuberos  
CC 7037581174.  
3186122711.  
12 fls.  




REPUBLICA DE COLOMBIA  
Rama Judicial  
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO  
ITAGÜÍ

Dos de abril de dos mil diecinueve

AUTO INTERLOCUTORIO N° 291  
RADICADO N°. 2019-00072-00

La señora DIANA CATALINA GÓMEZ VARGAS, a través de apoderada presenta demanda ejecutiva hipotecaria frente a JORGE DANIEL MOLINA OCAMPO.

Se pretende ejercer la acción real con base en la hipoteca formalizada por escritura pública No. 2.526 del 31 de octubre de 2018 de la Notaría Segunda de Itagüí (folio 7 a 9), la cual presta mérito ejecutivo, como se puede ver en el folio 9 reverso, del sello impuesto por el Notario, observándose lo dispuesto por el artículo 80 del decreto 960 de 1970, modificado por el artículo 42 del decreto 2163 de 1970, en el cual se verifica en la cláusula PRIMERA (folio 7) declararse el señor MOLINA OCAMPO como deudor de la señora GÓMEZ VARGAS, por la suma de CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$170.000.000).

Para dar cumplimiento al artículo 468 del C. General del Proceso se aportaron los folios de matrícula Inmobiliaria Nos. 001-935472 (folios 10 al 13), donde consta la inscripción de la hipoteca en la anotación No. 014, folio 13.

La anterior obligación reúne los requisitos indicados en el artículo 467 y 468 del C. General del Proceso, además de ajustarse los segundos a lo dispuesto de los arts. 621 y 709 del C. Comercio. En consecuencia de lo anterior, EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,

RESUELVE:

Primero: Librar mandamiento de pago por la vía Ejecutiva Hipotecaria de mayor cuantía en favor de la señora DIANA CATALINA GÓMEZ VARGAS en contra del señor JORGE DANIEL MOLINA OCAMPO, por las siguientes sumas de dinero:

Por la suma de CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$170.000.000), contenida en la obligación contraída mediante la escritura hipotecaria No. 2.526 del 31 de octubre de 2018 de la Notaría Segunda de Itagüí (folio 7 a 9) como capital más los intereses de mora de esta obligación, desde el 1 de febrero de 2019, fecha de presentación de la demanda (pretensión que obra en el folio 2), hasta el pago total de la obligación, los cuales se liquidarán a la tasa máxima establecida por la Superfinanciera y el Artículo 111 de la ley 510 de 1.999, sin que sobrepase el límite de usura.

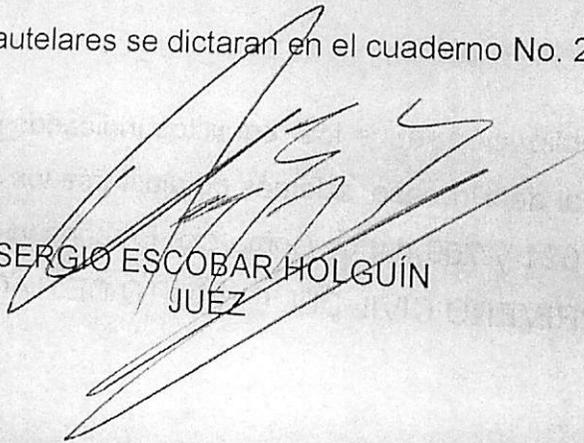
Sobre costas se resolverá en su oportunidad procesal pertinente.

Segundo: Notifíquesele esta providencia a la parte demandada de conformidad con el art. 290, 291, 292 y 301 del C. General del Proceso, haciéndole saber que dispone del término de cinco (5) días para cancelar la obligación o de diez (10) días para proponer las excepciones a que hubiere lugar.

Tercero: Reconocer personería para representar judicialmente a la demandante, a la Dra. ELEONBORA CUBEROS OROZCO, con T.P. No. 209113 del C.S.J., de acuerdo con el poder a ella conferido (folio 4).

Cuarto: Las medidas cautelares se dictaran en el cuaderno No. 2.

NOTIFÍQUESE,

  
SERGIO ESCOBAR HOLGUÍN  
JUEZ

17

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜI,  
ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el estado N° 056 fijado en  
la secretaria del Juzgado el

Abn 15/2019 a las 8:00.a.m

MMA  
SECRETARIA

RECIBIDO IMPORTE



REPUBLICA DE COLOMBIA  
Rama Judicial  
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO  
ITAGÜÍ

Dos de abril de dos mil diecinueve

AUTO SUSTANCIACIÓN 0579  
RADICADO: 2019-00072-00

En la presente ejecución, el Despacho en el cuaderno principal libró mandamiento de pago. Como lo dispone el numeral 2. del artículo 468 del C. General del Proceso, se dispone el embargo y secuestro del inmueble identificado con la MI 001-935472 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín, de propiedad de JORGE DANIEL MOLINA ONCAPO, C.C. 71.640.741

Para ello, además del documento aludido que presta mérito ejecutivo, escritura de hipoteca No. 2526 del 31 de octubre de 2018 de la Notaría Segunda de Itagüí (folio 7 a 9, cuaderno principal) siendo la primera copia que prestan mérito ejecutivo; igualmente se aportó el certificado de tradición y libertad de cada inmueble con una expedición no superior a un mes, en el que se verifica la inscripción de la garantía hipotecaria e igualmente la propiedad del mismo en cabeza del demandado (fl. 10 a 13).

En consecuencia de lo anterior, al Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí,

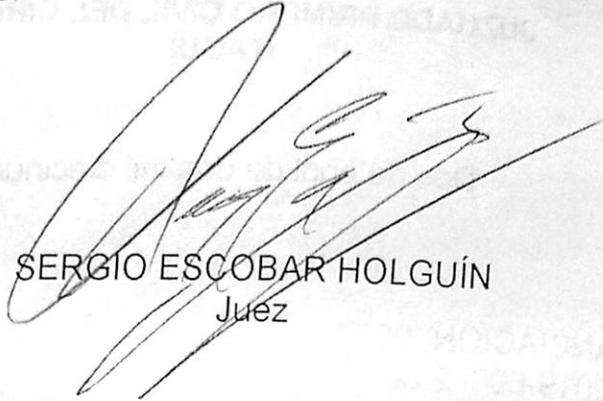
RESUELVE

Primero: ORDENAR el embargo del inmueble identificado con la MI 001-935472 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín, de propiedad de JORGE DANIEL MOLINA ONCAPO, C.C. 71.640.741.

Segundo: ORDENAR oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín, la presente decisión a fin de que se inscriba el embargo como garantía real.

Tercero: Una vez perfeccionada la medida de embargo, se procederá con el secuestro del inmueble.

CÚMPLASE.



SERGIO ESCOBAR HOLGUÍN  
Juez

*gaut*



7 folios 7 9

Medellín, 09 de mayo de 2019

Fecha 09/05/2019 02:58:18 p.m.

Folios 1 Anexos 6



00152019EE04812



Superintendencia de Notariado y Registro

Origen LUIS FERNANDO PEÑA QUINTERO  
Destino OFICINA DE APOYO JUDICIAL DE ITAGUI /  
Asunto R. 428741 T. 2019-27788

Señores  
**OFICINA DE APOYO JUDICIAL**  
Carrera 52 N° 51 68 Edificio Nacional Judicial  
Itagüí - Antioquia

**ASUNTO: Relación 428741**

Remito a Usted(es), el (los) siguiente(s) embargo (s) registrados(s):

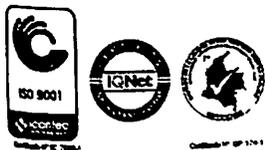
DOCUMENTO	CERTIFICADOS	DEP. Y PARTES DEL PROCESO	FI
2019-27788	2019-145465	Juzgado 1° Civil del Circuito de Oralidad Oficio: 0917 Rdo.: 2019-00072-00 De: Diana Gomez V Contra: Jorge Molina O	6

Atentamente,

**LUIS FERNANDO PEÑA QUINTERO**  
Profesional Especializado  
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Medellín-Zona Sur

JORGE A. VILLA  
C.S.A. Itagüí

14-05-19  
J



GDE - GD - FR - 19 V.01 28-01-2019

OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO DE ILPP.  
MEDELLÍN ZONA SUR  
Camera 52 No. 42-75 - PBX (4) 385 10 00  
Medellín - Antioquia  
Email: [ofregimedellinsur@supemotariado.gov.co](mailto:ofregimedellinsur@supemotariado.gov.co)  
NIT. 899999007-0

8 11 10

# FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Impreso el 02 de Mayo de 2019 a las 01:45:21 p.m  
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

No 2019-27788 se calificaron las siguientes matriculas:

**Nro Matricula: 935472**

REGISTRO: 001 MEDELLIN ZONA SUR No. Catastro:  
LA ESTRELLA DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA TIPO PREDIO: URBANO

DEL INMUEBLE  
CCION SIN DIRECCION LOTE 16  
A 57 #78A SUR-89

Nro 15 Fecha: 11-04-2019 Radicacion: 2019-27788 VALOR ACTO: \$  
OFICIO 917 del: 02-04-2019 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO de ITAGUI  
CION: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL HIPOTECARIO. (RDO. 2019-00072-00). (MEDIDA CAUTELAR)

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

VARGAS DIANA CATALINA 43261687  
OCAMPO JORGE DANIEL 71640741 X

## FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

ario Calificador...

Fecha: | El Registrador:  
Dia | Mes | Ano | Firma

06 MAY 2019

**NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA**

REGISTRADORA PRINCIPAL

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS  
MEDELLIN ZONA SUR

GOBIERNO DE ANTIOQUIA  
SECRETARIA DE JUSTICIA Y FIDUCIARIADO  
REGISTRO

77.

9 11

12

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

Nro Matricula: 001-935472

Impreso el 06 de Mayo de 2019 a las 04:06:04 p.m

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

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

REGISTRAL: 001 MEDELLIN ZONA SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: LA ESTRELLA VEREDA: LA ESTRELLA  
ESCRITURA: 19-10-2006 RADICACION: 2006-69697 CON: ESCRITURA DE: 18-08-2006  
CATASTRAL: COD. CATASTRAL ANT.:

EL FOLIO: **ACTIVO**

CON: CABIDA Y LINDEROS

en ESCRITURA Nro 906 de fecha 20-09-2006 en NOTARIA UNICA de LA ESTRELLA LOTE 16 con area de 82.88 MTS2  
88 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ESCRITURA 287 DEL 28-03-2012 NOTARIA UNICA DE LA  
SE ACTUALIZO LA NOMENCLATURA CARRERA 57 78A SUR 89

MENTACION:

INFO: SEGUN ESCRITURA 488 DEL 17-03-2006 NOTARIA 22 MEDELLIN, REGISTRADA EL 28-03-2006 PRIORIDADES  
ARIAS S.A PRINSA S.A. FORMULO DECLARACIONES DE LOTE O ORIGINANDOSE ENTRE OTRAS LA MATRICULA 001-919215 OBJETO  
ADQUIRO PRIORIDADES INMOBILIARIAS S.A. "PRINSA S.A." EL INMUEBLE POR COMPRA A FRANCISCO ARTURO  
BAL GOMEZ, SEGUN ESCRITURA # 3502 DEL 31-08-94 NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 07-09-94 EN EL FOLIO  
ADQUIRO FRANCISCO ARTURO ARISTIZABAL GOMEZ, EL INMUEBLE POR COMPRA A TORRES FRANCO Y CIA. S.C.S., SEGUN  
# 3967 DEL 28-12-92 NOTARIA 10 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 29-12-92 EN EL FOLIO 557326. ADQUIRO TORRES  
Y CIA SCS. EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A JOSE RICAURTE CASTA/EDA SEGUN ESCRITURA N. 3713 DEL 16-10-90  
16 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 30-10-90 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 001-0556410. ADQUIRO JOSE  
CASTA/EDA, EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION OBJETO DE VENTA Y DECLARACIONES RESTO, EN ADJUDICACION POR  
CON DE LA COMUNIDAD CON WALTER GERMAN CARO TABARES, SEGUN ESCRITURA 3072 DE 30 DE AGOSTO DE 1990 DE LA  
16 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE SEPTIEMBRE DE 1990, EN EL FOLIO DE MATRICULA 0001-0554145. ADQUIRIERON  
RICAURTE CASTA/EDA Y WALTER GERMAN CARO TABARES POR COMPRA A INVERSIONES LA VENTA LTDA. SEGUN ESCRITURA N. 390  
884, NOTARIA 13 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 17-04-94 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 001-0285654

DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO  
DIRECCION SIN DIRECCION LOTE 16  
CARRERA 57 #78A SUR-89

**DE NOTARIADO**

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

**Y REGISTRO**

FECCION: Nro 1 Fecha: 10-02-2000 Radicacion: 2000-8076 VALOR ACTO: \$

**LA GARANTIA DE LA FE PUBLICA**

ESCRITURA: 4347 del: 29-12-1999 NOTARIA 11 de MEDELLIN

DEFINICION: 324 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PASIVA Y ALCANTARILLADO, CONTINUA E INAPARENTE PARA EL PASO DE AGUAS  
GRAS Y NEGRAS; USO Y OCUPACION DE LA MISMA (FRANJA DE 65 MTS DE LARGO X 6.50 DE ANCHO).

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

PRIORIDADES INMOBILIARIAS S.A. "PRINSA S.A." X

COMPACTO INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.

FECCION: Nro 2 Fecha: 13-10-2006 Radicacion: 2006-69697 VALOR ACTO: \$

ESCRITURA: 826 del: 18-08-2006 NOTARIA UNICA de LA ESTRELLA

RADICACION: 0920 LOTE O (OTRO)



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

Nro Matricula: 001-935472

Pagina 2

Impreso el 06 de Mayo de 2019 a las 04:06:05 p.m

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

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

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

DE: PRIORIDADES INMOBILIARIAS S.A. "PRINSA S.A." 8002383966 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 13-10-2006 Radicacion: 2006-69699 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 906 del: 20-09-2006 NOTARIA UNICA de LA ESTRELLA

ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 826 EN CUANTOM DECIR CLARAMENTE LAS AREAS DE LOS LOTES RESULTANTES (OTRO)

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

DE: PRIORIDADES INMOBILIARIAS S.A. "PRINSA S.A." 8002383966 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 13-10-2006 Radicacion: 2006-69702 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 972 del: 11-10-2006 NOTARIA UNICA de LA ESTRELLA

ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION ESCRITURAS 826 Y 906 EN CUANTO A LA CABIDA, LINDEROS Y AREAS A CEDER. (OTRO)

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

DE: PRIORIDADES INMOBILIARIAS S.A. "PRINSA S.A." 8002383966 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 05-02-2008 Radicacion: 2008-6893 VALOR ACTO: \$ 3,500,000.00

Documento: ESCRITURA 68 del: 31-01-2008 NOTARIA de LA ESTRELLA

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: PRIORIDADES INMOBILIARIAS S.A. PRINSA S.A.  
A: SALAZAR TOBON MARY LUZ 43752040 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 25-08-2009 Radicacion: 2009-56563 VALOR ACTO: \$ 8,715,000.00

Documento: ESCRITURA 660 del: 21-08-2009 NOTARIA UNICA de LA ESTRELLA

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: SALAZAR TOBON MARY LUZ 43752040  
A: SALAZAR CUARTAS JUAN CARLOS 98520332 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 29-03-2012 Radicacion: 2012-21598 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 287 del: 28-03-2012 NOTARIA UNICA de LA ESTRELLA

ESPECIFICACION: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA (OTRO)

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

DE: SALAZAR CUARTAS JUAN CARLOS 98520332 X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 29-03-2012 Radicacion: 2012-21598 VALOR ACTO: \$ 30,823,131.00

Documento: ESCRITURA 287 del: 28-03-2012 NOTARIA UNICA de LA ESTRELLA

ESPECIFICACION: 0912 DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO (OTRO)

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

DE: SALAZAR CUARTAS JUAN CARLOS 98520332 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 30-04-2012 Radicacion: 2012-28861 VALOR ACTO: \$ 31,000,000.00

Documento: ESCRITURA 355 del: 25-04-2012 NOTARIA UNICA de LA ESTRELLA

11  
17  
13

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

**Nro Matricula: 001-935472**

Impreso el 06 de Mayo de 2019 a las 04:08:05 p.m

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

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

ACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

R CUARTAS JUAN CARLOS

98520332

CORRALES CARLOS MARIO

15030043 X

Nro 10 Fecha: 06-06-2012 Radicacion: 2012-38744 VALOR ACTO: \$ 31,000,000.00

ESCRITURA 1851 del: 06-06-2012 NOTARIA 19 de MEDELLIN

ACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

CORRALES CARLOS MARIO

15030043

PEZ GERMAN JAFET

70107239 X

Nro 11 Fecha: 14-08-2014 Radicacion: 2014-60676 VALOR ACTO: \$ 10,200,000.00

ESCRITURA 531 del: 14-07-2014 NOTARIA UNICA de LA ESTRELLA

ACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

PEZ GERMAN JAFET

70107239

OCAMPO JORGE DANIEL

71640741 X

Nro 12 Fecha: 15-11-2017 Radicacion: 2017-87618 VALOR ACTO: \$ 120,000,000.00

ESCRITURA 6123 del: 09-11-2017 NOTARIA-DIECISEIS de MEDELLIN

ACION: 0203 HIPOTECA (GRAVAMEN)

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

OCAMPO JORGE DANIEL

71640741 X

DUQUE FRANCISCO JAVIER

8259837

HERNANDEZ MARIA EDILMA C.C. 21960117, Y/O

Nro 13 Fecha: 15-06-2018 Radicacion: 2018-45121 VALOR ACTO: \$ 120,000,000.00

ESCRITURA 2896 del: 12-06-2018 NOTARIA DIECISEIS de MEDELLIN

Se cancela la anotacion No. 12.

ACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DUQUE FRANCISCO JAVIER

8259837

HERNANDEZ-MARIA-EDILMA CED 21-9980-117

OCAMPO JORGE DANIEL

71640741

Nro 14 Fecha: 06-11-2018 Radicacion: 2018-87143 VALOR ACTO: \$ 170,000,000.00

ESCRITURA 2526 del: 31-10-2018 NOTARIA SEGUNDA de ITAGUI

ACION: 0203 HIPOTECA (GRAVAMEN)

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

OCAMPO JORGE DANIEL

71640741 X

MARGAS DIANA CATALINA

43261687

Nro 15 Fecha: 11-04-2019 Radicacion: 2019-27788 VALOR ACTO: \$

SECRETARIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
LA CORTE DE LA FE PUBLICA



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

Nro Matricula: 001-935472

Pagina 4

Impreso el 06 de Mayo de 2019 a las 04:06:05 p.m

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

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

Documento: OFICIO 917 del: 02-04-2019 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO de ITAGUI

ESPECIFICACION: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL HIPOTECARIO. (RDO. 2019-00072-00). (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: GOMEZ VARGAS DIANA CATALINA

43261687

A: MOLINA OCAMPO JORGE DANIEL

71640741 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*15\*

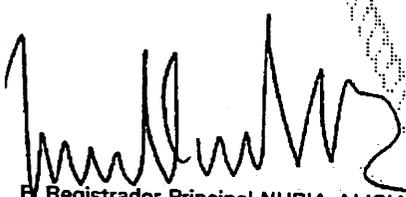
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

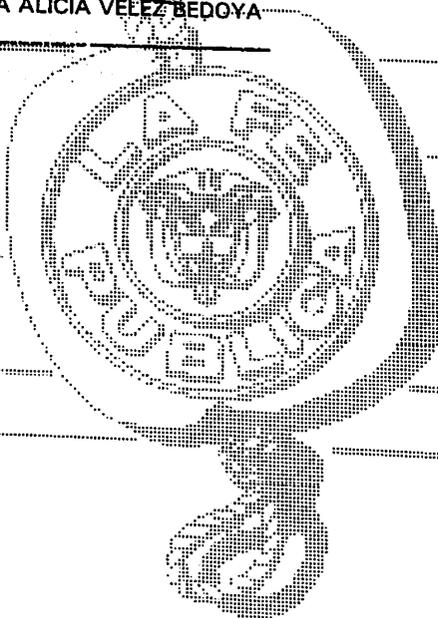
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: CAJERO55 Impreso por:CONTRL16

TURNO: 2019-145465

FECHA: 11-04-2019

  
El Registrador Principal NUBIA ALICIA VEEZ BEDOYA



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO**

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

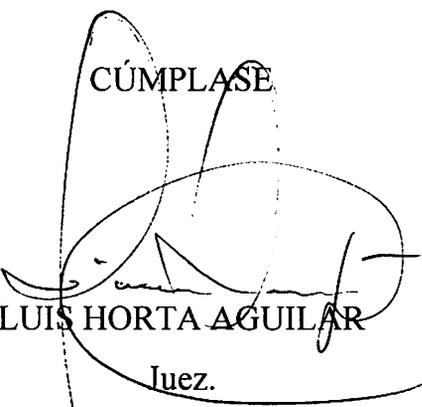
13 2  
JUP 1

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL.

La Estrella (Ant.), viernes veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve

Dese cumplimiento a la comisión encomendada a este despacho por el Juzgado Primero Civil del Circuito del Municipio de Itagüí, en consecuencia, para la práctica de la diligencia de secuestro, se subcomisiona al señor Inspector de Policía competente de este Municipio, ello de conformidad con Sentencia STC22050-2017 Sala de Casación Civil Corte Suprema De Justicia, a quien se le confiere las facultades a nosotros conferidas para su realización, también la de designar secuestre de la lista de auxiliares de la justicia.

Realizada la diligencia solicito comedidamente devolverla a este despacho con el fin de hacer las anotaciones pertinentes en el libro radicador y enviarla al juzgado comitente.

CÚMPLASE  
  
LUIS HORTA AGUILAR  
Juez.

MUNICIPIO LA ESTRELLA

2019 OCT 09 PM 03:46

18055



- 3186122711  
e Cuberos 23@hotmail.com

Nombrar secuestre

25/03/2020  
10:00 am



# República de Colombia



2

1

A054709625

Ca203174580

ESCRITURA NÚMERO: DOS MIL QUINIENTOS VEINTISEIS.  
(2.526)

ACTO: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA  
DE: JORGE DANIEL MOLINA OCAMPO.  
A: DIANA CATALINA GÓMEZ VARGAS.  
CUANTIA. \$170'000.000,00.



En el Municipio de Itagüí, Departamento de Antioquia, República de Colombia, en la NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE ITAGÜI, cuyo Notario titular es el doctor DARIO MARTINEZ SANTACRUZ, a los treinta y un (31) días del mes de Octubre del año dos mil dieciocho (2.018), se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

Comparece: JORGE DANIEL MOLINA OCAMPO, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Itagüí, de estado civil SOLTERO sin unión marital de hecho, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.640.741, quien actúa en su propio nombre y representación, y manifiesta:

PRIMERO: Que obrando en su propio nombre, se constituye deudor de la señora DIANA CATALINA GÓMEZ VARGAS, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 43.261.687, domiciliada en el Municipio de Envigado y de tránsito por el Municipio de Itagüí, de estado civil SOLTERA sin unión marital de hecho, por la cantidad de CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$170'000.000,00), que de ella declara haber recibido en calidad de Mutuo o préstamo con intereses.

SEGUNDO: Que pagará dicha suma de dinero a su ACREEDORA o a quién represente legalmente sus derechos, el día veintinueve (29) del mes de Abril del año dos mil diecinueve (2.019), no obstante el plazo fijado este podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes.

TERCERO: Que sobre la expresada suma de dinero reconocerán intereses del UNO PUNTO OCHO POR CIENTO (1.8%) los cuales cancelará EL DEUDOR por mensualidades anticipadas, todo a partir de esta fecha.

PARAGRAFO PRIMERO: Que reconocerán intereses por mora, a la tasa máxima de interés legal vigente en el momento de la mora.

**ESPACIO EN BLANCO** **ESPACIO EN BLANCO**

A054709625

Ca203174580



10745WQ00044GGUQ

17-08-18

Cadencia de inscripción: 24-08-18

INDICE

C/



SEGUNDO: LA ACREEDORA manifiesta que no obstante los intereses remuneratorios y moratorios estipulados, si en el plazo pactado se presentan variaciones que modifiquen sensiblemente el interés ordinario certificado por la Superintendencia Financiera, LA ACREEDORA se obliga a reliquidar los intereses a la tasa máxima permitida por la Ley y sin llegar en ningún caso al interés usurario.

CUARTO: Que no habrá mora en el pago del capital al vencimiento del plazo, ni en los intereses, la mora en dos (2) mensualidades de intereses acelera el plazo de la deuda, y en caso de haberla, LA ACREEDORA podrá exigir el pago del capital e intereses vencidos, aún por la vía judicial, siendo por cuenta de EL DEUDOR los gastos que demande el cobro judicial, si a ello hubiere lugar, lo mismo que los de cancelación de la presente hipoteca cuando fuere oportuno. Así mismo el retardo en el pago de una o más mensualidades de interés, dará lugar a la aceleración del plazo pactado, y a exigir el pago total de la obligación sin necesidad de constituirse en mora.

QUINTO: Que para garantizar el pago de las anteriores obligaciones EL DEUDOR JORGE DANIEL MOLINA OCAMPO, además de comprometer su responsabilidad personal constituye HIPOTECA en favor de su ACREEDORA: DIANA CATALINA GÓMEZ VARGAS, sobre el derecho real de dominio, propiedad y posesión material que tiene y ejerce sobre el 100% del siguiente inmueble:

**LOTE NUMERO 16, FRENTE: 6.12 metros. FONDO: 13.54 metros. AREA: 83.86 metros cuadrados. NETA: 64.50 metros cuadrados. Con una vivienda unifamiliar de dos(2) niveles, distinguida en su puerta de entrada con el numero 78A SUR-89 de la Carrera 57, del Municipio de La Estrella- Antioquia, identificada así: PRIMER NIVEL: área construida de 54.95 metros cuadrados (no incluye escalas), área libre (patio) 6.25 metros cuadrados, área total de 61.20 metros cuadrados. COMODIDADES: garaje, sala, comedor, cocina, una alcoba, un baño W.C., zona verde. SEGUNDO NIVEL: área construida de 57.27 metros cuadrados área libre 00 metros cuadrados. Área total 57.27 metros cuadrados COMODIDADES: balcón sala, domo, dos alcobas, dos W.C. y ducha, un vaclo, total área construida 118.47 metros cuadrados, zona verde 18.36 metros cuadrados, cuyos linderos son: por el ORIENTE, con el antejardín; por el OCCIDENTE, con zona verde por el NORTE, con el lote 17 de este reloteo (Sic); por el SUR, con el lote 15 de este reloteo sobre el lote**



# República de Colombia

3



A#054709626

C#293174579

MATRICULA INMOBILIARIA N° 001-935472, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona sur.

**SEXTO: TRADICION:** Manifiesta EL DEUDOR que adquirió el dominio del inmueble así: por compra hecha a GERMAN JAFET RIOS LOPEZ, mediante escritura pública número 531 de fecha 14 de Julio del año 2.014 de la Oficina del Circulo de La Estrella, registrada el día 14 de Agosto del año 2.014.

**SEPTIMO:** Garantiza EL DEUDOR que el inmueble que hipoteca se encuentra libre de todo gravamen, como censo, embargo judicial, pleito pendiente, registro por demanda civil registrada, y demás condiciones resolutorias.

Presente LA ACREEDORA: DIANA CATALINA GÓMEZ VARGAS, de las condiciones civiles conocidas, quien obra en este acto en su propio nombre y manifiesta: que acepta la presente escritura y, en especial, la Hipoteca en su favor constituida, por encontrarla a su entera satisfacción.

### CONSTANCIA NOTARIAL:

Advertidos del contenido del Artículo 6° De la Ley -258 del 17 de Enero de 1996, reformada por la Ley 854 de Noviembre 25 de 2003, e indagado expresamente al respecto, EL DEUDOR JORGE DANIEL MOLINA OCAMPO, manifiesta bajo la gravedad del juramento que su estado civil actual es el de SOLTERO sin unión marital de hecho, y que el inmueble sobre el cual se constituye la hipoteca NO está afectado a vivienda familiar.

**OCTAVO. PODER:** Que en caso de pérdida o de destrucción de la primera copia para exigir mérito Ejecutivo, EL DEUDOR, mediante este mismo instrumento, confiere PODER ESPECIAL hasta la cancelación total del crédito a DIANA CATALINA GÓMEZ VARGAS, para solicitar al Señor Notario, mediante escritura pública para que se sirva compulsar una copia sustitutiva con igual mérito.

En este estado comparece DIANA CATALINA GÓMEZ VARGAS, de las condiciones civiles conocidas, quien obra en este acto en su propio nombre y manifiesta: Que acepta la presente escritura y, en especial, la Hipoteca en su favor constituida, por encontrarla a su entera satisfacción.

### CONSTANCIA SOBRE IDENTIFICACION DE LOS OTORGANTES:

Se hace constar que los otorgantes fueron identificados con los documentos que se citan al pie de sus respectivas firmas.



A#054709626

C#293174579



107416100MCOAUBA3

17-08-18

Codificación: 24-08-18



EL OTORGADOR presento paz y salvos de predial y valorización a nombre de **JOSE DANIEL MOLINA OCAMPO** CC 71.640.741, Nro. 02621, de fecha 26 de Agosto de 2018, validos hasta el 31 de diciembre de 2.018, expedido por el Municipio de La Estrella, CÉDULA CATASTRAL: 380-1-001-016-0002-6-0-0 - Dirección: CR 57 NRO. 78 AS-89 Avalúo total \$61.579.736.

Se advierte a los comparecientes que la presente escritura de hipoteca sólo podrá inscribirse en la Oficina de Registro dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento, ya que de no hacerlo en el término indicado se deberá otorgar una nueva escritura que contenga la garantía hipotecaria.

NOTA 1. El Notario les informa a los otorgantes:

Que únicamente responde de la regularidad formal de (los) instrumento (s) que autoriza, pero no de la veracidad de las Declaraciones de los interesados, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo (art. 9 Dcto ley 960 de 1970).

NOTA 2. El (Los) compareciente (s) hace (n) constar que:

1. Ha (n) verificado cuidadosamente su (s) nombre (s) y apellidos (s), estado (s) civil (es), el número de su (s) documento (s) de identificación y aprueba (n) esta escritura sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.
2. las declaraciones consignadas en esta escritura corresponden a la verdad y en consecuencia asume (n) la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura en tramites ilegales.
3. Conoce (n) la Ley y sabe (n) que el notario responde de la regularidad formal de (los) instrumento (s) que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de (los) otorgante (s). ni de la autenticidad del (los) documento (s) que forma (n) parte de este instrumento.

EN CONSECUENCIA EL NOTARIO NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR ERRORES O INEXACTITUDES ESTABLECIDAS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DE (LOS) OTORGANTE (S) Y DEL NOTARIO, EN TAL CASO, ESTOS DEBEN SER CORREGIDOS DE LA MANERA PREVISTA EN EL DECRETO 960 DE 1970.

La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, advertidos de su registro oportuno dentro del término legal para ello, la encontraron conforme a su conocimiento y voluntad y por NO OBSERVAR ERROR alguno en su contenido.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



A054709627

Ca2031748

imparten su aprobación y proceden a firmarla, declarando los comparecientes estar NOTIFICADOS de que UN ERROR NO CORREGIDO en esta escritura pública de compra y venta firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes a identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición del inmueble objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que cubra los gastos para los contratantes, conforme lo manda el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia.

BIOMETRIA: Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 del 10 de Enero de 2012, el(la)(los) compareciente(s) fue(ron) identificado(a)(s) a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su(s) huella(s) dactilar(es) contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, certificación que se anexa.

Derechos de Protocolo \$ 586.705 Hojas copias de escritura \$ 54.000 IVA 19% \$ 125.363, RECAUDO SUPERINTENDENCIA NOTARIADO Y REGISTRO \$13.300 RECAUDO FONDO NACIONAL DEL NOTARIADO \$13.300, según Resolución 0858 del año 2.018. Identificación biométrica \$ 6.000.

Se extendió en las hojas de papel competente números Aa 054709625/26/27

SE IMPRIME LA HUELLA DACTILAR DEL DEDO INDICE DERECHO.

*[Handwritten signature]*

JORGE DANIEL MOLINA OCAMPO

C.C. 71640741 MED

Dirección. CPA 57 # 78AS 89

Teléfono. 3196894531

Actividad Económica. Administrador de empresas



10742AM5UCOM0048

17-08-18

Diana Catalina Gómez Vargas

DIANA CATALINA GÓMEZ VARGAS

C. C. 43 261687

Dirección. Calle 2ª S 28-131

Teléfono. 5376770

Actividad Económica. Independiente



DARÍO MARTÍNEZ SANTACRUZ  
NOTARIO SEGUNDO DE ITAGÜÍ

**Edificio Duquesa**  
NOTARIA 2 ITAGÜÍ

**NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO NOTARIAL DE ITAGÜÍ**

Doy fe que es la PRIMERA Copia especial y autentica de la escritura No. 2.526 de 31/10/2018 que se expide en 3 hojas de papel seguridad notarial, la cual tiene MERITO EJECUTIVO para el cumplimiento de las obligaciones que contiene y/o del acreedor: DIANA CATALINA GOMEZ VARGAS

Itagüí, Noviembre 01-2018

DUQUESA



DARÍO MARTÍNEZ SANTACRUZ  
NOTARIO SEGUNDO DE ITAGÜÍ



Alcaldía de La Estrella  
*Siempre con la gente*

19482

1604-

La Estrella, 09 DIC 2020

Señores.

JUZGADO 1º PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL  
Calle 80 Sur N° 60-38, piso 2, "Edificio Heco", Parque Principal  
Código Postal 055460  
La Estrella Antioquia

Asunto: Devolución despacho comisorio N.º 00026  
Cordial saludo,

Según asunto del encabezado hago devolución de DESPACHO COMISORIO 00026 DILIGENCIADO y que fuere encomendado a este despacho, para el proceso que a continuación le singularizo:

Proceso:	Comisión
A, Comitente:	Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagui
Demandante	Diana Catalina Gómez Vargas
Demandado:	Jorge Daniel Molina Ocampo
Radicado:	2019-00026

Agradezco la atención que se sirva prestarle a la presente

Atentamente,

  
ROGELIO URIBE GONZALEZ  
Inspector de Policía N°1

1604.8.5  
Código Postal 055460  
Proyectó: Erika Restrepo Bonilla  
Anexo lo dicho 17 folios

RECIBIDO 11 DIC 2020



10:29 AM



SC6714-1





Alcaldía de La Estrella  
Siempre con la gente

## MUNICIPIO DE LA ESTRELLA, ANT.

Lunes siete (7) de diciembre dos mil veinte (2020). Hora 10:15 a.m. en auxilio de la solicitud 2019-0026 remitida por parte del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de La Estrella con Funciones de Control de Garantías, para la realización del despacho Nro 039/2019/00072/00 proveniente del Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí relacionado con proceso EJECUTIVO HIPOTECARIO en el cual figura como demandante: DIANA CATALINA GOMEZ VARGAS y demandado: JORGE DANIEL MOLINA OCAMPO, el suscrito Inspector de Policía, en compañía de la Oficina Técnica en Asuntos Judiciales de la Inspección de Policía N°1; El apoderada de la parte demandante: ELEONORA CUBERO OROZCO portador de la T.P. 209113 del C. S. de la J. identificado con C.C.1037581174; La Auxiliar de la Justicia (secuestre) nombrada: MARIA ELENA MUÑOZ PUERTA identificada con C.C. N° 42796 209 quien se le localiza en la Carrera 51 N 51-72 de Itagüí Teléfonos 2773564-3127502328, disponemos nuestro traslado a la dirección y/o nomenclatura del inmueble que será objeto de la aprensión judicial deprecada, esto es, 78ª Sur -89 de la Carrera 57, de esta comprensión territorial, ya una vez en el sitio, el suscrito inspector de policía toca a la puerta de entrada del inmueble en el cual aparece en la puerta de entrada la dirección ya citada, transcurrido unos minutos como atendidos por quien se identificó, posteriormente, como el demandado a quien de inmediato se le informa del motivo de nuestra presencia en el sitio, poniéndosele de presente para ello el documento contentivo de la presente comisión así como nuestros nombre y cargos, permitiendo con ello, el ingreso voluntario al inmueble y la posterior instalación de la audiencia, a continuación el Auxiliar de la Justicia procede a la verificación del inmueble, su estado, comodidades y en especial los linderos, los cuales resultan consistentes con la copia simple de la escritura pública aportada N° 2526 de la Notaría Segunda de Itagüí del 31 de octubre del 2018, esto son: *“lote número 16, frente: 6.12 metros. fondo: 13.54 metros área: 83.86 metros cuadrados. neta 64.50 metros cuadrados con una vivienda unifamiliar de dos (2) niveles, la cual se identifica así primero nivel: área construida de 54.95 metros cuadrados (no incluye escalas) área libre (patio) 6.25 metros cuadrados, área total de 61.20 metros cuadrados comodidades garaje, sala, comedor, cocina, una alcoba, un baño, wc, zona verde segundo nivel área construida de 57.27 metros cuadrados área libre 00 metros cuadrados. área total 57.27 metros cuadrados comodidades balcón, sala domo, dos alcobas, dos wc y ducha, un vacío, total área construida 118.47 metros cuadrados, zona verde 18.36 metros cuadrados, suyos linderos son: por el oriente con antejardín, por el occidente con zona verde por el norte con lote 17 de este reloteo por el sur con el lote 15 de este reloteo sobre el lote. Igualmente cuenta con servicios de agua, luz, red de gas y red de seguridad, puerta de entrada en madera tiene un antejardín con venta en hierro forjado, venta en luz, tiene sala, garaje con puerta metálica, cocina forrada en madera con isla, un baño social, comedor, y un patio con zona de ropas, escalas para el segundo nivel pasamanos en hierro forjados y madera, donde se encuentran tres alcobas dos de ellas, con baño, ventanas de luz, puertas en madera y closet y puertas en madera todas con baño social, una alcoba sencilla con puerta en madera y closet, hay unas escalas que dan a una mansarda donde hay una alcoba principal con balcón ventanal en vidrio, bala social y closet, una de las alcobas del tercer nivel tiene balcón, el techo termina en tablilla en madera con vigentes igualmente en madera, tejas, paredes revocadas y pintadas, baldosas: A continuación, se le da el uso de la palabra al apoderado demandante quien solicita: *“solicito se declare legalmente secuestrado el inmueble antes descrito como de propiedad del demandado, seguidamente se le concede el mismo derecho al enterado para que ejerza su derecho a la oposición o manifieste lo que corresponda sobre el comportamiento de los ya referenciado, para lo cual, pasa a concederle poder al abogado: EDWIN DE JESÚS JARAMILLO CEBALLOS quien presenta T.P. 102.93 y C.C.**



SC6714-1

Calle 80 sur #58-78 Centro Administrativo Municipal Jorge Eliécer Echavarría Henao

Conmutador: (57-4) 540 7444. Línea gratuita 01 8000 420 080

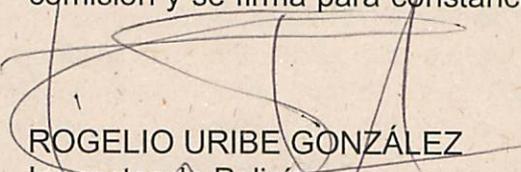
Correo electrónico: [contactenos@laestrella.gov.co](mailto:contactenos@laestrella.gov.co)

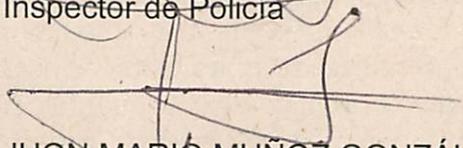
Página web: [www.laestrella.gov.co](http://www.laestrella.gov.co)

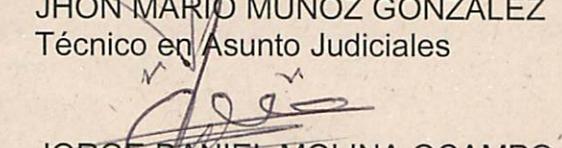


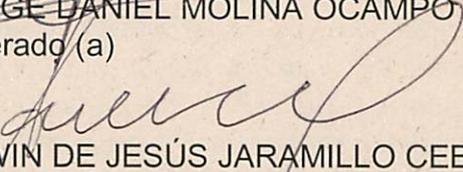
Alcaldía de La Estrella  
*Siempre con la gente*

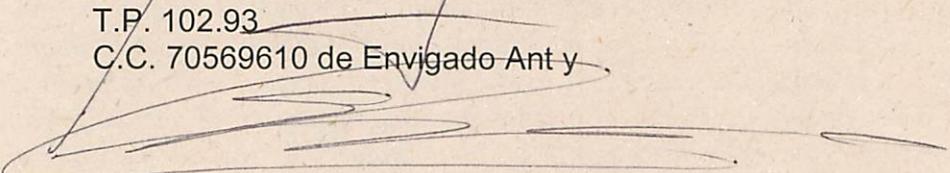
70569610 de Envigado Ant y refiere la siguiente: *“de conformidad con el numeral 3 del artículo 595 del Código General del Proceso solicito al despacho dejar en calidad de secuestre del bien inmueble al demandado JORGE DANIEL MOLINA OCAMPO”*. El despacho no existiendo oposición legal clara que atender declara legalmente secuestrado el inmueble en lo terminos de la solicitud y hace entrega inmediata del mismo a la secuestre para que proceda en los términos de la *Ley 1564 del 2012*, a lo cual manifiesta: *“solicito se le hagan las advertencias de ley a la enterada a quien dejo en calidad de depósito el inmueble ya descrito y además pido al despacho comisionado, se sirva fijar mis honorarios provisionales”* Se procede según solicitud haciéndose las prevenciones correspondientes al depositario y seguidamente se recuerda a la auxiliar que se fijaron para el evento DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000 ), los cuales se cancelan en efectivo en la presente comisión. No siendo otro el objeto de la diligencia, y según lo señalado en el *parágrafo 1º del artículo 38 de la Ley 1564 del 2012*<sup>1</sup>, se declaran legalmente secuestrados en los términos de la comisión y se firma para constancia de las partes y se da por finalizada a las 11:30 AM

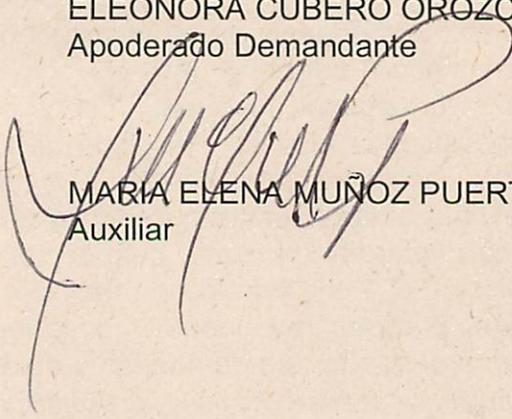
  
ROGELIO URIBE GONZÁLEZ  
Inspector de Policía

  
JHON MARIO MUÑOZ GONZÁLEZ  
Técnico en Asunto Judiciales

  
JORGE DANIEL MOLINA OCAMPO  
Enterado (a)

  
EDWIN DE JESÚS JARAMILLO CEBALLOS  
T.P. 102.93  
C.C. 70569610 de Envigado Ant y

  
ELEONORA CUBERO OROZCO  
Apoderado Demandante

  
MARIA ELENA MUÑOZ PUERTA  
Auxiliar

<sup>1</sup> Adicionados por la Ley 2030 del 27 de julio del 2020,

Señor  
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO  
ITAGUI

Radicado: 2019-072  
Demandante: DIANA CATALINA GOMEZ  
Demandados: JORGE DANIEL MOLINA  
ASUNTO: ALLEGA Avalúo del bien embargado

ELEONORA MARGARITA CUBEROS OROZCO actuando como apoderada de la parte demandante, allego  
AVALUO COMERCIAL del bien embargado y secuestrado.

Lo anterior para

Del señor Juez, atentamente.



ELEONORA MARGARITA CUBEROS OROZCO  
C.C. 1037581174  
T.P. 209113



Itagüi, Enero 28 de 2021

Señores

**JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE ITAGUI ANTIOQUIA**

E. S. D.

<b>PROCESO:</b>	EJECUTIVO HIPOTECARIO
<b>DEMANDANTE</b>	DIANA CATALINA GOMEZ VARGAS CC.Nº 43.261.687
<b>DEMANDADO</b>	JORGE DANIEL MOLINA CC.Nº 71.640.741
<b>RADICADO:</b>	2020-0072

**ASUNTO: ALLEGO: AVALUO COMERCIAL DE MEJORAS Y EL LOTE DE TERRENO URBANO**



**ZULMA ODILA BECERRA COSSIO**, identificada con la cédula de ciudadanía Nro.43.594.779 expedida en Medellín mayor de edad, vecina del Municipio de Medellín, obrando en calidad Avaluadora Registrada, manifiesto que allego en el barrio Camilo Torres del sector Girasoles de Toledo del Municipio de La Estrella.

<b>ANALISIS DEL AVALUADOR</b>	
<b>AVALUO VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>	
TIPO	VIVIENDA
AREA CONSTRUIDA	118,47
VALOR m2 Area privada	3.032.863
AVALUO TOTAL	359.303.280

**AVALÚO COMERCIAL PROPIEDAD (100%) \$359.303.279,61**

VALOR TOTAL DEL DICTAMEN PERICIAL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS CON SESENTA Y UN PESOS (**\$359.303.279,61**).

Atentamente:

**ZULMA ODILA BECERRA COSSIO**

CC. Nro. 43.594.779 expedida en Medellín  
Registro Abierto de Avaluadores AVAL- 43594779



## **LA ESTRELLA - ANTIOQUIA**

SECTOR: GIRASOLES DE TOLEDO

BARRIO - CAMILO TORRES

DICIEMBRE DE 2020



### **AVALUO COMERCIAL DE LA PROPIEDAD EN LA ZONA URBANA**

**ZULMA ODILA BECERRA COSSIO**

TECNICA AVALUADORA REGISTRADA



## AVALUO COMERCIAL PROPIEDAD URBANA

### TABLA DE CONTENIDO AVALUO

	<b>Pág.</b>
<b>IDENTIDAD DE QUIEN RINDE EL AVALUO COMERCIAL Y DE QUIEN PARTICIPÓ EN SU ELABORACIÓN</b>	6
<b>I. PROPÓSITO DEL DICTAMEN PERICIAL AVALÚO COMERCIAL DE LA PROPIEDAD URBANA EN LA ESTRELLA</b>	6
<b>1.UBICACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA Y EL MUNICIPIO DE ESTRELLA</b>	9
1.1 VISTA SATELITAL DE ESTRELLA EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	
1.2 UBICACIÓN DE LAVIVIENDA UNIFAMILIAR EN LA ESTRELLA DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA-COLOMBIA	
1.3 UBICACIÓN DE LA DIRECCION SATELITAL DEL MUNICIPIO DE ESTRELLA EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA-COLOMBIA	
<b>2.CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD</b>	
2.1 TOTAL VIVIENDA UNIFAMILIARES DISCRIMINADAS	
2.1.2 VIVIENDA UNIFAMILIAR DE CABALLERIZAS	
<b>II. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA PROPIEDAD</b>	17
2.1 VISITA AL INMUEBLE:	
2.2 CLASE DE INMUEBLE.	
2.3 VECINDARIO DEL MUNICIPIO DE ESTRELLA	
2.4 ESTADO Y DISTANCIA DE ESTRELLA HASTA EL MUNICIPIO DE -MEDELLIN	
<b>III ASPECTO JURÍDICO</b>	19
<b>3.1 LOTE INICIAL</b>	
<b>3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS:</b>	
<b>3.5 ASPECTOS GENERALES LINDEROS, ESPECIFICACIONES Y MATRICULA INMOBILIARIA DEL CERTIFICADO DE LIBERTAD N°001-935472</b>	
<b>3.5.1 DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS</b>	
<b>IV MARCO NORMATIVO</b>	23
<b>4 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN</b>	
<b>V. ASPECTO ECONÓMICO:</b>	24
<b>5. UTILIZACIÓN ECONÓMICA</b>	
5.1 MENSUAL DE LA PROPIEDAD	
5.2 EL PRECIO DE LA PROPIEDAD CON EL VALOR DE SUS ATRIBUTOS	
5.3 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	
5.4 PÁGINA WEB FUENTE PARA EL RASTREO DE PRECIO DE PROPIEDADES EN EL MUNICIPIO DE ESTRELLA ANTIOQUIA 11/12/2020	
<b>6 AVALÚO COMERCIAL DE LA PROPIEDAD</b>	
6.1 METODOS PARA AVALUAR LOS INMUEBLES EN COLOMBIA	
6.2 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	
<b>6.2 POLÍTICA EMPLEADA EN LA PRESENTACION DEL DICTAMEN PRICIAL</b>	
<b>6.3 DAÑOS MATERIALES POR LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE</b>	
<b>6.4 EL VALOR TOTAL DEL AVALUO COMERCIAL</b>	
<b>6.5 VIGENCIA DEL PERITAJE A LA PROPIEDAD URBANA</b>	
<b>7. CONCLUSIONES</b>	29



Itagüi, Enero 28 de 2021

Señores

**JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE ITAGUI ANTIOQUIA**

E. S. D.

<b>PROCESO:</b>	EJECUTIVO HIPOTECARIO
<b>DEMANDANTE:</b>	ANIBAL FILIPO RIVERA LOZANO CC.Nº 71.587.423 WILLAM ANTONIO JARAMILLO VERGARA CC.Nº 71.674.308
<b>DEMANDADOS :</b>	CIPRIANO ALFONSO CORREA ASORIO CC.Nº 8.152.577 SOCIEDAD INVERSORA LA MIRANDA S.A.S. NIT 9007973221
<b>RADICADO:</b>	2020-00092

**DICTAMEN PERICIAL**  
**(artículo 226 y 227 del Código General del Proceso)**

**IDENTIDAD DE QUIEN RINDE EL DICTAMEN PERICIAL Y DE QUIEN PARTICIPÓ EN SU ELABORACIÓN**

Nombre: ZULMA ODILA BECERRA COSSIO
Identificación: 43.594.779 DE MEDELLIN
Dirección: CARRERA 52 # 44-04 EDIFICIO CISNEROS OFICINA 604
Ciudad: MEDELLIN - ANTIOQUIA
Teléfono: 5110386 - 3103849158
Correo electrónico: zulmacossiobe327@hotmail.com
Profesión, oficio arte o actividad especial por quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración: DISEÑADORA TEXTIL Y DE MODAS ADMINISTRADORA DE EMPRESAS, CONTADORA PUBLICA Y ABOGADA TITULADA Y TECNICA AVALUADORA REGISTRADA.
EXPERINCIA: 14 AÑOS
JURAMENTO: Manifiesto bajo la gravedad del juramento que mi opinión es autónoma y corresponde a mi real convicción para lo cual soy idónea a corde a mis diferentes profesiones.
PUBLICACIONES RELACIONADAS CON LA MATERIA DEL PERITAJE: Ninguna
DESIGNACION POR LA MISMA PARTE O APODERADO: Manifiesto que he sido designada por la parte o la abogada dentro del proceso, no en posesión por el juzgado.
DECLARACION ARTICULO 226 DEL CGP. Num 8º y 9º: informo que el método utilizado para el peritaje es el comparativo acorde a la Resolución N° 620 del 23 de septiembre 2008 del Instituto de Agustin Codazzi, el cual establece los procedimientos para los peritajes ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997.
RELACIÓN DE DOCUMENTOS E INFORMACIÓN UTILIZADA EN LA PRESENTACIÓN DEL PERITAJE: Código General Del Proceso Resolución N° 620 del 2008 del Instituto de Agustín Codazzi, Normas Internacionales de Información Financiera para peritajes NIIF, Principios del Plan Básico de Ordenamiento Territorio
REVISTAS ESPECIALIZADAS. La Guia Inmobiliaria Construdata Precios. La firma privada Construdata de Legis S.A. (deberá anexar los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística)



## ACORDE A LA CERTIFICACIÓN DEL AVALUADOR SE PROCEDE A ELABORAR EL DICTAMEN PERICIAL DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR



El Técnico Avaluador, es aquel encargado de realizar un estudio sobre la propiedad, para determinar un valor aproximado de cualquier tipo de negociación de una propiedad inmueble. Los avalúos de propiedades inmuebles son análisis que se hacen sobre dichas propiedades con el fin de encontrar su valor comercial. La persona que hace gala de esta increíble herramienta es conocida como perito valuador o avaluador inmobiliario.

### PROPÓSITO DEL DICTAMEN PERICIAL AVALÚO COMERCIAL DE LA PROPIEDAD URBANA EN ESTRELLA<sup>1</sup>



Entiéndase por avalúo comercial del lote de terreno y las mejoras implantadas en la propiedad por medio de cálculos encaminados a formarse un juicio a cerca del valor de una construcción y una caballeriza ubicadas en la: carrera 57 # 78A SUR 89 de la zona urbana del barrio Camilo Torres ubicado en el Municipio de La Estrella – Antioquia.

#### I. INFORMACIÓN BÁSICA AVALUO COMERCIAL

TIPO INMUEBLE: CASA  
PAÍS: COLOMBIA  
DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA  
MUNICIPIO: ESTRELLA  
BARRIO: CAMILO TORRES  
SECTOR: GIRASOLES DE TOLEDO  
TEMPERATURA DE 20°C  
ZONA: URBANA  
LOTE: N° 16  
DIRECCION: CARRERA 57 # 78A SUR 89  
DESTINACION: VIVIENDA UNIFAMILIAR  
CODIGO CATASTRAL:: SIN INFORMACION  
ANTIGÜEDAD DE LA VIVIENDA: APROX. 14 AÑOS  
**MATRICULA INMOBILIARIA DE LA OFICINA DE REGISTROS PUBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR MI N° 001-935472**  
ANOTACION: N° 14 06/11/2018  
ESPECIFICACION: HIPOTECA 0203

#### **ESCRITURA PÚBLICA 906 DEL 20/09/2006 DE LA NOTARIA UNICA DE LA ESTRELLA**

ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA :  
ESCRITURA PUBLICA : 287 28/03/2012

<sup>1</sup> Ley 1673 del 19 de julio del 2013 Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. Artículo 1° Objeto. La presente ley tiene como objeto regular y establecer las responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia para prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado Colombiano.

<sup>1</sup> Artículo 3°. Definiciones. Para efectos de la presente ley se entenderán como. En el c. Avaluador: Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores.



### AREA DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR (3) NIVELES

PRIMER NIVEL: construida de 54.95 m<sup>2</sup> metros cuadrados  
SEGUNDO NIVEL: área construida de 57.27 m<sup>2</sup> metros cuadrados  
TERCER NIVEL: área construida (mezzanine)  
**TOTAL AREA CONSTRUIDA 118, 47 m<sup>2</sup> metros cuadrados**

**DERECHO EQUIVALENTE: 100%**  
**PROPIEDAD: 01**

- Construcción de una vivienda unifamiliar



**DE ACTO: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA**  
ESCRITURA PUBLICA: 2.526 del 28/03/2012 DE LA NOTARIA UNICA DE LA ESTRELLA  
CUANTIA: **\$170.000.000.00**  
INTERESES; 1.8%

DICHO **VALOR DE MERCADO** SE DEFINE ASÍ:

“El inmueble entra a un mercado abierto y competitivo, bajo todas las condiciones que se requieren para una venta clara, es decir, actuando el comprador y el vendedor cada uno de con prudencia y pleno conocimiento y asumiendo que el precio no está afectado por un estímulo indebido”.



- Comprador y vendedor están auténticamente motivados.
- Ambas partes están bien informadas acerca del mercado inmobiliario y cada uno actúa como considera mejor a sus propios intereses.
- Se permite un lapso de tiempo razonable para ofrecer el inmueble en el mercado abierto
- La financiación, si la hay, es en las condiciones disponibles en el medio a una fecha específica y es la usual para este tipo de inmuebles en la localidad.
- El valor estimado es el normal para el inmueble avaluado y no está afectado por condiciones especiales de financiación o por costos de servicios o por honorarios o por créditos incurridos en la financiación de ella.
- En condiciones normales, el valor de mercado correspondiente a un dictamen pericial de un avalúo de una propiedad que a tiende coincidir con el precio o suma de dinero que el adquirente desembolsa para entrar a poseer el inmueble.

### SUPOSICIONES Y CONDICIONES LIMITANTES

- Este avalúo comercial cubre el apartamento con una vivienda unifamiliar donde se viene ofreciendo la venta que se supone que las áreas y dimensiones presentadas en él están correctas.
- No se asume ninguna responsabilidad por hechos relacionados con aspectos legales vinculados a la titulación de la propiedad
- La información consignada en este reporte ha sido suministrada por personas dignas de confianza, pero no se asume responsabilidad por su exactitud.
- Los evaluadores autorizan la utilización de este dictamen pericial ante los jueces o tribunales del país, siempre que previamente se haga un acuerdo al respecto.
- Tras la pandemia del COVID 19, existen diferentes ofertas en el mercado las cuales tras la desaceleración de la economía podría influir en la demanda.



### 1.1 UBICACIÓN DE COLOMBIA A NIVEL SURAMERICA HASTA EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

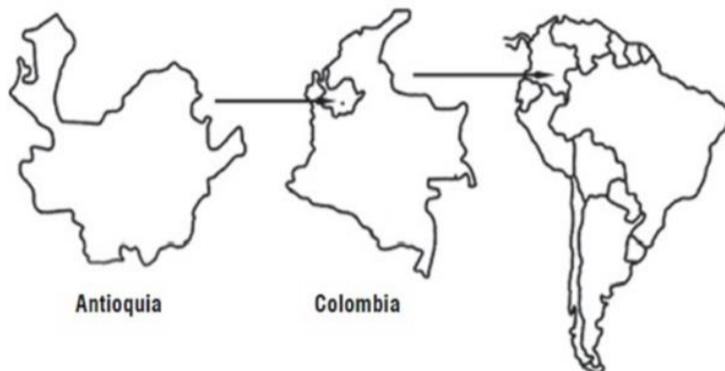
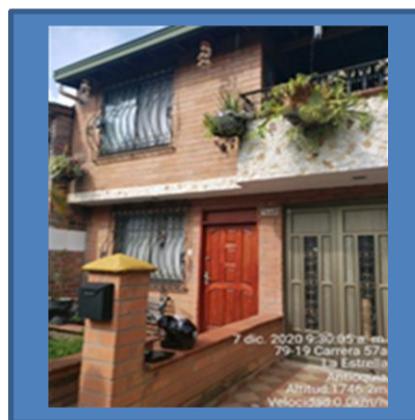


FIGURE 1. Location of the state of Antioquia, Colombia.

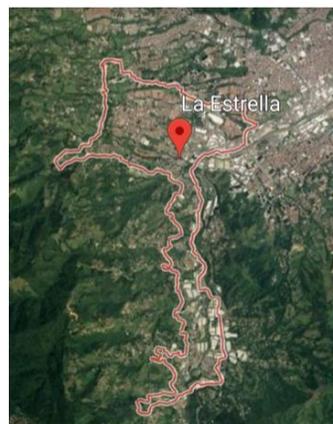
Mapa geográfico de Suramérica  
Antioquia – Suramérica  
maps.google.com

### CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA Y UBICACIÓN DEL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA



Mapa geográfico Ubicación del Municipio  
Antioquia – La Estrella  
maps.google.com

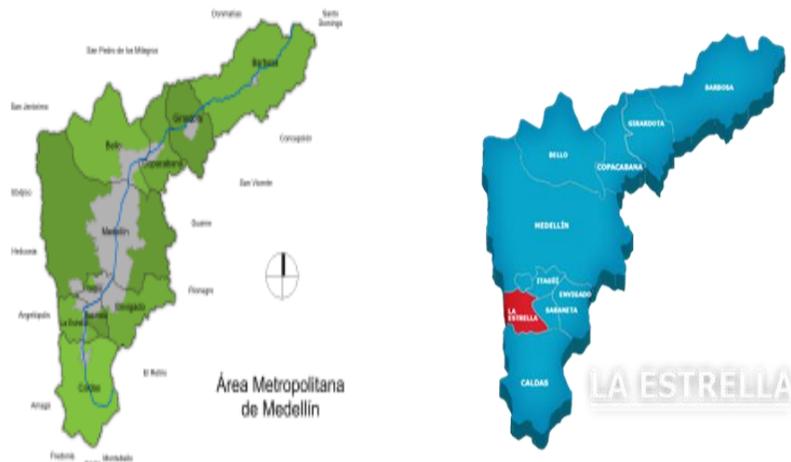
### 3.4 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA Y UBICACIÓN DEL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA



Ubicación satelital del Municipio  
Mapa La Estrella- Antioquia  
maps.google.com



### 3.5 MAPA DEL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA EN EL ÁREA METROPOLITANA



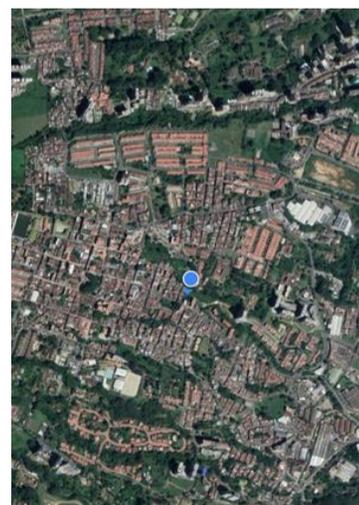
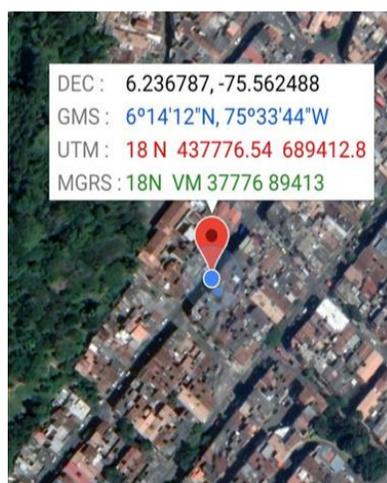
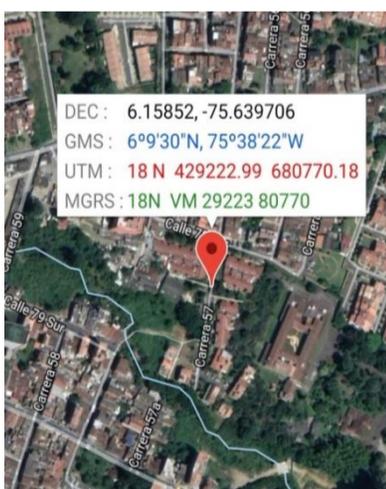
Ubicación de la geográfica – Tunnel de occidente  
 Vias La Estrella-- Via Vereda Pueblo viejo  
 maps.google.com

### 3.6 MAPA DE ANTIOQUIA Y UBICACIÓN DEL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA



Ubicación satelital del Municipio  
 Mapa La Estrella- Antioquia  
 maps.google.com

### VISTA SATELITAL DE ESTRELLA EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA



Ubicación satelital del Municipio  
 Mapa La Estrella- Antioquia  
 maps.google.com



### 3.8 MAPA UBICACIÓN DEL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA Y LIMITES CON MUNICIPIOS CERCANOS



Ubicación de la geográfica  
 Barrio- Camilo Torres –Girasoles de Toledo  
 maps.google.com

#### División administrativa [\[ editar \]](#)

El Municipio de La Estrella está conformado por 23 barrios en el área

Los barrios y veredas son:

Barrios		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ancón San Martín</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Escobar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Primavera</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Villa alicia</li> <li>• Villa Mira</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Horizontes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quebrada Grande</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bellavista</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Chisca</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• San Agustín</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Camilo Torres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Ferreiria</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• San Andrés</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Caqueta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Ospina</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• San Cayetano</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centro</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las Brisas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• San Vicente</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chile</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Monterrey</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona Industrial</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El Dorado</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El Pedrero</li> </ul>		

#### CUADRO DEL ESTADO DEL INMUEBLE

<b>FORMA:</b>	PLANA
<b>CONSOLIDACIÓN.</b>	TOTAL
<b>SERVICIOS PÚBLICOS:</b>	(SI) Acueducto, (SI) Alcantarillado, (SI) Luz, (NO) Teléfono, (SI) Internet, (SI) Gas Domiciliario (SI) Cable Tv.



<b>URBANISMO.</b>	(SI) Vía (SI) Aceras, (SI) Arborización. (SINO) Zonas de parqueos
<b>VÍA FRONTAL</b>	(SI) asfalto (SI) vehicular (SI) zona verde (SI) cemento (SI) peatonal (NO) sin pavimentar (SI) doble vía (NO) separador central (NO) doble vía troncal
<b>TRANSPORTE</b>	(SI) fácil (NO) regular (NO) difícil
<b>VALORIZACIÓN PROBABLE</b>	(X) creciente ( ) normal ( ) decreciente
<b>SERVIDUMBRE</b>	No aplica
<b>GRAVAMEN</b>	HIPOTECA

### DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR –(3) NIVELES

<b>ESTILO</b>	(X ) moderno ( ) antiguo	( ) intermedio ( ) antiguo reformado
---------------	-----------------------------	---

## 2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD



En la actualidad la vivienda se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal (RPH), y cuenta con mejoras implantadas en la propiedad en el tercer nivel terminado en techo.

### 2.1 TOTAL VIVIENDA UNIFAMILIARES (3) NIVELES DISCRIMINADOS A CONTINUACION:

Se describe a continuación una vivienda unifamiliar y su correspondiente mejora en la plancha del segundo piso con una nueva construcción con techo de madera (mezzanine) con muros en ladrillo o a la vista, pisos en cerámica a dos colores (blanco y negro), zona de ropas,

#### REGISTRO FOTOGRAFICO N° 1





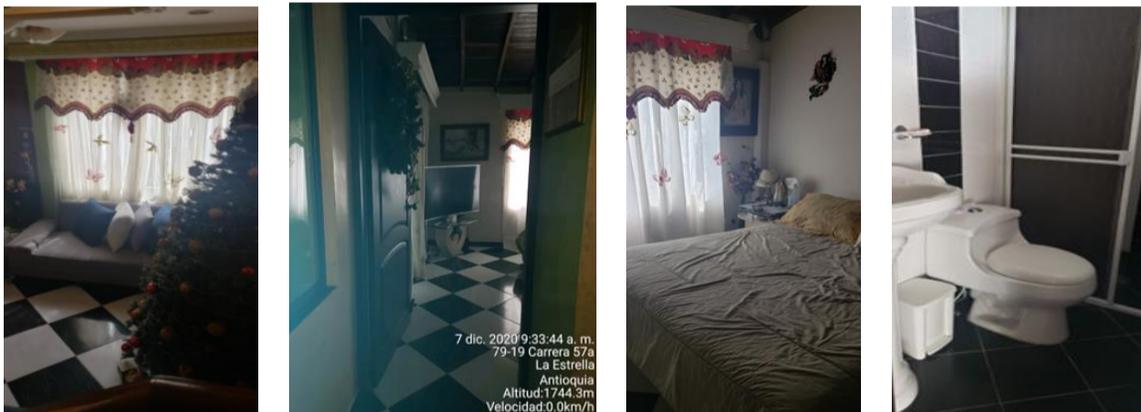
REGISTRO FOTOGRAFICO N° 2



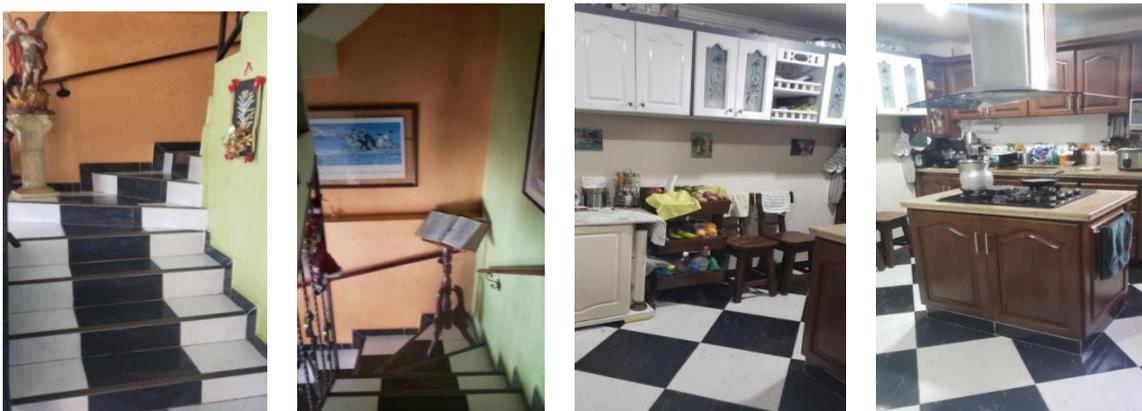
REGISTRO FOTOGRAFICO N° 3



REGISTRO FOTOGRAFICO N° 4



REGISTRO FOTOGRAFICO N° 5





REGISTRO FOTOGRAFICO N° 6



REGISTRO FOTOGRAFICO N° 7



**PRIMER NIVEL CON UNA (1) PROPIEDAD**  
(1) CONSTRUCCIÓN CASA



• **ESTRUCTURA DE MARCOS Y ALAS:**

PUERTA PRINCIPAL: Puerta de acceso principal de la propiedad en madera  
**PUERTA:** las puertas de entrada a la casa es en madera y el garaje en hierro con puerta corrediza.

• **COCINA: sencilla.**

ESTRUCTURA COCINA:

• **MUEBLES:** mueble qen buen estado

- MESÓN: en acero inoxidable o similar
- GRIFERIA: grival doble pomo o similar.
- LAVADERO: en acero inoxidable o similar.
- ISLA: donde se encuntra el fogón en buen estado.

**GARAJE: Total de uno (1) al ingresar a la propiedad**

Estado: en buen estado y con puerta corrediza

**BAÑO: Un total de un (1) baño con respectivo lavamanos.**

- **ESTRUCTURA BAÑO:** aparato sanitario con sus respectivas instalaciones en cerámica.
- **ZONA DE ROPAS:**
- Estado: en buen estado y con puerta corrediza
- **MARCOS DE LA PROPIEDAD Y BAÑOS:** en madera roble o similar con buen acabado.



- **ANTEJARDÍN:** este se encuentra en la entrada de la vivienda que conecta con la calle, pues no posee parqueado privado ni público.

### **SEGUNDO NIVEL CON UNA (1) PROPIEDAD**

(2) CONSTRUCCIÓN CASA



#### **ALCOBAS : Total de dos (2) Alcobas de la casa**

Estado: en buen estado y una tiene mezzanine

#### **BAÑO: Un total de un (1) baño con respectivo lavamanos.**

- ESTRUCTURA BAÑO: aparato sanitario con sus respectivas instalaciones en cerámica.

- **BALCON : Total de (1) balcón** en buen estado con hierro forjado las ventanas y el pasamanos.

### **TERCER NIVEL CON UNA (1) MEZANNINE - MEJORA IMPLANTADA EN LA VIVIENDA**

(3) CONSTRUCCIÓN CASA



#### **ALCOBAS : Total de una (1) Alcobas de la casa**

Estado: en buen estado y una tiene mezzanine

#### **BAÑO: Un total de un (1) baño con respectivo lavamanos.**

- ESTRUCTURA BAÑO: aparato sanitario con sus respectivas instalaciones en cerámica.

- **BALCON: Total de (1) balcón** en buen estado y una tiene mezzanine.

- **TECHO:** terminado en tablilla y teja en buen estado de conservación.

## **2.2. ACABADOS E INSTALACIONES EN LA VIVIENDA UNIFAMILIAR**

- ESTADO: acorde a lo observado, se encuentran en buen estado de conservación la casa de habitación.
- AMBIENTAL: La zona urbana no cuenta con malos olores que afecten la tranquilidad del lugar, pues el ambiente del sector se observa fresco y limpio a pesar que tiene una amplia afluencia de las distintas rutas publicas y privadas que pasan por el sector.
- CONTAMINACIÓN: la construcción no se ve afectada por el constante tráfico vehicular, por las vías cubiertas por los diferentes transportes públicos y/o empresas que emanen olores en el ambiente.
- FUENTES HIDRICAS: A la fecha no se observa fuentes hídricas alrededor de la propiedad.
- ORDEN PÚBLICO: El lugar no representa a la fecha desorden social que impida la entrada al barrio.

## **II. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA PROPIEDAD<sup>2</sup>**



**DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** Barrio Camilo Torres conocido con el nombre Girasoles de Toledo con dirección CARRERA 57 # 78A SUR 89 del Municipio de La Estrella-Antioquia.

<sup>2</sup> DECRETO 1730 DE 2009 (mayo 15) Por medio del cual se reglamentan los artículos 48, numeral 9, 57, 81 y 84 de la Ley 1116 de 2006 y se dictan otras disposiciones para inventarios, avalúos, peritos y avaluadores.

Artículo 10. Condiciones generales de los avalúos. En la práctica de un avalúo se deben El avalúo debe prepararse de manera neutral y por escrito. Debe presentar el valor discriminado por unidades o por grupos homogéneos. Tratará de manera coherente los bienes de una misma clase y características.



## 2.1 VISITA AL INMUEBLE:



FECHA DE VISITA: Diciembre 07 del 2020 acorde al art 246 del C.P.C: la visita se fue programada para las 9:00 de la mañana el lunes del presente año.

FECHA ENTREGA: Se entregó en Enero 28 de 2021 a la apoderada de la solicitante del dictamen pericial de la vivienda unifamiliar.

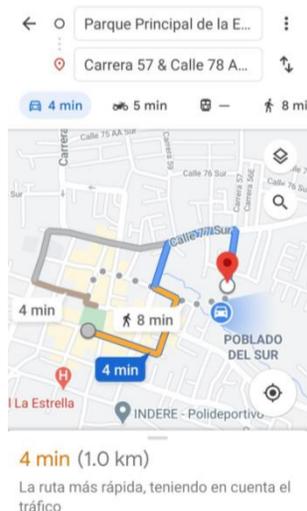
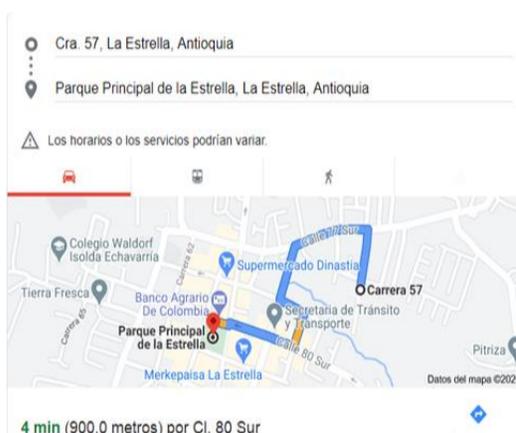
## 2.2 CLASE DE INMUEBLE.

La **Mejora en la vivienda unifamiliar** se encuentra en la plancha del segundo piso referenciado como mezzanine, donde se encuentra una habitacion mas de la propiedad que a su vez amplia el area de la construccion.

## 2.3 VECINDARIO DEL MUNICIPIO DE ESTRELLA

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá es una entidad administrativa de derecho público que asocia a 9 de los 10 municipios que conforman el Valle de Aburrá. En la actualidad está integrada por los municipios de Medellín (como ciudad núcleo), Barbosa, Girardota, Copacabana, Bello, Itagüí, La Estrella, Sabaneta y Caldas. El municipio de Envigado no es miembro actual de la entidad, ya que se excluyó el 28 de febrero de 1983 mediante fallo del Consejo de Esta

## 2.4 ESTADO Y DISTANCIA DE ESTRELLA HASTA EL MUNICIPIO DE – MEDELLIN



Ubicación de la geográfica –

Santa Rosa de Osos, 860-5597; Don Matías 3122850248,  
**Medellín 5110386; Celular 3103849158**  
Email: zulmacossiobe327@hotmail.com



Vías La Estrella—Camilo Torres  
maps.google.com

#### 2.4.1 TRANSPORTE Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURA VIAL Y TRANSPORTE

La Estrella e Itagüí contarán con una futura carretera de doble calzada, con la que se busca descongestionar los límites entre ambos municipios. Para tal fin, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá y las alcaldías de ambas poblaciones suscribieron un convenio para ampliar la carretera desde el sector de Los Chorritos hasta el barrio Bariloche, de Itagüí, donde se unirá con el nuevo acceso al corregimiento San Antonio de Prado, de Medellín.

2.4.1.1 **TRANSPORTE PÚBLICO:** Goza de una vía de acceso por el cual transitan vehículos de servicio público tales como: Bus y Taxi.

2.4.1.2 **TRANSPORTE PRIVADO:** Se cuenta con el servicio privado vehículos particulares<sup>3</sup>

#### 2.5 RECORRIDO HASTA LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA VIVIENDA UNIFAMILIAR



¡Échale un vistazo a LA ESTRELLA GIRASOLES DE TOLEDO en Relive! <https://www.relive.cc/view/vevYDYodrJq!~OMSelectionMarkerStart~!!~OMSelectionMarkerEnd~!>

El transporte, para el Municipio de la Estrella Antioquia, atiende la mayoría de los sectores de forma continua, para llenar las expectativas de transporte en la zona. De hecho el estado de las vías se encuentra en un buen estado al observar que muchos de estos vienen siendo mejorados para mejorar el tránsito vehicular.

### III ASPECTO JURÍDICO

#### 3. TÍTULOS OBSERVADOS:



Para efectos de la elaboración del presente informe, se tuvieron en cuenta, los documentos legales de la propiedad que a continuación se allegan a la fecha a continuación se describe:

**MATRÍCULA INMOBILIARIA DE LA OFICINA DE REGISTROS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA SUR MI N° 001-935472**

<sup>3</sup> Acuerdo No.02 del 2.000, Por Medio Del Cual Se Adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Para El Municipio De El Santuario - 21 -



ANOTACION: N° 14 06/11/2018  
ESPECIFICACION: HIPOTECA 0203  
**ESCRITURA PÚBLICA 906 DEL 20/09/2006 DE LA NOTARIA UNICA DE LA ESTRELLA**  
ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA :  
ESCRITURA PUBLICA : 287 28/03/2012  
**DERECHO EQUIVALENTE: 100%**

**DE ACTO: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA**  
ESCRITURA PUBLICA: 2.526 del 28/03/2012 DE LA NOTARIA UNICA DE LA ESTRELLA  
CUANTIA: **\$170.000.000.oo**  
INTERESES; 1.8%

**3.1 ASPECTOS GENERALES LINDEROS, ESPECIFICACIONES Y MATRICULA INMOBILIARIA DEL CERTIFICADO DE LIBERTAD N°001-935472**

**3.5.1 DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Municipio	Estrella
Barrio	Camilo Torres
Sector	Girasoles de Toledo
Lote	N° 16
Carrera	N° 57 78ª SUR 89
Matricula inmobiliaria	001-935472
Según Escritura Pública	<p><b>MATRICULA INMOBILIARIA DE LA OFICINA DE REGISTROS PUBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR</b>  MI N° 001-935472  Anotacion: n° 14 06/11/2018  Especificacion: Hipoteca 0203</p> <p><b>ESCRITURA PÚBLICA 906 DEL 20/09/2006 DE LA NOTARIA UNICA DE LA ESTRELLA</b>  Actualizacion de nomenclatura :  Escritura publica : 287 28/03/2012</p> <p><b>AREA DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR (3) NIVELES</b>  Frente: 6.12  Fondo: 13.64</p> <p><b>TOTAL AREA CONSTRUIDA 118, 47 m<sup>2</sup> metros cuadrados</b></p>
Linderos de la vivienda unifamiliar:	<p>Con una vivienda unifamiliar de (2) niveles, distinguida en su puerta de entrada con el número 78 A 89 de la Carrera 57 del Municipio de La Estrella Antioquia identificada asi:</p> <p>PRIMER NIVEL: construida de 54.95 metros cuadrados (no incluye escaleras), área libre patio 6.25 metros cuadrados área total de 61.20 metros cuadrados. COMODIDADES un garaje, sala, comedor, cocina, una alcoba un baño WC., zona verde.</p> <p>SEGUNDO NIVEL: área construida de 57.27 metros cuadrados, área libre 00 metros cuadrados Area total</p>



	57.27 metros cuadrados, COMODIDADES, balcón sala, domo, dos alcobas, dos baños W C y ducha, un vacío, total area construida 118, 47 metros cuadrados, zona verde 18.36 metros cuadrados, cuyos linderos son: Por el ORIENTE con el artejardin, por el OCCIDENTE, CON ZONA VERDE por el NORTE con el lote 17 con este reloteo (Sic) con el lote 15 de este reloteo sobre el lote. <b>MATRICULA INMOBILIARIA</b> 001-935472 de la Oficina De Registros Publicos De Medellin Zona Sur.
VISITA A LA PROPIEDAD POR LA AVALUADORA	TERCER NIVEL: construida en el segundo nivel de la propiedad, donde se observa un mezzanine que no se encuentra en la escritura, por ser una mejora de la propiedad.
TRADICION	Manifiesta el DEUDOR que adquirió el dominio del inmueble así: por compra hecha a GERMAN JAFET RIOS LOPEZ y la ACREEDORA DIANA CATALINA GOMEZ VARGAS.

#### IV MARCO NORMATIVO



**1998 Decreto 1420 de 1998 Nivel Nacional** Normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles.

**2008 Resolución 620 de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazz**  
Establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

**2014 Resolución 898 de 2014 Instituto Geográfico Agustín Codazzi**  
Fija las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración y actualización de los avalúos comerciales, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013. Señala ámbito de aplicación, definiciones, selección del evaluador, solicitud y plazo para la elaboración del avalúo; mecanismos de impugnación, valoración comercial, determinación de la indemnización, consulta de información; investigación de mercado; encuestas, cálculos matemáticos estadísticos; daño emergente y lucro cesante; entre otras disposiciones.

**2015 Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015 Nivel Nacional**  
Constituye avalúo comercial de un predio rural y de las mejoras en él incorporadas, o simplemente de éstas, el precio obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario, en el que el perito evaluador tiene en cuenta como criterios determinantes de su experticia los factores que se definen en el presente decreto. En los procedimientos administrativos de adquisición de tierras y mejoras rurales que adelante directamente el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, conforme al Capítulo VI de la Ley 160 de 1994, se ordenará la realización de un avalúo comercial de los inmuebles y bienes respectivos por parte de un (1) perito. Para determinar el avalúo comercial de un predio rural, conforme a lo exigido en el numeral 2 del artículo 32 de la Ley 160 de 1994, el perito evaluador deberá adelantar el procedimiento de elaboración y presentación que para tales efectos expida el Gerente General del INCODER. A su vez, se estipula el procedimiento para los avalúos ordenador el



INCODER, avalúos en procesos de expropiación y avalúos en procesos de negociación voluntaria. (Artículos 2.14.11.1.1. al 2.14.11.2.7.).

**ARTÍCULO 4o.** Bases para el modelo de ordenamiento territorial. A partir de los escenarios posibles de ordenamiento espacial, la construcción del Modelo de Ordenamiento Territorial para el municipio de La Estrella, se basa en los siguientes lineamientos que se traducen en la IMAGEN – OBJETIVO, desarrollada en los Objetivos Generales de Ordenamiento:

- Redensificación de la zona central del municipio
- Crecimiento racional de la zona urbana de expansión
- Consolidación de la zona urbana desarrollada
- Fortalecimiento de los centros poblados.
- Constitución de zona de barrera para evitar el crecimiento lineal a lo largo de la Troncal y el Río y la consecuente conurbación de los centros poblados entre sí y de éstos con la cabecera.
- Protección de los Ecosistemas, el Paisaje y los Recursos Naturales en general

## **CAPÍTULO I CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE LAS CLASES DE SUELO**

**ARTÍCULO 6o.** Clases de Suelo. De conformidad con lo establecido en el Artículo 30 de la Ley 388 de 1997, el territorio de los municipios se clasifica en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales que se describen en las definiciones de que tratan los artículos siguientes:

### **4 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN**

Se observo una construcción caracterizado por encontrarse en buen estado, con buena iluminación, dejando un impacto positivo pues tiene entrada principal individual, donde los compradores e inversionistas estarán dispuestos a pagar un mayor valor en dinero.

### **V. ASPECTO ECONÓMICO:**

### **5. UTILIZACIÓN ECONÓMICA:**



En la actualidad la propiedad **no se encuentra generando ingresos** por canon de arrendamiento,

#### **5.1 ARRENDAMIENTO MENSUAL DE LA PROPIEDAD**

**El bien inmueble no posee explotación económica al no encontrarse arrendado** y solo es usado para vivienda, por tanto no tiene canon establecido de acuerdo a diligencia realizada a la propiedad por la Técnica..

<b>ARRENDAMIENTO (100%) :</b>	<b>\$0.000.00</b>
-------------------------------	-------------------

#### **5.2 EL PRECIO DE LA PROPIEDAD CON EL VALOR DE SUS ATRIBUTOS:**



Se analiza los datos utilizados en la estimación econométrica de las regresiones hedónicas. En particular nos concentramos en la distribución de la variable que utilizamos como dependiente: precio del metro cuadrado y en la disponibilidad de los mismos en el variado Mercado Inmobiliario del Municipio de la Estrella – Antioquia.



### 5.3 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

En el periodo actual el mercado inmobiliario no tiene la dinámica de otros tiempos; pese a que existe una alta oferta inmobiliaria en el municipio, de cual me permito aportar los siguientes comparativos.

### 5.4 PÁGINA WEB FUENTE PARA EL RASTREO DE PRECIO DE PROPIEDADES EN EL MUNICIPIO DE ESTRELLA ANTIOQUIA 10/12/2020

#### [Casas en Venta en La Estrella, Vivienda Nueva y Usada ...](#)

[www.fincaraiz.com.co](http://www.fincaraiz.com.co) › [casas](#) › [venta](#) › [la-estrella](#)

Anuncios de **venta** de casas en La **Estrella**. Búsqueda por características: habitaciones, estrato, precio, ubicación sector barrio.

#### [Casas municipio estrella antioquia - casas en La Estrella ...](#)

[casas.mitula.com.co](http://casas.mitula.com.co) › [casas](#) › [casas estrella](#)

<https://www.nuroa.com.co/venta/casa-unifamiliar-estrella>

<https://www.metrocuadrado.com/casas/venta/la-estrella/>

**\$ 456.000.000**

- 3 habitaciones
  - 3 baños
  - 132 m<sup>2</sup>
- 3.454.545 COP/m<sup>2</sup>
  - garage
- cocina equipada
  - mascotas

#### PATROCINADO



17

#### [4802 Venta De Casa En La Estrella Toledo](#)

La Estrella [Mapa](#)

...**Casa** en venta en La **Estrella**, Antioquia de 132 m<sup>2</sup> con 3 habitaciones y 3 baños por 456.000.000 COP\$. Descubre la **casa** que cuenta con todo lo que estás buscando para este tipo de propiedad. En su interior encontrarás: closet: 3, estado de conservación...

Punto Propiedad

[Ver más detalles](#)

**\$ 320.000.000**

- 3 habitaciones
  - 3 baños
  - 120 m<sup>2</sup>
- 2.666.666 COP/m<sup>2</sup>



### Se Vende Casa Unifamiliar En Suramérica Estrella

La Estrella [Mapa](#)

...**Casa** en venta en La **Estrella**, Antioquia de 120 m<sup>2</sup> con 3 habitaciones y 3 baños por 320.000.000 COP\$. ¿Te gusta? Accede al anuncio para ponerte en contacto y así podrás conocerlo en persona. Ah, ¡y que no se te olvide apuntar el número de referencia 3...

Punto Propiedad

actualizado hace 8 días [Ver más detalles](#)

**\$ 330.000.000**

- 4 habitaciones



### Casa en Venta La Estrella Suramerica

La Estrella [Mapa](#)

...**casa unifamiliar** disponible para venta, en el sector de Suramerica de 2 niveles con buenos espacios y acabados, cuenta con un área de 115 m<sup>2</sup>, luz de panel solar para ahorro de energía, iluminación natural excelente ubicación, la urbanización cuenta c...

Fincaraiz Resto CO

actualizado hace más de un mes

[Ver más detalles](#)

**\$ 265.000.000**

- 4 habitaciones
- garage



13

### Casa En Venta En La Estrella Estrellas Del Sur VALA8216

estrellas del sur, LA ESTRELLA [Mapa](#)

...**CASA UNIFAMILIAR** UBICADA EN BUEN SECTOR DE LA ZONA, CON BUEN SISTEMA DE TRANSPORTE Y A UNOS MINUTOS DEL PARQUE PPAL DE LA **ESTRELLA**. **CASA** CON PATIO Y ZONA DE ROPAS, CON DOS PARQUEADEROS LINEALES...



6



## SE VENDE CASA UNIFAMILIAR EN SURAMÉRICA ESTRELLA

La Estrella [Mapa](#)

...AL, EN EL SUR DE MEDELLÍN. La Unidad Está Ubicada en Suramérica, **Casa Jardín. Casa** de 3 Niveles. Área de 120m<sup>2</sup>. 3 Alcobas + Clos... Encuentras: Transporte Urbano + Mall Suramericana + Parque la **estrella** + Autopista Sur + Mall Vegas Plaza + Supermercado Exi... Más búsquedas: [casa suramericana estrella](#)

Usado

### Casa en La Estrella

Sector Toledo

• 117,00 m<sup>2</sup>

4 hab.

• \$ 395.000.000

• 17

FOTOS

Usado

### Casa en La Estrella

Sal Vatoriano

128,00 m<sup>2</sup>

4 hab.

• \$ 390.000.000

## 6 AVALÚO COMERCIAL DE LA PROPIEDAD

### 6.1 METODOS PARA AVALUAR LOS INMUEBLES EN COLOMBIA

Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

#### 6.1.2 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V<sub>c</sub> = Valor comercial

C<sub>t</sub> = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V<sub>t</sub> = Valor del terreno

Parágrafo. – Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las vivienda unifamiliar es se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

-----  
Santa Rosa de Osos, 860-5597; Don Matías 3122850248,

**Medellín 5110386; Celular 3103849158**

Email: [zulmacossiobe327@hotmail.com](mailto:zulmacossiobe327@hotmail.com)



### 6.1.3 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.

### 6.2 POLÍTICA EMPLEADA EN LA PRESENTACION DEL AVALUO COMERCIAL



La información suministrada por el análisis del mercado consistió en una investigación general de oferta y demanda en el sector debidamente verificado en inmuebles similares a la propiedad, considerando por el 100% del total de la propiedad, con Matrícula Inmobiliaria 001-935472 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, este método permitió concluir los valores anotados a continuación:

### 6.3 ANÁLISIS DE MÉTODOS PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR NETO DE REPOSICIÓN DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR

#### AVALÚO URBANO MÉTODO DE REPOSICIÓN

INFORMACIÓN BÁSICA DEL SUJETO										
CLIENTE	OBJETO	COTIZA	AVALUADOR	TIPO	USO SUELO	RPH / DER	MM Método Mercado	MRT Método Renta	MC Método Costo	MR Método Residual
DIANA CATALINA GOMEZ VARGAS	VALOR COMERCIAL	1	ZULMA	VIVIENDA	URBANO	NA	X	X	X	NA

INFORMACIÓN ADICIONAL									
ESTRATO	ÁREA LOTE (ha)	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	FECHA CONSTRUCCIÓN	ESTADO	ACCESO VÍA	FRENTE	ÁREA CULTIVO (ha)	PENDIENTE	VARIEDAD CULTIVO
3	0	118,47	NA	3	LA ESTRELLA	6,12	0	3%	0

MÉTODO DE COSTOS DE REPOSICIÓN % EDAD (Artículo 3 de la Resolución 620)										
No.	CÓDIGO	ÁREA CONSTRUIDA	ESTRATO	ESTADO	EDAD	SISTEMA CONSTRUCTIVO	% EDAD	VIDA TÉCNICA (Vida Útil Técnica)	VIDA ÚTIL	FACTOR VIDA ÚTIL
1	INMOBILIARIA	132	3	3	10	MURO	14%	20	70	3,50
2	INMOBILIARIA	115	3	3,5	14	MURO	20%	24	70	2,92
3	INMOBILIARIA	117	3	3,5	5	MURO	7%	15	70	4,67
4	INMOBILIARIA	128	3	3,5	10	MURO	14%	20	70	3,50

No.	CÓDIGO	% EDAD	FACTOR VIDA ÚTIL	% VIDA CORREGIDA	% DEPRECIACIÓN fitto y corvini	VALOR m2 CONSTRUCCIÓN (Tabla Construdata Costo Ref. Const)
1	INMOBILIARIA	20%	3,50	70%	74,97%	3.454.545
2	INMOBILIARIA	20%	2,92	70%	81,05%	2.869.565
3	INMOBILIARIA	10%	4,67	47%	70,40%	3.376.068
4	INMOBILIARIA	14%	3,50	50%	75,17%	3.046.875



DEPRECIACIÓN							
No.	CÓDIGO	% DEPRECIACIÓN Fitto y corvini	VALOR m2 CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 GASTADO	VALOR m2 REMANENTE	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR LOTE
1	CMP -M1	0,65	3.454.545	2.245.455	1.209.091	368.772.727	361.227.273
2	CMP -M2	0,54	2.869.565	1.549.565	1.320.000	442.199.967	307.800.034
3	CMP -M3	0,68	3.376.068	2.295.726	1.080.342	399.726.495	317.273.505
4	CMP- M4	0,65	3.046.875	1.980.469	1.066.406	354.046.875	335.953.125

VALOR HOMOGENIZADO					
CÓDIGO	VALOR LOTE ha		VALOR m2 LOTE	FACTOR GENERAL	VALOR HOMOGENIZADO
CMP - M1	0		368.772.727	0,76	280.398.720
CMP - M2	0		442.199.967	0,74	328.132.646
CMP - M3	0		399.726.495	0,70	280.743.541
CMP - M4	0		354.046.875	0,79	279.532.488

PROMEDIO MOVIL								
No.	CÓDIGO	VALOR HOMOGENIZADO	MEDIA	DESVIACIÓN ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	MEDIA	DESVIACIÓN ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACIÓN
1	CMP - M3	2.245.455						
2	CMP - M5	2.869.565						
3	CMP - M2	3.025.726	2.713.582	412860,43	15,21%			
4	CMP - M1	3.040.000	2.978.430	94549,89	3,17%	2.795.187	374530,37	13,40%
5	CMP - M4		3.032.863	1200000,00	39,57%	2.795.187	374530,37	13,40%

MEDIA	3.032.863
DESVIACIÓN ESTANDAR	1200000,00
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	39,57%

ANALISIS DEL AVALUADOR	
<b>AVALUO VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>	
TIPO	VIVIENDA
AREA CONSTRUIDA	118,47
VALOR m2 Area privada	3.032.863
AVALUO TOTAL	359.303.280

**AVALÚO COMERCIAL PROPIEDAD (100%)**

**\$359.303.279,61**

- Por tanto, para efectos de la conformación del precio de la construcción evaluada comercialmente, se ha tenido en cuenta avalúos recientes y las transacciones en el sector al que pertenece el inmueble en diferentes factores tanto positivos como negativos que afectan el inmueble e influyen directamente en el valor del metro cuadrado de este basados en la consideración de las características físicas de topografía, forma, tamaño.
- En el dictamen pericial para la búsqueda del precio de la construcción, **no se tiene en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno valuado, por cuanto la certeza de tal análisis requiere la aplicación de técnicas especiales que como evaluador no realizo en la edificación.** Se trata de un inmueble cuya utilidad, para el consumidor depende de la utilidad que brinden cada una de las características o atributos que los componen.



#### 6.4 DAÑOS MATERIALES POR LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE



Al momento de calcular una indemnización, generalmente se presentan problemas, ya que en muchos casos no es claro cuáles son los conceptos que deberían ser parte de dicha indemnización, por tanto se indica el lucro cesante y el daño emergente para el presente avaluo comercial, para determinar que incidencia se presenta en la propiedad.

##### 6.4.1 EL LUCRO CESANTE

Hace referencia al lucro, al dinero, a la ganancia a que una persona deja de percibir como consecuencia del perjuicio o daño que se le ha causado. Si una persona no hubiera sufrido de un daño o perjuicio, se hubiera seguido lucrando sin problemas, lucro que se pierde, que cesa por culpa del daño o del perjuicio, y por supuesto que el responsable será quien causó el daño y el perjuicio, y en algunos casos tendrá que indemnizar a la víctima del daño o perjuicio. **Para este caso el concepto no aplica para la propiedad.**

##### 6.4.2 DAÑO EMERGENTE

El daño emergente corresponde al valor o precio de un bien o cosa que ha sufrido daño o perjuicio. Que para el presente caso no se ha cancelado suma de dinero alguno a falta de información pendiente en cuanto al total de árboles de café este concepto no lo puede determinar el perito pues la parte demandada indica que no tenía una persona responsable, para poder observar y determinar el dato requerido por el juzgado **se observó que la propiedad no presenta daño o tampoco ha generado daño emergente** al dueño de la vivienda unifamiliar.

#### 6.5 EL VALOR TOTAL DEL AVALUO COMERCIAL

El valor total del avalúo comercial es de acuerdo al construcción que fue observado en visita ocular por el perito, al cual no se le e invirtió una suma importante y la propiedad es habitable por el posible comprad con un valor acorde a los factores ya expresados, considero, estimo que el valor comercial de un total que se indica a continuación:

<b>AVALÚO COMERCIAL PROPIEDAD (100%)</b>	<b>\$359.303.279,61</b>
--	-------------------------

VALOR TOTAL DEL DICTAMEN PERICIAL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS CON SESENTA Y UN PESOS (**\$359.303.279,61**).

#### 6.6 VIGENCIA DEL PERITAJE A LA PROPIEDAD

De acuerdo con el numeral del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando las condiciones extrínsecas que pueden afectar el valor se conserven



#### 7. CONCLUSIONES

1. La construcción se encuentra en buen estado de conservación donde se evidencia es amplia en especial hacia arriba pero poco iluminada.



2. Es de indicar que la casa no se observó ni ranuras ni humedades de las que ponga en riesgo la construcción.
3. Al realizar la visita ocular a la propiedad se observa que existe un nivel más en el tercer piso que no aparece en la escritura pública a lo cual dentro del dictamen pericial queda relacionada como una mejora implantada en la propiedad.
4. La construcción se encuentra ubicada en una zona residencial, donde se observa que las viviendas son muy similares y que a la fecha están en buen estado de conservación.
5. La vivienda se le ha realizado depreciación, teniendo en cuenta el certificado de tradición que indica que la casa está aproximadamente construida desde el año 2006 que a la fecha indica que tiene 14 años en el momento.



**REGISTRO FOTOGRÁFICO:** Se deja constancia del registro fotográfico realizadas en el presente avalúo comercial basado en un análisis cualitativo y cuantitativo del estado en el que se encuentra en el barrio Camilo del Municipio de La Estrella. Este es mi avalúo comercial del cual estoy dispuesta a ampliar, corregir, adicionar, cuando las partes o el interesado lo soliciten.

	SI	NO
Se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso, en lo pertinente		x
Declara si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan sobre las mismas materias. En caso de ser diferentes deberá explicar la justificación de la variación.		x
Declara si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de ser diferentes deberá explicar la justificación de la variación.		x

**EXPERIENCIA DEL AUXILIAR DE LA JUSTICIA EN PRESENTACIÓN DE AVALÚOS**

<b>ANEXO</b>	
<b>Lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere</b>	
<b>Lista de los casos en lo que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años</b>	
<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	<b>JUZGADO SEGUNDO (2º) PROMISCO MUJICIPAL CON FUNCION DE CONTROL DE GARANTIAS COPACABANA – ANT.</b>
<b>PROCESO:</b>	ORDINARIO REVINDICATORIO
<b>DEMANDANTE:</b>	JUAN DE JESUS TAMAYO VALENCIA
<b>DEMANDADA:</b>	AMALIA DEL SOCORRO VELASQUEZ R
<b>RADICADO:</b>	2010 – 0451
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	PRESENTACION AVALÚO COMERCIAL DE VIVIENDA RURAL



<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	<b>JUZGADO SEGUNDO (2°) PROMISCOO MUNICIPAL CON FUNCION DE CONTROL DE GARANTIAS COPACABANA – ANT.</b>
<b>PROCESO:</b>	EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA
<b>DEMANDANTE:</b>	CARLOS GIL OSPINA
<b>DEMANDADA:</b>	GILBERTO DE JESUS MORENO TORO Y SONIA DE JESUS FONNEGRA DE MORENO
<b>RADICADO:</b>	2009 – 431
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	PRESENTACION AVALÚO DE PARQUEADERO PRIVADO

<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	<b>JUZGADO PRIMERO (1°) PROMISCOO MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS BARBOSA</b>
<b>PROCESO:</b>	EJECUTIVO CON ACCION MIXTA
<b>DEMANDANTE:</b>	LUZ DARY ARANGO RESTREPO Y OTROS
<b>DEMANDADOS :</b>	RUBEN DE JESUS MOLINA ZAPATA Y OTROS
<b>RADICADO:</b>	0530831030012014-00196-00
<b>ACUMULADOS</b>	<b>0530831030012015-00316 00</b> 0530831030012015-00370 00
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	PRESENTACION AVALÚO COMERCIAL

<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	<b>JUZGADO CIVIL CON CONOCIMIENTO EN PROCESOS LABORALES DEL CIRCUITO JUDICIAL DE GIRARDOTA</b>
<b>PROCESO:</b>	EJECUTIVO HIPOTECARIO
<b>DEMANDANTE:</b>	BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
<b>DEMANDADOS :</b>	JAVIER EDUARDO VALENCIA OSSA
<b>RADICADO:</b>	0530831030012016-00451-00
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	

<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	<b>JUZGADO SEGUNDO (2) PROMISCOO MUNICIPAL CON FUNCION DE CONTROL DE GARANTIAS COPACABANA – ANT.</b>
<b>PROCESO:</b>	EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO
<b>DEMANDANTE:</b>	RAMIRO ARNULFO MUNERA HOYOS CC N° 15.511.012
<b>DEMANDADO :</b>	JAIRO DE JESUS BUILES VALENCIA
<b>RADICADO:</b>	2015-188
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	PRESENTACION AVALÚO COMERCIAL

<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	<b>JUZGADO SEGUNDO (2) PROMISCOO MUNICIPAL CON FUNCION DE CONTROL DE GARANTIAS COPACABANA – ANT.</b>
<b>PROCESO:</b>	EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO
<b>DEMANDANTE:</b>	JORGE HUGO MUNERA HOYOS CC N° 15.511.012
<b>DEMANDADO :</b>	MARIA GABRIELA JIMENEZ ZAPATA
<b>RADICADO:</b>	2013-00284
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	PRESENTACION AVALÚO COMERCIAL

<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	<b>JUZGADO SEGUNDO (2) CIRCUITO DE BELLO-ANTIOQUIA</b>
<b>PROCESO:</b>	EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO
<b>DEMANDANTE:</b>	JORGE HUGO MUNERA HOYOS CC N° 15.511.012
<b>DEMANDADO :</b>	MARIA TERESA RODRIGUEZ VIUDA DE GARCIA CCN° 21.682.267



<b>RADICADO:</b>	05088310300220150064500
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	PRESENTACION AVALÚO COMERCIAL

<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	<b>JUZGADO (1) CIVIL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS COPACABANA</b>
<b>PROCESO:</b>	EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO
<b>DEMANDANTE:</b>	JORGE HUGO MUNERA HOYOS CC N° 15.511.012
<b>DEMANDADO :</b>	NORA ISABEL VILLA MEJIA CC N° 43.205.962
<b>RADICADO:</b>	0521240890012017-0010000
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	PRESENTACION AVALÚO COMERCIAL

<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	<b>JUZGADO (1°) CIVIL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS COPACABANA</b>
<b>PROCESO:</b>	EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO
<b>DEMANDANTE:</b>	PAOLA ANDREA CARDONA CC N° 1.017.194.131
<b>DEMANDADO :</b>	JUAN MANUEL GARCIA RODRIGUEZCC N° 15.506.169
<b>RADICADO:</b>	05212408900120150033700
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	PRESENTACION AVALÚO COMERCIAL

<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	<b>JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS COPACABANA</b>
<b>PROCESO:</b>	EJECUTIVO HIPOTECARIO (PROINDIVISO 50%)
<b>DEMANDANTE:</b>	PAOLA ANDREA CARDONA CC N° 1.017.194.131
<b>DEMANDADO :</b>	NELSON SALCEDO CARMONA CC N° 93.374.046
<b>RADICADO:</b>	0521240890012015-0047500
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	PRESENTACION AVALÚO COMERCIAL

<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	<b>JUZGADO PRIMERO (1) PROMISCO MUNICIPAL CON FUNCION DE CONTROL DE GARANTIAS COPACABANA</b>
<b>PROCESO:</b>	<b>EJECUTIVO HIPOTECARIO</b>
<b>DEMANDANTE:</b>	<b>RAFAEL ANGEL VILLA ALVAREZ CC. N°</b>
<b>DEMANDADOS</b>	<b>MONICA CECILIA CC. N°</b> <b>LUZ MIRYAN VILLA ALVAREZ CC. N°</b>
<b>RADICADO</b>	<b>052124089001201500566</b>
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	PRESENTACION AVALÚO COMERCIAL

<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	<b>JUZGADO MUNICIPAL CON FUNCION DE ENVIGADO</b>
<b>PROCESO</b>	EJECUTIVO HIPOTECARIO
<b>DEMANDANTE:</b>	ARLEBIS YHOAN PIEDRAHITA MONTES CC N°71.384071
<b>DEMANDADO :</b>	RONALD ALBERTO TORRES VARGAS CC N° 1.047.429.278
<b>RADICADO:</b>	05001430308- 2017-0060900
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	PRESENTACION AVALÚO COMERCIAL

<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	<b>JUZGADO PROMISCO DEL CIRCUITO DE SANTA ROSA DE OSOS ANTIOQUIA</b>
<b>PROCESO:</b>	EJECUTIVO HIPOTECARIO
<b>DEMANDANTE:</b>	ANIBAL FILIPO RIVERA LOZANO CC.N° 71.587.423 WILLAM ANTONIO JARAMILLO VERGARA CC.N° 71.674.308
<b>DEMANDADOS :</b>	CIPRIANO ALFONSO CORREA ASORIO CC.N° 8.152.577 SOCIEDAD INVERSORA LA MIRANDA S.A.S. NIT 9007973221
<b>RADICADO:</b>	2020-00092



<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	PRESENTACION DICTAMEN PERICIAL
--	--------------------------------

#### RESPONSABILIDAD DEL PERITO

El Perito evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

#### CLÁUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del Perito evaluador, sin su consentimiento.

#### DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Perito alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El Perito evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del Perito evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Perito evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El Perito evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El Perito evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

#### DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

ZULMA ODILA BECERRA COSSIO, no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.  
Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

#### DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

1. Impuesto Catastral del Municipio
2. Escritura Pública
3. Certificado de libertad
4. Licencias de Construcción

Respetuosamente, señor Juez

Atentamente:

**ZULMA ODILA BECERRA COSSIO**  
CC. Nro. 43.594.779 expedida en Medellín



Registro Abierto de Avaluadores AVAL- 43594779

## ANEXO DIPLOMAS Y ACTAS DEL TÉCNICO AVALUADOR





Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano, con Licencia de Funcionamiento según Resolución No. 201750015235 de noviembre 16 de 2017 y Registro de Programas según Resolución No. 201850015472 de febrero 12 de 2018. Bajo el decreto 1075 del 26 de mayo de 2015. Vigilada y Supervisada por la Secretaría de Educación de Medellín.

**ACTA INDIVIDUAL DE CERTIFICACIÓN No. 90**

En el acta de certificación No. 004, del día 26 de Septiembre del año 2019, folio No. 005, Numeral 28, libro No. 01, le fue otorgado a **ZULMA ODILA BECERRA COSSIO**, identificado(a) con documento de identidad No. 43594779 de MEDELLÍN, el **CERTIFICADO DE APTITUD OCUPACIONAL COMO TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN: AUXILIAR DE AVALÚOS, PERITO DE PROPIEDAD RAÍZ, PLANTAS, EQUIPOS Y SISTEMAS CATASTRALES**

Para constancia se firma en Medellín a los 26 días del mes de Septiembre del año 2019

*Estrella Borja*  
RECTOR(A)

Cédula 42.878.264 de Envigado

*Zulma O. Becerra Cossio*  
SECRETARIA ACADÉMICA

Cédula 43.073.025 de Medellín



Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano, con Licencia de Funcionamiento según Resolución No. 201750015235 de noviembre 16 de 2017 y Registro de Programas según Resolución No. 201850015472 de febrero 12 de 2018. Bajo el decreto 1075 del 26 de mayo de 2015. Vigilada y Supervisada por la Secretaría de Educación de Medellín.

línea 3221606 ☎ (57) 322 454 85 94 📍 Calle 47 43-37 Medellín - Colombia



*Amanda Henao R.*

OFICINA DE ABOGADOS  
LA EQUIDAD.  
ZULMA ODILA BECERRA COSSIO

TECNICA AVALUADORA REGISTRADA  
ADMINISTRADORA DE EMPRESAS  
DISEÑO TEXTIL Y DE MODAS  
CONTADORA PÚBLICA  
ABOGADA TITULADA



PIN de Validación: bfed0b1d



**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) ZULMA ODILA BECERRA COSSIO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43594779, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Noviembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-43594779.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ZULMA ODILA BECERRA COSSIO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	<b>Fecha</b> 27 Nov 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	<b>Fecha</b> 27 Nov 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	<b>Fecha</b> 27 Nov 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Puentes , Acueductos y conducciones</li></ul>	<b>Fecha</b> 27 Nov 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico

Página 1 de 4

OFICINA DE ABOGADOS  
LA EQUIDAD.  
ZULMA ODILA BECERRA COSSIO

TECNICA AVALUADORA REGISTRADA  
ADMINISTRADORA DE EMPRESAS  
DISEÑO TEXTIL Y DE MODAS  
CONTADORA PÚBLICA  
ABOGADA TITULADA



PIN de Validación: bfed0b1d



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li></ul>	<b>Fecha</b> 27 Nov 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<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> 27 Nov 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<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, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul>	<b>Fecha</b> 27 Nov 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<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> 27 Nov 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Artes, Joyas, Orfebrería, Arqueológico, Paleontológico y similares</li></ul>	<b>Fecha</b> 27 Nov 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li></ul>	<b>Fecha</b> 27 Nov 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico



PIN de Validación: bfed0b1d



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<b>Alcance</b> • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	<b>Fecha</b> 27 Nov 2019	<b>Régimen</b> Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
<b>Alcance</b> • Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares	<b>Fecha</b> 27 Nov 2019	<b>Régimen</b> Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<b>Alcance</b> • 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> 27 Nov 2019	<b>Régimen</b> Régimen Académico

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: CARRERA 52 N° 44-04 OFICINA 604 EDIFICIO CISNEROS CARABOBO

Teléfono: 3103849158 / 5110386

Correo Electrónico: zulmacossiobe327@hotmail.com

**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) ZULMA ODILA BECERRA COSSIO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43504770.**

**El(la) señor(a) ZULMA ODILA BECERRA COSSIO 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: acc20a77



**PIN DE VALIDACIÓN**

**acc20a77**

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 doce (12) días del mes de Enero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



## FUNDACIÓN UNIVERSITARIA LUIS AMIGÓ

### ACTA DE GRADO No 1346

**PROGRAMA:** CONTADURIA PUBLICA

**APROBACIÓN DEL PROGRAMA:** Registrado en el Sistema Nacional de Información de la Educación Superior SNIES con código 10252

**FECHA:** 20 de junio de 2012

**LUGAR:** AUDITORIO SANTA RITA DE LA FUNDACIÓN UNIVERSITARIA LUIS AMIGÓ

La Fundación Universitaria Luis Amigó, con personería jurídica No. 17701 del 9 de noviembre de 1984, del Ministerio de Educación Nacional de Colombia, previo cumplimiento por parte del graduando de todos los requisitos exigidos, confiere el título de

**CONTADORA PUBLICA**  
A  
**ZULMA ODILA BECERRA COSSIO**  
Cedula de Ciudadanía Número 43594779

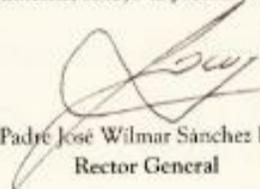
El Señor Rector General tomó al graduando el siguiente juramento:

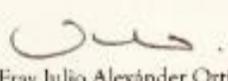
"JURA ANTE DIOS Y PROMETE A LA PATRIA ACATAR Y CUMPLIR LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, PRACTICAR LA PROFESIÓN DE ACUERDO CON LAS NORMAS DE LA ÉTICA Y LA MORAL CRISTIANA, CON EL FIN DE CONTRIBUIR AL LOGRO, LA LIBERTAD, LA JUSTICIA Y LA DIGNIDAD HUMANA; Y TRABAJAR POR EL DESARROLLO Y PROGRESO DE LA FUNDACIÓN UNIVERSITARIA LUIS AMIGÓ?"

A lo cual el graduando respondió: SI, JURO

El Señor Rector General agregó: SI ASÍ LO HICIERE, DIOS Y LA PATRIA SE LO PREMIEN, SI NO, ÉL Y ELLA SE LO DEMANDEN.

Finalmente, se leyó la presente acta y se suscribió por:

  **RECTORÍA**  
Padre José Wilmar Sánchez D. **RECTOR GENERAL**

  **SECRETARÍA GENERAL**  
Fray Julio Alexander Ortiz **SECRETARIO GENERAL**

Registro Fundación Universitaria Luis Amigó

Libro 20-P Folio 203 Registro 23951  
20 de junio de 2012

  **DEPARTAMENTO DE REGISTRO ACADÉMICO**  
Gladis Elena Gallo Gómez **Jefa Registro Académico**



UNIDAD  
ADMINISTRATIVA  
ESPECIAL

**JUNTA CENTRAL  
DE CONTADORES**



Certificado No:

58181461047027E0

LA REPUBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL

JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

**CERTIFICA A:  
QUIEN INTERESE**

Que el contador público **ZULMA ODILA BECERRA COSSIO** identificado con CÉDULA DE CIUDADANÍA No 43594779 de MEDELLIN (ANTIOQUIA) Y Tarjeta Profesional No 179048-T SI tiene vigente su inscripción en la Junta Central de Contadores y desde la fecha de Inscripción.

**NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS** .....

Dado en BOGOTA a los 23 días del mes de Diciembre de 2020 con vigencia de (3) Meses, contados a partir de la fecha de su expedición.

**DIRECTOR GENERAL**

ESTE CERTIFICADO DIGITAL TIENE PLENA VALIDEZ DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 2 DE LA LEY 527 DE 1999, DECRETO UNICO REGLAMENTARIO 1074 DE 2015 Y ARTICULO 6 PARAGRAFO 3 DE LA LEY 962 DEL 2005

Para confirmar los datos y veracidad de este certificado, lo puede consultar en la página web [www.jcc.gov.co](http://www.jcc.gov.co) digitando el número del certificado



PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS CON ÉNFASIS EN ECONOMÍA SOLIDARIA  
REGISTRADA EN EL SISTEMA NACIONAL DE INFORMACIÓN DEL ICFES CON CÓDIGO 271943346580500113100

### ACTA DE GRADO 363

La Fundación Universitaria Luis Amigó, con personería jurídica por resolución número 17701 del 9 de noviembre de 1984 del Ministerio de Educación Nacional,

Confiere el Título de **ADMINISTRADOR DE EMPRESAS**

A **ZULMA ODILA BECERRA COSSIO**, identificada con cédula de ciudadanía número 43.594.779 de Medellín (Antioquia) En cuanto a que cumplió todos los requisitos exigidos para optar el título de conformidad con el reglamento vigente y con el Decreto 2725 de 1980 y demostró estar a paz y salvo con la Fundación Universitaria Luis Amigó por todo concepto.

Prestó el juramento de rigor en los siguientes términos:

"Jura a Dios y promete a la Patria acatar y cumplir la Constitución y las leyes de la República, sostener su independencia y libertad, practicar su profesión de acuerdo con las normas de la moral cristiana, a fin de lograr el afianzamiento, crecimiento y robustecimiento de las personas para conducirlos al disfrute de la libertad, la justicia y la dignidad humana; y trabajar por el adelanto y progreso de la FUNDACION UNIVERSITARIA LUIS AMIGO?"

A lo cual el graduando respondió: "SI JURO".

El Rector agregó: "Si así lo hiciere, Dios y la Patria se lo premien, si no Él y Ella se lo demanden".

La ceremonia de grado se llevó a cabo el día 13 de diciembre de 2002.

*Ghol Guallo*  
Jefe (E) de Registro Académico

Fundación Universitaria  
**LUIS AMIGÓ**  
DEPARTAMENTO DE REGISTRO ACADÉMICO  
Registro FUNLAM:  
Folio número 0285  
Libro número 10-P  
Fecha: 13 de diciembre de 2002

*frank*  
Secretario General  
Secretaría General

Copia fiel del original

Fecha de expedición: 1 de abril de 2004

OFICINA DE ABOGADOS  
LA EQUIDAD.  
**ZULMA ODILA BECERRA COSSIO**

TECNICA AVALUADORA REGISTRADA  
ADMINISTRADORA DE EMPRESAS  
DISEÑO TEXTIL Y DE MODAS  
CONTADORA PÚBLICA  
ABOGADA TITULADA



CORPORACIÓN  
UNIVERSITARIA  
**REMINGTON**

Personería Jurídica Resolución 2661 del 21 de junio de 1996  
del Ministerio de Educación Nacional - ICFES

En nombre de

**LA REPUBLICA DE COLOMBIA**  
y por autorización del Ministerio de Educación Nacional

en atención a que

**ZULMA ODILA  
BECERRA COSSIO**

c.c. 43.594.779

Ha completado todos los estudios que los estatutos de la Corporación exigen para optar al grado en **Derecho**, le expide el presente diploma, al mismo tiempo testifica y garantiza bajo la fe pública de que se halla investida por el Ministerio de la Ley, que es idóneo para desempeñarse como:

**ABOGADO**

En testimonio de ello se firma el presente diploma en Medellín,  
a los 14 días del mes de Agosto de 2012  
Registrado en el Folio 10206 Libro P001 - Acta de Grado 003



Libertad y Justicia

RECTOR

SECRETARIA GENERAL

DECANO



Consejo Superior  
de la Judicatura

*Comisión Nacional de Disciplina Judicial*

**CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS  
DE ABOGADOS**

LA SUSCRITA SECRETARIA JUDICIAL  
DE LA COMISIÓN NACIONAL DE DISCIPLINA JUDICIAL

CERTIFICADO No. 36788

**CERTIFICA:**

Que revisados los archivos de Antecedentes Disciplinarios de la Comisión, así como los del Tribunal Disciplinario y los de la Sala Jurisdiccional Disciplinaria, no aparecen registradas sanciones contra el (la) doctor (a) **ZULMA ODILA BECERRA COSSIO** identificado (a) con la cédula de ciudadanía **No. 43594779** y la tarjeta de abogado (a) **No. 219836**

Page 1 of 1

**Este Certificado no acredita la calidad de Abogado**

**Nota:** Si el No. de la Cédula, el de la Tarjeta Profesional ó los nombres y/o apellidos, presentan errores, favor dirigirse al Registro Nacional de Abogados.

La veracidad de este antecedente puede ser consultado en la página de la Rama Judicial [www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co) en el link <https://www.ramajudicial.gov.co/web/comision-nacional-de-disciplina-judicial>

Bogotá, D.C., DADO A LOS VEINTIOCHO (28) DIAS DEL MES DE ENERO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)

  
YIRA LUCIA OLARTE AVILA  
SECRETARIA JUDICIAL



REPUBLICA DE COLOMBIA  
Departamento de Antioquia

INSTITUTO DE EDUCACION NO FORMAL  
LA FUNDACION EDUCATIVA

ACADEMIA SUPERIOR Y SERVICIOS TECNICOS INDUSTRIALES



Entidad educativa que funciona con sujeción a las siguientes disposiciones.  
Licencia de iniciación de labores resoluciones 321 de junio de 1980 y 1693 de Octubre de 1987 expedida  
por la Secretaría de Educación y Cultura de Antioquia

Teniendo en cuenta que.

**ZULMA ODILA BECERRA COSSIO**  
C.C. 43.594.779 MEDELLIN (ANT.)

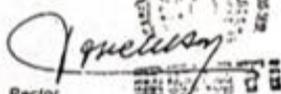
TERMINO SÁTISFACTORIAMENTE LOS ESTUDIOS DE CAPACITACION ACORDE CON LOS DECRETOS  
NACIONALES 525 DE 1990 Y 02 DE 1991 LE CONFIERE EL  
PRESENTE CERTIFICADO DE APTITUD OCUPACIONAL EN:

**DISEÑO TEXTIL**

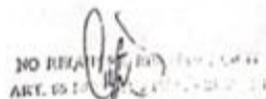
Y DE

**MODAS**

CON UNA INTENSIDAD DE 1860 HORAS

  
Rector  
RECTORIA

  
Secretario General  
SECRETARIA

  
NO REVALIA  
ART. 65 DE LA LEY 1712 DE 1984  
Jefe de Educación no Formal  
Secretaría de Educación

Medellin SEPTIEMBRE 6 DE 1996



## ANEXO CAPACITACIÓN DEL TECNICO AVALUADOR



OFICINA DE ABOGADOS  
LA EQUIDAD.  
**ZULMA ODILA BECERRA COSSIO**

TECNICA AVALUADORA REGISTRADA  
ADMINISTRADORA DE EMPRESAS  
DISEÑO TEXTIL Y DE MODAS  
CONTADORA PÚBLICA  
ABOGADA TITULADA



**INSTITUTO  
POLITÉCNICO  
INTERNACIONAL**  
DIOS, FAMILIA, ACADEMIA Y DESARROLLO

PROGRAMAS DE FORMACIÓN  
PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO

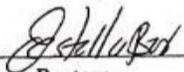
Hace constar que

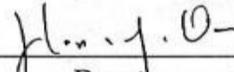
*Zulma Odila Becerra Cossio*

Cédula N° 43.594.779  
Cumplió satisfactoriamente la acción de formación en:

*Seminario Avalúos Herramientas y Técnicas :*  
Obras de Infraestructura - Costos y Presupuestos - Homogeneización.

Con una intensidad de 18 horas  
Dado en Medellín a los 16 días del mes de noviembre de 2019

  
Rectora

  
Docente

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