



Apartadó, veintidós (22) de septiembre de Dos Mil Veintidós (2022)

TRASLADO SECRETARIAL No. 018

EXCEPCIONES PREVIAS, SOLICITUD REGULACIÓN DE MEDIDA CAUTELAR Y EXCEPCIONES DE MERITO PRESENTADA POR LA PARTE EJECUTANTE, CONFORME AL ARTICULO 110 DEL C.G.P

RADICADO	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	TRASLADO
05045-3103-002-2021-00117	Verbal- Constitución y Disolución de Sociedad de Hecho	BLANCA CECILIA SIERRA AGUIRRE C.C. 43.141.247 FRANCISCO ANTONIO SIERRA AGUIRRE C.C. 15.368.861	JOSÉ HERIBERTO SIERRA AGUIRRE	EXCEPCIONES PREVIAS
05045-3103-002-2020-00151-00	EJECUTIVO	CARLOS ALBERTO RAMÍREZ CORREA	FRANCISCO JAVIER ECHEVERRI ARBOLEDA	SOLICITUD REGULACION DE MEDIDA CAUTELAR
05045-3103-002-2021-00138-00	VERBAL- IMPUGNACION DE ACTAS DE ASAMBLEA	RONALD CHAVEZ MOSQUERA	ISABELLA GROUP S.A.S.	EXCEPCIONES DE MERITO
Art. 446 CGP. Sólo podrá formular objeciones relativas al estado de cuenta, para cuyo trámite deberá acompañar, so pena de rechazo, una liquidación alternativa en la que se precisen los errores puntuales que le atribuye a la liquidación objetada.				

FIJADO EN LA SECRETARIA DEL DESPACHO HOY, VIERNES VEINTITRÉS (23) DE SEPTIEMBRE DE 2022, A LAS OCHO DE LA MAÑANA (8:00 A.M.)

JUAN FERNANDO GÓMEZ VALLEJO
SECRETARIO



EL TRASLADO CORRE A PARTIR DEL VIERNES VEINTITRÉS (23) DE SEPTIEMBRE DE
2022 A LAS OCHO DE LA MAÑANA (8:00 A.M)

HASTA EL MIERCOLES VEINTIOCHO (28) DE SEPTIEMBRE DE 2022 A LAS CINCO DE
LA TARDE (5:00 P.M)

JUAN FERNANDO GÓMEZ VALLEJO
SECRETARIO

Firmado Por:
Juan Fernando Gomez Vallejo
Secretario Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 002
Apartado - Antioquia

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

Código de verificación: **65b1164be9e429693eca01dc0206d6cf4318d2b6c76ea10ac36d8219c10e41bc**

Documento generado en 22/09/2022 11:51:54 AM

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



Asuntos Civiles, Penales, Laborales y Administrativos
Dirección calle 3 No. 11 – 30 de Plato – Magdalena, celular 304-6200750, correo electrónico leonardogh28@hotmail.com

Apartado – Antioquia 4 de abril del año 2022

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO APARTADÓ

Apartadó, Antioquia

REFERENCIA: VERBAL-CONSTITUCIÓN Y DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD DE HECHO

DEMANDANTES: FRANCISCO ANTONIO SIERRA AGUIRRE Y BLANCA CECILIA SIERRA AGUIRRE

DEMANDADO: JOSÉ HERIBERTO SIERRA AGUIRRE

RADICADO: 05045-3103-002-2021-00117-00

ASUNTO: PRESENTACION DE EXCEPCIONES PREVIAS

LEONARDO DAVID GARCÍA HERNÁNDEZ, mayor de edad, con domicilio en Plato (Magdalena), identificado con la Cédula de Ciudadanía No. **1.081.926.512** de Plato (Magdalena) y portador de la T .P. No. **338956**, del Consejo Superior de la Judicatura, Correo Electrónico: leonardogh28@hotmail.com, por medio del presente escrito, procedo a contestar la demanda de la referencia, incoada por FRANCISCO ANTONIO SIERRA AGUIRRE Y BLANCA CECILIA SIERRA AGUIRRE, según el poder para actuar que me fuera otorgado previamente por el aquí demandado; me permito proponer excepciones previas en este proceso fundamentado en el artículo 100 del Código General del Proceso, numeral 1, falta de jurisdicción y competencia, y el numeral 5, ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales

HECHOS:

RESPECTO A LA FALTA DE JURISDICCION Y COMPETENCIA:

Establece el Código General del Proceso en el artículo 100 numeral 1 que se puede proponer como excepción previa la falta de jurisdicción y competencia, y es que el CGP establece en su artículo 28 que:

COMPETENCIA TERRITORIAL. La competencia territorial se sujeta a las siguientes reglas:

4. En los procesos de nulidad, disolución y liquidación de sociedades, y en los que se susciten por controversias entre los socios en razón de la sociedad, civil o comercial, aun después de su liquidación, es competente el juez del domicilio principal de la sociedad.



Asuntos Civiles, Penales, Laborales y Administrativos
Dirección calle 3 No. 11 – 30 de Plato – Magdalena, celular 304-6200750, correo electrónico leonardogh28@hotmail.com

ARTÍCULO 20. COMPETENCIA DE LOS JUECES CIVILES DEL CIRCUITO EN PRIMERA INSTANCIA. Los jueces civiles del circuito conocen en primera instancia de los siguientes asuntos:

4. De todas las controversias que surjan con ocasión del contrato de sociedad, o por la aplicación de las normas que gobiernan las demás personas jurídicas de derecho privado, así como de los de nulidad, disolución y liquidación de tales personas, salvo norma en contrario.

Se debe tener en cuenta que la sociedad mercantil de hecho, es aquella sociedad que no se constituye mediante escritura pública existiendo la obligación de hacerlo, por lo tanto no se constituye en una persona jurídica.

La sociedad de hecho no constituye una persona jurídica como expresamente lo señala el artículo 499 del código de comercio: «La sociedad de hecho no es persona jurídica. Por consiguiente, los derechos que se adquieran y las obligaciones que se contraigan para la empresa social, se entenderán adquiridos o contraídas a favor o a cargo de todos los socios de hecho.

Las estipulaciones acordadas por los asociados producirán efectos entre ellos.»

Es importante tener en cuenta que la sociedad de hecho nunca constituyó una persona jurídica, por lo tanto, no se liquida una persona jurídica o una sociedad como tal; lo que se liquida son las participaciones tanto en derechos como en obligaciones de los socios que conforman la sociedad.

Por lo tanto los jueces del circuito no son competentes para conocer de este tipo de procesos.

Los competentes para conocer de este tipo de procesos particularmente del de la referencia es el Juez Promiscuo de Carepa Antioquia lo anterior de acuerdo al artículo 18 del C.G.P que establece que:



Asuntos Civiles, Penales, Laborales y Administrativos
Dirección calle 3 No. 11 – 30 de Plato – Magdalena, celular 304-6200750, correo electrónico leonardogh28@hotmail.com

COMPETENCIA DE LOS JUECES CIVILES MUNICIPALES EN PRIMERA INSTANCIA. *Los jueces civiles municipales conocen en primera instancia:*

1. *<Inciso corregido por el artículo 1 del Decreto 1736 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> De los procesos contenciosos de menor cuantía, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria, salvo los que correspondan a la jurisdicción contenciosa administrativa.*

También conocerán de los procesos contenciosos de menor cuantía por responsabilidad médica, de cualquier naturaleza y origen, sin consideración a las partes, salvo los que correspondan a la jurisdicción contenciosa administrativa.

RESPECTO A LA INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES:

Establece el Código General del Proceso en el artículo 100 numeral 5 que se puede proponer como excepción previa la ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales, y es que la Ley 640 de 2001, Artículo 38, establece la conciliación como requisito de procedibilidad en asuntos civiles e indica que deberá intentarse antes de acudir a la jurisdicción en los procesos declarativos que deban tramitarse a través del procedimiento ordinario o abreviado, con excepción de los de expropiación y los divisorios. (Asuntos que evidentemente no son del caso).

Debo indicar que, en este proceso, a mi representado nunca se le cito para la audiencia de conciliación previa que la ley exige, y es que la sola presentación de medidas previas establecidas en el artículo 590 del C.G.P no es óbice según la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia Sala Civil que la sola presentación de medidas previas que en este caso es más que evidente que son totalmente improcedentes por cuanto no nos encontramos en un proceso donde se discutan derechos reales, tal como taxativamente lo exige este articulado el cual establece que:

ARTÍCULO 590. MEDIDAS CAUTELARES EN PROCESOS DECLARATIVOS. *En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares:*



Asuntos Civiles, Penales, Laborales y Administrativos
Dirección calle 3 No. 11 – 30 de Plato – Magdalena, celular 304-6200750, correo electrónico leonardogh28@hotmail.com

1. Desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretar las siguientes medidas cautelares:

*a) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás **cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal**, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes.*

Además de ello nos dice nuestra codificación procesal civil que:

*2. **Para que sea decretada cualquiera de las anteriores medidas cautelares, el demandante deberá prestar caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, para responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica.** Sin embargo, el juez, de oficio o a petición de parte, podrá aumentar o disminuir el monto de la caución cuando lo considere razonable, o fijar uno superior al momento de decretar la medida. No será necesario prestar caución para la práctica de embargos y secuestros después de la sentencia favorable de primera instancia.*

Haciendo una revisión exhaustiva del presente proceso señor juez, se observa que la parte demandante no ha prestado caución, y aun así en el caso que hubiese prestado caución no era procedente por el despacho conceder la medida rogada puesto que en este tipo de procesos la medida solicitada por el extremo demandante es totalmente improcedente porque vuelve y se reitera no nos encontramos discutiendo sobre derechos reales.

Para que la Medida Cautelar de Inscripción de la Demanda exima del agotamiento de la conciliación prejudicial, debe ser procedente, no basta la sola solicitud.

Bajo esa perspectiva el párrafo primero del artículo 590 del Código General del Proceso no puede ser interpretada de forma aislada, pues debe leerse de forma sistemática, esto es indagando la naturaleza del proceso que se entabla y por tanto verificando que las disposiciones normativas adjetivas llamadas a gobernar el mismo permitan que determinada medida cautelar sea adoptada en él, en tanto ello evita que so pretexto de la solicitud de una medida cautelar abiertamente impertinente se evada el cumplimiento del requisito de procedibilidad en mención.



Asuntos Civiles, Penales, Laborales y Administrativos
Dirección calle 3 No. 11 – 30 de Plato – Magdalena, celular 304-6200750, correo electrónico leonardogh28@hotmail.com

Se aprecia de forma palmaria que las pretensiones de la demanda no versan sobre el derecho de dominio u otro derecho real principal, pues precisamente el litigio versa sobre exclusivamente en relación a declarar la existencia de una presunta sociedad comercial de hecho. De ahí que se concluya que la medida cautelar deprecada (Artículo 590, numeral 1 inciso a) no tiene vocación de procedencia dentro del sub judice y mal puede escudarse en Ella para no agotar la conciliación como requisito obligatorio para acudir a los estrados judiciales.

En similar sentido se pronunció el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva al considerar que “(...) no es la sola solicitud de medida y práctica de medida cautelar. Ella debe estar asistida de vocación de atendimento, es decir que sea procedente, porque aceptarlo de una forma diferente daría al traste con el aspecto teleológico de la norma, puesto que bastaría solo predicar el pedimento asegurativo para evitar el escollo de la conciliación previa (...)” Citada en sentencia STC10609-2016.

Bajo ese contexto, considera esta extremo que como consecuencia a que no se agotó la conciliación previa con la presencia de la demandante, y que la medida cautelar de inscripción de la demanda es abiertamente improcedente para el tipo de pretensión y proceso que se formula en esta oportunidad, no puede entenderse que se encuentra configurada la excepción prevista en el parágrafo primero del artículo 590 del CGP, para acudir de forma directa a la administración de justicia sin haber agotado previamente la conciliación previa.

Resulta fundamental haber citado a mi apadrinado a dicha audiencia de conciliación pre procesal pues en el existe el ánimo de conciliar en razón de que entre las partes en contienda existe el vínculo de consanguinidad pues son hermanos.

PRETENSIONES:

Solicito que se declare la INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES y LA FALTA DE JURISDICCION Y COMPETENCIA, de acuerdo a los argumentos jurídicos esbozados y de conformidad con el artículo 36 de la ley 640 del 2001 debe rechazarse de plano la demanda, cuando no se intenta la audiencia de conciliación previa, por lo que se le solicito a usted honorable juez, proceda y le de aplicación a la misma: así



Asuntos Civiles, Penales, Laborales y Administrativos
Dirección calle 3 No. 11 – 30 de Plato – Magdalena, celular 304-6200750, correo electrónico leonardogh28@hotmail.com

Las cosas, la parte demandante deberá subsanar la falta de este requisito, intentando la audiencia de conciliación prejudicial obligatoria y una vez surtida la misma, ahí si presentarse ante la jurisdicción ordinaria en su especialidad civil.

PRUEBAS:

Solicito señor Juez se sirva a citar al señor JOSE HERIBERTO SIERRA AGUIRRE, a fin de que testifique ante su Despacho que su dirección nunca ha cambiado, y que siempre ha sido la calle 81ª, No. 69-23, Barrio 12 de octubre del Municipio de Carepa – Antioquia, abonado telefónico 311 7385765, Correo electrónico para notificaciones Judiciales: riverje02@gmail.com, además de ello le corrobore si a su correo o dirección física llegó o no citación para realizar audiencia de conciliación como requisito de procedibilidad (Ley 640 del año 2001).

NOTIFICACIONES:

Mi poderdante en la calle 81 A, No. 69-23, Barrio 12 de octubre, Carepa (Antioquia)
Celular: 311 7385765, Correo Electrónico para notificaciones judiciales:
riverje02@gmail.com

Los demandantes en las direcciones físicas y electrónicas aportadas en la demanda.

El suscrito en la secretaria de su Despacho o en la Calle 3, No. 11-30 Barrio Centro del Municipio de Plato (Magdalena), celular y whatsapp: 304 620 0750 Correo Electrónico para notificaciones judiciales: leonardogh28@hotmail.com

Cordialmente,

LEONARDO DAVID GARCÍA HERNÁNDEZ

C. C. No. 1.081.926.512 de Plato (Magdalena)
T.P. No. 338956 del C. S. de la J.

Señor
Juez 2 Civil del Circuito de Apartadó
E. S. D.

Referencia: proceso declarativo de Resolución de compraventa
Demandante: Carlos Alberto Ramírez
Demandado: Francisco Javier Echeverri Arboleda
Radicado: 151 de 2020

SOLICITUD REFERENTE A LAS MEDIDAS CAUTELARES

En mi calidad de apoderado del señor Francisco Echeverri, me dirijo a su Despacho para exponer y solicitar lo siguiente:

Que la parte demandante ha solicitado algunas medidas cautelares contra bienes del señor Echeverri, solicitud exagerada, pues los bienes embargados tienen un valor superior a los 1.400 millones de pesos.

Por tal razón solicito modificar dicha medida cautelar pues con uno solo de los inmuebles se garantiza dicho monto.

La norma contenida en el inciso 3° del Art. 590 del CGP brinda los 3 criterios legales para que sea procedente la modificación o sustitución (además de la cesación) de las medidas cautelares (teniendo en cuenta los conocidos principios *periculum in mora* y *fumus bonis iuris*): Necesidad, Efectividad y Proporcionalidad de la medida. Estos principios, aplicables en otros asuntos contencioso-administrativos y constitucionales, vienen ahora a ser incluidos expresamente por el legislador en los procesos regidos por el C.G.P., siendo los que orienten al Juez para que, al impartir justicia, no deba abstenerse de decretar medidas cautelares si la parte interesada solicita una que sea desbordada en sus efectos o decrete unas que no sean suficientes a su criterio como administrador de justicia. Por el contrario, gracias a la aplicación directa de los derechos fundamentales y de intereses constitucional y legalmente protegidos en el ordenamiento, puede considerarse legítimamente que el Juez pueda participar activamente en la constitución de las medidas cautelares pudiendo tomar un papel propositivo para asegurar los efectos de la posible sentencia y para proteger los intereses de la parte accionante, no solamente en procesos de carácter ejecutivo, sino en toda clase de procesos declarativos (sean asuntos con pretensiones patrimoniales o no y que definan una situación jurídica incierta y discutida).

La parte demandante se ha exagerado en las medidas cautelares. Con una sola medida, cualquiera de ellas, era más que suficiente. Pero no, ha querido apretar al máximo al demandado seguramente con fines perniciosos.

El inmueble con matrícula 008-41217 tiene valor comercial de más de millones 300 millones de pesos. El inmueble con matrícula 008-51502 está avaluado en más de mil doscientos millones de pesos y el vehículo de placas TEK492 tiene un valor de más de 200 millones de pesos.

El artículo 590 del CGP literal c) inciso 3 reza: *“c) Cualquiera otra medida que el juez encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o*

evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión.

Para decretar la medida cautelar el juez apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho.

Así mismo, el juez tendrá en cuenta la apariencia de buen derecho, como también la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida y, si lo estimare procedente, podrá decretar una menos gravosa o diferente de la solicitada. El juez establecerá su alcance, determinará su duración y podrá disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar adoptada”. Solicito al señor juez recomponer la orden de embargo y disminuirla según su justa razón.

Así mismo, solicito se incremente la caución que le fuera solicitada al demandante con fundamento en el mismo artículo 590 del C G P en su numeral 2 que dice: “2. Para que sea decretada cualquiera de las anteriores medidas cautelares, el demandante deberá prestar caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, para responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica. Sin embargo, el juez, de oficio o a petición de parte, podrá aumentar o disminuir el monto de la caución cuando lo considere razonable, o fijar uno superior al momento de decretar la medida”.

De acuerdo a lo anterior solicito se disminuya el valor embargado porque se están causando daños irremediables, amén de tratarse de una demanda salida de todo tono jurídico.

Atentamente.



JORGE MARIO LOPEZ GIRALDO
C.C. 70054008
T .P. 55 133 C S J

Apartado 16 de mayo 2022

Señor:
FRANCISCO JAVIER ECHEVERRY ARBOLEDA
E. S. M.

Asunto: Avalúo Comercial de Casa de Habitación

Me permito presentar informe de avalúo comercial de inmueble tipo vivienda de dos plantas, ubicado en el municipio de Apartadó en la Calle 73ª N° 98ª – 46, folio de Matrícula Inmobiliaria N° 008-41217 de la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Apartadó.

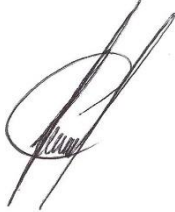
EL VALOR DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE EXPERTICIO ES DE TRESCIENTOS VEINTIÚN MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/L (\$321'132.791)

Toda inquietud que surja al respecto favor darla a conocer a efectos de aclarar y ofrecer las explicaciones y sustentaciones del caso.

Contenido del avalúo:

1. INFORMACIÓN BÁSICA
2. TITULACIÓN
3. CARACTERÍSTICAS
4. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO
5. METODOLOGÍA USADA
6. VALOR DEL PREDIO
7. CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO E INDIVISIÓN
8. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ÉTICA Y APLICACIÓN DE ESTÁNDARES INTERNACIONALES.
9. VIGENCIA DEL AVALÚO.
10. DERECHOS DE AUTOR.
11. ANEXOS.

ATENTAMENTE



**JUAN CARLOS GARCIA CORREA
AVAL-71685818**

AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN BÁSICA



1.1 DIRECCIÓN Y UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

Calle 73ª N° 98ª – 46

1.2 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Departamento: Antioquia
Municipio: Apartadó
Uso: Residencial



1.3. CLASE DE AVALÚO. Comercial

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 1.4. TIPO DE INMUEBLE. | Casa de Habitación de 2 plantas |
| 1.5. DESTINACIÓN ACTUAL. | Vivienda |
| 1.6. SOLICITANTE. | Francisco Javier Echeverry Arboleda |
| 1.7. PERITO AVALUADOR. | Juan Carlos García Correa |
| 1.8. FECHA DE VISITA OCULAR. | Miércoles 11 de mayo de 2022 |
| 1.9. FECHA DE ENTREGA DEL AVALÚO. | Lunes 16 de mayo de 2022. |

1.10. OBJETO DEL AVALÚO.

Realizar un estudio técnico que analice diversos factores urbanísticos, físico, socioeconómicos, normativos, jurídicos y del mercado, para determinar el valor más probable del inmueble. Según las técnicas valuatorias vigentes y bajo la normatividad nacional e internacional, el valor razonable del inmueble objeto del avalúo.

Así las cosas, el objetivo primordial de esta evaluación no es otra que determinar el justo precio del inmueble en el mercado y de la zona donde se encuentra el bien, según las leyes que rigen la oferta y la demanda en la ubicación del inmueble objeto del avalúo.

2. TITULACIÓN

2.1 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE. Casa de Habitación

2.2. PROPIETARIO:

Según Certificado de Tradición y Libertada identificado con el PIN N° 22051399959043296 impreso el día 13 de mayo de 2022 de la Matrícula Inmobiliaria N° 008 – 41217 el derecho de dominio y propiedad es de: FRANCISCO JAVIER ECHEVERRY ARBOLEDA CC 3.561.722.

Anotación N° 07 del 03 de octubre del 2008 por medio de COMPRAVENTA mediante la Escritura Pública N° 1055 del 15 de septiembre de 2008 de la Notaría Única de Apartadó.

2.3. SOPORTES.

- Certificado de Tradición y Libertada identificado con el PIN N° 22051399959043296 impreso el día 13 de mayo de 2022 de la Matrícula Inmobiliaria N° 008 – 41217
- Escritura Pública N° 1055 del 15 de septiembre de 2008 de la Notaría Única de Apartadó.
- Acuerdos Municipales N° 015 de 2005 y N° 003 de 2011. POT.

2.4. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES:

Medida Cautelar, Demanda en Proceso Verbal de Resolución de Contrato, Radicado 2020 00151 00 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Apartadó, según Oficio N° 1425 del siete (07) de julio de 2021. Anotación N° 008 del día ocho (08) de julio de 2021

3. CARACTERÍSTICAS

3.1. ESPECIFICACIONES.

De acuerdo con la visita técnica practicada por el suscrito evaluador el inmueble objeto de avalúo cuenta con una construcción de dos plantas con cubierta de teja de barro y cielo raso de madera tipo machihombre, con paredes de adobe y amarre estructural, cuenta con tres (03) baños cabinados, enchapados con todos sus accesorios y ducha, dos (2) habitaciones, un patio enchapado y cubierto, paredes revocadas y pintadas, y un lavadero de ropas enchapado, zona de lavado de ropa, garaje, sala-comedor, cocina semi integral con barra, pisos enchapados con cerámica, las habitaciones tienen su respectiva puerta y armario de ropas y baño, todas las paredes revocadas, estucadas y pintadas, el acceso a la casa es por una puerta de madera de tres alas, dos ventanales al costado en el primer piso y cinco ventanales en el segundo piso, todas de madera y vidrio y con reja de acero pintadas de blanco, con vidrieras y su frente es de 4 metros en el primer piso y 5 metros en el segundo piso.

3.1.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Su estado de conservación es bueno, presenta una pequeña humedad en la parte baja de una de las paredes laterales muy probablemente por el nivel freático de la calle, tiene dos pequeñas filtraciones en dos de los baños del segundo piso, sus pisos y baños conservan el enchape y grifería en buen estado. Estado de conservación 1,5.

3.1.3. ILUMINACIÓN:

Tiene muy buena iluminación por su gran número de ventanas en el primer y segundo piso. En general la iluminación natural es buena para todo el inmueble.

3.1.4. SERVICIOS PÚBLICOS.

El sector posee todos los servicios públicos domiciliarios de energía, acueducto, alcantarillado, gas natural, telefonía fija, internet, iluminación pública y recolección de basuras dos veces por semana. El inmueble en estudio cuenta con todos los servicios del sector antes anotados.

3.1.5. FUNCIONALIDAD:

El uso que se le ha dado al inmueble los últimos años es de vivienda, ya que el sector es de uso residencial y comercial para algunos establecimientos, se accede a través de una puerta principal que da al salón corredor y las habitaciones al costado izquierdo y en la parte posterior se encuentran una habitación y el patio con la zona de ropas, la cocina se encuentra en medio de la casa, después del salón comedor.

3.1.6 LINDEROS

Se toman de la Escritura Pública N° 1055 del 15 de septiembre de 2008 de la Notaria Única de Apartadó.

“NORTE en 5,5 metros con el lote N° 25; ORIENTE en 14 metros con el lote N° 26; SUR, en 5,5 metros con la Calle tercera y por el OCCIDENTE en 14 metros con la Carrera primera. MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 008 – 41217 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó.

3.1.7. ESPECIFICACIONES DEL TERRENO.

Presenta una topografía plana con una leve inclinación y la Carrera pavimentada con buen drenaje y andén, el drenaje de la Calle no es muy fluido por estar sin pavimentar.

3.1.8. FORMA. Forma Rectangular

3.1.9 ÁREA TERRENO.

- Área del terreno según la Escritura Publica 1055 del 15 de septiembre de 2008 es de 77 m² y la que se tendrá en cuenta para el presente avalúo.

3.1.10 REA CONSTRUCCIÓN 58,8 m² aproximadamente para el primer piso y de 70 m² para el segundo piso para un total de **128,8 m² aproximadamente.**

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES.

El sector, dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del avalúo, se destaca la presencia de inmuebles destinados a uso residencial, se encuentra a dos cuadras de la institución universitaria Luis Amigo, cerca de la gasolinera Texaco, tiendas y cafeterías, en un radio de un kilómetro hay centros comerciales, centros de deporte y recreación e instituciones educativas.

3.2.1 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.

La infraestructura urbanística del sector cuenta con andenes, sardineles, calles pavimentadas y zonas verdes

3.2.2. SISTEMAS DE TRANSPORTE:

El transporte público es de servicio público colectivo y taxis que pasan a una cuadra del inmueble con regularidad.

3.2.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Son muy buenas, es un sector muy exclusivo y las viviendas duran pocos días desocupados, hay poca oferta de inmuebles y pocos son de una sola planta, presenta andenes en construcción y calles pavimentadas, buena iluminación pública en las calles y buen drenaje para las aguas lluvias, en un radio de 1000 metros se encuentran instituciones educativas, establecimientos deportivos, instituciones bancarias, de abarrotes, restaurantes, droguerías y centros de salud.

3.2.4. ZONA EDUCACIÓN:

La localidad y el sector cuenta con una zona educativa muy buena en un radio de un (1) kilómetro hay colegios públicos y privados e institutos tecnológicos y universitarios.

3.2.5 NORMATIVIDAD.

Según cartografía del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdos 015 de 2005 y 03 del 2011.

3.2.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA Estrato 3

3.2.7. RONDAS DE RÍO.

El predio **NO** se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda del río.

3.2.8. ZONA DE AMENAZA.

No se encuentra en zona de amenaza por inundación.

3.2.9. PREDIOS EN ZONAS ANTIGUAS.

El predio **NO** se ubica dentro de los sectores catalogados como antiguos y consolidados definidos en la cartografía municipal.

3.2.10. RESERVA VIAL.

El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

4. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO.

Para la determinación del justo valor, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Oferta y demanda de inmuebles en el sector específico o con otros sectores similares.
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).
- Funcionalidad
- Titulación.
- Ubicación.
- Frente y fondo
- Para la correcta aplicación del método comparativo o de mercado se obtuvo el precio del m² de venta para cierre de negocio. Es de precisar que una vez se hizo contacto con los vendedores de los inmuebles los mismos manifestaron precios superiores al de venta. Sin embargo, la labor del avaluador fue la de indagar sobre los precios de cierre de venta, los cuales son inferiores al inicialmente manifestado, ya que normalmente el vendedor guarda un margen de negociación que generalmente es de un 10% y por ello acostumbra a decir inicialmente un precio superior al que realmente estaría dispuesto a transar por el inmueble.

5. METODOLOGÍA USADA

Método de Costo de Reposición

De acuerdo con la Resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método de Costo o reposición el cual tiene respaldo en el estándar internacional de avalúos I.S.V.C. En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internacional Valuation Standard Comitee, se opta por acudir al método de costo o de reposición después de acudir al comparativo o de mercado ya que solo se pudo conseguir dos muestras confiables para la homogeneización y este tipo de método exige al menos 4 muestras para sacar de ellas tomar 3. Este método es

aplicable ya que se aplican las tablas de Fitto y Corvini a un costo de construcción de la zona y se le aplica la depreciación, luego se le suma el valor del terreno.

Artículo 3° “Es el método que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el consto total de construcción a preciaos de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente ala terreno.”

PARÁGRAFO: Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del inmueble.

DEPRECIACIÓN.

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

CLASE 1	$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
CLASE 1,5	$Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
CLASE 2	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
CLASE 2,5	$Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
CLASE 3	$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
CLASE 3,5	$Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
CLASE 4	$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
CLASE 4,5	$Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

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

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% de conservación basado en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado. $A = V_n - (V_n * Y) + V_t$

En donde:

A = avalúo del bien

V_n = valor nuevo de la construcción.

V_t = valor del terreno

X = multiplicación.

6. VALOR DEL PREDIO

El valor referente de venta es el resultado de aplicar la ecuación correspondiente a un inmueble Clase 1 ya que es una construcción reciente y no requiere de arreglos, reparaciones ni pintura:

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

Para este avalúo en particular se tomó como referencia el valor mínimo del metro cuadrado de la construcción del inmueble objeto de estudio, además a la construcción se le aplica una depreciación y se le suma el valor del terreno.

ÁREA DEL LOTE	77 m ²
ÁREA DE LA CONSTRUCCIÓN	128,8 m ²
TABLA DE FITTO Y CORVINI	
CONCEPTO	DATO
VETUSTEZ	12
VIDA ÚTIL	90
VALOR m² NUEVO	\$1.757.322
CLASE DE CONSERVACIÓN	1,5
DEPRECIACIÓN SEGÚN CONSERVACIÓN (%)	6,72%
DEPRECIACIÓN	\$118.092
VALOR m² CONSTRUIDO DEPRECIADO	\$1'639.230
ÁREA CONSTRUCCIÓN	128,8 m ²
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 211.132.824
VALOR TERRENO RESIDUAL	\$ 109'999.967
VALOR TERRENO m²	\$1.428.571
MEROS CUADRADOS DEL TERRENO	77 m ²
VALOR DEL INMUEBLE	\$ 321.132.791

EL VALOR DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE EXPERTICIO ES DE TRESCIENTOS VEINTIÚN MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/L (\$321'132.791)

7. CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO E INDIVISIÓN

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés de adquirir el predio.
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de ética y los estándares de conducta profesional de La Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores A.N.A. Entidad reconocida de autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria Y Comercio.

3. Se consultó la Revista N° 202 de CONSTRUDATA de marzo de 2022 para los costos totales del metro cuadrado construido.

8. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ÉTICA Y APLICACIÓN DE ESTÁNDARES INTERNACIONALES.

“Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este Informe son verdaderas y correctas, y que este Informe ha sido preparado de conformidad con las Normas Uniformes para la Práctica Profesional de Valuación, según las Normas Internacionales de Valuación y la UPAV Unión Panamericana de Avaluadores y los Principios para la Práctica Valuatoria, el Código de Ética de La Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces “CORPOANEX”. <https://lonjanacionaldeavaluadores.co> me permito acompañar la firma con el respectivo Registro Nacional de Experto Avaluador ante La Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores A.N.A. <https://ana.org.co> y Registro Abierto de Avaluador (R.A.A.), ante el ente regulador de avaluadores E.R.A. y soy miembro colegiado de la Corporación Colegio Nacional de Avaluadores <https://colegionacionaldeavaluadores.org>

9. VIGENCIA DEL AVALÚO

Los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos, por lo que este avalúo tendrá una vigencia máxima de doce (12) meses con respecto a compra y venta basados en los datos aquí suministrados. Para manejo Normas de Información Financiera (NIIF) el máximo es de tres (3) años contados a partir de la fecha de entrega 16 de mayo del 2022.

10. DERECHOS DE AUTOR.

Se prohíbe la copia y/o plagio del contenido de este informe.

11. ANEXOS.

Registro fotográfico.
Información Perito Avaluador

Atentamente



JUAN CARLOS GARCIA CORREA
AVAL-71685818
e-mail: jcpactos@live.com
WP: 315 465 93 03 y celular 312 692 12 89 y 824 07 28

REGISTRO FOTOGRÁFICO

- ENTRADA

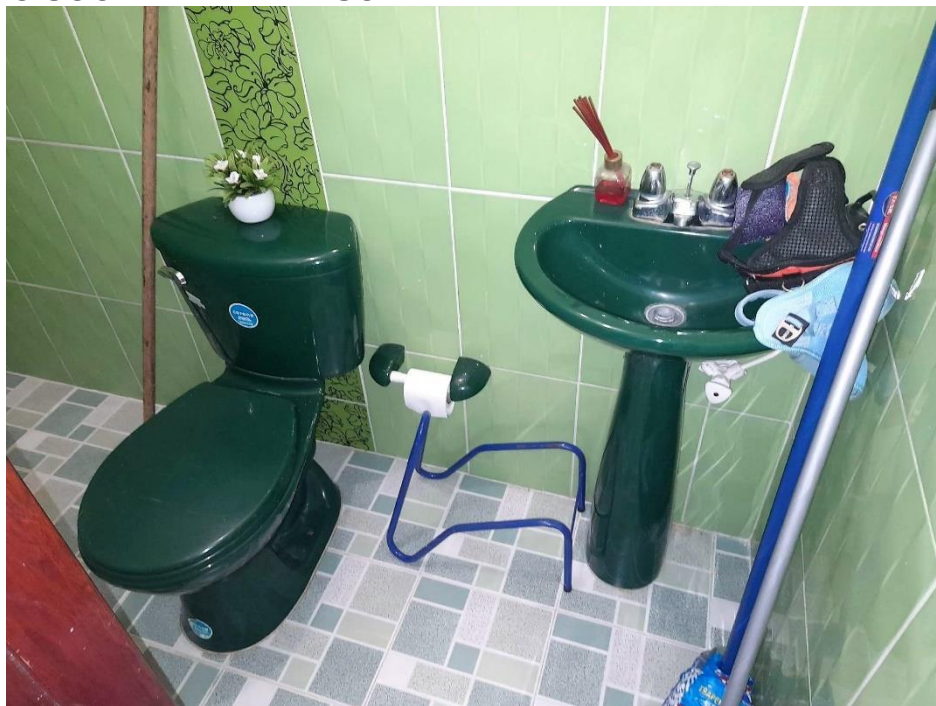


- COCINA





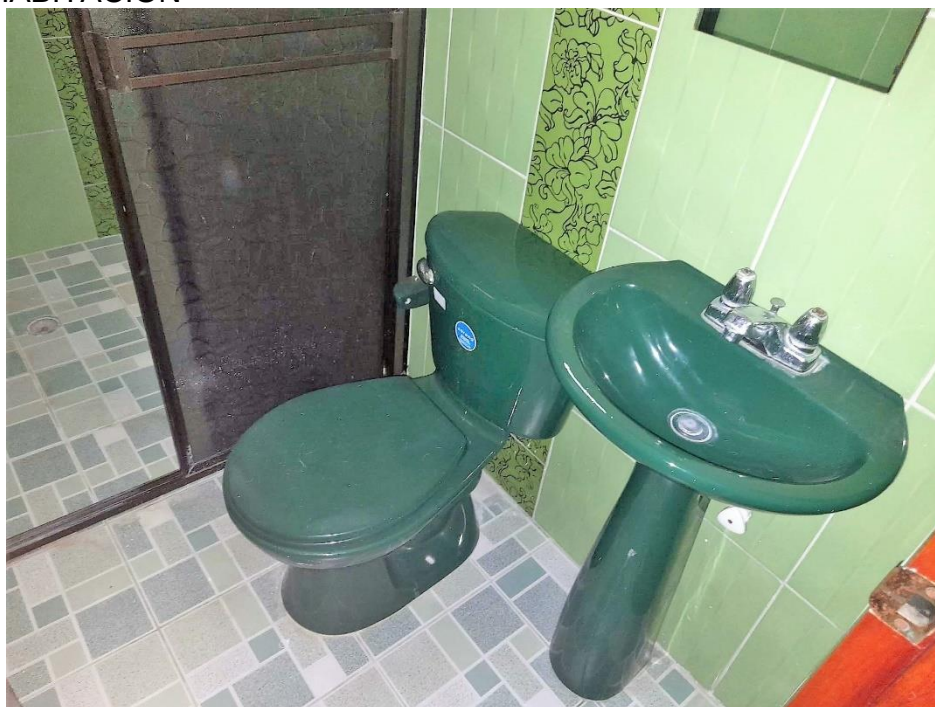
- BAÑO SOCIAL PRIMER PISO

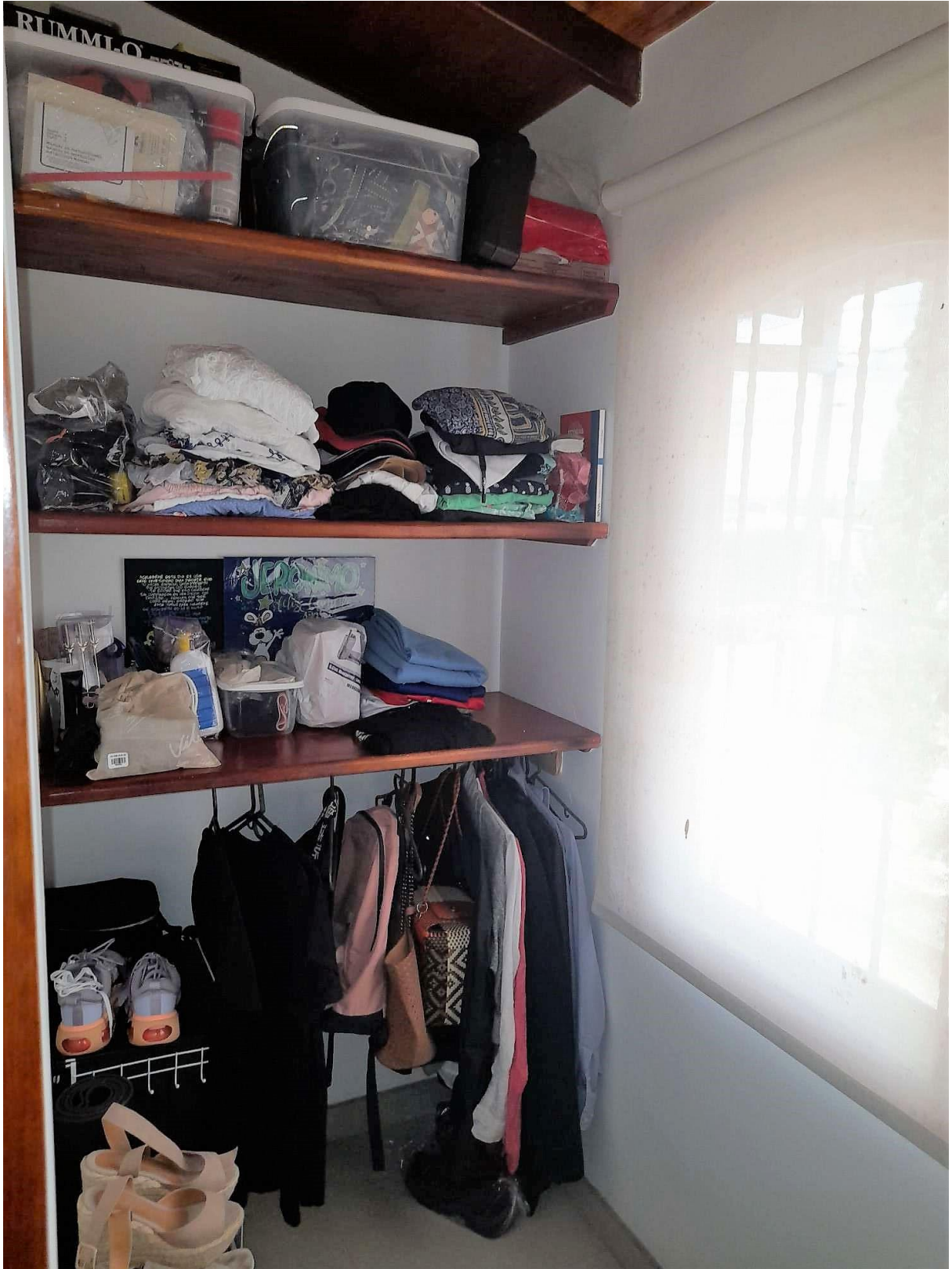


- 1ª HABITACIÓN 2º PISO



BAÑO 1ª HABITACIÓN





- 2ª HABITACIÓN 2º PISO



- BAÑO 2ª HABITACIÓN

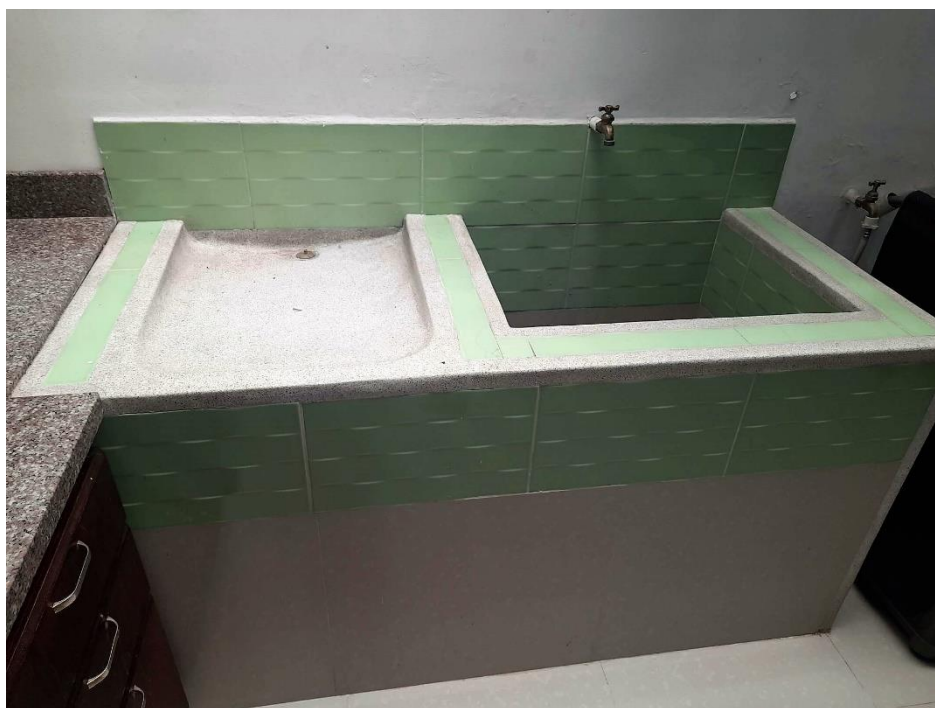




- SALA 2° PISO



- PATIO



- PATIO



- CONTADOR DE AGUA



- CONTADOR DE ENERGÍA



Apartado 18 de mayo 2022

Señor:
FRANCISCO JAVIER ECHEVERRY ARBOLEDA
E. S. M.

Asunto: Avalúo Comercial de Casa de Habitación

Me permito presentar informe de avalúo comercial de inmueble tipo vivienda de una planta, ubicado en el municipio de Apartadó en la Parcelación Uberaba, parcela N° 12, folio de Matrícula Inmobiliaria N° 008-51502 de la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Apartadó.

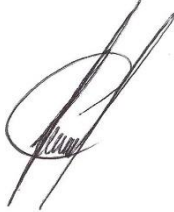
EL VALOR DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE EXPERTICIO ES DE MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE PESOS M/L (\$1.154'924.319)

Toda inquietud que surja al respecto favor darla a conocer a efectos de aclarar y ofrecer las explicaciones y sustentaciones del caso.

Contenido del avalúo:

1. INFORMACIÓN BÁSICA
2. TITULACIÓN
3. CARACTERÍSTICAS
4. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO
5. METODOLOGÍA USADA
6. VALOR DEL PREDIO
7. CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO E INDIVISIÓN
8. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ÉTICA Y APLICACIÓN DE ESTÁNDARES INTERNACIONALES.
9. VIGENCIA DEL AVALÚO.
10. DERECHOS DE AUTOR.
11. ANEXOS.

ATENTAMENTE



**JUAN CARLOS GARCIA CORREA
AVAL-71685818**

AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN BÁSICA



1.1 DIRECCIÓN Y UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

Parcelación Uberaba Parcela N° 12

1.2 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Departamento: Antioquia
Municipio: Apartadó
Uso: Residencial



1.3. CLASE DE AVALÚO. Comercial

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 1.4. TIPO DE INMUEBLE. | Casa de Habitación |
| 1.5. DESTINACIÓN ACTUAL. | Vivienda |
| 1.6. SOLICITANTE. | Francisco Javier Echeverry Arboleda |
| 1.7. PERITO AVALUADOR. | Juan Carlos García Correa |
| 1.8. FECHA DE VISITA OCULAR. | Miércoles 11 de mayo de 2022 |
| 1.9. FECHA DE ENTREGA DEL AVALÚO. | Miércoles 18 de mayo de 2022. |

1.10. OBJETO DEL AVALÚO.

Realizar un estudio técnico que analice diversos factores urbanísticos, físico, socioeconómicos, normativos, jurídicos y del mercado, para determinar el valor más probable del inmueble. Según las técnicas valuatorias vigentes y bajo la normatividad nacional e internacional, el valor razonable del inmueble objeto del avalúo.

Así las cosas, el objetivo primordial de esta evaluación no es otra que determinar el justo precio del inmueble en el mercado y de la zona donde se encuentra el bien, según las leyes que rigen la oferta y la demanda en la ubicación del inmueble objeto del avalúo.

2. TITULACIÓN

2.1 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE. Casa de Habitación y Parcela

2.2. PROPIETARIOS:

Según Certificado de Tradición y Libertada identificado con el PIN N° 220513347059043297 impreso el día 13 de mayo de 2022 de la Matrícula Inmobiliaria N° 008 – 51502 el derecho de dominio y propiedad es de: FRANCISCO JAVIER ECHEVERRY ARBOLEDA CC 3.561.722 y MARÍA RENETH ARISTIZÁBAL GÓMEZ CC 21.908.535

Anotación N° 07 del 15 de diciembre del 2009 por medio de COMPRAVENTA mediante la Escritura Pública N° 1375 del 23 de octubre de 2009 de la Notaría Única de Apartadó.

2.3. SOPORTES.

- Certificado de Tradición y Libertada identificado con el PIN N° 220513347059043297 impreso el día 13 de mayo de 2022 de la Matrícula Inmobiliaria N° 008 – 41217
- Escritura Pública N° 1375 del 23 de octubre de 2009 de la Notaría Única de Apartadó.
- Acuerdos Municipales N° 015 de 2005 y N° 003 de 2011. POT.

2.4. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES:

Resolución Administrativa N° 502 del 24 de noviembre de 2016 de la Alcaldía de Apartadó. Especificación: Gravamen 0214 Liquidación del Efecto de Plusvalía conforme al Oficio N° 06063 del 10 de agosto de 2017 de la Alcaldía municipal. Anotación N° 008 de 16 de agosto de 2017.

Medida Cautelar, Demanda en Proceso Verbal de Resolución de Contrato, Radicado 2020 00151 00 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Apartadó, según Oficio N° 1426 del siete (07) de julio de 2021. Anotación N° 008 del día nueve (08) de julio de 2021.

3. CARACTERÍSTICAS

3.1. ESPECIFICACIONES.

De acuerdo con la visita técnica practicada por el suscrito evaluador el inmueble objeto de avalúo es un lote de terreno con casa de habitación de aproximadamente 2.510,62 metros cuadrados, la construcción es de una planta y cuenta con cubierta de teja de barro, soportes y caballetes a la vista de madera fina cielorraso de madera tipo machihombre, con paredes de adobe liso a la vista y amarre estructural, cuenta con cuatro (04) baños cabinados, enchapados con todos sus accesorios, ducha vestier y armario de ropas, uno en cada habitación, uno de los baños tiene yacusi con chorros de masaje, una zona de ropas con lavadero enchapado con tanque de agua y un garaje

triple enchapado y cubierto con puerta de aluminio de una sola ala que abre con motor, los soportes de la cubierta son columnas de hormigón con amarre estructural y columnas de madera a la vista, la cubierta tiene estructura entramada de vigas y soportes en madera al vista, espacio abierto a doble espacio con una sala amplia, comedor espacioso y cocina integral con barra americana, pisos enchapados con porcelanato, puertas de madera fina pintadas de blanco con cerradura y decoradas con vidrieras, tiene una zona para parquear hasta 6 carros a la vez con piso duro, el inmueble tiene un pozo de aguas subterráneas con bomba de agua eléctrica, el acceso a la parcela es por una reja de acero forjado con motor a control remoto, el terreno está cercado con alambre de púas y árboles de forraje, el suelo está cubierto por grama y posee varios árboles como palmeras, pinos y demás árboles frutales y ornamentales

3.1.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Su estado de conservación es muy bueno, sin humedades, filtraciones ni grietas que pongan en peligro la estructura

3.1.3. ILUMINACIÓN:

Tiene muy buena iluminación por su gran número de ventanas y puerta ventanas. En general la iluminación natural es buena para todo el inmueble.

3.1.4. SERVICIOS PÚBLICOS.

El sector posee los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica e internet, el acueducto y alcantarillado con planta de tratamiento es particular, el acueducto como se dijo antes es de pozo subterráneo que a través de una bomba eléctrica sube el agua a un tanque elevado de la casa, el alcantarillado es administrado por la parcelación y llega una planta de tratamiento, la parcela no tiene conexión a gas domiciliario, no posee telefonía fija, pero si internet la iluminación pública y recolección de basuras dos veces por semana.

3.1.5. FUNCIONALIDAD:

El uso que se le ha dado al inmueble los últimos años es de vivienda, ya que el sector es de uso residencial y comercial de oficinas y estaderos, se accede a la Parcelación a través de una portería principal con personal de vigilancia si sigue por una circunvalar hasta la parcela N° 12, allí hay un portón de acero forjado con motor eléctrico a control remoto se accede y hay un parqueadero para unos tres carros, al lado derecho hay corredor donde caben otros tres o cuatro carros, la casa tiene varios accesos, uno en todo el medio de la casa y uno al lado derecho y otro en la parte de atrás del costado derecho que es la puerta del garaje cubierto con capacidad de albergar tres carros; al ingresar por la puerta principal se observa al frente el comedor y al costado izquierdo la sala y la cocina, al lado derecho dos de las habitaciones, más adentro a mano derecha hay otra habitación y al final una puerta que da a al garaje y zona de ropas, la distribución es muy funcional ya que posee la zona abierta y espaciosa.

3.1.6 LINDEROS

Se toman de la Escritura Pública N° 1375 del 15 de diciembre de 2009 de la Notaria Única de Apartadó.

“**NORTE**, del punto 21 al 83. En línea recta en longitud de 39,1 metros con la parcela N° 13, por el **OCCIDENTE**, del punto 86 en línea recta en 79,1 metros con cerramiento de la parcelación que da a finca de C.I. Uniban; por el **SUR**, del punto 87 al 20 en línea recta en una longitud de 70,3 metros con la parcela N° 11; por el **ORIENTE** del punto 20 al 21 en línea curva en 32.20 metros con vía interna de la parcelación. MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 008 – 51502 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó.

3.1.7. ESPECIFICACIONES DEL TERRENO.

Presenta una topografía plana y de forma irregular, en uno de sus lados por todo el lindero tiene un caño de aguas lluvias, la circunvalar es calle destapada y no posee andenes.

3.1.8. FORMA. Forma Irregular

3.1.9 ÁREA TERRENO.

- Área del terreno según la Escritura Publica 1375 del 15 de diciembre de 2009 es de 2510,72 m² y la que se tendrá en cuenta para el presente avalúo.

3.1.10 REA CONSTRUCCIÓN

- 448 m² aproximadamente y según la licencia de construcción

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES.

El sector, dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del avalúo, se destaca la presencia de inmuebles destinados a uso residencial, se encuentra a dos cuadras de la institución educativa Uniban, las oficinas de Uniban, la finca C.I. Uniban, la Parcelación El Crucero y centros de deporte y recreación y algunos estaderos y tiendas de comestibles

3.2.1 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.

La infraestructura urbanística del sector no cuenta con andenes por todas sus calles, sardineles, calles sin pavimentadas y zonas verdes.

3.2.2. SISTEMAS DE TRANSPORTE:

El transporte público es de servicio público colectivo y taxis que pasan a dos cuadras del inmueble con regularidad.

3.2.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Son muy buenas, es un sector muy exclusivo y las viviendas duran pocos días desocupados, hay poca oferta de inmuebles en la parcelación solo dos en venta y una en arriendo, es un lugar tranquilo y seguro muy cerca a la troncal Medellín Turbo y a unos 7,5 kilómetros del casco urbano de Apartado y a escasos 2 kilómetros del centro

poblado El Reposo de Apartado donde se encuentran minimercado droguerías y demás establecimientos de comercio, las calles con buen drenaje para las aguas lluvias, en un radio de 300 metros se encuentra la Institución Educativa Uniban

3.2.4. ZONA EDUCACIÓN:

La localidad y el sector cuentan con una institución educativa de educación media y se encuentran instituciones tecnológicas y universitarias a unos 7 kilómetros en Apartado. Y a unos 3 kilómetros en Carepa

3.2.5 NORMATIVIDAD.

Según cartografía del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdos 015 de 2005 y 03 del 2011.

3.2.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA Estrato 3

3.2.7. RONDAS DE RÍO.

El predio **NO** se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda del río.

3.2.8. ZONA DE AMENAZA.

No se encuentra en zona de amenaza por inundación.

3.2.9. PREDIOS EN ZONAS ANTIGUAS.

El predio **NO** se ubica dentro de los sectores catalogados como antiguos y consolidados definidos en la cartografía municipal.

3.2.10. RESERVA VIAL.

El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

4. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO.

Para la determinación del justo valor, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Oferta y demanda de inmuebles en el sector específico o con otros sectores similares.
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.

- Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).
- Funcionalidad
- Titulación.
- Ubicación.
- Frente y fondo
- Para la correcta aplicación del método comparativo o de mercado se obtuvo el precio del m² de venta para cierre de negocio. Es de precisar que una vez se hizo contacto con los vendedores de los inmuebles los mismos manifestaron precios superiores al de venta. Sin embargo, la labor del evaluador fue la de indagar sobre los precios de cierre de venta, los cuales son inferiores al inicialmente manifestado, ya que normalmente el vendedor guarda un margen de negociación que generalmente es de un 10% y por ello acostumbra a decir inicialmente un precio superior al que realmente estaría dispuesto a transar por el inmueble.

5. METODOLOGÍA USADA

Método de Costo de Reposición

De acuerdo con la Resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método de Costo o reposición el cual tiene respaldo en el estándar internacional de avalúos I.S.V.C. En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internacional Valuation Standard Comitee, se opta por acudir al método de costo o de reposición después de acudir al comparativo o de mercado ya que solo se pudo conseguir dos muestras confiables para la homogeneización y este tipo de método exige al menos 4 muestras para sacar de ellas tomar 3. Este método es aplicable ya que se aplican las tablas de Fitto y Corvini a un costo de construcción de la zona y se le aplica la depreciación, luego se le suma el valor del terreno.

Artículo 3° *“Es el método que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el consto total de construcción a preciaos de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente ala terreno.”*

PARÁGRAFO: *Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del inmueble.*

DEPRECIACIÓN.

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

CLASE 1	$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
CLASE 1,5	$Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
CLASE 2	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

CLASE 2,5	$Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
CLASE 3	$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
CLASE 3,5	$Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
CLASE 4	$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
CLASE 4,5	$Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

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

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% de conservación basado en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado. $A = V_n - (V_n * Y) + V_t$

En donde:

A = avalúo del bien

V_n = valor nuevo de la construcción.

V_t = *valor del terreno*

X = multiplicación.

6. VALOR DEL PREDIO

El valor referente de venta es el resultado de aplicar la ecuación correspondiente a un inmueble Clase 1 ya que es una construcción reciente y no requiere de arreglos, reparaciones ni pintura:

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

Para este avalúo en particular se tomó como referencia el valor mínimo del metro cuadrado de la construcción del inmueble objeto de estudio, además a la construcción se le aplica una depreciación y se le suma el valor del terreno.

ÁREA DEL LOTE	2510,72 m ²
ÁREA DE LA CONSTRUCCIÓN	448 m ²
TABLA DE FITTO Y CORVINI	
CONCEPTO	DATO
VETUSTEZ	10
VIDA ÚTIL	90

VALOR m ² NUEVO	\$1.757.322
CLASE DE CONSERVACIÓN	1
DEPRECIACIÓN SEGÚN CONSERVACIÓN (%)	5,5%
DEPRECIACIÓN	\$96.653
VALOR m ² CONSTRUIDO DEPRECIADO	\$1'660.669
ÁREA CONSTRUCCIÓN	386 m ²
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$743.979.712
VALOR TERRENO RESIDUAL	\$410'944.607
VALOR TERRENO m ²	\$163.676
MEROS CUADRADOS DEL TERRENO	2.510,72 m ²
VALOR DEL INMUEBLE	\$1.154'924.319

EL VALOR DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE EXPERTICIO ES DE MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE PESOS M/L (\$1.154'924.319)

7. CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés de adquirir el predio.
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de ética y los estándares de conducta profesional de La Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores A.N.A. Entidad reconocida de autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria Y Comercio.
3. Se consultó la Revista N° 202 de CONSTRUDATA de marzo de 2022 para los costos totales del metro cuadrado construido.

8. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ÉTICA Y APLICACIÓN DE ESTÁNDARES INTERNACIONALES.

“Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este Informe son verdaderas y correctas, y que este Informe ha sido preparado de conformidad con las Normas Uniformes para la Práctica Profesional de Valuación, según las Normas Internacionales de Valuación y la UPAV Unión Panamericana de Avaluadores y los Principios para la Práctica Valuatoria, el Código de Ética de La Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces “CORPOANEX”. <https://lonjanacionaldeavaluadores.co> me permito acompañar la firma con el respectivo Registro Nacional de Experto Avaluador ante La Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores A.N.A. <https://ana.org.co> y Registro Abierto de Avaluador (R.A.A.), ante

el ente regulador de evaluadores E.R.A. y soy miembro colegiado de la Corporación Colegio Nacional de Avaluadores <https://colegionacionaldeevaluadores.org>

9. VIGENCIA DEL AVALÚO

Los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos, por lo que este avalúo tendrá una vigencia máxima de doce (12) meses con respecto a compra y venta basados en los datos aquí suministrados. Para manejo Normas de Información Financiera (NIIF) el máximo es de tres (3) años contados a partir de la fecha de entrega 18 de mayo del 2022.

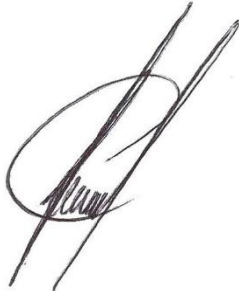
10. DERECHOS DE AUTOR.

Se prohíbe la copia y/o plagio del contenido de este informe.

11. ANEXOS.

Registro fotográfico.
Información Perito Avaluador

Atentamente



JUAN CARLOS GARCIA CORREA
AVAL-71685818
e-mail: jcpactos@live.com
WP: 315 465 93 03 y celular 312 692 12 89 y 824 07 28

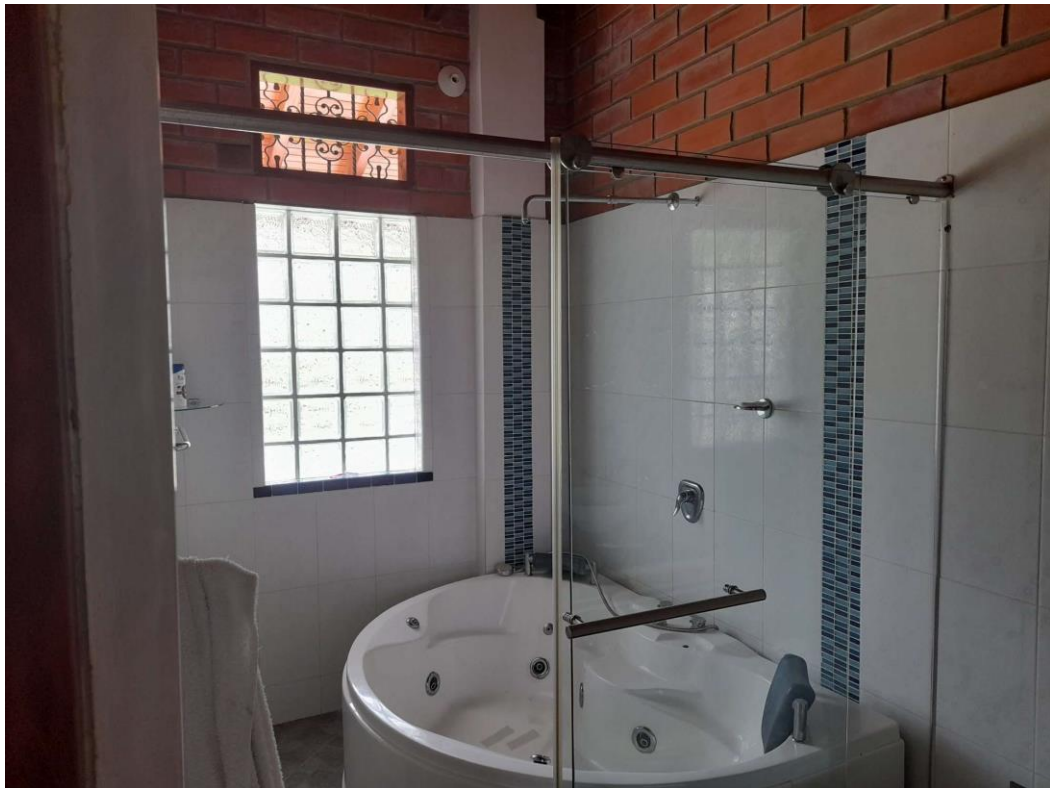
REGISTRO FOTOGRÁFICO





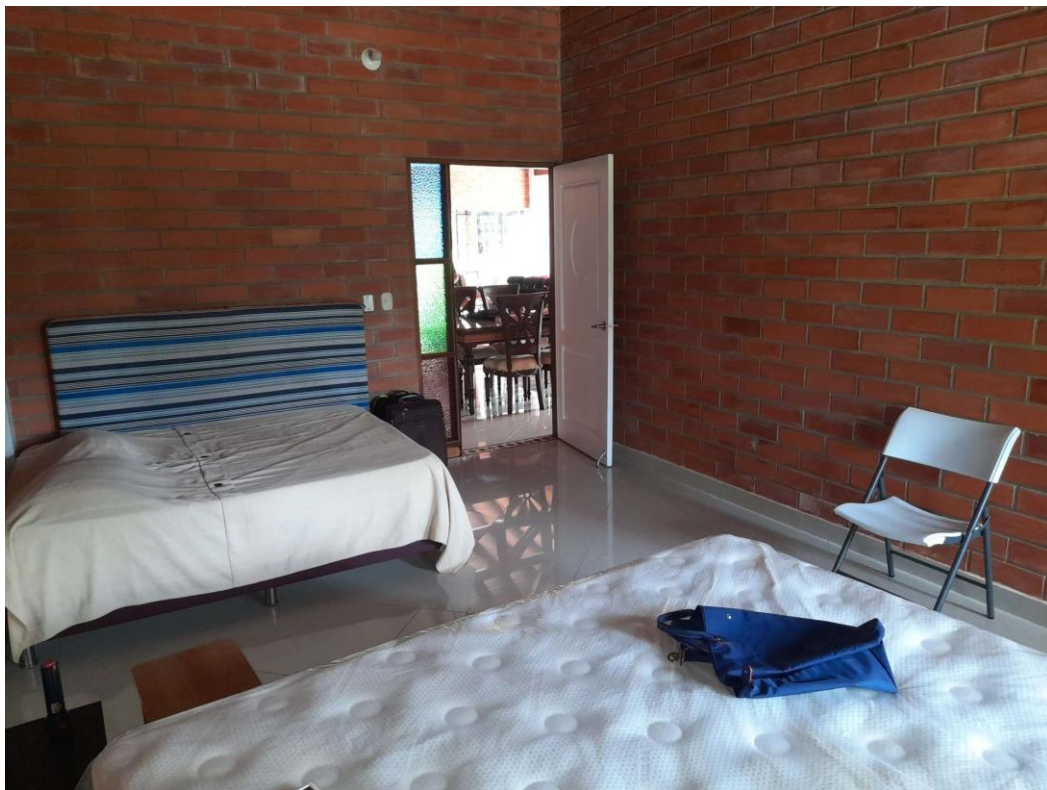


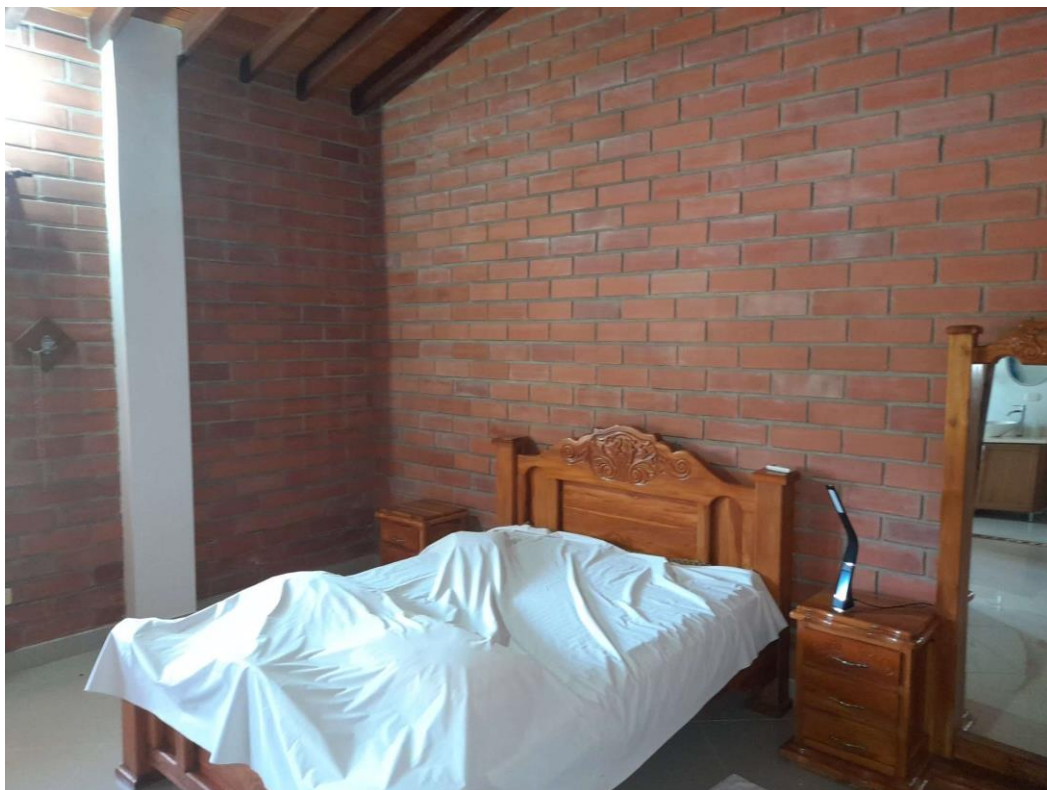


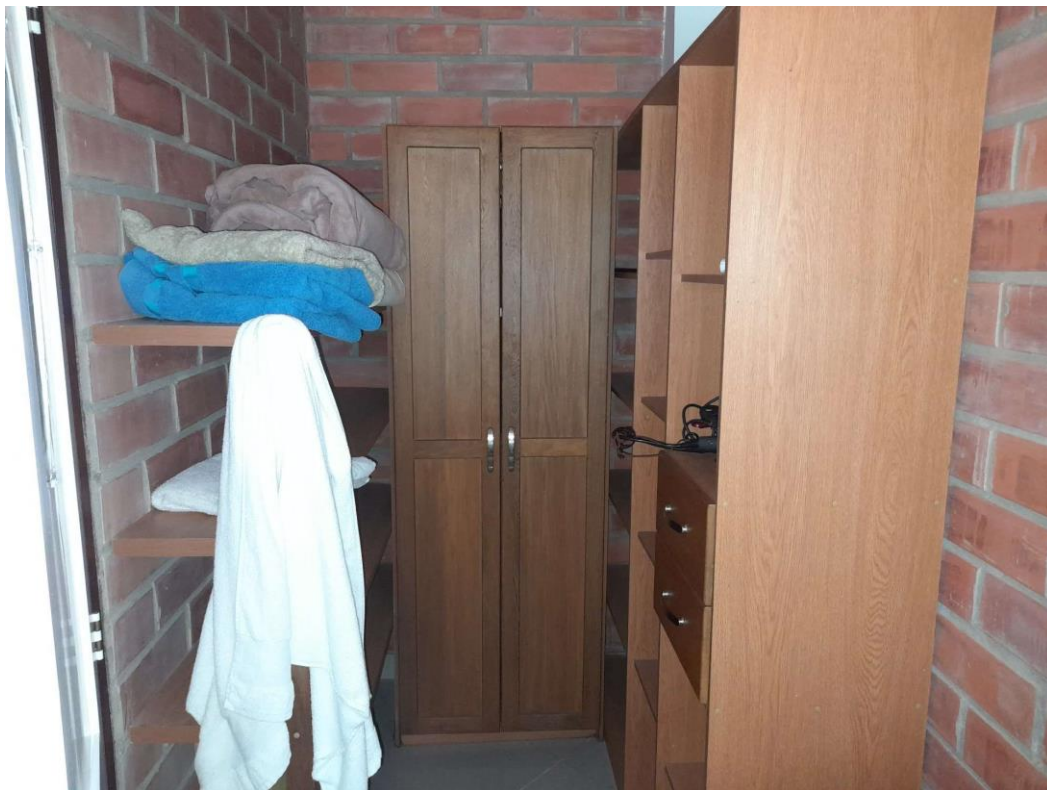


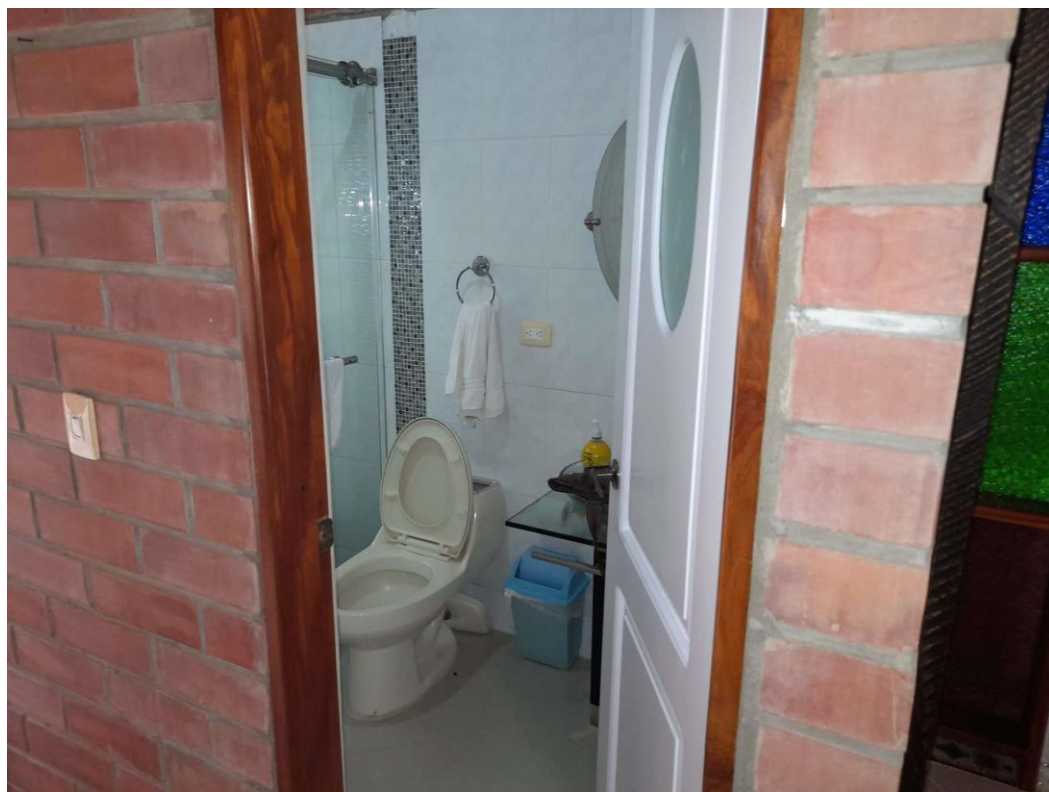
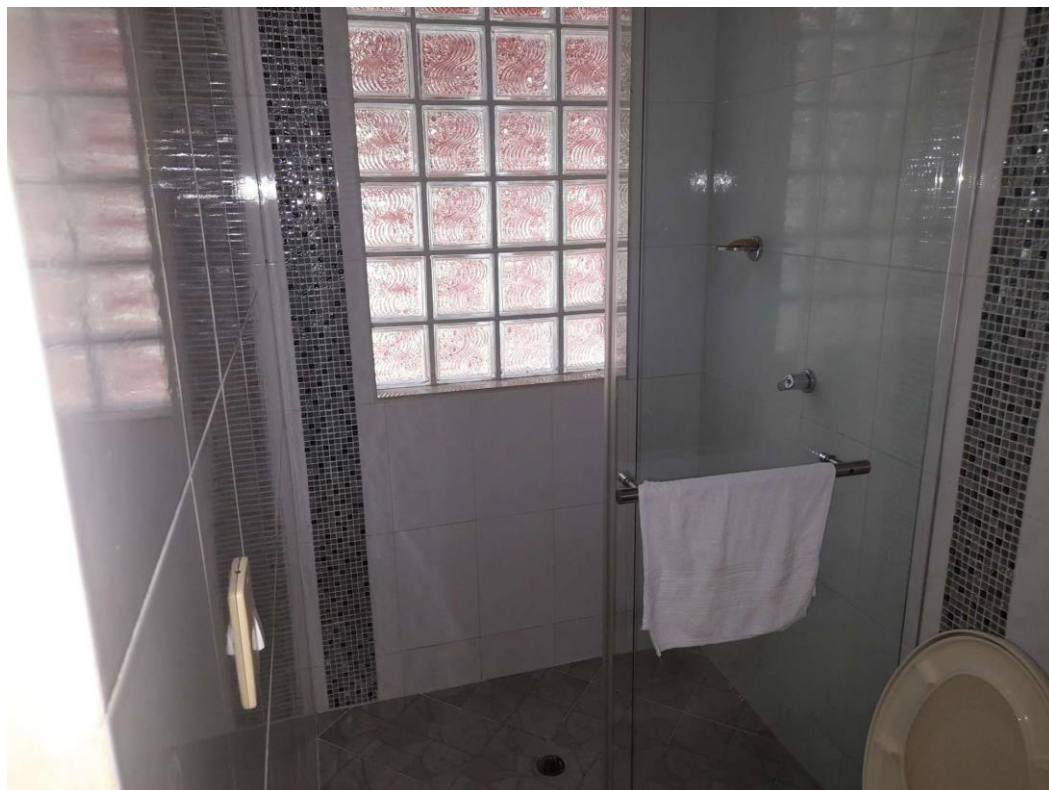
































Señor
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
APARTADO -ANTIOQUIA

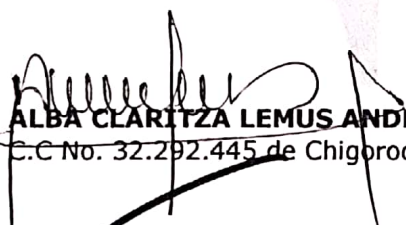
REFERENCIA: PODER

ALBA CLARITZA LEMUS ANDRADE, mayor de edad, con domicilio en el municipio de Chigorodó - Antioquia e identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 32.292.445 de Chigorodó - Antioquia, representante legal de **ISABELLA GROUP S.A.S EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT 900.823.799-2, por medio del presente escrito manifiesto a usted, que confiero poder Especial, Amplio Y Suficiente al abogado **GIVINTON NEIRA SALINAS**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.028.005.775 expedida en Apartado (Antioquia) abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional N° 246.514, del C.S de la J., domiciliado en este municipio, dirección de correo electrónico abogadogivinton@hotmail.com para que en mi nombre y representación asuma la defensa en el proceso **VERBAL – IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA**, con radicado N° 05045-3103-002-2021-00033-00, demandante **RONALD CHAVEZ MOSQUERA**.

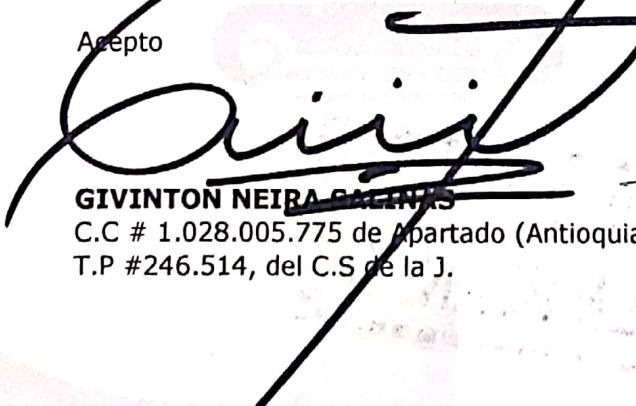
Mi apoderado queda facultado, además de los poderes inherentes al presente mandato, está también facultado para, transigir, desistir, recibir, sustituir, reasumir y en general de todas y cada una de las facultades que se hagan necesarias para la ejecución plena del presente mandato, de conformidad con el artículo 77 y subsiguientes del C.G.P

Ruego a usted, se sirva reconocerle personería jurídica en los términos del poder conferido.

Atentamente,


ALBA CLARITZA LEMUS ANDRADE
C.C No. 32.292.445 de Chigorodó - Antioquia

Acepto


GIVINTON NEIRA SALINAS
C.C # 1.028.005.775 de Apartado (Antioquia)
T.P #246.514, del C.S de la J.

NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO DE CHIGORODÓ - ANTIOQUIA
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Este documento dirigido a **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**
Fue presentado personalmente el día 2021-11-02 09:27:11
Por **LEMUS ANDRADE ALBA CLARITZA**
Quien se identificó con **C.C. 32292445**

☒ manifiesto que reconozco expresamente el contenido del mismo, y que la firma que en él aparece es la suya. En constancia firma nuevamente.
☒ Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biométricos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. PODER


www.notariaenlinea.com
Cod.: 8uje9


5203-r9ec1831


Firma Declarante
LIGIA HELENA CHIA PINEDA
NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO DE CHIGORODÓ



Señor:

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Apartadó – Antioquia

E. S. D.

DEMANDANTE: RONAL CHAVEZ MOSQUERA

DEMANDADO: ALBA CLARITZA LEMUS ANDRADE

RADICADO: 05045-3103-002-2021-00033-00

REFERENCIA: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA IMPUGNACIÓN ACTO DE ASAMBLEA DE ACCIONISTA

GIVINTON NEIRA SALINAS, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de abogado de ISABELLA GROUP S.A.S nit: 900.823.799-2 en liquidación, representada legalmente por **ALBA CLARITZA LEMUS ANDRADE**, por medio del presente escrito doy contestación a la demanda interpuesta por el señor RONAL CHAVEZ MOSQUERA, dentro del proceso de la referencia en los siguientes términos:

EN CUANTO A LOS HECHOS

1. **AL HECHO PRIMERO:** Es cierto.
2. **AL HECHO SEGUNDO:** Es cierto.
3. **AL HECHO TERCERO:** en cuanto al presente hecho me permito contestarlo de la siguiente forma:

Primer inciso: No es cierto, no existe evidencia que respalde lo expuesto.
Segundo inciso: No nos consta, lo que resulte probado del proceso.
4. **AL HECHO CUARTO:** Es cierto
5. **AL HECHO QUINTO:** No nos consta, lo que deberá ser probado en el proceso.
6. **AL HECHO SEXTO:** No es cierto; toda vez se realizó conforme al procedimiento la elección de la representante legal ALBA CLARITZA, y además la empresa ISABELLA GROUP S.A.S nit: 900.823.799-2 se encuentra en liquidación, por lo tanto, no cuenta con activos.
7. **AL HECHO SEPTIMO:** No es un hecho que tenga relación con el objeto de la demanda.
8. **AL HECHO OCTAVO:** no es un hecho que tenga relación con la demanda, sin embargo, es cierto que la señora YUDIER y ALBA CLARITZA son parientes en primer grado de consanguinidad.
9. **AL HECHO NOVENO:** No es un hecho que tenga relación con el objeto.
10. **AL HECHO DECIMO:** No nos consta, lo que resulte probado en el proceso.

11.AL HECHO DECIMO PRIMERO: No es un hecho, es una manifestación del demandante lo cual deberá ser probada.

12.AL HECHO DECIMO SEGUNDO: No es cierto, por cuanto el procedimiento realizado fue poner en estado de disolución la sociedad comercial, y no como lo afirma el demandante al indicar que se decretó la desilusión de ISABELLA GROUP S.A.S

13.AL HECHO DECIMO TERCERO: Ciertamente, es cierto que por no gozar de la calidad de socio no es una obligación y mucho menos un deber legal convocarlo a asambleas de socios. No es cierto que se haya DECRETADO LA DISOLUCION, pues el procedimiento que se realizó fue poner en estado de liquidación. No nos consta que exista solicitud de petición de herencia.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

- 1. Me opongo,** toda vez que no cumplió con la carga probatoria de demostrar que el señor FAUSTO CHAVEZ MOSQUERA, fuera accionista y/o propietario de la sociedad ISABELLA GROUP S.A.S, y además para la fecha del fallecimiento el demandante aduce aun ser el representante legal de la empresa ISABELLA GROUP S.A.S, esto quiere decir que actúa en calidad de heredero y no de representante legal de su momento.
- 2. Me opongo:** Toda vez que la sesión extraordinaria en la cual se levantó el acta No. 08 del 30 de marzo de 2021, fue citada en debida forma y se decidió con el cumplimiento de los requisitos legales. La ley no exige que quien haga sus veces como representante deba ser convocado y que su ausencia invalide dicho acto, además, el señor RONAL CHAVEZ MOSQUERA que no asistió no impugnó el acta en los términos establecidos por la ley, por lo cual hasta el momento no se logra acreditar un acto defraudatorio por par de las razones fácticas establecidas en el libelo de la demanda y en el mismo sentido indicar que las actas en ningún momento se decretaron como así lo señala de forma reiterativa
- 3. Me opongo:** Toda vez que las decisiones adoptadas en la junta extraordinaria en la cual se levanta el Acta No. 7 del 24 de agosto de 2020, no todas se realizaron en debida forma y aún no se acreditan que fuesen contraria al ordenamiento jurídico colombiano.
- 4. Me opongo:** Toda vez que actuó de conformidad a la ley y en virtud de su cargo para lo cual fue encomendada como representante legal, por lo cual hasta el momento no se logra acreditar un acto defraudatorio o ilegal.
- 5. Me opongo:** en la medida que se solicita como pretensión un derecho hereditario y este obedece a un trámite de estado de liquidación de sociedad y además no se evidencia que el señor FAUSTO CHAVEZ PAZ, sea accionista de ISABELLA GROUP S.A.S
- 6. Me opongo:** Me opongo, toda vez que la ultra y extra petita está concebido solo en el derecho laboral, según nuestro ordenamiento jurídico.
- 7. Me opongo:** Hasta tanto no se acredite, los elementos estructurales que den origen a la reparación de costas y agencias judiciales y si en su caso fuere este correspondería a todos los miembros de la sociedad, puesto que dicha responsabilidad recaería en todos los miembros de la sociedad.

EXCEPCIONES DE MERITO

1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.

La legitimación en la causa constituye un presupuesto procesal para obtener decisión de fondo. En otros términos, la ausencia de este requisito extenúa la posibilidad de que el juez se pronuncie frente a las súplicas del libelo petitorio. (...) *la legitimación en la causa corresponde a uno de los presupuestos necesarios para obtener sentencia favorable a las pretensiones contenidas en la demanda y, por lo tanto, desde el extremo activo significa ser la persona titular del interés jurídico que se debate en el proceso, mientras que, desde la perspectiva pasiva de la relación jurídico – procesal, supone ser el sujeto llamado a responder a partir de la relación jurídica sustancial, por el derecho o interés que es objeto de controversia. (...) la legitimación material en la causa alude a la participación real de las personas en el hecho o acto jurídico que origina la presentación de la demanda, independientemente de que éstas no hayan demandado o que hayan sido demandadas (...) la legitimación en la causa no se identifica con la titularidad del derecho sustancial sino con ser la persona que por activa o por pasiva es la llamada a discutir la misma en el proceso. **La legitimación en la causa por activa supone la verificación de que quien demanda tenga la titularidad para reclamar el interés jurídico que se debate en el proceso y, por lo tanto, sin importar si son o no procedentes las pretensiones elevadas –lo que supondrá efectuar un análisis de fondo de la controversia a la luz del derecho sustancial– sí sea el llamado a discutir su procedencia dentro del trámite judicial.***

Así las cosas, analizada nuevamente la demanda y los elementos de pruebas allegados, se advierte que en el presente asunto no existe una relación jurídico sustancial entre RONAL CHAVEZ MOSQUERA y ISABELLA GROUPS S.A.S, nótese que el demandante aduce en la pretensión primera de la demanda que le asiste el derecho a demandar por tener una vocación hereditaria, y es por ello que promueve la impugnación de los actos de asamblea en estudio, sin embargo no allega ningún elemento de prueba y mucho menos documental que logre acreditar que el hoy fallecido FAUSTO CHAVEZ, era dueño, tuviese acciones en la empresa o mínimamente fungiera dentro de la sociedad ISABELLA GROUPS S.A.S. de determinada forma.

Queda claro entonces, que el señor demandante RONAL CHAVEZ MOSQUERA no *acredita la titularidad para reclamar el interés jurídico que se debate y mucho menos como lo pretende hacer, de una manera enunciativa, cuando le asiste la carga probatoria tal cual como se contempla en el artículo 105 y ss del código de comercio.*

Ahora bien, el demandante afirma que fungió como representante legal de la empresa ISABELLA GROUPS S.A.S hasta el 24 de agosto de 2020, sin embargo, nótese que en el momento de la pretensión el demandante aduce como heredero del señor FAUSTO CHAVEZ y no propiamente como representante legal, y a pesar de esto tampoco lograría legitimar la acción puesto que no existe en el presente proceso una evidencia que logre acreditar dicha calidad.

En síntesis, no acreditar un interés concreto en los actos o negocios jurídicos controvertidos, tales sujetos carecerán de legitimación para presentar la correspondiente demanda, además la legitimación en la causa es equiparable con la titularidad del derecho sustancial que subyace a la relación procesal entre actor y

opositor. De esta forma, se cumple con la legitimación en la causa siempre que se acredite la coincidencia de la titularidad de la relación sustancial con la procesal. La legitimación estará vinculada a los denominados presupuestos axiológicos de la pretensión, en lo que al aspecto subjetivo se refiere. En el evento de no acreditarse la titularidad sustancial del actor o del opositor, es perfectamente posible que se emita una sentencia de mérito, pero que la misma sea desfavorable por la ausencia de legitimación en la causa.

2. LA INNOMINADA:

Solicito señor juez se sirva declarar de manera oficiosa la prosperidad de cualquier excepción de mérito que resulte probada dentro del presente proceso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO Y ARGUMENTOS QUE SE HARÁN VALER:

1. Artículo 191 del código de comercio. *<IMPUGNACIÓN DE DECISIONES DE LA ASAMBLEA O JUNTA DE SOCIOS>. Los administradores, los revisores fiscales y los socios ausentes o disidentes podrán impugnar las decisiones de la asamblea o de la junta de socios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o a los estatutos.*

La impugnación sólo podrá ser intentada dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la reunión en la cual sean adoptadas las decisiones, a menos que se trate de acuerdos o actos de la asamblea que deban ser inscritos en el registro mercantil, caso en el cual los dos meses se contarán a partir de la fecha de la inscripción.

El artículo 191 del Código de Comercio establece que los administradores, los revisores fiscales y los socios ausentes o disidentes podrán impugnar las decisiones de la asamblea o de la junta de socios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o a los estatutos. La impugnación sólo podrá ser intentada dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la reunión en la cual sean adoptadas las decisiones, a menos que se trate de acuerdos o actos de la asamblea que deban ser inscritos en el registro mercantil, caso en el cual los dos (2) meses se contarán a partir de la fecha de la inscripción.

“(…) 1. CADUCIDAD DE LAS ACCIONES DE IMPUGNACION Reunida la junta de socios o asamblea general como se prevé en el artículo 186 del Código de Comercio, las decisiones que se adopten con el número de votos previstos en los estatutos o en las leyes obligarán a todos los socios, aún a los ausentes o disidentes, siempre que tengan carácter general y que se ajusten las leyes y a los estatutos en virtud de lo dispuesto en el artículo 188 Ibídem. Por su puesto, les corresponderá a los interesados verificar si en la reunión del máximo órgano social, se cumplió a cabalidad con los estatutos en cuanto al domicilio de la reunión, la convocación (medio y antelación), y quórum deliberativo (SIC) y decisorio a tono con lo previsto en los artículos 186, 188, 190 y 191 del Código de Comercio, para establecer si son ineficaces, nulas o inoponible en virtud de la normatividad citada anteriormente. Ahora bien, el propio legislador en el artículo 191 del Código de Comercio, estableció, los legitimados (Administradores, los revisores fiscales y los socios ausentes y disidentes), para incoar las acciones correspondientes en torno de las decisiones del máximo órgano social cuando han violado la ley o los estatutos, y el término de caducidad para hacerlo, así: “ARTÍCULO 191. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES DE LA ASAMBLEA O JUNTA DE SOCIOS. Los administradores, los revisores fiscales y los socios ausentes o disidentes podrán impugnar las decisiones de la asamblea o de la junta de socios cuando no se ajusten a las prescripciones

legales o a los estatutos. “La impugnación sólo podrá ser intentada dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la reunión en la cual sean adoptadas las decisiones, a menos que se trate de acuerdos o actos de la asamblea que deban ser inscritos en el registro mercantil, caso en el cual los dos meses se contarán a partir de la fecha de la inscripción (...).”

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 191 del Código de Comercio, los administradores, los revisores fiscales y los socios ausentes o disidentes podrán impugnar las decisiones de la asamblea o de la junta de socios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o a los estatutos. La impugnación solo podrá ser intentada dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la reunión en la cual sean adoptadas las decisiones, a menos que se trate de acuerdos o actos de la asamblea que deban ser inscritos en el registro mercantil, caso en el cual los dos meses se contarán a partir de la fecha de inscripción.

Acorde con lo anterior, el inciso primero del artículo 382 del Código General del Proceso, consagra que “La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción”. Del estudio de las normas antes transcritas, se observa que el legislador ha dado un tratamiento diferente para la acción impugnatoria, según se trate de actos sometidos o no a la formalidad registral, siendo en ambas hipótesis el término de caducidad de dos (2) meses, contados, en el primer caso, desde el momento de su inscripción, y en el segundo, a partir de la fecha de la reunión en la cual las decisiones hayan sido adoptadas.

La ley ha querido diferenciar entre los actos que sólo tienen trascendencia interna para la respectiva sociedad, los cuales no deben ser dotados de publicidad mercantil, y aquellos por haber sido considerados del interés de terceros deben cumplir con tal formalidad; para los primeros, la acción de impugnación nace con la expedición del acto y termina dos meses después. Para los segundos, la acción impugnatoria surge con el registro y se extingue dentro del mismo término.

Nótese entonces como el demandante actuó por fuera de los términos de los dos meses al que se hace mención anteriormente, esto es en relación de aquellos actos que tiene una trascendencia interna respecto a la sociedad y aquellos que deban ser inscritos en el registro mercantil.

Ahora bien, también se puede observar, que a pesar que el señor demandante no actuó dentro del término en mención, también es cierto que los socios no se encontraban en la obligación de convocarlo a las asambleas de socios, pues él no revestía dicha calidad y mucho menos su padre el señor FAUSTO CHAVEZ (Q.E.P.D). tal cual como se puede evidenciar en la presentación de la demanda.

2. ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. *Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.*

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material

probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, **por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio**, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.

Si bien es cierto el artículo en mención refiere a que la carga de la prueba le incumbe a las partes, no es menos cierto que es una obligación de cada una de ellas probar cada afirmación u hechos que se realiza en el libelo de la demanda, ahora bien el artículo nos permite extraer que se entiende que está en mejor posición para probar el litigante que se halle en cercanía con el material probatorio, tenga en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, haya intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio. De acuerdo a esto el demandante aduce haber sido representante legal de la empresa lo que permite indicar que se encuentra en la misma posición que mi poderdante toda vez que intervino o tuvo acceso de manera directa a la información aquí requerida, esto para señalar señor juez que ambos gozan de la misma capacidad probatoria y por no encontrarse uno en mejor condición que el otro, estar sujeto a lo que en el proceso se hizo allegar.

- y demás normas del ordenamiento jurídicos como el Código civil colombiano artículos y código general proceso.

SOLICITUD DE MEDIOS PROBATORIOS QUE SE HARÁN VALER EN LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

1. Documentales:

- 1.1** Poder Especial, amplio y suficiente otorgado por ALBA CLARITZA LEMUS ANDRADE en calidad de representante legal

SOLICITUD EXCLUSIÓN PROBATORIA.

De conformidad al artículo 168 del código general del proceso me sirvo solicitar de forma muy respetuosa.

- 1. Solicito se excluya el testimonio** de la señora ANDRY MICHEL GRACIANO MARIMON, toda vez que esta persona es novia del hoy demandante y no tiene ninguna relación directa o indirecta con la sociedad comercial ISABELLA GROUP S.A.S, y no podrá esta aportar en nada al proceso, a pesar que el demandante afirma que testificará en relación a los hechos 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18,19, y 20, es notoriamente impertinentes e inútil para el debate, pues lo aquí señalado se prueba documentalmente.
- 2. Solicito se excluya el testimonio**, de la señora YUBY XIOMARA CHAVEZ PAZ, quien es hermana del hoy fallecido FAUSTO CHAVEZ PAZ, toda vez que no tiene ninguna relación directa o indirecta con la sociedad comercial ISABELLA GROUP S.A.S, y no podrá esta aportar en nada al proceso, a pesar que el demandante afirma que testificará en relación a los hechos

3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18,19, y 20, es notoriamente impertinentes e inútil para el debate, pues lo aquí señalado se prueba documentalmente.

3. **Solicito se excluya el testimonio**, de la señora MERLIN CHAVEZ ROMAÑA, quien es hermana del hoy fallecido FAUSTO CHAVEZ PAZ, toda vez que no tiene ninguna relación directa o indirecta con la sociedad comercial ISABELLA GROUP S.A.S, y no podrá esta aportar en nada al proceso, a pesar que el demandante afirma que testificará en relación a los hechos, 3,5,6,7,8,9,10,11,12, y 13 es notoriamente impertinentes e inútil para el debate, pues lo aquí señalado se prueba documentalmente.
4. **Solicito se excluya el testimonio**, de la señora NELLY YOHANA MOSQUERA, quien es la mamá del demandante, toda vez que no tiene ninguna relación directa o indirecta con la sociedad comercial ISABELLA GROUP S.A.S, y no podrá esta aportar en nada al proceso, a pesar que el demandante afirma que testificará en relación a los hechos, 3,5,6,7,8,9,10,11,12 y 13 es notoriamente impertinentes e inútil para el debate, pues lo aquí señalado se prueba documentalmente.
5. **Solicito se excluya el testimonio**, de la señora YUDIER ELENA ANDRADE ALCARAZ, quien es la hermana de la actual demanda, toda vez que no tiene ninguna relación directa o indirecta con la sociedad comercial ISABELLA GROUP S.A.S, y no podrá esta aportar en nada al proceso, a pesar que el demandante afirma que testificará en relación a los hechos, 3,5,6,7,8,9,10,11,12, y 13 es notoriamente impertinentes e inútil para el debate, pues lo aquí señalado se prueba documentalmente.
6. **Solicito se excluya el testimonio**, del señor FREIDER CERA TORRES, quien es amigo del hoy fallecido FAUSTO CHAVEZ PAZ, toda vez que no tiene ninguna relación directa o indirecta con la sociedad comercial ISABELLA GROUP S.A.S, y no podrá esta aportar en nada al proceso, a pesar que el demandante afirma que testificará en relación a los hechos, 3,5,6,7,8,9,10,11,12, y 13 es notoriamente impertinentes e inútil para el debate, pues lo aquí señalado se prueba documentalmente.
7. **Solicito se excluya el testimonio**, del señor FERNANDO ANTONIO ARANGO, quien era trabajador del señor FAUSTO CHAVEZ PAZ, toda vez que no tiene ninguna relación directa o indirecta con la sociedad comercial ISABELLA GROUP S.A.S, y no podrá esta aportar en nada al proceso, a pesar que el demandante afirma que testificará en relación a los hechos, 3,5,6,7,8,9,10,11,12, y 13 es notoriamente impertinentes e inútil para el debate, pues lo aquí señalado se prueba documentalmente.
8. **Solicito se excluya el testimonio**, del señor RAUL FERNANDO AVILES, quien dicen es el contador de la empresa EXPORTFRUITS G5 COLOMBIA S.A.S, toda vez que no tiene ninguna relación directa o indirecta con la sociedad hoy demandada, y además no tiene conocimiento de las actuaciones que realice ISABELLA GROUP S.A.S, y no podrá esta aportar en nada al proceso, a pesar que el demandante afirma que testificará en relación a los hechos, 3,5,6,7,8,9,10,11,12, y 13 es notoriamente impertinentes e inútil para el debate, pues lo aquí señalado se prueba documentalmente.
9. **Solicito se excluya el testimonio**, del señor ALEXIS ALGARIN, quien era amigo del señor FAUSTO CHAVEZ PAZ, toda vez que no tiene ninguna relación directa o indirecta con la sociedad comercial ISABELLA GROUP

S.A.S, y no podrá esta aportar en nada al proceso, a pesar que el demandante afirma que testificará en relación a los hechos, 3,5,6,7,8,9,10,11,12 y 13 es notoriamente impertinentes e inútil para el debate, pues lo aquí señalado se prueba documentalmente.

10. A pesar señor juez que no se hace mención de forma directa a DANIEL STIVEN y ASMITH CUESTA, esto por cuanto se desconoce de quienes son, lo cierto es señor juez que no tienen ninguna relación **directa o indirecta con la sociedad comercial ISABELLA GROUP S.A.S**, y no podrán entonces aportar en nada al proceso, a pesar que el demandante afirma que testificará en relación a los hechos del libelo de la demanda tal y cual como los relacionada numéricamente, lo que resulta notoriamente impertinentes e inútil para el debate, pues lo aquí señalado se prueba documentalmente, es por ello que se solicita **la exclusión de estos dos testimonios**.

ANEXOS:

Las que se aducen en el libelo de la demanda como pruebas.

NOTIFICACIONES

Se recibe notificación: Carrera 100 N° 88-21 Centro Empresarial Santa Maria oficina 225 – correo: abogadogivinton@hotmail.com

Demandada: Correo: isabellagroupsas@gmail.com

Atentamente,

Acepto



GIVINTON NEIRA SALINAS
C.C. No. 1.028.005.775, de Apartado
T.P. No. 246.514 del C. S. de la J
abogadogivinton@hotmail.com

Escaneado con CamScanner