

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO  
RIONEGRO (ANT)**  
REPORTE DE TRASLADOS



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

TRASLADO No. 077

Fecha del Traslado: 07/09/2021

Página 1

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	FECHA INICIAL	FECHA FINAL
0561531030022020004400	Ejecutivo Conexo	FLOR MARIA MOSQUERA MONTOYA	EMPRESA TRANSPORTADORA SOTRAGUR S.A.	Traslado Art. 110 C.G.P. De conformidad con el artículo 446 del C.G.P., se corre traslado a la parte contraria por el término de tres (03) días, de la liquidación del crédito presentada.	06/09/2021	7/09/2021	9/09/2021
05615310300220210007100	Ejecutivo Singular	ALMADIA INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.	G3 SOLUCION INTEGRAL INMOBILIARIA S.A.S.	Traslado Art. 110 C.G.P. Se corre traslado a la parte contraria por el término de tres (03) días, del recurso de reposición interpuesto.	06/09/2021	7/09/2021	9/09/2021

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA  
HOY 07/09/2021 A LA HORA DE LAS 8 A.M .

OLGA LUCÍA GALVIS SOTO  
SECRETARIO (A)

**LUIS FERNANDO RESTREPO R.**  
**Abogado**

---

Rionegro, 24 de agosto de 2021

Doctor

**JUAN DAVID FRANCO BEDOYA**

**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO**

E. S. D.

**PROCESO** : Ejecutivo Singular de Mayor Cuantía

**DEMANDANTE** : PROMOTORA DICASA S.A.S. y ALMADÍA INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.

**DEMANDADO** : G3 SOLUCIÓN INTEGRAL INMOBILIARIA S.A.S.

**RADICADO** : 05615 31 03 002 **2021 00071** 00

**ASUNTO** : **Recurso de Reposición**

**Luis Fernando Restrepo**, mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Medellín, con C.C. N° 71.589.811, abogado en ejercicio con T.P. N° 127.971, actuando en nombre y representación de la demandada la sociedad G3 SOLUCIÓN INTEGRAL INMOBILIARIA S.A.S., por medio del presente escrito me permito interponer recurso de reposición en contra del mandamiento ejecutivo librado en el proceso de la referencia, que fue modificado mediante auto del 10 de agosto de 2021 en el cual se resolvió recurso de reposición interpuesto por la demandante; documentos que fueron allegados al correo electrónico de mi poderdante el día miércoles 18 de agosto a las 4:01 p.m.; es de anotar que conforme lo establece el decreto 806 de 2020 la notificación se entiende realizada el día viernes 20 y el término

---

Calle 18C sur Nro.43 A-200 Apto.1501 E-mail: [lunando3@hotmail.com](mailto:lunando3@hotmail.com)  
celular 3006158440 Medellín - Colombia

## LUIS FERNANDO RESTREPO R. Abogado

---

comenzó a correr el lunes 23 de agosto, por lo que nos encontramos en momento oportuno para la interposición del presente.

Fundamento el recurso de Reposición anunciado con base en los siguientes:

**Primero.** Respecto de los requisitos formales del título que se presenta para ejecución se tiene lo siguiente:

1. De acuerdo con el artículo 422 del CGP constituyen título ejecutivo las obligaciones claras, expresas y exigibles que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial y que el artículo 340 ibídem prevé que se libraré mandamiento de pago cuando la demanda se acompañe de documento que preste mérito ejecutivo. Ahora bien, la obligación es **clara**, cuando **no surge duda del contenido y características de la obligación**; es expresa, cuando consigna taxativamente la existencia del compromiso; es **exigible**, porque **para pedir el cumplimiento no es necesario agotar plazos o condiciones** o ya se han agotado. Según definiciones de la Corte Suprema se tiene que:

“(…)

La expresividad de la obligación consiste en que el documento que la contenga registre certeza, nitidez, que sea inequívoca del crédito a favor del acreedor y de la deuda en contra del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentran presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el crédito a favor del sujeto activo, así como la deuda en contra y a cargo del sujeto pasivo o deudor.

La claridad de la obligación, como característica adicional, no es sino la reiteración de la expresividad de la misma, **de modo que aparezca inteligible fácilmente, sin confusiones, que no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación con sus puntales ejecutivos.** La exigibilidad busca comprobar que se halle vencido el plazo o cumplida la condición o la modalidad para realizar el cobro respectivo, o que siendo una obligación pura y simple al no estar sujeta a plazo, condición o modo, permita exigirla inmediatamente, sin contemplación al plazo, la condición o el modo, por no estar sujeta a esas modalidades.

(...)" **(Negrillas y subrayas fuera de texto)**

En resumen, se tiene que tanto la jurisprudencia como la doctrina vienen señalando que respecto de la claridad aquella guarda estrecha relación con la lectura fácil de la misma, razón por la cual se descartan las obligaciones ininteligibles, confusas o las que no precisan en forma evidente su alcance y contenido. De otro lado, resulta ser expresa la obligación cuando de ella se hace mención a través de las palabras, sin que para deducirla sea necesario acudir a racionios, elucubraciones, suposiciones o hipótesis que impliquen un esfuerzo mental. Por último, la obligación se atiende a su exigibilidad cuando puede demandarse inmediatamente en virtud de no estar sometida a plazo o condición, o porque estándolo, el plazo se ha cumplido o ha operado la condición.

**LUIS FERNANDO RESTREPO R.**  
**Abogado**

---

En nuestro caso tenemos que son muy cuestionables la claridad y la exigibilidad de las obligaciones plasmadas en el fallo que se presenta para ejecución y para muestra de lo aducido se presentan para estudio las siguientes situaciones:

- a. Se presentan 16 órdenes resolutiveas dentro del acápite de **"FALLA"** del laudo arbitral proferido por el Tribunal de Arbitramento en las cuales se plasman ordenes declarativas, ordenes condenatorias y ordenes absolutorias, pero sin una estructura ordenada y que "invitan" desde el comienzo a realizar acciones intelectivas complejas para su comprensión.
- b. Se aduce en la orden resolutivea Quinta, en su ordinal a), que "prospera la excepción de compensación" expresando "que será aplicada más adelante" y para efecto de la determinación de las sumas de dinero que deben ser compensadas a favor de mi poderdante, se condena en la orden resolutivea Séptima en el ordinal a) a la restitución por equivalencia de los inmuebles identificados con las matrículas **017-45474**, 017-54492 y 017-49769, lo que da a entender que se consagra en su totalidad el pago de los mencionados inmuebles con su equivalente en dinero y lo confirma el último párrafo de este numeral cuando hace énfasis:

**"Total a cargo de G3 SOLUCIÓN INTEGRAL INMOBILIARIA S.A.S, con la debida indexación a 31 de diciembre de 2020: CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS M.L. (\$5.382.604.231)."**

**LUIS FERNANDO RESTREPO R.**  
**Abogado**

---

Posteriormente en la orden resolutive Duodécima se expresa que "Se dispone la compensación de las sumas a cargo de las partes, referidas en las resoluciones 7 y 11 anteriores, por lo cual se ordena a G3 SOLUCIÓN INTEGRAL INMOBILIARIA S.A.S. efectuar a las demandantes el pago del saldo, en un monto de MIL NOVECIENTOS OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL SETENTA Y SEIS PESOS (\$1.908.800.076) y la condena por costas, (...)"

- c. Parecería desprenderse de lo anteriormente relatado que la obligación total de mi poderdante es la del pago de la suma de dinero mencionada en el ordinal anterior y que se expresa en la orden resolutive Duodécima más las costas referidas en la orden resolutive decimotercera, pero extraña e incomprensiblemente en el numeral Decimocuarto se expresa que: "(...) no obstante el pago por equivalencia a cargo de G3 SOLUCIÓN INTEGRAL INMOBILIARIA S.A.S, esta sociedad deberá gestionar la transferencia a las sociedades demandantes de un lote de 1.672,98 M2 que debió o deberá segregarse del inmueble con matrícula 017-54474, conforme a lo estipulado en la promesa de contrato que se resuelve." (subrayas fuera de texto)

Al respecto se tiene que en primer lugar que ya se había aducido que **la totalidad del inmueble 017-54474 estaba incluido en el pago por equivalencia**, compensado posteriormente como se explicó también en el numeral anterior y en segundo lugar se expresa que esta obligación surge por el pacto entre las partes moldeado en una obligación que surge de un contrato del cual ya se predicó que las partes quedaban liberadas; surgen acá

unas preguntas lógicas: ¿entonces pretender la segregación de una franja de terreno para entregar a la acá demandante se constituye en un doble pago?, ¿al declarar "(...) conforme lo estipulado en la promesa de contrato que se resuelve." no se entra en contradicción con lo aducido en la orden resolutive Sexta cuando expresa que "(...) las partes promitentes quedan liberadas de toda obligación que hubieran contraído en virtud de la promesa que celebraron el 29 de diciembre de 2017 y en razón de modificaciones posteriores de la misma.", ¿Cuándo debe entenderse la exigibilidad de dicha obligación?, ¿cuál es el plazo o la condición que se debe cumplir?

**Segundo.** Se tiene que la orden Primera del mandamiento proferido por el despacho, en su numeral 3, se encuentra mal estructurada y es incongruente con lo fallado en el laudo y se procede a explicar:

"(...)

3. **Transferir** un lote de 1.672.98 M2, que deberá ser segregado de un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 017-54474 o, en subsidio, pagar la suma de \$600.000.000,00, a título de perjuicios compensatorios estimados, más los intereses de mora sobre dicha suma desde la notificación de la presente providencia a la parte demandada, a la tasa del 6% anual, hasta el pago total de la obligación." (Negritas y subrayas fuera de texto)

**LUIS FERNANDO RESTREPO R.**  
**Abogado**

---

Se observa que el yerro del despacho es producto de la mala solicitud de la parte demandante porque al mirar con detenimiento el numeral DECIMOCUARTO del acápite del Fallo del laudo arbitral que se pretende ejecutar el verbo rector es totalmente distinto al referenciado por la parte demandante y por consiguiente también lo es la orden dictada por el despacho en el mandamiento y para efectos de claridad se transcribe el mencionado numeral:

“(…)

DECIMOCUARTO. Se declara que **no obstante el pago por equivalencia** a cargo de G3 SOLUCIÓN INTEGRAL INMOBILIARIA S.A.S, esta sociedad deberá **gestionar la transferencia** a las sociedades demandantes de un lote de 1.672,98 M2 que debió o deberá segregarse del inmueble con matrícula 017-54474, conforme a lo estipulado en la promesa de contrato que se resuelve.” Negrillas y subrayas fuera de texto.

Es así que, la obligación que se predica de la demandada no es la de transferir sino la de gestionar la transferencia, situación que además es de imposible cumplimiento por lo que se procederá a explicar en otro numeral.

**Tercero.** El lote del que se pretende la segregación del área aludida **no es ni ha sido propiedad de la demandada** y por lo tanto no es está llamada a realizar actos de disposición sobre el derecho de dominio; situación que se prueba con la copia del Certificado de Libertad que se aporta y que inclusive da cuenta de que el folio se encuentra cerrado desde el día 24 de junio de 2021 (anotación 13) por acto dispositivo de la sociedad Acción sociedad Fiduciaria S.A. – fideicomiso Retiro Club.

Al respecto debemos citar el postulado general del derecho "Ad impossibilia nemo tenetur" que deviene en el principio general nadie está obligado a lo imposible o a cosas imposibles y, pretender en el caso concreto, endilgar una obligación para la sociedad demandada sobre la cual, como se dijo anteriormente, nunca ha tenido poder de disposición sobre el derecho de dominio del lote identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 017-54474 e inclusive teniendo que al día de hoy la sociedad demandada no posee derechos fiduciarios sobre el fideicomiso Retiro Club.

Por lo tanto, dictar la orden de **Transferir** un inmueble a quien no tiene la facultad de disposición es incongruente con los postulados generales del derecho y deviene en una orden insustancial y de imposible cumplimiento.

**Cuarto.** Se observa que el escrito petitorio presentado por la parte demandante exhibe una indebida acumulación de pretensiones cuando pretende el pago como perjuicios por compensación de un Bien Inmueble que, además de las inconsistencias que se han esbozado en numerales anteriores del presente escrito, no se contemplan dentro del supuesto procesal alegado por el demandante en el acápite de fundamentos de derecho invocados; obsérvese en el artículo 428 se enuncia de forma clara que el acreedor podrá demandar desde el principio el pago de perjuicios por la no entrega de una especie mueble o de bienes de género distintos de dinero y teniendo que nos encontramos en este caso concreto frente a la entrega de un bien Inmueble no puede aplicarse la norma citada y por consiguiente no es procedente acumular la pretensión subsidiaria traída a la demanda

**LUIS FERNANDO RESTREPO R.**  
**Abogado**

---

**Quinto.** Incurre el despacho en error cuando respecto de la pretensión de perjuicios compensatorios establece un plazo para el pago de intereses moratorios sin un sustento de exigibilidad para la realización de la conducta de entrega del bien inmueble "segregado" de la matrícula 017-54474, y aunque si bien aduce el demandante como fundamento de derecho el plazo prudencial establecido en el artículo 433 del C.G.P. se olvidan tanto este como el despacho que le está vedado al juez establecer un plazo en este caso, toda vez que la exigibilidad proviene directamente del título que se presenta para el cobro y no puede este completar la falencia del título y que debe atenerse a lo declarado en la literalidad del mismo y, como se demostró, en el laudo no hay plazo o condición alguna que manifieste cuando le sería exigible dicha conducta al demandado.

**Sexto.** Respecto de lo aducido en el juramento estimatorio no puede ser pasado por alto que es merecedor de reparo, partiendo de la base ilógica que se aceptara la supuesta compensación en el entendido que la misma ya se encuentra incluida en el pago total a cargo de la sociedad G3, se tiene que el valor presentado para el perjuicio compensatorio es de (\$600.000.000.00) pero se olvida la parte demandante que al interior del proceso arbitral fue presentado un avalúo, que dentro de ese proceso se le realizaron los reparos que consideró pertinentes y que fue objeto de decisión dentro de la orden resolutive Primera del laudo, declarando que no prosperaban los reparos realizados por la parte demandante, con lo que consecuentemente se da firmeza a ese avalúo presentado por la sociedad G3 y en el cual se da cuenta que el valor comercial del metro cuadrado sería de \$184.287,00 y por consiguiente la franja de 1.672,98M2 tendría un valor total de TRESCIENTOS OCHO MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS CON VEINTISÉIS CENTAVOS (\$308.308.465,26), por lo

**LUIS FERNANDO RESTREPO R.**  
**Abogado**

---

tanto las cifras que presenta la parte demandante para el cobro de las supuestas sumas por perjuicios compensatorios no tienen un sustento real sobre el cual asentarse.

**Pruebas**

Se aducen como pruebas para sustentar los hechos expuestos las siguientes:

1. El laudo arbitral aportado por la parte demandada y que debe ser mirado en su totalidad.
2. El certificado de libertad del lote con Matrícula Inmobiliaria No. 017-54474
3. Avalúo parcial presentado dentro del proceso arbitral y que fue declarado en firme en el numeral primero del acápite de la parte resolutive.

**Conclusiones:**

1. El documento presentado para el cobro no cumple con las exigencias legales para servir como título ejecutivo en un proceso como el que nos ocupa, lo anterior teniendo en cuenta que no tiene la claridad debida en la forma en que se han unificado los conceptos jurisprudenciales y doctrinales
2. El documento presentado para el cobro tampoco goza de la expresividad necesaria respecto de la exigibilidad de obligaciones que se presentan para el cobro dentro de la acción adelantada por la parte demandante, en especial la de "transferir" la franja de 1.672,98M2

**LUIS FERNANDO RESTREPO R.**  
**Abogado**

---

3. Se extralimita el despacho al realizar ajustes para acomodar la exigibilidad de ciertas obligaciones y al ordenar una obligación que en primer lugar es imposible de cumplir para el demandado y en segundo lugar la decreta de manera diferente a lo ordenado en el laudo arbitral, además de que eventualmente debería cumplirla un tercero que no fue vinculado al proceso arbitral ni a la demanda de la referencia.
4. De lo expresado en la demanda se desprende la existencia de la ineptitud de la misma por la falta de los requisitos formales, específicamente por la imprecisión y la falta de claridad en lo que se pretende y por la indebida acumulación de las pretensiones, como se explicó en el cuerpo del presente escrito.

Del señor juez,



**Luis Fernando Restrepo**

C.C. N° 71.589.811

T.P. N° 127.971 del C. S. de la J.

Rionegro, Agosto 20 de 2021.

Señor

**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO**

E. S. D.

**Proceso** : Ejecutivo  
**Demandante** : **DICASA S.A.S Y OTRA.**  
**Demandado** : **G3 SOLUCION INTEGRAL INMOBILIARIA S.A.S.**  
**Radicado** : 05615-31-03-002-2021-00071-00

**Asunto** : **PODER**



**JUAN GUILLERMO FERRER ZULUAGA**, domiciliado en Medellín, mayor e identificado con la cédula de ciudadanía N° 71.603.139, persona natural, actuando en representación de la sociedad **G3 SOLUCION INTEGRAL INMOBILIARIA S.A.S.**, con Nit 901015359-2, sociedad domiciliada en el Municipio de Rionegro, por medio del presente escrito manifiesto que confiero poder Amplio y Suficiente al abogado en ejercicio **Luis Fernando Restrepo**, igualmente mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 71.589.811 y T.P. Nos. 127.971, para que en nuestro nombre y representación conteste la demanda y defienda nuestros intereses y derechos dentro de la demanda de Ejecutiva y que se identifica con el radicado de la referencia.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para conciliar, transigir, sustituir, recibir, renunciar, allanarse, tachar documentos, tramitar incidentes, interponer recursos y en general con toda clase de prerrogativas sustanciales y procesales inherentes al desempeño del mandato y que se requieran para llevar a cabo esta labor.

Sírvase señor juez reconocerle personería para actuar.

Atentamente,

  
**JUAN GUILLERMO FERRER ZULUAGA**  
C.C. N° 71.603.139

Acepto

  
**Luis Fernando Restrepo R.**  
C.C. N° 71.589.811  
T.P. N° 127.971 del C. S. de la J.  
Correo electrónico: lunando3@hotmail.com

**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**  
**Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015**

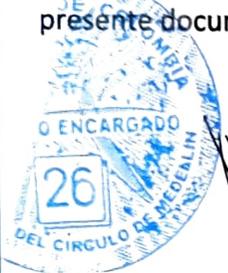


**SNR**



5264917

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintitres (23) de agosto de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Veintiseis (26) del Círculo de Medellín, compareció: JUAN GUILLERMO FERRER ZULUAGA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 71603139, presentó el documento dirigido a SEÑOR JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO E.S.D y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



*Juan Guillermo Ferrer Zuluaga*



y1kd8865md9  
23/08/2021 - 15:11:50



----- Firma autógrafa -----

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

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



**LELIA ABIOLA RIOS CIFUENTES**

Notario Veintiseis (26) del Círculo de Medellín, Departamento de Antioquia - Encargado

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: y1kd8865md9



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA CEJA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210820980046754137**

**Nro Matricula: 017-54474**

**FOLIO CERRADO**

Pagina 1 TURNO: 2021-017-1-24721

Impreso el 20 de Agosto de 2021 a las 09:31:30 AM

**"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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 017 - LA CEJA DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: RETIRO VEREDA: RETIRO

FECHA APERTURA: 21-08-2015 RADICACIÓN: 2015-017-6-4014 CON: ESCRITURA DE: 04-08-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **CERRADO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE ETAPA 3 CON AREA DE 7.730,75 MTS,2, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 711, 2015/08/04, NOTARIA UNICA RETIRO. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012  
COMPRENDIDO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS. ### POR EL NOROESTE, ENTRE LOS PUNTOS P34B Y P34C, EN 44,41 MTS, CON EL LOTE NUMERO DOS; POR EL SURESTE, ENTRE LOS PUNTOS P34C Y PE3-3, EN 157,70 MTS, CON EL LOTE ETAPA 4 DEL CONJUNTO RESIDENCIA SANTA ANA RECINTO CAMPESTRE; POR EL SUROESTE, ENTRE LOS PUNTOS PE3-3 Y PE2-3, EN 67,44 MTS, CON EL LOTE QUE SE INCORPORA AL ESPACIO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE EL RETIRO PARA VIAS PÚBLICA (CARRETERA 17 VIA EL RETIRO- PANTANILLO); Y POR EL NOROESTE Y ORIENTE, ENTRE LOS PUNTOS PE2-3 Y P34B, PASANDO POR LOS PUNOS PE2-2 Y PE2-1, EN LINEA QUEBRADA DE 161,19 MTS, CON EL LOTE ETAPA 2 DEL CONJUNTO RESIDENCIA SANTA ANA RECINTO CAMPESTRE. ###

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION 01.- ESCRITURA 707 DEL 17/9/2014 NOTARIA UNICA 1 DE RETIRO REGISTRADA EL 22/9/2014 POR ACLARACION A: BANCO DE BOGOTA S.A. , A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SANTA ANA RECINTO CAMPESTRE (ANTES FIDEICOMISO MONTEROSO) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-49768 .- 02.- ESCRITURA 604 DEL 20/8/2014 NOTARIA UNICA 1 DE RETIRO REGISTRADA EL 28/8/2014 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SANTA ANA RECINTO CAMPESTRE ( ANTES FIDEICOMISO MONTEROSSO) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-49768 .- 03.- ESCRITURA 756 DEL 29/10/2013 NOTARIA UNICA 1 DE RETIRO REGISTRADA EL 14/11/2013 POR LOTE A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. SANTA ANA RECINTO CAMPESTRE ( ANTES FIDEICOMISO MONTEROSSO) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-49768 .-

COMPLEMENTACION 04.- ESCRITURA 1295 DEL 22/6/2010 NOTARIA SEPTIMA 7 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 20/8/2010 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: MARIA CRISTINA GOMEZ TORO , DE: MARGARITA MARIA GOMEZ TORO , DE: MARIA ELENA GOMEZ TORO , DE: CLARA INES GOMEZ TORO , A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-15557 .- 05.- ESCRITURA 4502 DEL 26/11/1998 NOTARIA 2 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 10/5/1999 POR SUCESION PARA CADA UNO EL 25%. DE: ALBERTO GOMEZ ARANGO , DE: MARGARITA TORO DE GOMEZ , A: CLARA INES GOMEZ TORO , A: MARGARITA GOMEZ TORO , A: MARIA CRISTINA GOMEZ TORO , A: MARIA ELENA GOMEZ TORO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-15557 .- 06.- ESCRITURA 168 DEL 31/1/1990 NOTARIA 7 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 9/4/1990 POR DECLARACION DE RELOTEO. A: ALBERTO GOMEZ ARANGO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-15557 .-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) # CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA ANA RECINTO CAMPESTRE LOTE ETAPA 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA CEJA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210820980046754137

Nro Matrícula: 017-54474

FOLIO CERRADO

Página 2 TURNO: 2021-017-1-24721

Impreso el 20 de Agosto de 2021 a las 09:31:30 AM

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

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

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

017 - 49768

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-10-1955 Radicación: S/N**

Doc: ESCRITURA 61 DEL 12-10-1955 NOTARIA UNICA DE EL RETIRO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 324 SRV.ACUEDUCTO PASIVA MAYOR EXTENSION.

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

DE: GOMEZ ARANGO ALBERTO

A: CASTAÑEDA SERNA MERCEDES

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-10-1955 Radicación: S/N**

Doc: ESCRITURA 61 DEL 12-10-1955 NOTARIA UNICA DE EL RETIRO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 915 DECLARACION SOBRE MOVENCIÓN DEL PUENTE MAYOR EXTENSION

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

DE: CASTAÑEDA SERNA MERCEDES

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-12-1983 Radicación: 1823**

Doc: ESCRITURA 3827 DEL 25-11-1983 NOTARIA 3 DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$90,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 322 SRV.ALCANTARILLADO ACTIVA PARA AGUAS NEGRAS MAYOR EXTENSION.

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

DE: GOMEZ ARANGO ALBERTO

A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-08-2014 Radicación: 2014-017-6-4178**

Doc: ESCRITURA 604 DEL 20-08-2014 NOTARIA UNICA DE RETIRO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA DE PRIMER GRADO

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

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.COMO VOCERA Y AMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SANTA ANA RECINTO CAMPESTRE ( ANTES FIDEICOMISO MONTEROSSO)

X NIT# 8002567696

A: BANCO DE BOGOTÁ S.A

NIT# 8600029644

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-08-2015 Radicación: 2015-017-6-4014**

Doc: ESCRITURA 711 DEL 04-08-2015 NOTARIA UNICA DE RETIRO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

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

A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SANTA ANA RECINTO CAMPESTRE ( ANTES



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA CEJA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210820980046754137**

**Nro Matrícula: 017-54474**

**FOLIO CERRADO**

Pagina 3 TURNO: 2021-017-1-24721

Impreso el 20 de Agosto de 2021 a las 09:31:30 AM

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

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

**FIDEICOMISO MONTEROSO)**

**X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 20-09-2018 Radicación: 2018-017-6-4776

Doc: RESOLUCION S 2018060232705 DEL 18-07-2018 SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA FISICA DE ANTIOQUIA DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

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

DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA / SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 05-12-2018 Radicación: 2018-017-6-6330

Doc: OFICIO 2018030441680 DEL 05-12-2018 SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA FISICA DE ANTIOQUIA DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0905 AUTORIZACION REGISTRO SE AUTORIZA REGISTRAR LA ESCRITURA 13.616 DEL 19-09-2018. NOT. 15 MEDELLIN.

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

DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA

**A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SANTA ANA RECINTO CAMPESTRE (ANTES**

**FIDEICOMISO MONTEROSO**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 05-12-2018 Radicación: 2018-017-6-6331

Doc: ESCRITURA 13616 DEL 19-09-2018 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SANTA ANA RECINTO CAMAPESTRE (ANTES

FIDEICOMISO MONTEROSO NIT. 8002567696

**A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RETIRO CLUB NIT 8002567696**

**X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 04-09-2019 Radicación: 2019-017-6-5002

Doc: ESCRITURA 2362 DEL 28-08-2019 NOTARIA CUARTA DE MEDELLIN

• VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA, DESAFECTACIÓN PARCIAL, SE LIBERA ESTE Y OTRO PREDIO

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

DE: BANCO DE BOGOTÁ S.A - NIT# 8600029644

**A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.COMO VOCERA Y AMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SANTA ANA RECINTO CAMPESTRE (ANTES**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA CEJA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210820980046754137

Nro Matricula: 017-54474

FOLIO CERRADO

Pagina 4 TURNO: 2021-017-1-24721

Impreso el 20 de Agosto de 2021 a las 09:31:30 AM

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

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

FIDEICOMISO MONTEROSSO)-NIT8002567696

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 26-01-2021 Radicación: 2021-017-6-252

Doc: OFICIO 2021-030013132 DEL 25-01-2021 GOBERNACION DE ANTIOQUIA. DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0905 AUTORIZACION REGISTRO DE LA E.P.# 10.912 DEL 18-11-2020 NOTARIA 15 DE MEDELLIN. CON OTROS PREDIOS

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA FISICA- GOBERNACION DE ANTIOQUIA

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-01-2021 Radicación: 2021-017-6-253

Doc: ESCRITURA 10912 DEL 18-11-2020 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0957 CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO (CONTRATO DE POSICION CONTRACTUAL DE LA  
CONDICION FIDUCIARIA, RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION)

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

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. -VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RETIRO CLUB NIT. 800.256.7696

A: ACCION FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO RETIRO CLUB

X NIT 8050129210

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 24-06-2021 Radicación: 2021-017-6-3932

Doc: OFICIO 2021030242787 DEL 21-06-2021 GOBERNACION DE ANTIOQUIA DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0905 AUTORIZACION REGISTRO DE LA ESCRITURA 1768 DEL 19-05-2021 DE LA NOTARIA 25 DE MEDELLIN,  
CONTINUANDO VIGENTE EL GRAVAMEN DE VALORIZACION

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

DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA -SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA FISICA

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 24-06-2021 Radicación: 2021-017-6-3934

Doc: ESCRITURA 1768 DEL 19-05-2021 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0919 ENGLOBE

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

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO RETIRO CLUB NIT 8050129210

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

13 -> 69686COMPLEMENTACION NOTA ESTE PREDIO ESTA CONFORMADO POR AGREGACION DE  
DOS LOTES ADQUIRIO ASÍ PRIMER LOTE 01.- ESCRITURA 10912 DEL 18/11/2020 NOTARIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA CEJA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210820980046754137

Nro Matricula: 017-54474

FOLIO CERRADO

Pagina 5 TURNO: 2021-017-1-24721

Impreso el 20 de Agosto de 2021 a las 09:31:30 AM

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

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

QUINCE 15 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 26/1/2021 POR CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. -VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RETIRO CLUB NIT. 800.256.7696 , A: ACCION FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO RETIRO CLUB , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-49769 .-- 02.- ESCRITURA 10354 DEL 25/7/2018 NOTARIA QUINCE 15 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 9/8/2018 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. -VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SANTA ANA RECINTO CAMPESTRE II , A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. -VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RETIRO CLUB , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-49769 .-- 03. - ESCRITURA 1453 DEL 30/12/2016 NOTARIA UNICA 1 DE RETIRO REGISTRADA EL 18/1/2017 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. SANTA ANA RECINTO CAMPESTRE NIT 8002567696 , A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SANTA ANA RECINTO CAMPESTRE II NIT 8002567696 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-49769 .-- 04. - ESCRITURA 756 DEL 29/10/2013 NOTARIA UNICA 1 DE RETIRO REGISTRADA EL 14/11/2013 POR LOTEO A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. SANTA ANA RECINTO CAMPESTRE ( ANTES FIDEICOMISO MONTEROSSO) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-49769 .-- 05.- ESCRITURA 1295 DEL 22/6/2010 NOTARIA SEPTIMA 7 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 20/8/2010 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: MARIA CRISTINA GOMEZ TORO , DE: MARGARITA MARIA GOMEZ TORO , DE: MARIA ELENA GOMEZ TORO , DE: CLARA INES GOMEZ TORO , A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-15557 .-- 06. - ESCRITURA 4502 DEL 26/11/1998 NOTARIA 2 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 10/5/1999 POR SUCESION PARA CADA UNO EL 25%. DE: ALBERTO GOMEZ ARANGO , DE: MARGARITA TORO DE GOMEZ , A: CLARA INES GOMEZ TORO , A: MARGARITA GOMEZ TORO , A: MARIA CRISTINA GOMEZ TORO , A: MARIA ELENA GOMEZ TORO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-15557 .-- 07.- ESCRITURA 168 DEL 31/1/1990 NOTARIA 7 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 9/4/1990 POR DECLARACION DE RELOTEO. A: ALBERTO GOMEZ ARANGO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-15557 .-- ADQUIERE EL SEGUNDO LOTE 08.- ESCRITURA 10912 DEL 18/11/2020 NOTARIA QUINCE 15 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 26/1/2021 POR CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. -VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RETIRO CLUB NIT. 800.256.7696 , A: ACCION FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO RETIRO CLUB ,



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA CEJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210820980046754137

Nro Matrícula: 017-54474

FOLIO CERRADO

Pagina 6 TURNO: 2021-017-1-24721

Impreso el 20 de Agosto de 2021 a las 09:31:30 AM

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

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

REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-54474 .-- 09.- ESCRITURA 13616 DEL 19/9/2018 NOTARIA QUINCE 15 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 5/12/2018 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SANTA ANA RECINTO CAMAPESTRE (ANTES FIDEICOMISO MONTEROSO NIT. 8002567696 , A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RETIRO CLUB NIT 8002567696 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-54474 .-- 10.- ESCRITURA 711 DEL 4/8/2015 NOTARIA UNICA 1 DE RETIRO REGISTRADA EL 12/8/2015 POR LOTEO A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SANTA ANA RECINTO CAMPESTRE ( ANTES FIDEICOMISO MONTEROSO) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-54474 .-- 11.- ESCRITURA 707 DEL 17/9/2014 NOTARIA UNICA 1 DE RETIRO REGISTRADA EL 22/9/2014 POR ACLARACION A: BANCO DE BOGOTA S.A. , A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SANTA ANA RECINTO CAMPESTRE (ANTES FIDEICOMISO MONTEROSO) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-49768 .-- 12.- ESCRITURA 604 DEL 20/8/2014 NOTARIA UNICA 1 DE RETIRO REGISTRADA EL 28/8/2014 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SANTA ANA RECINTO CAMPESTRE ( ANTES FIDEICOMISO MONTEROSSO) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-49768 .-- 13.- ESCRITURA 756 DEL 29/10/2013 NOTARIA UNICA 1 DE RETIRO REGISTRADA EL 14/11/2013 POR LOTEO A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. SANTA ANA RECINTO CAMPESTRE ( ANTES FIDEICOMISO MONTEROSSO) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-49768 .-14.- ESCRITURA 1295 DEL 22/6/2010 NOTARIA SEPTIMA 7 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 20/8/2010 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: MARIA CRISTINA GOMEZ TORO , DE: MARGARITA MARIA GOMEZ TORO , DE: MARIA ELENA GOMEZ TORO , DE: CLARA INES GOMEZ TORO , A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-15557 .-- 15.- ESCRITURA 4502 DEL 26/11/1998 NOTARIA 2 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 10/5/1999 POR SUCESION PARA CADA UNO EL 25%. DE: ALBERTO GOMEZ ARANGO , DE: MARGARITA TORO DE GOMEZ , A: CLARA INES GOMEZ TORO , A: MARGARITA GOMEZ TORO , A: MARIA CRISTINA GOMEZ TORO , A: MARIA ELENA GOMEZ TORO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-15557 .-- 16.- ESCRITURA 168 DEL 31/1/1990 NOTARA 7 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 9/4/1990 POR DECLARACION DE RELOTEO. A: ALBERTO GOMEZ ARANGO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-15557 .-- TERCER LOTE 017.- ESCRITURA 10912 DEL 18/11/2020 NOTARIA

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA CEJA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210820980046754137**

**Nro Matrícula: 017-54474**

**FOLIO CERRADO**

Página 7 TURNO: 2021-017-1-24721

Impreso el 20 de Agosto de 2021 a las 09:31:30 AM

**"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 última página

QUINCE 15 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 26/1/2021 POR CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. -VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RETIRO CLUB NIT. 800.256.7696 , A: ACCION FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO RETIRO CLUB , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-54492 .-- 18. -ESCRITURA 13616 DEL 19/9/2018 NOTARIA QUINCE 15 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 5/12/2018 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SANTA ANA RECINTO CAMAPESTRE (ANTES FIDEICOMISO MONTEROSO NIT. 8002567696 , A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RETIRO CLUB NIT 8002567696 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-54492 .-- 19.- ESCRITURA 711 DEL 4/8/2015 NOTARIA UNICA 1 DE RETIRO REGISTRADA EL 12/8/2015 POR LOTEO A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SANTA ANA RECINTO CAMPESTRE ( ANTES FIDEICOMISO MONTEROSO) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-54492 .-- 20.- ESCRITURA 707 DEL 17/9/2014 NOTARIA UNICA 1 DE RETIRO REGISTRADA EL 22/9/2014 POR ACLARACION A: BANCO DE BOGOTA S.A. , A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SANTA ANA RECINTO CAMPESTRE (ANTES FIDEICOMISO MONTEROSO) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-49768 .-- 21. -ESCRITURA 604 DEL 20/8/2014 NOTARIA UNICA 1 DE RETIRO REGISTRADA EL 28/8/2014 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SANTA ANA RECINTO CAMPESTRE ( ANTES FIDEICOMISO MONTEROSSO) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-49768 .-- 22. - ESCRITURA 756 DEL 29/10/2013 NOTARIA UNICA 1 DE RETIRO REGISTRADA EL 14/11/2013 POR LOTEO A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. SANTA ANA RECINTO CAMPESTRE ( ANTES FIDEICOMISO MONTEROSSO) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-49768 .-- 23.- 05. - ESCRITURA 4502 DEL 26/11/1998 NOTARIA 2 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 10/5/1999 POR SUCESION PARA CADA UNO EL 25%. DE: ALBERTO GOMEZ ARANGO , DE: MARGARITA TORO DE GOMEZ , A: CLARA INES GOMEZ TORO , A: MARGARITA GOMEZ TORO , A: MARIA CRISTINA GOMEZ TORO , A: MARIA ELENA GOMEZ TORO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-15557 .-- 24.- -ESCRITURA 168 DEL 31/1/1990 NOTARA 7 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 9/4/1990 POR DECLARACION DE RELOTEO. A: ALBERTO GOMEZ ARANGO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 017-15557 .--



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA CEJA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210820980046754137

Nro Matrícula: 017-54474

FOLIO CERRADO

Página 8 TURNO: 2021-017-1-24721

Impreso el 20 de Agosto de 2021 a las 09:31:30 AM

"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 última página

Anotación Nro: 11

Nro corrección: 1

Radicación: 2021-017-3-39

Fecha: 26-02-2021

DE CONFORMIDAD CON EL ART. 59 DE LA LEY 157972012 SE CORRIGE EL NIT DE ACCION FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO RETIRO CLUB

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-017-1-24721

FECHA: 20-08-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FOLIO CERRADO

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

El Registrador: JUAN FERNANDO GARCIA DUQUE

# IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS

EMAIL idre@une.net.co

TELÉFONO 2 657716 3104106795 MEDELLÍN

Medellín, 10 de julio de 2020

Doctor

JORGE PARRA BENITEZ

ARBITRO

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**

**CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE**

**COMPOSICIÓN CÁMARA DE COMERCIO DEL ORIENTE**

**ANTIOQUEÑO**

**E. S. D.**

Referencia: Dictamen Pericial  
Proceso: Tribunal de Arbitramento  
Convocantes: PROMOTORA DICASA S.A.S  
ALMADIA INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S  
Convocado: G3 SOLUCIÓN INTEGRAL INMOBILIARIA S.A.S  
Radicado: 003-2019

## INFORME PERICIAL

### 1. **Presentación del Perito:**

El suscrito Ivan Dario Restrepo Eusse, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, de estado civil casado, de profesión ingeniero civil de la Universidad de Eafit, matrícula Profesional de ingeniero 05202-21733, Matrícula de evaluador 1510 del RNA y Aval 71617511 del ANA, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.617.511 de Medellín.

Mi dirección es Carrera 66 A No. 37 – 16 . Medellín Antioquia. Teléfono fijo 2657716. Celular 310 41061795. Email: idre@une.net.co

Como lo mencioné soy ingeniero civil, complementando mi formación con una especialización en finanzas, preparación y evaluación de proyectos de la U de A, estudios de Maestria en Administración de la Universidad Eafit, diplomados de gerencia de proyectos de Ingeniería



# IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS

EMAIL idre@une.net.co

TELÉFONO 2 657716 3104106795 MEDELLÍN

(Eafit) , De Ventas (Eafit) , Coaching (Eafit), Derecho Urbano (Lonja), gerencia de proyectos Inmobiliarios (Lonja) y multiples cursos de actualización en temas técnicos, comerciales, administrativos, jurídicos, financieros y gerenciales, relacionados con la actividad inmobiliaria, entre otros.

Inicié mi vida laboral en 1984 siendo estudiante, he trabajado en diferentes empresas del sector de la Ingeniería e Inmobiliario, tales como Sedic, Constructora Medellín, AIA, Progrupos, Compañía Frutera de Sevilla, Constructora Dresfer, Banco Colmena, Bienes y Bienes, Comfenalco Antioquia, Coninsa Ramon H, Conaltura, Conhogar, Ospinas, Sp Inmobiliaria, desempeñandome en cargos inicialmente como Ingeniero de Obra, y llegando a ocupar cargos directivos en la estructuración y gerencia de proyectos Inmobiliarios.

Como profesional de obra, he participado, entre otros, en proyectos ejecutados en el área metropolitana del valle de Aburra y zona de Uraba, tales como Edificio Rosdal, Ampliación Centro Comercial San Diego, Mirador de los Alpes, Edificio Casaclara, Edificio Rio Claro, embarcaderos en Zungo y Nueva Colonia, remodelación de diferentes plantas empacadoras de banano, mantenimiento de vías, canales y cable vías en diferentes fincas de la zona de Urabá.

En Compañía Frutera de Sevilla, me desempeñé como Jefe de Ingeniería de la zona de Urabá, en el Banco Colmena, como gerente regional (Antioquia y Eje Cafetero) de crédito hipotecario atendiendo la financiación entre otros de los proyectos como Ciudadela Sevilla, Ciudadela Prado, Santa Juana del Rodeo, Riachuelos, Arroyuelos, Torre 31, Torres del Estadio, Bosques de San Carlos, y en Comfenalco Antioquia como Jefe de Vivienda, estando al frente de la política de subsidios de la caja, y de los desarrollos propios de vivienda.

Como Gerente de proyectos inmobiliarios en diferentes firmas he participado, entre otros, en proyectos ejecutados en el área metropolitana, oriente cercano, zona de Urabá, Eje Cafetero y Municipio de Quibdo, como Torres de Santa Maria, Casaloma, Yedras, Mirador de los Alpes, Alqueria de San Isidro, Mirador de la Palma, Estadio 70, Jardines de Castropol, Jardines del Rodeo, Arrayanes del Parque, Tulipanes de Castropol, Quintas del Angel, Almenara, Aguas Claras, Guayacanes de la Cabaña, Girasoles del Pilar, Cibeles, Bosques de la Campiña, El Recreo, El Remanso, La Lucila (Turbo), Barichara, Puerta del Sol, Dijon, Saltamonte, Guali, Villa Campiña, Cantares, Paseo de Sevilla, Parques de la Sierra, Claro Verde, Estrella del Sur, Faro

# IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS

EMAIL idre@une.net.co

TELÉFONO 2 657716 3104106795 MEDELLÍN

del Rio, Bosques de Mineros (El Bagre) , Bosque Adentro, Cantabria, Arroyo de los Bernal, Salmanaca (Pereira) Ciudadela Mia (Quibdo), Senderos de la 80, Ibérica, Celeste, Verde Vivo, Frontera de Suramerica, Laureles del Valle, La Hacienda, Horizontes de la Católica, Parques de Comfenlaco, Mirados del Cauca, Lagoon, Torres del Campo, Natura, Selvática, Nórdica, Torres de Sacramento.

Paralelamente desde 1995 me he desempeñado como evaluador en las categorías de inmuebles urbanos, rurales y especiales.

Como actividad complementaria soy profesor de la universidad ESUMER (programa valoración de inmuebles cátedra de técnica residual) , Universidad Nacional de Colombia sede Medellín (Programa de Especialización en Planeación Urbana, Cátedra de Gerencia Inmobiliaria e Hipotecaria), Universidad de Medellín (Programa de Especialización en derecho urbano, cátedra de Avaluos) y capacitador permanente de la Lonja de propiedad raíz de Medellín, dicté también la cátedra de Planeación y programación de obra civiles en la Universidad del Sinú en el programa de especialización de Ingeniería y la cátedra de Bienes Raices en el programa de Administración de Empresas de la Universidad Uniciencia.

Se anexa la hoja de vida. Anexo 1.

Para completar los requisitos del artículo 226 del Código General del Proceso, me permito informar lo siguiente:

1. Anexo los documentos idóneos que me habilitan para el ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifican la respectiva experiencia profesional y técnica.
2. No he realizado publicaciones escritas, salvo las notas de clase que son compartidas con los estudiantes de las diferentes cátedras que dicto
3. En los últimos años he participado en varios dictámenes a saber:

Dictamen de avalúo sobre predio en el sector del parque lleras en el año 2016

Dictamen sobre avalúos de inmuebles del edificio Space en el año 2018

Dictamen sobre avalúos de la unidad residencial Alcalá año 2018

Dictamen de avalúos del edificio Laureles 77 año 2019

4. No me encuentro incurso en las causales de inhabilidad contenidas en el artículo 50, en lo



# IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS

EMAIL idre@une.net.co

TELÉFONO 2 657716 3104106795 MEDELLÍN

pertinente.

5. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son los que normalmente utilizo en el ejercicio regular de mi profesión de acuerdo con la usanza comercial para este tipo de negocios y de las consultas relacionadas con colegas que trabajan en actividades similares.

## 2. Objeto del Dictamen:

Me fue solicitado como perito estudiar los avalúos presentados en el proceso del negocio realizado entre las convocantes, PROMOTORA DICASA S.A.S, identificada con el NIT número 900.972.934-9 y ALMADIA INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S, identificada con el NIT número 900.622.166-8 con la convocada, G3 SOLUCIÓN INTEGRAL INMOBILIARIA S.A.S, identificada con el NIT número 901.015.359-2 para los inmuebles ubicados en el municipio de El Retiro, lotes de terreno 2, lote de terreno número 4, lote de terreno 3B y lote de terreno etapa 4, identificados con las matrículas inmobiliarias: 017-49767, 017-49769, 017-54474 y 017-54492 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja.

## 3. Documentos:

Me fueron aportados los siguientes documentos:

- Dictamen presentado por los Peritos Santiago Palacio y Francisco Vallejo

# IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS

EMAIL idre@une.net.co

TELÉFONO 2 657716 3104106795 MEDELLÍN

## 4. Metodología y observaciones generales

Para completar el estudio de los predios, de forma de obtener el valor objetivo de los mismos, también se deben tener cuenta las siguientes características:

La ubicación de los predios dentro del Municipio, cercano al parque principal epicentro de la zona de servicios del Municipio; fácil acceso por estar ubicado sobre vía ya construida, lote urbanizado con disponibilidad de servicios públicos; Condiciones topográficas inherentes a los predios, que hacen que se debe estudiar detalladamente el modelo de ocupación con edificaciones; Accidentes hídricos y ambientales que restringen áreas para ocupación con edificaciones y obligan retiros sobre los mismos

Metodología valuatoria empleada:

Como está establecido dentro de la legislación vigente para avalúos, el valor comercial de los inmuebles se debe regir por los lineamientos expuestos en la circular 620 de 2008 emitida por el IGAC.

Para el caso específico, en lo referente al área urbana de los predios se acude a la técnica residual inicialmente ejecutada a la fecha del presente informe y se deflacta el valor hallado en función de indicadores propios de la actividad inmobiliaria para estimar los valores en las diferentes fechas históricas.

Para la clase de suelo rural, se acude al método de mercado de fincas agropecuarias en la zona y deflacta el valor hallado en función de indicadores propios de la actividad inmobiliaria y del crecimiento de costos para estimar los valores en las diferentes fechas históricas.

Apartes de la Resolución 620 de 2008 IGAC

"Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial."

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

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo.

# IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS

EMAIL idre@une.net.co

TELÉFONO 2 657716 3104106795 MEDELLÍN

Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

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

En aplicación de la técnica residual y para determinar el potencial y mejor uso, se acude al método comparativo de mercado contemplado en la misma Resolución 620 de 2008 del IGAC:

Aplicación técnica residual: es necesario precisar que bajo la técnica residual **ESTÁTICA**, los valores entregados corresponden a una "foto" de hoy, es decir como si el proyecto se desarrolla en un día y se comercializa y se paga el mismo día. Se hace la aclaración debido a que los valores de venta que se encuentran normalmente en el mercado incluyen una forma de pago en cuotas, por lo tanto estos valores deben actualizarse a valores de hoy, lo que técnicamente se conoce como traer a Valor Presente Neto.

Para determinar el posible valor de las ventas del proyecto a desarrollar en los predios sujetos de este estudio, y de acuerdo con lo reglamentado en la Circular 620 del IGAC antes descrita, se debe modelar un proyecto que cumpla las normas establecidas en cuanto a densidad, índice de construcción, índice de ocupación, respetando los retiros y altura máxima establecidos, y que el mercado esté dispuesto a adquirir. En otras palabras Mayor y mejor uso.

Dentro del análisis efectuado, se da por válida y correcta la normatividad, ubicación y referenciación entregada por los Peritos Francisco Vallejo y Santiago Palacio, y sobre esa misma se trabajará.

## 5. Dictamen

### OBSERVACIONES AL INFORME PRESENTADO

MERCADO –

Objeciones:

# IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS

EMAIL idre@une.net.co

TELÉFONO 2 657716 3104106795 MEDELLÍN

Se objeta el análisis de mercado presentado por la contraparte básicamente en dos aspectos, a saber:

1). Relaciona proyectos de otras zonas del Municipio de mayor estrato, procedimiento que obtiene una expectativa mayor de los ingresos de los proyectos.

2), Los inmuebles que relaciona en su análisis lo hace sobre área privada, que es menor que el área construida, para incrementar el valor por metro cuadrado final, sin hacer la corrección en los costos cuando realiza el análisis del residual, o sea si el análisis se hace sobre área privada de los inmuebles, los costos a relacionar en el ejercicio residual, además de los incrementos por puntos fijos, debe tener en cuenta también la mayor área construida, para una idea de la diferencia, estadísticamente se ha demostrado que la diferencia entre las dos es de cerca del 10%

Dadas las características de forma, vecindario, ubicación y mercado objetivo, consideramos que para el cálculo de las ventas se deben analizar sobre viviendas, apartamentos, de estrato 4 ubicados en el mismo entorno de los predios sujetos de análisis, **dado el** entorno que hoy se tiene y la tipología propuesta en los proyectos que se encuentran en oferta (apartamentos).

Con \$4.774.000 por metro cuadrado de venta, resultado del anexo haremos el análisis utilizando la técnica residual

FUENTE	Galeria Inmobiliaria	UBICACIÓN	AREA CUBIERTA	VR PEDIDO	AJUSTE GARAJES	VR NETO APTO	NEGOCIACIÓ	VR MT CUADRADO
360.234	Accanto	Cl. 22 x Cr. 18	57,06	M2. \$ 310.000.000	\$ 25.000.000	\$ 285.000.000	6%	\$ 4.695.058
69.782	Slow...	Km. 2 Glorieta La Fe - El Retiro Bomba Retiro	85,04	M2. \$ 506.206.599	\$ 30.000.000	\$ 476.206.599	6%	\$ 5.263.808
69.783	Slow...	Km. 2 Glorieta La Fe - El Retiro Bomba Retiro	86,30	M2. \$ 515.626.504	\$ 30.000.000	\$ 485.626.504	6%	\$ 5.289.559
69.561	Palmanova Aptos	Cl. 28 # 17 - 20 Vía El Retiro - La Ceja Pantanillo	71,37	M2. \$ 353.302.000	\$ 25.000.000	\$ 328.302.000	6%	\$ 4.324.000
69.562	Palmanova Aptos	Cl. 28 # 17 - 20 Vía El Retiro - La Ceja Pantanillo	75,50	M2. \$ 372.300.000	\$ 25.000.000	\$ 347.300.000	6%	\$ 4.324.000
69.563	Palmanova Aptos	Cl. 28 # 17 - 20 Vía El Retiro - La Ceja Pantanillo	84,92	M2. \$ 415.632.000	\$ 25.000.000	\$ 390.632.000	6%	\$ 4.324.000
69.597	Obra Retiro Club	Cr. 17 # 19 - 560 Vía Pantanillo	61,76	M2. 354.646.000	\$ 28.646.000	\$ 326.000.000	6%	\$ 4.961.788
69.625	Obra Retiro Club	Cr. 17 # 19 - 560 Vía Pantanillo	61,76	M2. 389.912.000	\$ 54.646.000	\$ 335.266.000	6%	\$ 5.102.818
69.889	Obra Retiro Club	Cr. 17 # 19 - 560 Vía Pantanillo	61,76	M2. 360.646.000	\$ 30.646.000	\$ 330.000.000	6%	\$ 5.022.668
68.395	Maderos del Retiro	Cr. 24A # 25B-40	55,00	M2. 279.512.000	\$ 15.000.000	\$ 264.512.000	6%	\$ 4.520.751
68.396	Maderos del Retiro	Cr. 24A # 25B-41	60,00	M2. 337.282.000	\$ 25.000.000	\$ 312.282.000	6%	\$ 4.892.418
69.172	Maderos del Retiro	Cr. 24A # 25B-42	58,00	M2. 309.567.000	\$ 25.000.000	\$ 284.567.000	6%	\$ 4.611.948
69.650	Maderos del Retiro	Cr. 24A # 25B-43	61,83	M2. 329.284.000	\$ 25.000.000	\$ 304.284.000	6%	\$ 4.626.022
360.062	Maderos del Retiro	Cr. 24A # 25B-44	58,35	M2. 319.964.000	\$ 25.000.000	\$ 294.964.000	6%	\$ 4.751.777
360.063	Maderos del Retiro	Cr. 24A # 25B-45	69,82	M2. 389.000.000	\$ 25.000.000	\$ 364.000.000	6%	\$ 4.900.602
								PROMEDIO \$ 4.774.081
								DESVIACIÓN ESTANDAR 323.761,78
								COEFICIENTE DE VARIACIÓN 6,78%
								LIMITE SUPERIOR 5.097.842,78
								LIMITE INFERIOR 4.450.319,22
								COEFICIENTE DE ASIMETRIA 0,04
								\$ 4.774.000

Es de anotar que si el desarrollo fuera en casas, es probable que si alcance valores de venta de estrato 5 **PERO DARÍA UNA MENOR CABIDA Y POR LO TANTO MENOR FACTURACION**

# IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS

EMAIL idre@une.net.co

TELÉFONO 2 657716 3104106795 MEDELLÍN

## CABIDA PROYECTO LOTE 2

En el ejercicio presentado por los peritos Francisco Vallejo y Santiago Palacio, se tiene propuesto un proyecto de vivienda, en 6 torres, con 6 apartamentos por piso, en 4 pisos, para un total de 144 apartamentos de 52,67 m<sup>2</sup> de área privada cada uno (el informe de referencia presenta 146, presentando un error de cálculos aritméticos), con una relación de parqueaderos privados de uno a uno y una relación de por cada 3 unidades de vivienda un parqueadero, todos exteriores.

Dadas las características del predio, donde se presentan zonas de pendiente y retiros a quebrada, se restringe la ocupación del predio,

Para nuestro análisis, y teniendo en cuenta el mayor y mejor uso, se modelará con una cabida de 172 soluciones de vivienda, de un área promedio de 53,20 metros cuadrados de área construida, con el fin de lograr una buena comercialización.



Este análisis obtiene mayores beneficios en ocupación y área vendida que la presentada por la contraparte.

## EGRESOS

# IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS

EMAIL idre@une.net.co

TELÉFONO 2 657716 3104106795 MEDELLÍN

## COSTOS DIRECTOS

Se objeta del estudio presentado, que se trabajó con costos para la ciudad de Medellín y el Área Metropolitana, sin consideración de los extra costos que generan los proyectos en el Oriente, con respecto a Medellín, sobre todo en lo relacionado con el valor de la mano de obra.

Además, al análisis presentado le falta el tener en cuenta el valor **de los** honorarios adicionales solicitados por ley, tales como revisión de planos estructurales y supervisión técnica, nuevas pólizas de estabilidad, (Ley de vivienda segura 1796 del 13 de julio de 2016) las cuales son incluidas en el nuevo análisis.

Con esta nueva cabida se hace el análisis del predio, los costos presentados en el anterior informe fueron dados para Medellín, por lo tanto, debe hacerse la corrección para el desarrollo del Municipio del Retiro, dada la experiencia y conversaciones directas con desarrolladores del Oriente, los costos de construcción se incrementan en aproximadamente el 15 % en la mano de obra, si consideramos que la mano de obra es el 30% del costo total, los costos totales se deben incrementar en un 4,5%. Para nuestro ejercicio se tomará como cierto el costo de construcción presentado para la ciudad de Medellín, incrementando el mismo en el porcentaje antes anotado

Se actualiza el porcentaje de honorarios de construcción de acuerdo a la usanza comercial para este tipo de proyectos

Así el valor final del ejercicio arroja un valor de \$351.000/m<sup>2</sup> para el lote dos en su parte urbana

# IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS

EMAIL idre@une.net.co

TELÉFONO 2 657716 3104106795 MEDELLÍN

METODO (TECNICA) RESIDUAL V10																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Nº UNIDADES APARTAMENTOS	172,00			ÁREA BRUTA LOTE	12.816,98																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
ÁREA CONSTRUIDA PROMEDIO APARTAMENTOS	52,00																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
No. UNIDADES DE OFICINA	0,00																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
ÁREA PROMEDIO COMERCIO	0,00																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
No. PARQ. PRIV.	172,00																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
No. PARQ. VIS.	57,00																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
No. CUARTOS ÚTILES	0,00																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
ÁREA AFECTACIONES	4624,89																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
ÁREA NETA	8.192,09			ÁREA ÚTIL																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
<table border="1"> <tr> <td rowspan="5">NORMATIVIDAD</td> <td>POLIGONO</td> <td>ESARROLLO 3</td> </tr> <tr> <td>ENSIDAD (viv/Ha)</td> <td>134,20 viv/hect</td> </tr> <tr> <td>ALTURA</td> <td>4,00 PISOS</td> </tr> <tr> <td>I.O.</td> <td>60,0%</td> </tr> <tr> <td>I.C.</td> <td>2,40 19.661,02</td> </tr> </table>						NORMATIVIDAD	POLIGONO	ESARROLLO 3	ENSIDAD (viv/Ha)	134,20 viv/hect	ALTURA	4,00 PISOS	I.O.	60,0%	I.C.	2,40 19.661,02																																																																																																																																																																																																																																																																																											
NORMATIVIDAD	POLIGONO	ESARROLLO 3																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
	ENSIDAD (viv/Ha)	134,20 viv/hect																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
	ALTURA	4,00 PISOS																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
	I.O.	60,0%																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
	I.C.	2,40 19.661,02																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UND</th> <th>VALOR PROM</th> <th>TOTAL \$</th> <th>% /</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6"><b>INGRESOS</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4">VENTAS</td> <td>\$ 46.138.656.000</td> <td>100,00%</td> </tr> <tr> <td>ÁREA VENDIBLE APARTAMENTOS</td> <td>8.944,00</td> <td>m²</td> <td>\$ 4.774.000</td> <td>\$ 42.698.656.000</td> <td>92,54%</td> </tr> <tr> <td>ÁREA VENDIBLE OFICINA</td> <td>0,00</td> <td>m²</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td>No. PARQ. PRIV. VENDIBLES</td> <td>172,00</td> <td>Und</td> <td>\$ 20.000.000</td> <td>\$ 3.440.000.000</td> <td>7,46%</td> </tr> <tr> <td>No. CUARTOS UTILES VENDIBLES</td> <td>0,00</td> <td>Und</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td>TOTAL ÁREA VENDIBLE</td> <td>9116</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6"><b>EGRESOS</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN</b></td> <td><b>\$ 25.698.025.745</b></td> <td><b>55,70%</b></td> </tr> <tr> <td>1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo</td> <td>12.816,98</td> <td>m²</td> <td>\$ 132.781</td> <td>\$ 1.701.849.307</td> <td>3,69%</td> </tr> <tr> <td>2. Vías Públicas Obligadas a Ejecutar</td> <td>4.624,89</td> <td>m²</td> <td>\$ 105.679</td> <td>\$ 488.752.640</td> <td>1,06%</td> </tr> <tr> <td>3. Otros (vía privada)</td> <td>2.748,00</td> <td>m²</td> <td>\$ 105.679</td> <td>\$ 290.405.232</td> <td>0,63%</td> </tr> <tr> <td>4. <b>COSTOS DE CONSTRUCCION</b></td> <td><b>13.480,80</b></td> <td></td> <td></td> <td><b>23.217.018.565,49</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>    APARTAMENTOS</td> <td>10.732,80</td> <td>m²</td> <td>\$ 2.042.571</td> <td>\$ 21.922.501.575</td> <td>47,51%</td> </tr> <tr> <td>    OFICINAS</td> <td>0,00</td> <td>m²</td> <td>\$ 0</td> <td>\$ 0</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td>    PARQUEADEROS PRIVADOS</td> <td>12 m²</td> <td>m²</td> <td>\$ 592.167</td> <td>\$ 1.222.232.719</td> <td>2,65%</td> </tr> <tr> <td>    PARQUEADEROS VISITANTES</td> <td>12 m²</td> <td>m²</td> <td>\$ 105.679</td> <td>\$ 72.284.272</td> <td>0,16%</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td></td> <td></td> <td>\$ 1.722.229</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b></td> <td><b>\$ 747.095.444</b></td> <td><b>1,62%</b></td> </tr> <tr> <td>1. Diseños Estructurales</td> <td>10.732,80</td> <td>\$/m²</td> <td>\$ 7.500</td> <td>\$ 80.496.000</td> <td>0,17%</td> </tr> <tr> <td>2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)</td> <td>1,50%</td> <td>% C.D CONSTR</td> <td>\$ 25.698.025.745</td> <td>\$ 385.470.386</td> <td>1,50%</td> </tr> <tr> <td>3. Presupuesto y Control</td> <td>1,00%</td> <td>% C.D CONSTR</td> <td>\$ 25.698.025.745</td> <td>\$ 256.980.257</td> <td>1,00%</td> </tr> <tr> <td>4. Revisión de Planos</td> <td>10.732,80</td> <td>\$/m²</td> <td>\$ 2.250</td> <td>\$ 24.148.800</td> <td>0,09%</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>HONORARIOS</b></td> <td><b>\$ 7.285.750.113</b></td> <td><b>15,79%</b></td> </tr> <tr> <td>1. Arquitectónicos</td> <td>1,20%</td> <td>% VENTAS</td> <td>\$ 46.138.656.000</td> <td>\$ 553.663.872</td> <td>1,20%</td> </tr> <tr> <td>2. Construcción</td> <td>8,00%</td> <td>% C.D CONSTR</td> <td>\$ 25.698.025.745</td> <td>\$ 2.055.842.060</td> <td>4,46%</td> </tr> <tr> <td>3. Interventoria (Incluye Supervisión técnica)</td> <td>2,00%</td> <td>% C.D CONSTR</td> <td>\$ 25.698.025.745</td> <td>\$ 513.960.515</td> <td>1,11%</td> </tr> <tr> <td>4. Gerencia</td> <td>2,50%</td> <td>% VENTAS</td> <td>\$ 46.138.656.000</td> <td>\$ 1.153.466.400</td> <td>2,50%</td> </tr> <tr> <td>5. Promoción del Proyecto</td> <td>1,00%</td> <td>% VENTAS</td> <td>\$ 46.138.656.000</td> <td>\$ 461.386.560</td> <td>1,00%</td> </tr> <tr> <td>6. Ventas</td> <td>3,00%</td> <td>% VENTAS</td> <td>\$ 46.138.656.000</td> <td>\$ 1.384.159.680</td> <td>3,00%</td> </tr> <tr> <td>IVA Honorarios</td> <td>19,00%</td> <td></td> <td>\$ 6.122.479.086</td> <td>\$ 1.163.271.026</td> <td>2,52%</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>GASTOS DE VENTA</b></td> <td><b>\$ 1.384.159.680</b></td> <td><b>3,00%</b></td> </tr> <tr> <td>1. Publicidad</td> <td>2,50%</td> <td>% VENTAS</td> <td>\$ 46.138.656.000</td> <td>\$ 1.153.466.400</td> <td>2,50%</td> </tr> <tr> <td>2. Reembolsables</td> <td>0,50%</td> <td>% VENTAS</td> <td>\$ 46.138.656.000</td> <td>\$ 230.693.280</td> <td>0,50%</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS</b></td> <td><b>\$ 3.761.499.724</b></td> <td><b>8,15%</b></td> </tr> <tr> <td>1. Exp.de Cur. Imp. Del - Nom</td> <td>1,00%</td> <td>% VENTAS</td> <td>\$ 46.138.656.000</td> <td>\$ 461.386.560</td> <td>1,00%</td> </tr> <tr> <td>1.1 Impuesto Industria y Comercio</td> <td>0,80%</td> <td>% VENTAS</td> <td>\$ 46.138.656.000</td> <td>\$ 369.109.248</td> <td>0,80%</td> </tr> <tr> <td>2. Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smml</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td>2.1. Espacio Público</td> <td>12,00%</td> <td>1.538,04</td> <td>\$ 351.000</td> <td>\$ 539.851.198</td> <td>1,17%</td> </tr> <tr> <td>2.2. Equipamiento Urbano m² (por destinación)</td> <td>7,00%</td> <td>897,19</td> <td>\$ 351.000</td> <td>\$ 314.913.199</td> <td>0,68%</td> </tr> <tr> <td>3. Legales y Seguros</td> <td>3,50%</td> <td>% VENTAS</td> <td>\$ 46.138.656.000</td> <td>\$ 1.614.852.960</td> <td>3,50%</td> </tr> <tr> <td>4. Costos y Gastos de POSVENTA</td> <td>1,00%</td> <td>% VENTAS</td> <td>\$ 46.138.656.000</td> <td>\$ 461.386.560</td> <td>1,00%</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>TOTAL INGRESOS</b></td> <td><b>\$ 46.138.656.000</b></td> <td><b>100,00%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)</b></td> <td><b>\$ 38.876.530.706</b></td> <td><b>84,26%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>UTILIDAD</b></td> <td><b>\$ 2.768.319.360</b></td> <td><b>6,00%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="6"> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TOTAL LOTE</th> <th>ÁREA m²</th> <th>VALOR m²</th> <th>VALOR m² - REDONDEADO</th> <th>VALOR TOTAL</th> <th>% VENTAS (a)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>12.816,98</td> <td>\$ 350.613</td> <td>\$ 351.000</td> <td>\$ 4.493.805.934</td> <td>9,74%</td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> </tbody> </table>						ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	% /	<b>INGRESOS</b>						VENTAS				\$ 46.138.656.000	100,00%	ÁREA VENDIBLE APARTAMENTOS	8.944,00	m²	\$ 4.774.000	\$ 42.698.656.000	92,54%	ÁREA VENDIBLE OFICINA	0,00	m²	\$ 0	\$ 0	0,00%	No. PARQ. PRIV. VENDIBLES	172,00	Und	\$ 20.000.000	\$ 3.440.000.000	7,46%	No. CUARTOS UTILES VENDIBLES	0,00	Und	\$ 0	\$ 0	0,00%	TOTAL ÁREA VENDIBLE	9116					<b>EGRESOS</b>						<b>COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN</b>				<b>\$ 25.698.025.745</b>	<b>55,70%</b>	1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	12.816,98	m²	\$ 132.781	\$ 1.701.849.307	3,69%	2. Vías Públicas Obligadas a Ejecutar	4.624,89	m²	\$ 105.679	\$ 488.752.640	1,06%	3. Otros (vía privada)	2.748,00	m²	\$ 105.679	\$ 290.405.232	0,63%	4. <b>COSTOS DE CONSTRUCCION</b>	<b>13.480,80</b>			<b>23.217.018.565,49</b>		APARTAMENTOS	10.732,80	m²	\$ 2.042.571	\$ 21.922.501.575	47,51%	OFICINAS	0,00	m²	\$ 0	\$ 0	0,00%	PARQUEADEROS PRIVADOS	12 m²	m²	\$ 592.167	\$ 1.222.232.719	2,65%	PARQUEADEROS VISITANTES	12 m²	m²	\$ 105.679	\$ 72.284.272	0,16%	TOTAL			\$ 1.722.229			<b>COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>				<b>\$ 747.095.444</b>	<b>1,62%</b>	1. Diseños Estructurales	10.732,80	\$/m²	\$ 7.500	\$ 80.496.000	0,17%	2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 25.698.025.745	\$ 385.470.386	1,50%	3. Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 25.698.025.745	\$ 256.980.257	1,00%	4. Revisión de Planos	10.732,80	\$/m²	\$ 2.250	\$ 24.148.800	0,09%	<b>HONORARIOS</b>				<b>\$ 7.285.750.113</b>	<b>15,79%</b>	1. Arquitectónicos	1,20%	% VENTAS	\$ 46.138.656.000	\$ 553.663.872	1,20%	2. Construcción	8,00%	% C.D CONSTR	\$ 25.698.025.745	\$ 2.055.842.060	4,46%	3. Interventoria (Incluye Supervisión técnica)	2,00%	% C.D CONSTR	\$ 25.698.025.745	\$ 513.960.515	1,11%	4. Gerencia	2,50%	% VENTAS	\$ 46.138.656.000	\$ 1.153.466.400	2,50%	5. Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	\$ 46.138.656.000	\$ 461.386.560	1,00%	6. Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 46.138.656.000	\$ 1.384.159.680	3,00%	IVA Honorarios	19,00%		\$ 6.122.479.086	\$ 1.163.271.026	2,52%	<b>GASTOS DE VENTA</b>				<b>\$ 1.384.159.680</b>	<b>3,00%</b>	1. Publicidad	2,50%	% VENTAS	\$ 46.138.656.000	\$ 1.153.466.400	2,50%	2. Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 46.138.656.000	\$ 230.693.280	0,50%	<b>OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS</b>				<b>\$ 3.761.499.724</b>	<b>8,15%</b>	1. Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	1,00%	% VENTAS	\$ 46.138.656.000	\$ 461.386.560	1,00%	1.1 Impuesto Industria y Comercio	0,80%	% VENTAS	\$ 46.138.656.000	\$ 369.109.248	0,80%	2. Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smml					0,00%	2.1. Espacio Público	12,00%	1.538,04	\$ 351.000	\$ 539.851.198	1,17%	2.2. Equipamiento Urbano m² (por destinación)	7,00%	897,19	\$ 351.000	\$ 314.913.199	0,68%	3. Legales y Seguros	3,50%	% VENTAS	\$ 46.138.656.000	\$ 1.614.852.960	3,50%	4. Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 46.138.656.000	\$ 461.386.560	1,00%	<b>TOTAL INGRESOS</b>				<b>\$ 46.138.656.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)</b>				<b>\$ 38.876.530.706</b>	<b>84,26%</b>	<b>UTILIDAD</b>				<b>\$ 2.768.319.360</b>	<b>6,00%</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>TOTAL LOTE</th> <th>ÁREA m²</th> <th>VALOR m²</th> <th>VALOR m² - REDONDEADO</th> <th>VALOR TOTAL</th> <th>% VENTAS (a)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>12.816,98</td> <td>\$ 350.613</td> <td>\$ 351.000</td> <td>\$ 4.493.805.934</td> <td>9,74%</td> </tr> </tbody> </table>						TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (a)		12.816,98	\$ 350.613	\$ 351.000	\$ 4.493.805.934	9,74%
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	% /																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
<b>INGRESOS</b>																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
VENTAS				\$ 46.138.656.000	100,00%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
ÁREA VENDIBLE APARTAMENTOS	8.944,00	m²	\$ 4.774.000	\$ 42.698.656.000	92,54%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
ÁREA VENDIBLE OFICINA	0,00	m²	\$ 0	\$ 0	0,00%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES	172,00	Und	\$ 20.000.000	\$ 3.440.000.000	7,46%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
No. CUARTOS UTILES VENDIBLES	0,00	Und	\$ 0	\$ 0	0,00%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
TOTAL ÁREA VENDIBLE	9116																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
<b>EGRESOS</b>																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
<b>COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN</b>				<b>\$ 25.698.025.745</b>	<b>55,70%</b>																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	12.816,98	m²	\$ 132.781	\$ 1.701.849.307	3,69%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
2. Vías Públicas Obligadas a Ejecutar	4.624,89	m²	\$ 105.679	\$ 488.752.640	1,06%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
3. Otros (vía privada)	2.748,00	m²	\$ 105.679	\$ 290.405.232	0,63%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
4. <b>COSTOS DE CONSTRUCCION</b>	<b>13.480,80</b>			<b>23.217.018.565,49</b>																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
APARTAMENTOS	10.732,80	m²	\$ 2.042.571	\$ 21.922.501.575	47,51%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
OFICINAS	0,00	m²	\$ 0	\$ 0	0,00%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
PARQUEADEROS PRIVADOS	12 m²	m²	\$ 592.167	\$ 1.222.232.719	2,65%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
PARQUEADEROS VISITANTES	12 m²	m²	\$ 105.679	\$ 72.284.272	0,16%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
TOTAL			\$ 1.722.229																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
<b>COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>				<b>\$ 747.095.444</b>	<b>1,62%</b>																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
1. Diseños Estructurales	10.732,80	\$/m²	\$ 7.500	\$ 80.496.000	0,17%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 25.698.025.745	\$ 385.470.386	1,50%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
3. Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 25.698.025.745	\$ 256.980.257	1,00%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
4. Revisión de Planos	10.732,80	\$/m²	\$ 2.250	\$ 24.148.800	0,09%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
<b>HONORARIOS</b>				<b>\$ 7.285.750.113</b>	<b>15,79%</b>																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
1. Arquitectónicos	1,20%	% VENTAS	\$ 46.138.656.000	\$ 553.663.872	1,20%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
2. Construcción	8,00%	% C.D CONSTR	\$ 25.698.025.745	\$ 2.055.842.060	4,46%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
3. Interventoria (Incluye Supervisión técnica)	2,00%	% C.D CONSTR	\$ 25.698.025.745	\$ 513.960.515	1,11%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
4. Gerencia	2,50%	% VENTAS	\$ 46.138.656.000	\$ 1.153.466.400	2,50%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
5. Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	\$ 46.138.656.000	\$ 461.386.560	1,00%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
6. Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 46.138.656.000	\$ 1.384.159.680	3,00%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
IVA Honorarios	19,00%		\$ 6.122.479.086	\$ 1.163.271.026	2,52%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
<b>GASTOS DE VENTA</b>				<b>\$ 1.384.159.680</b>	<b>3,00%</b>																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
1. Publicidad	2,50%	% VENTAS	\$ 46.138.656.000	\$ 1.153.466.400	2,50%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
2. Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 46.138.656.000	\$ 230.693.280	0,50%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
<b>OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS</b>				<b>\$ 3.761.499.724</b>	<b>8,15%</b>																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
1. Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	1,00%	% VENTAS	\$ 46.138.656.000	\$ 461.386.560	1,00%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
1.1 Impuesto Industria y Comercio	0,80%	% VENTAS	\$ 46.138.656.000	\$ 369.109.248	0,80%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
2. Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smml					0,00%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
2.1. Espacio Público	12,00%	1.538,04	\$ 351.000	\$ 539.851.198	1,17%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
2.2. Equipamiento Urbano m² (por destinación)	7,00%	897,19	\$ 351.000	\$ 314.913.199	0,68%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
3. Legales y Seguros	3,50%	% VENTAS	\$ 46.138.656.000	\$ 1.614.852.960	3,50%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
4. Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 46.138.656.000	\$ 461.386.560	1,00%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
<b>TOTAL INGRESOS</b>				<b>\$ 46.138.656.000</b>	<b>100,00%</b>																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
<b>TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)</b>				<b>\$ 38.876.530.706</b>	<b>84,26%</b>																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
<b>UTILIDAD</b>				<b>\$ 2.768.319.360</b>	<b>6,00%</b>																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>TOTAL LOTE</th> <th>ÁREA m²</th> <th>VALOR m²</th> <th>VALOR m² - REDONDEADO</th> <th>VALOR TOTAL</th> <th>% VENTAS (a)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>12.816,98</td> <td>\$ 350.613</td> <td>\$ 351.000</td> <td>\$ 4.493.805.934</td> <td>9,74%</td> </tr> </tbody> </table>						TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (a)		12.816,98	\$ 350.613	\$ 351.000	\$ 4.493.805.934	9,74%																																																																																																																																																																																																																																																																																										
TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (a)																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
	12.816,98	\$ 350.613	\$ 351.000	\$ 4.493.805.934	9,74%																																																																																																																																																																																																																																																																																																						

## IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS

EMAIL idre@une.net.co

TELÉFONO 2 657716 3104106795 MEDELLÍN

LOTES: ETAPA 3B y 4 – LOTE 4

Por ser lotes ubicados en la misma zona, con la misma norma, en el mismo barrio, las objeciones y consideraciones son iguales para este caso.

### Consideraciones

Para el mercado las mismas premisas del ejercicio del lote 2, la diferencia radical es que dada la topografía del predio en particular, es necesario considerar parqueaderos en sótano y cuartos útiles

### Cabida

Es necesario aclarar que, de acuerdo con la negociación presentada entre las partes se deben restituir 1673 m<sup>2</sup> al vendedor del lote, por lo tanto el análisis se realiza ya restando esta área.

### Costos,

Se deben mantener las mismas condiciones en cuanto a costos del ejercicio anterior, se encuentran grandes diferencias en el ítem de adecuación y movimientos de tierra, el cual debe ser igual para ambos ejercicios

Con base en la hipótesis antes descrita se llega al valor de \$241.000/m<sup>2</sup>

# IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS

EMAIL idre@une.net.co

TELÉFONO 2 657716 3104106795 MEDELLÍN

METODO (TECNICA) RESIDUAL V10																				
Nº UNIDADES APARTAMENTOS	256,00			ÁREA BRUTA LOTE	16.466,57															
ÁREA CONSTRUIDA PROMEDIO APARTAMENTOS	55,84																			
No. UNIDADES DE OFICINA	0,00																			
ÁREA PROMEDIO COMERCIO	0,00																			
No. PARQ. PRIV.	256,00																			
No. PARQ. VIS.	85,00																			
No. CUARTOS ÚTILES	256,00																			
ÁREA AFECTACIONES	3829,25																			
ÁREA NETA	12.637,32			ÁREA ÚTIL																
<table border="1"> <tr> <td rowspan="5">NORMATIVIDAD</td> <td>POLIGONO</td> <td>ESARROLLO 3</td> </tr> <tr> <td>ENSIDAD (viv/Ha)</td> <td>155,47</td> <td>viv/hect</td> </tr> <tr> <td>ALTURA</td> <td>4,00</td> <td>PISOS</td> </tr> <tr> <td>I.O.</td> <td>60,0%</td> <td>7.582,39</td> </tr> <tr> <td>I.C.</td> <td>2,40</td> <td>30.329,57</td> </tr> </table>						NORMATIVIDAD	POLIGONO	ESARROLLO 3	ENSIDAD (viv/Ha)	155,47	viv/hect	ALTURA	4,00	PISOS	I.O.	60,0%	7.582,39	I.C.	2,40	30.329,57
NORMATIVIDAD	POLIGONO	ESARROLLO 3																		
	ENSIDAD (viv/Ha)	155,47	viv/hect																	
	ALTURA	4,00	PISOS																	
	I.O.	60,0%	7.582,39																	
	I.C.	2,40	30.329,57																	
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS		CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	% /														
<b>INGRESOS</b>																				
VENTAS				\$ 76.692.520.960	100,00%															
ÁREA VENDIBLE APARTAMENTOS	14.295,04	m <sup>2</sup>	\$ 4.774.000	\$ 68.244.520.960	88,98%															
ÁREA VENDIBLE OFICINA	0,00	m <sup>2</sup>	\$ 0	\$ 0	0,00%															
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES	256,00	Und	\$ 26.000.000	\$ 6.656.000.000	8,68%															
No. CUARTOS ÚTILES VENDIBLES	256,00	Und	\$ 7.000.000	\$ 1.792.000.000	2,34%															
TOTAL ÁREA VENDIBLE	14807																			
<b>EGRESOS</b>																				
<b>COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN</b>				<b>\$ 46.287.276.702</b>	<b>60,35%</b>															
1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	16.466,57	m <sup>2</sup>	\$ 132.781	\$ 2.186.444.914	2,85%															
2. Vías Públicas Obligadas a Ejecutar	2.872,45	m <sup>2</sup>	\$ 105.679	\$ 303.556.954	0,40%															
3. Otros (via privada)	1.020,00	m <sup>2</sup>	\$ 105.679	\$ 107.792.335	0,14%															
4. <b>COSTOS DE CONSTRUCCION</b>	<b>27.134,05</b>			<b>43.689.482.498,48</b>																
APARTAMENTOS	17.154,05	m <sup>2</sup>	\$ 2.042.571	\$ 35.038.353.858	45,69%															
OFICINAS	0,00	m <sup>2</sup>	\$ 0	\$ 0	0,00%															
PARQUEADEROS PRIVADOS	30 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	\$ 965.528	\$ 7.415.253.120	9,67%															
PARQUEADEROS VISITANTES	12 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	\$ 105.679	\$ 107.792.335	0,14%															
CUARTOS ÚTILES	5 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	\$ 965.528	\$ 4.774.000	5,05%															
TOTAL			\$ 1.610.135																	
<b>COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>				<b>\$ 1.411.793.886</b>	<b>1,84%</b>															
1. Diseños Estructurales	26.114,05	\$/m <sup>2</sup>	\$ 7.500	\$ 195.855.360	0,26%															
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 46.287.276.702	\$ 694.309.151	1,50%															
3. Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 46.287.276.702	\$ 462.872.767	1,00%															
4. Revisión de Planos	26.114,05	\$/m <sup>2</sup>	\$ 2.250	\$ 58.756.608	0,13%															
<b>HONORARIOS</b>				<b>\$ 12.535.521.623</b>	<b>16,35%</b>															
1. Arquitectónicos	1,20%	% VENTAS	\$ 76.692.520.960	\$ 920.310.252	1,20%															
2. Construcción	8,00%	% C.D CONSTR	\$ 46.287.276.702	\$ 3.702.982.136	4,83%															
3. Interventoría (Incluye Supervisión técnica)	2,00%	% C.D CONSTR	\$ 46.287.276.702	\$ 925.745.534	1,21%															
4. Gerencia	2,50%	% VENTAS	\$ 76.692.520.960	\$ 1.917.313.024	2,50%															
5. Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	\$ 76.692.520.960	\$ 766.925.210	1,00%															
6. Ventas	3,00%	% VENTAS	\$ 76.692.520.960	\$ 2.300.775.629	3,00%															
IVA Honorarios	19,00%		\$ 10.534.051.784	\$ 2.001.469.839	2,61%															
<b>GASTOS DE VENTA</b>				<b>\$ 2.300.775.629</b>	<b>3,00%</b>															
1. Publicidad	2,50%	% VENTAS	\$ 76.692.520.960	\$ 1.917.313.024	2,50%															
2. Reembolsables	0,50%	% VENTAS	\$ 76.692.520.960	\$ 383.462.605	0,50%															
<b>OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS</b>				<b>\$ 5.585.633.061</b>	<b>7,28%</b>															
1 Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	1,00%	% VENTAS	\$ 76.692.520.960	\$ 766.925.210	1,00%															
1.1 Impuesto Industria y Comercio	0,80%	% VENTAS	\$ 76.692.520.960	\$ 613.540.168	0,80%															
2 Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smmlv					0,00%															
2.1 Espacio Público	12,00%	1.975,99	\$ 241.000	\$ 476.213.204	0,62%															
2.2 Equipamiento Urbano m <sup>2</sup> (por destinación)	7,00%	1.152,66	\$ 241.000	\$ 277.791.036	0,36%															
3 Legales y Seguros	3,50%	% VENTAS	\$ 76.692.520.960	\$ 2.684.238.234	3,50%															
4 Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	\$ 76.692.520.960	\$ 766.925.210	1,00%															
TOTAL INGRESOS				\$ 76.692.520.960	100,00%															
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				\$ 68.121.000.900	88,82%															
UTILIDAD				\$ 4.601.551.258	6,00%															
TOTAL LOTE	ÁREA m <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup> - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)															
	16.466,57	\$ 241.093	\$ 241.000	\$ 3.969.968.802	5,18%															

DEFLACTACION DE VALORES

# IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS

EMAIL idre@une.net.co

TELÉFONO 2 657716 3104106795 MEDELLÍN

Se considera válido el ejercicio realizado para los índices con los que se ejecuta la deflación para los valores de la tierra urbana en el análisis presentado, siendo el resumen de los nuevos valores así:

LOTEA AREA URBANA (\$/M2)				
INMUEBLE	29-dic-17	29-mar-18	15-jun-18	1-jul-20
Lote 2	\$ 285.116	\$ 294.561	\$ 308.389	\$ 351.000
Lotes Etapas 3B, 4 y lote 4	\$ 195.763	\$ 202.248	\$ 211.743	\$ 241.000

## AREAS RURALES

Se consideran válidos los ejercicios presentados sobre el área Rural, tanto es su análisis de método comparativo, como procedimiento de deflación.

Así el resumen final de los resultados son:

## CUADRO FINAL DE VALORES REVISAR VALOR 29-mar-18 del LOTE DOS

LOTE DOS (017-49767)					
AREAS M2		1-jul-20	15-jun-18	29-mar-18	29-dic-17
Urbana	12.816,98	\$ 351.000	\$ 308.389	\$ 202.248	\$ 285.116
Rural	23.971,14	\$ 5.882	\$ 5.573	\$ 5.524	\$ 5.264
Total	36.788,12				
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$ 4.639.758.225</b>	<b>\$ 4.086.212.714</b>	<b>\$ 2.724.630.031</b>	<b>\$ 3.780.507.722</b>
<b>VALOR M2</b>		<b>\$ 126.121</b>	<b>\$ 111.074</b>	<b>\$ 74.063</b>	<b>\$ 102.764</b>
LOTE ETAPA 3B-ETAPA 4 Y LOTE 4 (017- 54474/92/49769)					
AREAS M2		1-jul-20	15-jun-18	29-mar-18	29-dic-17
Urbana	16.466,57	\$ 241.000	\$ 211.743	\$ 202.248	\$ 195.763
Rural	5.234,49	\$ 5.882	\$ 5.573	\$ 5.524	\$ 5.264
Total	21.701,06				
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$ 3.999.232.640</b>	<b>\$ 3.515.855.890</b>	<b>\$ 3.359.252.445</b>	<b>\$ 3.251.104.064</b>
<b>VALOR M2</b>		<b>\$ 184.287</b>	<b>\$ 162.013</b>	<b>\$ 154.797</b>	<b>\$ 149.813</b>

Los valores que actúa se asignan es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, en la fecha anotada,

# IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS

EMAIL idre@une.net.co

TELÉFONO 2 657716 3104106795 MEDELLÍN

cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación sin consideración alguna, referente a la situación financiera de las partes.

Los Valores asignados, corresponden a valores comerciales de los inmuebles, expresado en dinero, pesos colombianos, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente, por una propiedad de acuerdo con su localización, áreas y a sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres, activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, a excepción, cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.

Se consultaron las estadísticas propias y las de miembros de afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín S.A. sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones además de lo anteriormente expuesto han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble.

Es importante hacer énfasis en la diferencia existente entre el valor acá entregado y el de una eventual negociación, lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio efectuado conduce a un "Valor Objetivo" del valor del inmueble, en el "Valor de la Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, la urgencia económica del vendedor o el antojo del comprador, etc., todo lo cual sumado distorsiona a veces en alto porcentaje hacia arriba o hacia abajo el monto del valor.

## 6. Conclusiones:

En evaluación al informe presentado por los peritos Francisco Vallejo y Santiago Palacio pude evidenciar que las herramientas y procedimientos utilizadas y el procedimiento fueron las adecuadas, y se procedió conforme a los métodos legales establecidos; las diferencias que se presentan son básicamente en las hipótesis iniciales con la que se argumenta el ejercicio, a saber:

**Clasificación del mercado**, la realidad de la zona, su entorno, características del mismo es un mercado residencial de estrato 4, y ellos en sus análisis lo catalogan como 5, tomando referencias de otros sitios del Municipio que presentan realidades muy diferentes, superiores a las del sector objeto de estudio.

# IVAN DARIO RESTREPO EUSSE

INGENIERO CIVIL - AVALÚOS

EMAIL idre@une.net.co

TELÉFONO 2 657716 3104106795 MEDELLÍN

**Percepción de costos**, se utilizaron indicadores de costos de la ciudad de Medellín, que deben ser incrementados cuando se desempeñan labores en el oriente cercano.

En ninguno de los dos análisis se tuvo en cuenta la situación actual planteada por la pandemia del Covid 19, que afecta toda actividad comercial, bajando la velocidad de ventas, y muchas veces afectando los valores, e incrementa los costos de construcción por los procedimientos de bioseguridad que deben tomar los constructores para garantizar la salud de su personal obrero y administrativo.

Anexos:

- Anexo 1. Hoja de vida.
- Anexo 2. Certificados de RNA y RAA
- Archivos en Excel

Atentamente.

IVAN DARIO RESTREPO EUSSE.

Matricula 1510 del Registro Nacional de Avaluadores

RAA AVAL 71617511 del ANA

Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia

Anexos

**IVAN DARIO RESTREPO EUSSE**  
**INGENIERO CIVIL - AVALÚOS**  
**EMAIL idre@une.net.co**  
**TELÉFONO 2 657716 3104106795 MEDELLÍN**

**CERTIFICACIÓN EN AVALUOS INMUEBLES RURALES** N° **RUR-0400**

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**CERTIFICA QUE:**

**IVAN DARIO RESTREPO EUSSE**  
**C.C. 71617511**  
**R.N.A. 1510**

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

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	210302002 VRS 2 Desempeñar las fases preliminares para la valoración según el tipo de bien y el encargo valorativo.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría y especialidad de avalúos de inmuebles rurales.
	210303006 VRS 2 Aplicar metodologías valorativas para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	

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

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

Fecha de aprobación: 1/12/2016  
 Fecha de vencimiento: 31/12/2020

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservada del R.N.A. Verifique la validez de la información a través de la línea 220223 y nuestro página web [www.rna.org.co](http://www.rna.org.co). Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: R027002 Versión: 2 Página: 1 de 3

**RAA** **ANA**

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
 NIT: 900796814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

Categoría	Alcance	Fecha	Régimen
<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>	<b>Alcance</b> • 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 suceso de explotación con plan parcial adoptado.	11 Ago 2017	Régimen de Transición
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>	<b>Alcance</b> • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, educación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suceso de explotación sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	11 Ago 2017	Régimen de Transición
<b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b>	<b>Alcance</b> • Estructuras especiales para puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	23 Mayo 2019	Régimen Académico
<b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>	<b>Alcance</b> • Avances de obras	23 Mayo 2019	Régimen Académico

Página 1 de 3

**RAA** **ANA**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de persona (Norma ISO 17024) y experiencia:

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

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

Régimen de Transición Art. 1º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013  
 Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA  
 Dirección: CRA 65 A N° 37-16  
 Teléfono: 3104106795  
 Correo Electrónico: idre@une.net.co

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(s) **IVAN DARIO RESTREPO EUSSE**, identificado(s) con la Cédula de ciudadanía No. 71617511.

El(los) señor(s) **IVAN DARIO RESTREPO EUSSE** se encuentra en día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede accionarlo con un dispositivo móvil o otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que sea gratuita. 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 aparece la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

**PIN DE VALIDACIÓN**  
**#7h009d3**

Página 2 de 3

**RAA** **ANA**

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 (01) día del mes de Junio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:   
**Alexander Suarez**  
 Representante Legal

**PIN DE VALIDACIÓN**  
**#7h009d3**

Página 3 de 3

SEÑORES

JUZGADO

002 Circuito - Civil

rioj02cctoj@cendoj.ramajudicial.gov.co , csarionegro@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Rionegro

<b>Radicado del Proceso #</b>	#05615310300220200004400 <b>Aporta liquidacion del credito, solicita entrega de titulos</b>
<b>Demandantes</b>	- MARIA ROCIO MOSQUERA DE VILLADA - SILVIA AMPARO VILLADA MOSQUERA - LILIANA MARIA VILLADA MOSQUERA - GILDARDO MOSQUERA MONTOYA - FLOR MARIA MOSQUERA MONTOYA - JHON HENRY VILLADA MOSQUERA
<b>Demandado</b>	- ROSA ISABEL ARISTIZABAL ZULUAGA - MARTA LUCIA RIOS CARDONA - JOSE ANTONIO VERGARA VASQUEZ - EQUIDAD SEGUROS - EMPRESA TRANSPORTADORA SOTRAGUR S.A.
<b>El presente mail contiene Documentos adjuntos (S/N)</b>	

Cordial saludo, por medio del presente me permito aportarle la liquidación del crédito actualizada a la fecha de hoy 3 de septiembre de 2021.

PETICION:

1. Darle la aprobación a la liquidación del crédito.
2. Hacer la entrega de los dineros constituidos en títulos judiciales a favor de la parte ejecutante.

Anexo: Liquidación

Cortésmente,  
Juan David Galeano Cardona  
Tp # 188.779 del C.S. de la Judicatura.

**Liquidación :** LIQUIDACION MARIA ROCIO MOSQUERA DE VILLADA # 5615 31 03 002 2020 00044 00  
**Número del radicado :** 002 2020-0044  
**Cliente :** SOTRAGUR S.A. Y COMPAÑÍA ASEGURADORA LA EQUIDAD SEGUROS. NIT 8600284155  
**Usuario Generación :** JUAN  
**Fecha Generación :** 3/09/2021 10:12:30 a. m.  
**Tipo Interes :** Interés Judicial  
**Valor Capital :** \$ 55.000.000,00

Desde	Hasta	Días	Tasa Mensual(%)	Valor Interes	Total Intereses Corrientes	Total Intereses Mora	SubTotal	(-)Abono	(+)Capital	Abono a Intereses Corriente	Abono a Intereses de Mora	Abono al Capital	SubTotal Obligación	Nuevo Capital
11/03/2020	31/03/2020	21	0,500	\$ 192.500,00										
01/04/2020	30/04/2020	30	0,500	\$ 275.000,00										
01/05/2020	31/05/2020	30	0,500	\$ 275.000,00										
01/06/2020	30/06/2020	30	0,500	\$ 275.000,00										
01/07/2020	31/07/2020	30	0,500	\$ 275.000,00										
01/08/2020	31/08/2020	30	0,500	\$ 275.000,00										
01/09/2020	30/09/2020	30	0,500	\$ 275.000,00										
01/10/2020	31/10/2020	30	0,500	\$ 275.000,00										
01/11/2020	30/11/2020	30	0,500	\$ 275.000,00										
01/12/2020	31/12/2020	30	0,500	\$ 275.000,00										
01/01/2021	31/01/2021	30	0,500	\$ 275.000,00										
01/02/2021	28/02/2021	30	0,500	\$ 275.000,00										
01/03/2021	31/03/2021	30	0,500	\$ 275.000,00										
01/04/2021	27/04/2021	27	0,500	\$ 247.500,00		\$ 3.740.000,00	\$ 58.740.000,00	\$ 23.711.000,00			\$ 3.740.000,00	\$ 19.971.000,00	\$ 35.029.000,00	\$ 35.029.000,00
28/04/2021	30/04/2021	3	0,500	\$ 17.514,50										
01/05/2021	31/05/2021	30	0,500	\$ 175.145,00										
01/06/2021	30/06/2021	30	0,500	\$ 175.145,00										
01/07/2021	31/07/2021	30	0,500	\$ 175.145,00										
01/08/2021	31/08/2021	30	0,500	\$ 175.145,00										
01/09/2021	03/09/2021	3	0,500	\$ 17.514,50		\$ 735.609,00	\$ 35.764.609,00							\$ 35.029.000,00

RESUMEN DE LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO				
Resumen de Abonos				
Fecha Abono	Monto Abono	Estado	Concepto	Valor
27/04/2021	\$ 23.711.000,00	Capital Inicial	Capital Inicial	\$ 55.000.000,00
<b>Total Abonos</b>	\$ 23.711.000,00	<b>Pagado</b>	Intereses de Plazo o Corrientes pagados hasta la fecha	\$ ,00
		<b>Pagado</b>	Intereses de Mora pagados hasta la fecha de la presente liquidacion	\$ 3.740.000,00
		<b>Adeudado</b>	Intereses de Plazo o Corrientes adeudados hasta la fecha de la presente liquidación	\$ ,00
		<b>Adeudado</b>	Intereses de Mora adeudados hasta la fecha de la presente liquidación	\$ 735.609,00

		<b>Adeudado</b>	El nuevo capital base de liquidación adeudado hasta la fecha de la presente liquidación	\$ 35.029.000,00
		<b>Adeudado</b>	COSTAS PROCESALES	\$ 2.400.000,00
		<b>Total Otros Conceptos</b>		\$ 2.400.000,00