REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO DE FAMILIA
RIONEGRO (ANT)

LISTADO DE ESTADO

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

ESTADO No. **161** **Fecha Estado:** 6/10/2021 **Página:** **1**

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.	Folio
05615318400120180016000	Liquidación Sucesoral y Procesos Preparatorios	LINA MARCELA JARAMILLO RIOS	GUSTAVO DE JESUS SANCHEZ PENAGOS	Auto ordena correr traslado OBJECION AL TRABAJO DE PARTICION	05/10/2021		
05615318400120210028400	Liquidación Sucesoral y Procesos Preparatorios	ABRAHAM RENE GONZALEZ GONZALEZ	LUIS GUILLERMO VASQUEZ GONZALEZ	Auto que reconoce herederos	05/10/2021		
05615318400120210031600	Liquidación Sucesoral y Procesos Preparatorios	LUIS ALBERTO SANCHEZ ZAPATA	MAURICIO ENRIQUE RESTREPO SANCHEZ	Auto que declara abierto y radicado	05/10/2021		

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 295 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO Y PARA NOTIFICAR A LAS PARTES DE LAS ANTERIORES DECISIONES, EN LA FECHA 6/10/2021 Y A LA HORA 8:00 A.M., SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TÉRMINO LEGAL DE UN DIA SE DESFIJA EN LA MISMA A LAS 5:00 P.M.

FLOR YANNET GIRALDO GALLEGO
SECRETARIO (A)

Gloria Eugenia López Quintero
Abogada y Conciliadora
Celular 311 310 26 85
glorialopezq@hotmail.com
El Carmen de Viboral, Antioquia

Doctor
LUIS GUILLERMO ARENAS CONTO
Juez Primero Promiscuo de Familia
Rionegro, Antioquia

Referencia:	Sucesión Intestada
Solicitante:	Lina Marcela Jaramillo Ríos, María Fernanda Sánchez Jaramillo
Causante:	Gustavo de Jesús Sánchez Penagos
Radicado:	2018-00160

Respetado doctor Arenas:

GLORIA EUGENIA LOPEZ QUINTERO, abogada en ejercicio, obrando en nombre y representación de la señora GLORIA CECILIA MONTOYA GONZÁLEZ, identificada con la cédula 21.785.055, en calidad de cónyuge sobreviviente del señor Gustavo de Jesús Sánchez Penagos, causante dentro del proceso de la referencia, de la manera más atenta y estando dentro del término y de acuerdo con el artículo 509 de Código General del Proceso, me permito presentar OBJECION al trabajo de partición y adjudicación presentado por la doctora Juana María Gómez Castrillón.

La objeción e inconformidad se fundamenta en los siguientes

HECHOS

1. La partidora presenta un trabajo detallado e inicia su trabajo de partición manifestando con sus palabras: "...Aclarando, por cierto, que no es competencia de esta partidora cuestionar el valor de los bienes objeto de esta partición, de la que por supuesto son parte integral los respectivos registros inmobiliarios y mercantiles y el escrito con la relación de bienes inventarios y avalúo.
2. La partidora hace su trabajo con fundamento en los avalúos relacionados en el expediente, los cuales quedaron en firme en la diligencia de inventarios y avalúos del día 5 de diciembre de 2018.
3. La diligencia de inventarios y avalúos del día 5 de diciembre de 2018, no fue objetada porque se llevaría por mutuo acuerdo la partición y adjudicación por parte de las abogadas, pero esto no se dio.
4. La ley permite que dentro del proceso sucesorio se le de a los bienes el valor catastral.
5. La partidora fue prudente, pero con fundamento en el artículo 508 numeral 1° del Código General del Proceso tenía facultades para hablar con los interesados, como lo consagra este artículo "...1. Podrá pedir a los herederos, al cónyuge o compañero permanente las instrucciones que juzgue necesarias a fin de hacer las adjudicaciones de conformidad con ellos, en todo lo que estuvieren de acuerdo, o de conciliar en lo posible sus pretensiones..." , esto no se dio.
6. En la hijuela primera que se adjudica a la señora Gloria Cecilia, en su numeral 2, quedó incluido el 50% del local comercial No. 102, Primer Piso, ubicado en la carrera 51 No.49-17 del municipio de Guarne, identificado con la matrícula inmobiliaria 020-55107 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro, como una compensación.
7. El 50% del inmueble anterior fue vendido por la señora Edilma Montoya González, hermana de la señora Gloria Cecilia Montoya González, a la vez copropietaria del 50%, dado que necesitaba vender con el fin de comprar el

aparta estudio donde reside actualmente y la señora Gloria Cecilia se vió obligada a vender su 50% y también con el fin de construir una plataforma en el inmueble donde ella reside, que consta de 3 pisos, pues su salud ha estado muy frágil por problemas en el tobillo y las rodillas y en lo que estuvo de acuerdo la apoderada Luz Mery Jaramillo Ríos y la madre de la heredera Lina Marcela Jaramillo Ríos, en su momento cuando se dijo que esta cuota parte del inmueble sería para la señora Gloria Cecilia.

8. El día 10 de octubre de 2019 se hizo la venta del 50% del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 020-55107 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro.
9. De la venta de la cuota parte, el 50% del inmueble, efectuada por la señora Gloria Cecilia, del dinero recibido debió entregar la suma de $40.000.000 al señor DALGO HAIR HURTADO CASTRO, quien fue trabajador de la empresa Ibiza Oriente S.A.S. mediante consignaciones bancarias efectuadas los días 7 de febrero de 2020 por un valor de $20'000.000, 15 de abril de 2020 por un valor de $10.000.000 y el día 27 de mayo de 2020 por un valor de $10.000.000, con el fin de dar cumplimiento a la conciliación celebrada el día 22 de enero de 2020 en el Juzgado Octavo Laboral del Circuito de Cartagena, en proceso laboral contra la empresa Ibiza Oriente S.A.S. y se anexa copia de la conciliación.
10. La empresa IBIZA ORIENTE S.A.S., la cual fue demandada y de la cual es Representante Legal la señora Gloria Cecilia Montoya González, es un activo de la sucesión.
11. Este pasivo laboral (DEMANDA LABORAL) que canceló la señora Gloria Cecilia Montoya González, fue posterior a la diligencia de inventarios y avalúos efectuada el día 5 de diciembre de 2018.
12. El dinero entregado por la señora Gloria Cecilia Montoya González, producto de la venta de la cuota parte del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 020-55017, es un pasivo que debe ser asumido por iguales partes tanto por la señora Gloria Cecilia como por la heredera María Fernanda y no

debe compensarse como activo el valor total del inmueble a la señora Gloria Cecilia como se hizo por parte de la partidora.

13. Igualmente la señora Gloria Cecilia Montoya González canceló la suma de $5'100.000 por honorarios al abogado Héctor Eduardo Ospina Arenas, como apoderado dentro del proceso en mención y es un pasivo que debe ser asumido por iguales partes tanto por la señora Gloria Cecilia como por la heredera María Fernanda. Se anexan también las consignaciones y recibos.
14. El resto de dinero fue utilizado por la señora Gloria Cecilia para cancelar parte del valor de la plataforma que le construyeron en su vivienda para poderse desplazar más fácil dentro de ella, mientras le programan las cirugías de las cuales está pendiente, tanto de rodillas como de tobillo.
15. En la hijuela segunda para la heredera María Fernanda en su numeral IV le fue adjudicado el 100% del inmueble ubicado en la carrera 51 No. 49-04 del municipio de Guarne, identificado con la matrícula inmobiliaria 020-017179 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro.
16. Durante todo este largo proceso, siempre en las propuestas que se hacían y de las cuales las partes estaban de acuerdo con respecto a este inmueble, era que fuera adjudicado en un 50% a cada una, pues se trata del inmueble de la sucesión que tiene el valor comercial más alto.
17. El inmueble fue avaluado por una experta, el cual está en un valor de **MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS PESOS ($1.174.852.622)**, se anexa el peritaje.

Si miramos con detenimiento el trabajo de partición y adjudicación efectuado por la doctora Juana María Gómez Castrillón, inicialmente pareciera estar EQUITATIVO para ambas partes, pero con las pruebas anexadas de los pagos efectuados por la señora Gloria Cecilia con el dinero de la venta del 50% del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 020-55107 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro, que le fue adjudicado en su totalidad, con el cual se le hizo una compensación y el avalúo comercial

5

anexado del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 020-017179, adjudicado a la heredera María Fernanda en un100%, el trabajo de partición y adjudicación en favor de mi representada la señora Gloria Cecilia Montoya González, estaríamos en un **DESEQUILIBRIO Y DESPROPORCIÓN COMERCIAL Y CATASTRAL.**

Mi representada estaría en desventaja, desmedro, desigualdad, con relación a los inmuebles adjudicados a la heredera María Fernanda, pues sería una adjudicación INEQUITATIVA, DESIGUAL, INJUSTA, es decir, no sería en JUSTICIA, DERECHO y EQUIDAD como lo consagra la ley en estos procesos, es decir, que las partes interesadas dentro del proceso sucesorio, reciban lo que realmente debe ser, sin que haya desequilibrio alguno en la partición y adjudicación.

PETICION ESPECIAL.

Con todo comedimiento y de acuerdo con el artículo 509 del Código General del Proceso, para que la partición sea JUSTA, EQUITATIVA Y LEGAL y que no quede en desmedro de los intereses de mi representada, señora GLORIA CECILIA MONTOYA GONZALEZ y de acuerdo con el querer, la voluntad de ella, le solicito al Despacho que se REQUIERA a la Partidora para que REHAGA EL TRABAJO DE PARTICION Y ADJUDICACION y que TODOS los bienes que hacen parte de la SUCESION sean ADJUDICADOS EN UN CINCUENTA POR CIENTO (50%) tanto para la cónyuge sobreviviente como para la heredera MARIA FERNANDA SANCHEZ JARAMILLO y de esta manera agilizar y dar por terminado este proceso que ha sido difícil, desgastante tanto para las partes, apoderadas como para el Despacho.

PRUEBAS

Me permito solicitar se tengan como pruebas las siguientes pruebas documentales:

- Consignaciones bancarias efectuadas los días 7 de febrero de 2020 por un valor de $20'000.000 en el Banco Davivienda, 15 de abril de 2020 por un valor de $10.000.000 en Bancolombia, y el día 27 de mayo de 2020 por un valor de $10.000.000 en Bancolombia.
- Copia de la conciliación celebrada el día 22 de enero de 2020 en el Juzgado Octavo Laboral del Circuito de Cartagena, en proceso laboral contra la empresa Ibiza Oriente S.A.S.
- Consignaciones efectuadas los días 30 de octubre de 2019 por un valor de $2.000.000 en Bancolombia, 5 de diciembre de 2019, por un valor de $500.000 en Bancolombia, 13 de marzo de 2020, $1.500.000 entregados en efectivo mediante recibo, 13 de noviembre de 2020, $500.000 entregados en efectivo mediante recibo, 10 de junio de 2020, por un valor de $100.000 en Bancolombia, 10 de octubre de 2020, por un valor de $500.000 en Bancolombia, correspondientes a los honorarios para el abogado Héctor Eduardo Ospina Arenas, como apoderado dentro del proceso laboral.
- Historia clínica de la señora Gloria Cecilia Montoya González
- Avalúo comercial efectuado por la perito Avaluadora Luz Marina Torres Gutiérrez, al inmueble ubicado en la carrera 51 No. 49-04 de Guarne, Antioquia, identificado con la matrícula inmobiliaria 020-017179 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro.

Cordialmente,

GLORIA EUGENIA LOPEZ QUINTERO

Cédula 21.626.680

T.P. 112.839 del C.SJ.

Apoderada Gloria Cecilia Montoya González

BANCO DAVIVIENDA

Depósitos	Efectivo
Fecha: 07/02/2020 Hora:	10:40:01
Jornada:	Normal
Oficina:	3960
Terminal:	CJ3960W703
Usuario:	PSK
Tipo Producto:	Cta Ahorros
No Cuenta:	488407699344
Vr. Efectivo:	$20,000,000.00
Vr. Cheque:	$.00
Vr. Total:	$20,000,000.00
Costo Transacción:	$.00
No Transacción:	352013

Quien realiza la transacción

Tipo Id:	CC
No Id:	21785055

Transacción exitosa en linea
Por favor verifique que la
información impresa es correcta.

Consignación Delgo Hurtado
Proceso Cartagena

Bancolombia
NIT. 890.903.938-8

REGISTRO DE OPERACIÓN
No. 9335440355

Depósitos Ahorros
SUCURSAL: El Carmen de Viboral
COD. SUCURSAL: 556
CIUDAD: CARMEN DE VIBORAL
FECHA: 2020-04-15 HORA: 10:07:16
SECUENCIA: 640 USUARIO: 005
CUENTA BENEFICIARIO: 67877050405
FORMA DE PAGO EFEC: $ 10,000,000.00xxxxx
COSTO: $13,090.00
DEPOSITANTE: 21785055

Consignacion Dalgo Hurtado
Der Gloria Cecilia Montoya G.

La información contenida en el presente documento corresponde a la operación ordenada al banco.

cadena s.a.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

Bancolombia
NIT: 890.903.938-8
Registro de Operación: 367704970
DEPOSITO CUENTA AHORROS
Sucursal: 556 - EL CARMEN DE VIBORAL
Ciudad: EL CARMEN DE VIBORAL
Fecha: 27/05/2020 Hora: 3:50:28
Secuencia : 431 Código usuario: 005
Cuenta a Acreditar: 67877050405
Medio de pago: EFECTIVO
Valor total: $ 10,000,000.00
Costo transacción: $ 0.00
Id Depositante/Pagador: 21785055

Consignacion Dalgo Hurtado
Saldo proceso Laboral
Cartagena

Número de Proceso: 13001-31-05-008-2019-0144-00
Ciudad: CARTAGENA (BOLIVAR)
Audiencia de Conciliación, Decisión de excepciones previas, Saneamiento, Fijación del Litigio, Decreto y Práctica de Pruebas.
Fecha: 22 de enero de 2020, Hora 3:30 P. M.
Demandante: DALGO HAIR HURTADO CASTRO
Demandado: IBIZA ORIENTE SAS

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO OCTAVO LABORAL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

ACTA DE ASISTENCIA DE AUDIENCIA PÚBLICA DENTRO DEL PROCESO ORDINARIO LABORAL INSTAURADO POR **DALGO HAIR HURTADO** CASTRO **CONTRA IBIZA ORIENTE SAS**

OBJETO DE LA AUDIENCIA: Audiencia de Conciliación, Decisión de excepciones previas, Saneamiento, Fijación del Litigio, Decreto y Práctica de Pruebas, Trámite y Juzgamiento.

ASISTENCIA:

PARTE DEMANDANTE:
Demandante: DALGO HAIR HURTADO CASTRO
Apoderado judicial: VICTOR JORGE MENDOZA DIAZ

PARTE DEMANDADA: IBIZA ORIENTE SAS

Apoderado judicial: HECTOR EDUARDO OSPINA ARENAS
Representante legal: GLORIA CECILIA MONTOYA RAMIREZ

CONCILIACIÓN:

Como quiera que las partes han manifestado animo conciliatorio en el sentido de establecer la suma de 40.000.000 los cuales deben ser pagados de hoy en 15 días 20.000.000 y en dos meses los restantes 20.00.000 los cuales serán consignados en la cuenta de ahorros del demandante. De ahí que considera el despacho que como las partes han manifestado animo conciliatorio y establecen la suma única de $ 40.000.000 y bajo el entendido que las pretensiones tienen que ver con desmejora salarial durante el tiempo de vigencia del contrato laboral que unió a las partes; en consecuencia como se trata de un derecho incierto e indiscutible se procede a la aprobación de la conciliación en los términos indicados, teniendo de presente que respecto al tema de seguridad social, la cotizaciones para pensión la demandada cumplió con las obligaciones pertinentes.

RESUELVE

PRIMERO: APROBAR la conciliación surtida entre las partes en audiencia.

SEGUNDO: DECLARAR terminado este proceso y en consecuencia se ordena el archivo definitivo del expediente.

LAS PARTES QUEDAN NOTIFICADAS EN ESTRADO. Se firma el acta por todas las personas que intervinieron en esta audiencia

ISSA RAFAEL ULLOQUE TOSCANO
JUEZ

JOHANA FRANCO GALINDO
Secretaria Ad hoc

Scanned by CamScanner

Número de Proceso: 13001-31-05-008-2019-0144-00
Ciudad: CARTAGENA (BOLIVAR)
Audiencia de Conciliación, Decisión de excepciones previas, Saneamiento, Fijación del Litigio, Decreto y Práctica de Pruebas.
Fecha: 22 de enero de 2020, Hora 3:30 P. M.
Demandante: DALGO HAIR HURTADO CASTRO
Demandado: IBIZA ORIENTE SAS

ACTA DE ASISTENCIA DE AUDIENCIA PÚBLICA DENTRO DEL PROCESO ORDINARIO LABORAL INSTAURADO POR **DALGO HAIR HURTADO CASTRO CONTRA IBIZA ORIENTE SAS**

DALGO HAIR HURTADO CASTRO
Demandante

VICTOR JORGE MENDOZA DIAZ
Apoderado demandante

"IBIZA ORIENTE SAS" GLORIA CECILIA MONTOYA RAMIREZ
Demandada

HECTOR EDUARDO OSPINA ARENAS
Apoderada judicial demandada

Scanned by CamScanner

Redeban

OCT 30 2019 14:47:42 REMICT 8.40

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA
BARRIO PARQUE PRINCIPA
CR 51 CL 49 33

C.UNICO: 3007027017 TER: 9UZZZ709
Ah RECIBO: 005307 RRN: 005469
CTA: 10095136433
DEPOSITO APRO: 228454

VALOR $ 2.000.000

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

*** CLIENTE ***

Redeban

OCT 30 2019 14:47:42 REMICT 8.40

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA
BARRIO PARQUE PRINCIPA
CR 51 CL 49 33

C.UNICO: 3007027017 TER: 9UZZZ709
Ah RECIBO: 005307 RRN: 005469
CTA: 10095136433
DEPOSITO APRO: 228454

VALOR $ 2.000.000

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

*** CLIENTE ***

Abono Honorario
Hector Ospina
2'000000

Bancolombia
NIT. 890.903.938-8

REGISTRO DE OPERACIÓN
No. 9321073127

SUCURSAL: El Carmen de Viboral
COD. SUCURSAL: 556
CIUDAD: CARMEN DE VIBORAL
FECHA: 2019-12-05 HORA: 08:30:25
SECUENCIA: 119 USUARIO: 002
CUENTA BENEFICIARIO: 10095136433
FORMA DE PAGO EFEC: $ 500,000.00xxxxx
COSTO: $0.00
DEPOSITANTE: 21626690

Honorarios Hector Ospina

La información contenida en el presente documento corresponde a la operación ordenada al banco.

cadena s.a.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

RECIBO DE CAJA MENOR
No.

CIUDAD Rionegro	13	03	2020	$1'500.000

PAGADO A Hector Ospina Atehortua

CONCEPTO Abono Honorarios Proceso Laboral Cartagena - Dalys Alvarado. Resta: $1'000.000

VALOR (en letras) Un millon quinientos mil pesos m/l

CÓDIGO

APROBADO

FIRMA DE RECIBIDO Hector Ospina A

C.C. ☒ NIT. ☐ No. 15428773

RECIBO DE CAJA MENOR
No.

CIUDAD Riohacha	13	11	2020	$500.000

PAGADO A Héctor Ospina Arenas

CONCEPTO Cancela Honorarios proceso Laboral de Cartagena Dalgo Harr Hurtado

VALOR (en letras) Quinientos mil pesos m/l

CÓDIGO	FIRMA DE RECIBIDO Héctor Ospina A.
APROBADO	C.C. ☒ NIT. ☐ No. 15428773

Honorarios Héctor Ospina

Redeban

JUN 10 2020 11:52:05 REMICT 8.51

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA
BARRIO OSPINA I EL CAR
CR 30 32 64

C.UNICO: 3007023622 TER: A0QJZ511
Ah RECIBO: 002723 RRN: 002962
CTA: 10095136433
DEPOSITO APRO: 306140

VALOR $ 100.000

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la informacion en este documento este correcta. Para reclamos comuniquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

*** CLIENTE ***

Honorarios Héctor Ospina

Redeban

JUN 10 2020 11:52:05 REMICT 8.51

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA
BARRIO OSPINA I EL CAR
CR 30 32 64

C.UNICO: 3007023622 TER: A0QJZ511
Ah RECIBO: 002723 RRN: 002962
CTA: 10095136433
DEPOSITO APRO: 306140

VALOR $ 100.000

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la informacion en este documento este correcta. Para reclamos comuniquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

*** CLIENTE ***

¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. 0000091831

10 Oct 2020 - 03:57 p.m.

Producto origen

GLORIA EUGENIA LOPEZ QUINTERO

Ahorros

100-908307-95

Producto destino

Ahorros

100-951364-33

Valor enviado

$ 500.000,00

Consignacion Abogado Hector Ospina Abono Honorarios Proceso Cartagena

Pag

PACIENTE:	GLORIA CECILIA MONTOYA GONZALEZ
IDENTIFICACIÓN:	CC 21785055
EDAD:	60Años
ASEGURADORA:	COOMEVA DR. FERNANDO OTERO MUÑOZ
ESTUDIO REALIZADO:	RESONANCIA DE RODILLA IZQUIERDA SIMPLE
FECHA DE ESTUDIO:	16/02/2017

TÉCNICA:
Realizamos series sagitales de densidad de protones y T2, coronales de T1 STIR, axiales de eco gradiente T2 y magnificación de los diferentes plano meniscales.

HALLAZGOS:
La relación patelofemoral es normal, el cartílago esta preservado, h adelgazamiento y se sugiere incipiente condromalacia.

Quiste de Baker en región poplítea que se extiende en plano cefalocaudal por m de 5cm, bilobulado y aplano sin indicios de ruptura de los tejidos blând contiguos.

Ruptura completa crónica del cruzado anterior.

Laxitud del cruzado posterior.

Extrusión y fragmentación del menisco interno especialmente el cuerno posterior

Cambios mixoides y pinzamiento del cuerno anterior del menisco externo c tendencia a la extrusión, severa meniscopatia medial y meniscopatia exter moderada, pequeño defecto osteocondral en el cóndilo femoral externo desprendimiento de fragmento pero con erosión del cartílago.

Incipientes osteofitos, ligamentos colaterales normales.

DR. GABRIEL E. DIB DIAZGRANADOS
Radiólogo
Reg. 14557/88
LMP

V°B°. Radiólogo

Fecha: 14/06/2011 Hora 09:33

Paciente: GLORIA CECILIA MONTOYA GONZALEZ

Médico remitente: MARCOS ROITER SZTURM

RM RODILLA IZQUIERDA CONTRASTADA

Indicación:

Ruptura del ligamento cruzado anterior, meniscopatia y quiste poplíteo.

Técnica:

Se realizaron secuencias sagitales en T2 SPIR y T1, coronales en densidad de protones y STIR y axiales en T2, T1 SPIR y densidad de protones SPIR antes del medio de contraste y axial T1 SPIR y coronal T1 después de gadolinio. Se envía magnificación en topografía de los meniscos y de articulación patelofemoral.

Hallazgos:

El ligamento cruzado anterior no se logra identificar en el presente estudio lo cual se asocia aumento en la curvatura del ligamento cruzado posterior por ruptura total previa.

Hiperintensidad horizontal oblicua del cuerpo y cuerno posterior del menisco medial comunicando con la superficie articular por meniscopatía grado 3. También se demuestra hiperintensidad del cuerno anterior del menisco externo extendiéndose hasta el margen libre en topografía del cuerpo por meniscopatía grado 3.

Ligamentos colaterales sin evidencia de patología.

El mecanismo extensor del cuádriceps incluyendo tendón patelar y tendón del cuádriceps es normal.

Se demuestra adelgazamiento generalizado del cartílago lo cual se asocia a erosiones extendiéndose hasta hueso en topografía del surco tróclear y a formaciones osteofíticas marginales con extrusión del cuerpo y cuerno posterior del menisco medial por cambios artrósicos

Orden de trabajo 2-112

Fecha: 14/06/2011 Hora 09:33

Paciente: GLORIA CECILIA MONTOYA GONZALEZ

Médico remitente: MARCOS ROITER SZTURM

de los 3 compartimientos.

Los diferentes grupos musculares alrededor de la rodilla no demuestran patología.

Imagen hipointensa en T1, hiperintensa en T2, multilobulada, con septos, de 11 cm de diametro longitudinal originándose en la bursa entre gastrocnemio y semimembranoso con realce periférico después de la administración de gadolinio en relacion con quiste de Baker. No hay evidencia de ruptura, sangrado o infección.

Paquete vasculonervioso sin alteraciones.

Conclusión:

Ruptura completa del ligamento cruzado anterior.

Meniscopatia grado 3 en ambos meniscos como fue descrito.

Artrosis de los 3 compartimientos.

Quiste de Baker

Firmado electronicamente por

JUAN FERNANDO LLANO SERNA
Médico Radiólogo
Reg. 572/92

Evolución

Gloria Cecilia Montoya Gonzalez

No. Historia Clínica

Documento de Identidad	Cédula de Ciudadanía	Número	[illegible]
Fecha de Nacimiento	09/03/1956	Edad	[illegible]
Género	Femenino	Estado Civil	[illegible]
Ocupación	Ama De Casa		
Correo Electrónico			
Entidad	Coomeva Medicina Prepagada S. A		

Fecha

lunes, 06 de febrero de 2017 (05:09 p.m.)

Evolución

DOLOR EN AMBAS RODILLAS. LIMITACION FUNCIONAL. LIMITACION PARA LA MARCHA
DODLOR PARA LAS ESCALAS
EF
RODILLAS CON DERRAME ARTICULAR POSITIVO. DOLOR AL PALPAR CARILLAS PATELARES. ROCE PATELAR
RODILLA IZQUIERDA LACHMAN
DOLOR AL PALPAR EN INTERLINEAS. QUISTE DE BAKER BILATERAL Y QUISTE MENISCAL EN LA RODILLA [illegible]

Rx ARTROSIS GLOBAL TRICOMPARTIMENTAL DE PREDOMINIO MEDIAL

SS
RMN DE LAS RODILLAS

Diagnóstico principal

Artrosis, no especificada (M199)

Diagnóstico relacionado(s)

Desgarro de meniscos, presente (S832)

06/02/2017 17:20 (1 pags)

Firma.

Información del registro

Fecha: 06/02/2017 05:09 p.m.
Usuario: Fernando [illegible] Muñoz

Dr. Fernando [illegible]

HOSPITAL
www.sanvicentefundacion.com -
facturacionrionegro@elhospital.org.co
Vereda La Convención Vía Aeropuerto - Llano Grande KM 2.3
Conmutador (57 4) 444 87 17
Rionegro - Colombia

RESERVA CITAS PERIODICAS

CITA N°: 3631371

DATOS PACIENTE

NOMBRE PACIENTE: MONTOYA, GLORIA		HISTORIA: CC21785055
TELEFONO 1: 3007778106	TELEFONO 2: 5510221	CELULAR:

DATOS DE LA CITA

ESPECIALIDAD:	U.T. FISIOTERAPIA REHABILITACI
TIPO DE CONSULTA:	FISIOTERAPIA REV 4
TELEFONO DE CITAS:	4482626
MEDICO:	CONDE BARBERY ELSA IVETTE
UBICACIÓN:	FISIOTER REH

Cita N°	Orden N°	Consultorio	Fecha Cita	Hora - Cita
1		CONSULTORI TPIA FISICA 104B-TD	Viernes 13/03/2020	03:00:00PM
2		CONSULTORI TPIA FISICA 104A-TD	Miércoles 18/03/2020	08:00:00AM
3		CONSULTORI TPIA FISICA 104A-TD	Miércoles 25/03/2020	08:00:00AM
4		CONSULTORI TPIA FISICA 104B-TD	Viernes 27/03/2020	10:00:00AM
5		CONSULTORI TPIA FISICA 104B-TD	Lunes 30/03/2020	10:00:00AM
6		CONSULTORI TPIA FISICA 104B-TD	[illegible]	[illegible]

Observaciones
// S COOMEVA MP

RECUERDE LLEGAR CON 30 MINUTOS DE ANTICIPACIÓN A LA HORA DE SU CITA, SU PUNTUALIDAD ES MUY IMPORTANTE, INFORMAR A TIEMPO SI NO VA A UTILIZAR LA CITA

21

HOSPITAL
SAN VICENTE
DE PAUL

www.sanvicentefundacion.com
facturacionnoinegro@elhospital.org.co
Vereda La Convención Vía Aeropuerto - Llano Grande KM 2.3
Conmutador: (57 4) 444 87 17
Rionegro - Colombia

RESERVA CITAS PERIODICAS

CITA N°: 3568079

DATOS PACIENTE

NOMBRE PACIENTE: MONTOYA, GLORIA — HISTORIA: CC21785055

TELEFONO 1: 3007778106 — TELEFONO 2: 5510221 — CELULAR:

DATOS DE LA CITA

ESPECIALIDAD	U.T. FISIOTERAPIA REHABILITACI
TIPO DE CONSULTA	FISIOTERAPIA REVISION 3
TELEFONO DE CITAS	4482626
MÉDICO	CADAVID RUIZ SERGIO ALEJANDRO
UBICACIÓN	FISIOTER REH

Cita N°	Orden N°	Consultorio	Fecha Cita	Hora - Cita
1		CONSULTORI TPIA FISICA 104A-TD	[illegible]	[illegible]
2		CONSULTORI TPIA FISICA 104A-TD	[illegible]	[illegible]
3		CONSULTORI TPIA FISICA 104B-TD	Lunes 27/01/2020	10:00:00AM
4		CONSULTORI TPIA FISICA 104B-TD	Viernes 31/01/2020	09:00:00AM
5		CONSULTORI TPIA FISICA 104B-TD	Lunes 03/02/2020	09:00:00AM
6		CONSULTORI TPIA FISICA 104A-TD	Miércoles 05/02/2020	09:00:00AM
7		CONSULTORI TPIA FISICA 104A-TD	Viernes 07/02/2020	09:00:00AM
8		CONSULTORI TPIA FISICA 104A-TD	Lunes 10/02/2020	09:00:00AM
9		CONSULTORI TPIA FISICA 104A-TD	Miércoles 12/02/2020	09:00:00AM
10		CONSULTORI TPIA FISICA 104A-TD	Viernes 14/02/2020	09:00:00AM
			17 febrero →	10 am
			19 febrero →	10 am

Observaciones
// SANVICENTE Cumar M

RECUERDE LLEGAR CON 30 MINUTOS DE ANTICIPACIÓN A LA HORA DE SU CITA, SU PUNTUALIDAD ES MUY IMPORTANTE, INFORMAR A TIEMPO SI NO VA A UTILIZAR LA CITA

FECHA: 17.01.2020 HORA: 14:07:39 NOMBRE DE USUARIO: DORIS CRISTINA RAMIREZ RAMIREZ

ediMed.

ESTUDIO:	RADIOGRAFIA DE TOBILLO Y PROYECCIONES ADICIONALES		
NOMBRE:	GLORIA CECILIA MONTOYA GONZALEZ		
DOCUMENTO:	CC 21785055	**EDAD:**	62 AÑOS
FECHA ESTUDIO:	2019-01-25	**REMITE:**	MEJIA-MEJIA LUIS SANTIAGO
ENTIDAD:	COOMEVA MEDICINA PREPAGADA S.A	**SEDE:**	MEDICAL

Las proyecciones obtenidas AP y lateral de los tobillos demuestra la densidad ósea adecuada sin lesiones destructivas.

La proyección anteroposterior demuestra disminución del espacio articular en los compartimentos laterales peroneoastragalinos, especialmente en el lado izquierdo, con gran irregularidad, indicando una artropatía crónica establecida.

Las proyecciones laterales también demuestran compromiso sobre las articulaciones talo escafoideas especialmente en el lado izquierdo, donde hay osteofitos más prominentes proyectados en sentido superior.

Los calcáneos están bien definidos, con presencia de espolón bilateral, más prominente en el lado izquierdo que en el derecho.

Los tejidos blandos periarticulares no muestran calcificaciones patológicas. Hay mayor diámetro del tendón aquileo derecho en comparación con el izquierdo, que amerita descartar tendinopatía crónica.

Correlacionarlo con la clínica y según la evolución determinar si requiere estudio complementario por imágenes.

Informe firmado electrónicamente por:
DR. GABRIEL JAIME ISAZA SANCHEZ
Radiólogo Cedimed El Tesoro
No. registro: 12181/85
Fecha y hora de firma: 29-01-2019 07:54

Dr. GUSTAVO ADOLFO BACCA INSUASTY

Nombre: GLORIA CECILIA MONTOYA GONZALEZ

Fecha: Marzo 27 de 2019

Rx.

artrosis de rodilla y mediopie izquierdo que no cede con aines. esta siendo tratada para esta alteración pero anota que le programaron cirugía. resonancia magnética la cual demuestra en rodillas y pie izquierdo el cual reporta artrosis artrosis de rodillas ta 120/60 fr 20 fc 60 arcos de movimiento de rodillas completos roce patelofemoral leve. no derrame articular. posee dolor en la articulación de choparth radiografías comparativas con apoyo ap lateral con artrosis de choparth se le envía orden de discapacidad por artrosis de pie y rodillas para caminar por escaleras debe usar ascensor permanentemente

Ortopedista-Traumatólogo
Reg. 52209-98
C.C. 76.315.813

Firma del Médico

Clínica Medellín
Grupo Quirónsalud

IDENTIFICACIÓN DEL PACIENTE	
Tipo y número de identificación: CC 21785055	
Paciente: GLORIA CECILIA MONTOYA GONZALEZ	
Fecha de nacimiento (dd/mm/aaaa): 09/03/1956	
Edad y género: 65 Años, Femenino	
Identificador único: 221849	Responsable: COOMEVA MED PREPAGADA S.A
Ubicación: CONSULTA EXTERNA PISO 1 OCCIDE	Cama
Servicio: CONSULTA EXTERNA OCCIDENTE	

Nota Aclaratoria:
La información a continuación transcrita son apartes tomados en fiel copia de la historia clínica del paciente para fines administrativos. Para la toma de decisiones clínicas por favor remitirse al texto completo de la historia clínica, de conformidad establecido en la legislación colombiana vigente.

Fecha: 06/07/2021 08:10 - Ambulatoria - Ubicación: RX PISO 1 OCCIDENTE - Servicio: CONSULTA EXTERNA OCCIDENTE

Consulta médica - Tratante - ORTOPEDIA Y TRAUMATOLOGIA

Tipo de valoración: Tipo de consulta: Primera vez
Causa externa: ENFERMEDAD GENERAL

Finalidad: NO APLICA

ANAMNESIS
Motivo de consulta: ORTOPEDIA
PACIETNE CON CUADRO DE DOLOR Y LIMIACION CRONICO EN LA RODILLA Y EN EL TOBILLO DE MIL MAS MARCADO EN LOS ULTIMOS MESES EN EL TOBILLO MAS SEVERO. CON LIMITACION AL CAMBIO DE POSCION Y EN EL APOYO Y LAMARCHA CON INFLIMACION Y COJERA Y IGUAL CUADRO ENLA RODILLA DOLORMAS MEDIAL Y CREPITACION ARTICUALR Y CON EXAMENES DE LOS ULTIMOS AÑOS QUE CONFIRMAN EL CUADRO DE ARTROSIS. AHORA RX QUE LO CONFIRMAN.
Enfermedad actual: AP HIPOTIROIDISMO DM HTA AUMENTO DE LOS LIPIDOS
LOS SINTOMAS SE CONFIRMAN CON EL EF. Y POR ELLO SE LE ACTUALIZAN LOS EXAMENES.

REVISIÓN POR SISTEMAS
Revisión Física:
SISTEMA NERVIOSO PERIFERICO: NEUROPATIA DIABETICA

EXAMEN FISICO
Presión arterial (mmHg): 120/70; Presión arterial media(mmHg): 86; Lugar toma PA: Brazo izquierdo
Frecuencia cardiaca(Lat/min): 84 Pulso(Pulsa/min): 84 Lugar toma pulso: Radial Frecuencia respiratoria(Resp/min): 86

Examen Físico:
REVISIÓN POR SISTEMAS Y EXAMEN FISICO
REVISIÓN POR SISTEMAS: Nervioso Periferico : Normal

Diagnósticos activos después de la nota Diagnóstico de ingreso - G632 - POLINEUROPATIA DIABETICA (E10-E14 CCON CUARTO CARACTER COMUN. 4), Fecha de diagnóstico: 06/07/2021, Edad al diagnóstico: 65 Años, M199 - ARTROSIS, NO ESPECIFICADA, Fecha de diagnóstico: 04/06/2021, Edad al diagnóstico: 65 Años

ANÁLISIS DEL CASO Y PLAN DE MANEJO

Destino del paciente: DOMICILIO
Consentimiento informado: No requiere

Análisis del caso: SE PIDE RNM EMGYLABORATORIO Y SE DA CITA DE CONTROL
Plan de manejo: ----

Firmado por: CARLOS ENRIQUE SALGADO VELEZ, ORTOPEDIA Y TRAUMATOLOGIA, Registro 3812, CC 70114306 el 06/07/2021 08:3

ÓRDENES MÉDICAS

Ambulatoria/Externa - M.GENERICOS
06/07/2021 08:38
Amitriptilina Tableta 25 mg

1 TABLETA(S), ORAL, ANTES DE DORMIR, por 45 DIAS
Estado: ORDENADO

Firmado electrónicamente

Documento impreso el día 06/07/

Evolución

Unid

Gloria Cecilia Montoya Gonzalez

No. Historia Clínica :

Documento de Identidad : Cédula de ciudadanía
Fecha de Nacimiento : 09/03/1956
Género : Femenino
Ocupación : Ama De Casa
Correo Electrónico :
Entidad : Coomeva Medicina Prepagada S. A.

Número : 21785055
Edad : 60 años y 10 meses
Estado Civil : Casado(a)

Teléfono
Teléfono Oficina
Teléfono Móvil

Fecha

lunes, 06 de febrero de 2017 (05:09 p.m.)

Evolución

DOLOR EN AMBAS RODILLAS. LIMITACION FUNCIUONAL. LIMITACION PARA LA MARCHA
DODLOR PARA LAS ESCALAS.
EF
RODILLAS CON DERRAME ARTICULAR POSITIVO, DOLOR AL PALPAR CARILLAS PATELARES, ROCE PATELAR
RODILLA IZQUIERDA LACHMAN
DOLOR AL PALPAR EN INTERLINEAS. QUISTE DE BAKER BILATERAL Y QUISTE MENISCAL EN LA RODILLA IZQ

Rx ARTROSIS GLOBAL TRICOMPARTIMENTAL DE PREDOMINIO MEDIAL

SS
RMN DE LAS RODILLAS

Diagnóstico principal

Artrosis, no especificada (M199)

Diagnóstico relacionado(s)

Desgarro de meniscos, presente (S832)

02/2017 17:20 (1 pags)

meción del registro

e 06/02/2017 05:09 p.m.
no Fernando Otero Muñoz

Firma:

Dr. Fernando C
R.M.6829

ESTUDIO: RM DE TOBILLO IZQUIERDO SIMPLE
NOMBRE: GLORIA CECILIA MONTOYA GONZALEZ
DOCUMENTO: CC 21785055 **EDAD:** 62 AÑOS
FECHA ESTUDIO: 2019-01-30 **REMITE:** LUIS SANTIAGO MEJIA MEJIA
ENTIDAD: COOMEVA MEDICINA PREPAGADA S A **SEDE:** ALMACENTRO

RESONANCIA DE TOBILLO IZQUIERDO

TÉCNICA:

Se realizaron cortes por resonancia magnética en los tres planos con T1, T2, gradiente de eco e inversión recuperación e imágenes con supresión de grasa. También secuencias volumétricas.

HALLAZGOS:

Es significativa la presencia de artrosis en el retropie a nivel de la articulación entre el astrágalo y calcáneo y los huesos distales incluyendo principalmente cuboides y navicular. La artropatía tiene como epicentro el territorio denominado articulación de Charcot. Hay osteofitos en las estructuras relacionadas, asimetría de los espacios articulares, edema subcondral, edema óseo difuso y algunos quistes y erosiones. Además de difusa sinovitis. La artropatía es mayor entre el astrágalo y el navicular a nivel dorsal en donde se observan fragmentos óseos-osteofitos independientes pero también hay marcada artropatía entre la superficie mas superior y anterior del calcáneo en relación con el borde más superior del cuboides. No hay evidente necrosis avascular aún en las estructuras óseas mencionadas.

A nivel de las articulaciones entre las cuñas y los metatarsianos hay cambios muy iniciales muy significativos. Tampoco hay artropatía significativa entre el navicular distal y las cuñas.

La articulación tibio astragalina se preserva al igual que la tibio peroneal y no hay osteocondritis disecante del domo del astrágalo.

Los tendones extensores incluyendo el tibial anterior presentan leves cambios inflamatorios sin una franca tenosinovitis. Hay líquido significativo en los tendones peroneales largo y corto por tenosinovitis y también hay tenosinovitis y líquido desde la unión miotendinosa hasta la porción proximal plantar del tibial posterior, flexor común y flexor del primer artejo. Estas estructuras musculares tienen algún grado de edema en la porción distal de la pierna.

27

Clínica Medellín
Grupo quirónsalud

IDENTIFICACIÓN DEL PACIENTE	
Tipo y número de identificación: CC [illegible]	
Paciente: GLORIA CECILIA MONTOYA GONZALEZ	
Fecha de nacimiento (dd/mm/aaaa): [illegible]	
Edad y género: 66 Años, Femenino	
Identificador único: [illegible]	Responsable: [illegible]
Ubicación: CONSULTA EXTERNA PISO 1 [illegible]	
Servicio: CONSULTA EXTERNA [illegible]	

Nota Aclaratoria:

La información a continuación transcrita son apartes tomados en fiel copia de la historia clínica del paciente para [illegible] administrativos. Para la toma de decisiones clínicas por favor remitirse al texto completo de la historia clínica [illegible] establecido en la legislación colombiana vigente.

ÓRDENES MÉDICAS

Ambulatoria/Externa - M GENERICOS
06/07/2021 08:35
Acetaminofén Tableta 500 mg

1 TABLETA(S) ORAL CADA 8 HORAS, por 45 DIAS
Estado: ORDENADO

Ambulatoria/Externa - RESONANCIA MAGNETICA
06/07/2021 08:39
RESONANCIA NUCLEAR MAGNETICA NUCLEAR MAGNETICA DE ARTICULACIONES DE MIEMBROS INFERIORES (CADERA RODILLA, PIE, CUELLO DE PIE)

resonancia magnetica nuclear simple de la rodilla izquierda

Estado: ORDENADO

Ambulatoria/Externa - IMAGENES
06/07/2021 08:40
Radiografía tobillo

rayos x ap y lateral de tobillo izquierdo

Estado: ORDENADO

Ambulatoria/Externa - INTERCONSULTAS
06/07/2021 08:41
CONSULTA DE CONTROL O DE SEGUIMIENTO POR ESPECIALISTA EN ORTOPEDIA Y TRAUMATOLOGIA

cita con resultado de examenes

Estado: ORDENADO

Ambulatoria/Externa - LABORATORIO CLINICO
06/07/2021 08:41
HEMOGRAMA IV (HEMOGLOBINA HEMATOCRITO RECUENTO DE ERITROCITOS INDICES ERITROCITARIOS LEUCOGRAMA RECUENTO DE PLAQUETAS INDICES PLAQUETARIOS Y MORFOLOGIA ELECTRONICA E HISTOGRAMA) AUTOMATIZADO
Estado: ORDENADO

Ambulatoria/Externa - LABORATORIO CLINICO
06/07/2021 08:41
Glucosa
Estado: ORDENADO

Ambulatoria/Externa - LABORATORIO CLINICO
06/07/2021 08:41
903895 CREATININA EN SUERO U OTROS FLUIDOS
Estado: ORDENADO

Ambulatoria/Externa - LABORATORIO CLINICO
06/07/2021 08:41
Proteína C Reactiva (PCR), cuantitativa
Estado: ORDENADO

Ambulatoria/Externa - PROCEDIMIENTOS NO QUIRURGICOS
06/07/2021 08:42
Estudio electrodiagnóstico

ediMed

Derrame y sinovitis franca tibio astragalina y principalmente en el seno del tarso. Se observa una estructura de aspecto quistico relacionada con la capsula articular astrágalo navicular en el dorso del tobillo. Esta estructura es profunda a los tendones extensores y se comporta como una masa de tejido blando delimitada. Por la compresión de los tendones se moldea con compresión por ellos mismos. La masa quistica mide 40mm de eje longitudinal por 35mm en el eje dorso plantar por aproximadamente 15mm de espesor. El aspecto de la lesion es el de un ganglión muy probablemente inflamatorio de origen inflamatorio por la artropatia previamente descrita. No hay signos de malignidad.

Los ligamentos del tobillo estabilizadores no tienen patología significativa incluyendo el ligamento deltoideo y los tibio peroneales.

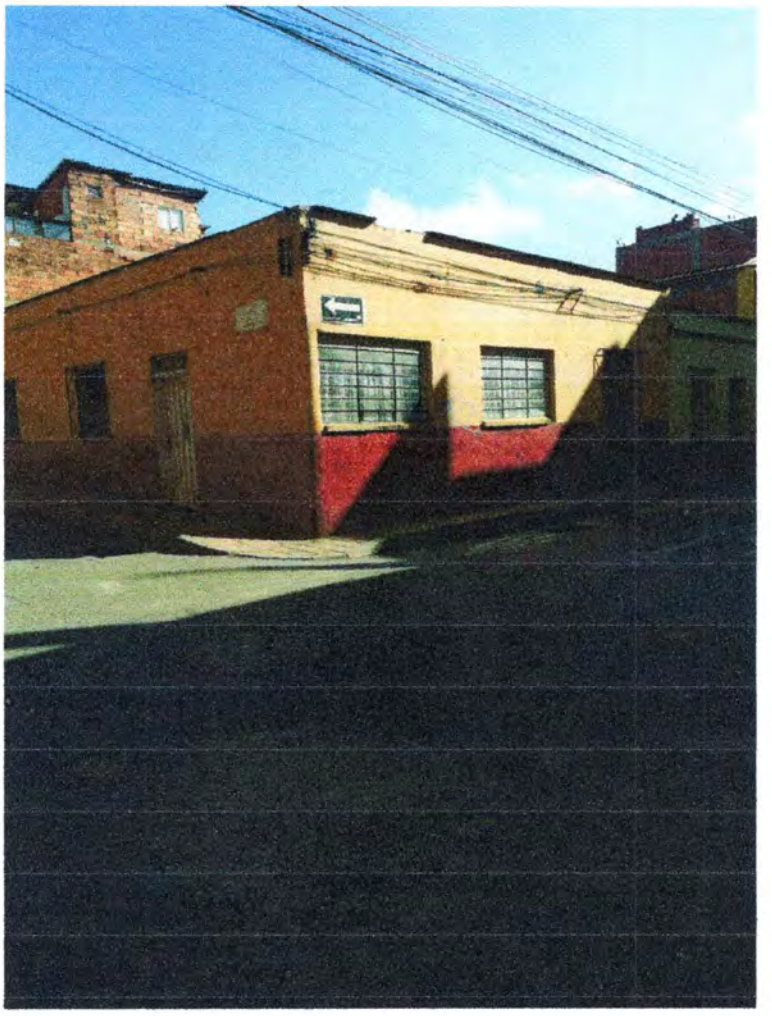
El tendón de aquiles y la fascia plantar tampoco tienen patología.

CONCLUSIÓN:

1. Los hallazgos más significativos tienen que ver con una artropatia de aspecto degenerativo en la articulación de Charcot o entre los huesos astrágalo y navicular y calcáneo y cuboides. Como fue descrito hay osteofitos, quistes escasos, edema subcondral y edema difuso además de sinovitis. Esta artropatia es de origen indeterminado por este método.
2. Hay un ganglión dorsal en el retropié
3. Hay tenosinovitis de los tendones flexores y de los tendones peroneales sin ruptura. Probablemente la tenosinovitis tanto medial como lateral se produzca en compensación al estrés generado por la artropatia descrita.
4. No hay ruptura del tendón de aquiles y no hay lesiones especificas de la fascia plantar.
5. Dentro de las causas de artropatia tipo Charcot se deberá de descartar diabetes o prediabetes, artropatia de origen neuropática. Otra probabilidad es trauma repetitivo.
6. Agradeceríamos se nos comunicara el diagnóstico final.

Informe firmado electrónicamente por
DR. JOSE RODRIGO RESTREPO GONZALEZ
MÉDICO RADIÓLOGO MÚSCULO-ESQUELÉTICO
No. registro: 2568/88
Fecha y hora de firma: 01-02-2019 11:43

AVALÚO COMERCIAL



CARRERA 51, N° 49-04

BARRIO SAN FRANCISCO

GUARNE – ANTIOQUIA

Elaboró: Luz Marina Torres Gutiérrez
RAA AVAL - 43059083
Celular 3113400317, e-mail libreriatodoleyes@hotmail.com
Medellín, septiembre de 2021

Medellín, 20 de Septiembre de 2021

Solicitante

Señora:
Gloria Cecilia Montoya González CC 21.785.055

Asunto: AVALUO COMERCIAL UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN

LUZ MARINA TORRES GUTIÉRREZ, mayor de edad y vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 43'059.083 expedida en Medellín, Tarjeta profesional 108975. R. A. A. 43.059.083;

De acuerdo con su solicitud en calidad de Avaluador, me permito presentar a su consideración el Avaluó realizado a un predio urbano lote de terreno con casa de habitación Casa ubicada en la carrera 51 número 49-04. Predio N° 009, manzana 037, Barrio San Francisco del Municipio de Guarne Departamento de Antioquia.

Cordialmente

Luz Marina Torres Gutiérrez
C.C. N° 43.059.083 de Medellín.
T. P. 108975
RAA--43059083
CRA52 # 42-60 Local 213
Celular 3113400317

Experiencia

LUZ MARINA TORRES GUTIÉRREZ, mayor de edad y vecina de Medellín, identificada como aparece al pie de mi firma con número de R.A.A. 43'059.083 expedido en Bogotá por la A.N.A, Tarjeta Profesional 108975, Carne de Auxiliar de la Justicia como Perito.
Profesión: Administradora de Empresas y administradora Pública
Experiencia de perito en los últimos años:

Avaluó realizado del inmueble Apartamento N° 103 ubicado en la carrera 81B número 54-84. Torre 2 Unidad Residencial Iberia del Municipio de Medellín.
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL
Javier Salvador Vélez Restrepo

Avaluó realizado del inmueble ubicado en la carrera 51 N° 48-37, Municipio de Itagüí Antioquia NOMBRE O RAZÓN SOCIAL y DOCUMENTO DE IDENTIFICACION
María Nelly Porras de Gómez CC.21.361.377
Héctor de Jesús Gómez Arenas CC. 3.511.304

Avaluó realizado del inmueble Casa N° 0110, ubicado en la carrera 26A N° 10-199 Conjunto residencial San Esteban de La Concha del Municipio de Medellín.

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL y DOCUMENTO DE IDENTIFICACION
María Nelly Porras de Gómez CC.21.361.377
Héctor de Jesús Gómez Arenas CC. 3.511.304

Avaluó realizado del inmueble Casa calle 68 N° 43-5. Barrio Manrique del Municipio de Medellín Antioquia NOMBRE O RAZÓN SOCIAL
Beatriz Eugenia Guerra López

Avaluó realizado del inmueble Casa CALLE 42A 49A-26. URB LOS BALCONES 1 ETAPA LOTE 2 MANZANA A del Municipio de Rionegro Antioquia.
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL
Nohelia del Socorro García de Arias

Avaluó realizado del inmueble ubicado en La calle 10 Sur N° 53-60 interior 301-Medellín-Antioquia, Barrio cristo rey
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL
María Eugenia Calle Gutiérrez

Tribunal Administrativo De Antioquia Proceso Acción Contractual. Radicado 2013-01969-00, Demandante. Municipio de Bello Demandado. Fundación Educativa el Taller de los Niños
Juzgado 23 Civil Municipal De Medellín Proceso Deslinde Y Amojonamiento Radicado 2019-0012200 Demandante. María Helena Benítez Jaramillo. Demandado. Luz Ángela Arbeláez Castaño

Juzgado 14 Catorce Administrativo Oral Del Circuito De Medellín Demandante: Alba Doris Zapata Montoya Demandado: Municipio De Yolombo
Alcaldía de la Pintada Antioquia Alcalde Cesar Augusto Zapata Pérez, Avaluó De Lote De Terreno, en la avenida 30A No35-37 área urbana Barrio Pueblo Nuevo del Municipio de la Pintada

Alcaldía de la Pintada Antioquia Alcalde Cesar Augusto Zapata Pérez, Avaluó De Lote De Terreno, Barrio el Kilometro área urbana del Municipio de la Pintada.
Juez Quince Civil Del Circuito, Proceso Abreviado, Demandante: Jorge Alberto Moncada Demandado: Diego Fernando Paniagua. Radicado: 2008 –00463., dictamen relacionado con Investigación De Mercadeo, se me nombró como Perito de administración de Empresas y Determinación de Perjuicios; dictamen que fue rendido el 15 de julio de 2014

Municipio de Zaragoza Antioquia., Dictamen realizado en la cabecera municipal de El Municipio de Zaragoza Antioquia, Barrió San Gregorio Finca la Estancia, en el sector de Quebradona para construcción del proyecto el MIRADOR TURISTICO CULTURAL Y RECREATIVO, para el municipio de Zaragoza Antioquia. El dictamen fue rendido Mayo 15 de 2015, Alcaldía de Zaragoza Antioquia Camilo Mena.

Juzgado 2 Civil del Circuito de Envigado Antioquia, Proceso Ejecutivo Singular, Radicado N° 2012-0032-00. Demandante: Juan Guillermo Zuluaga Gómez Demandado: Masterpres S.A, Solicitantes: Luz Marina Martínez, Avaluó comercial de lote de terreno e inmueble. El dictamen que fue rendido, 31 de Enero de 2015.
Juzgado Promiscuo Municipal con funciones de control de Garantías de Copacabana Antioquia., Radicado Demandante. Margarita García Demandado. Luis Alfonso López Ospina. Proceso Reivindicatorio Radicado 2014-00027. Dictamen Pericial, Establecer el valor comercial actual del lote de terreno rural ubicado en el departamento de Antioquia Municipio de Copacabana Vereda El Convento Paraje La Bolsa. Conforme a la ley 60/1994; los decreto 2666/1994,1032 y 1139/1995; la resolución 2965/1995 y las demás normas concordantes, para avaluó rural.

Avaluó realizado del inmueble ubicado en la Carrera 93ª # 64F-15, Local 104 Urbanización Balcón del Valle etapa 1 Barrio Robledo del Municipio de Medellín.
Avaluó realizado del inmueble Apartamento N° 730 y Parqueadero 216 ubicado en la calle 51 número 82-190 Urbanización Cerros del Escorial del Municipio de Medellín.
Avaluó realizado del inmueble ubicado en La calle 4 N° 28-78 interior 401-Medellín-Antioquia, Barrio El Poblado – Tesoro

Avaluó realizado de lote de terreno ubicado en área urbana del Municipio de la Pintada, Avenida 30 # 33-33/35/39 Barrio Pueblo Nuevo
Avaluó realizado del inmueble ubicado en la carrera 39 a número 39c-32 Barrio Las Palmas del Municipio de Medellín.

Avaluó realizado del inmueble ubicado en la calle 41 número 42ª - 11 Barrio Las Palmas del Municipio de Medellín.

Avaluó realizado en el lote de terreno ubicado en área urbana del Municipio de la Pintada sector el crucero Avenida 30 # 27-38/34/42/46/48/50/52/56/60/62.
Avaluó realizado del inmueble ubicado en la Calle 64 # 94 A 08-Urbanización Villas de la Campiña Barrio Robledo etapa IV del Municipio de Medellín.

Avaluó realizado del inmueble ubicado en La calle 40D sur-40A -034 y 40D sur 40ª-038 Envigado-Antioquia, Barrio Dorado

Avaluó realizado del inmueble ubicado en la Carrera 29 N° 32-58, interior 202 Medellín- Antioquia, Barrio Loreto

Avaluó realizado del inmueble ubicado en La calle 10 Sur N° 53-60 interior 301-Medellín-Antioquia, Barrio cristo rey

Avaluó realizado del lote servidumbre ubicado en la Calle 30A N° 30 – 60 Interior 109, sector El crucero

Avaluó realizado Ubicado en el Barrio Granizal de Medellín, calle 105 D # 33d -9,

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones empleados en mis estudios, son los pertinentes para cada avaluó, ejemplo no es lo mismo hacer un avaluó de patrimonio cultural a realizar un avaluó comercial, también es diferente hacer un avaluó de mejoras, Intangibles etc. para lo cual podemos utilizar las técnicas (método de reposición, residual, de mercado y de renta, también hacer uso de nuestra experiencia cada que sea necesaria con buena argumentación sin salirse de los parámetros legales. También se pueden utilizar los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones empleados en avalúos similares que han versado sobre la misma materia.

Cordialmente,

Luz Marina Torres Gutiérrez
R.A.A Y C.C. N° 43.059.083 de Medellín.
CRA 42-60 Local 214

Contenido

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE 7
2. USO DE LA VALUACIÓN 7
3. FECHAS DE VISITA Y DEL INFORME 7
4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACION 7
5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPOS Y DEFINICIÓN DE VALOR 7
6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS 8
7. LOCALIZACIÒN GEOGRAFICA DEL MUNICIPIO 9
8. INFORMACIÓN DEL SECTOR 10
9. UBICACIÓN DEL PREDIO 11
9.6 DESCRIPCION DEL PREDIO 12
9.7 ÀREA DEL PREDIO 12
9.8 LINDEROS 12
9.9 TOPOGRAFÌA 12
9.10 FORMA GEOMETRICA 12
9.11 FRENTE SOBRE VÌAS 12
9.12 CONSTRUCCIONES ADICIONALES 12
9.13 VÌAS INTERNAS 12
9.14 RECURSOS HIDRICOS 12
9.15 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS 12
9.16 SERVICIOS PUBLICOS DISPONIBLES 13
9.17 CLASE DE CULTIVOS 13
10. NORMATIVIDAD 13
10.1 GEOREFERENCIACIÒN DEL PREDIO SEGÙN EL POT-048/2.014 15
11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 16
12. DESCRIPCION DE LA HIPOTESIS ESPECIALES INUSUALES O EXTRAORDINARIAS 17
13. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS 17
13.1 METODOLOGIAS VALUATORIAS EMPLEADAS 17
13.2 MEMORIA DE CÁLCULOS PARA EL LOTE 17
13.3 AVALÙO DE TERRENO 19
13.3 MEMORIA DE CÁLCULOS PARA LA CONSTRUCCIÒN 20
13.4 AVALÙO DE LA COSTRUCCIÒN 20
14. VALUACIÓN 22

14.1 MAPA DEL PREDIO SEGÚN LAS AREAS 22
15. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME 23
16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 23
17. CONSERVACIÓN DE INFORMACION 24
18. EXIGENCIA DE REVELACIÓN DE INFORMACION 24
19. ANÁLISIS 24
20. DISPOSICIONES SOBRE EXCEPCIONES 25
21. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR 25
23. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR 26
24. REGISTRO FOTOGRÁFICO 27
25. ANEXO 30
25.1 Estudio de Mercado Comparables 30
25.2 Registro Abierto de Avaluadores 30

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

1.1 Nombre o Razón Social
Gloria Cecilia Montoya González CC No 21.785.055.

2. USO DE LA VALUACIÓN

2.1 Objeto de la Valuación
Determinar el valor comercial del lote de terreno y con casa de habitación

3. FECHAS DE VISITA Y DEL INFORME

3.1 Fecha de visita del bien o verificación al Bien Inmueble
18 de septiembre de 2021

3.2 Fecha del Informe de avalúo
21 de septiembre de 2021

4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACION

4.1 El cliente aporta la siguiente documentación para la valoración del inmueble Escritura Pública N° 550 del 19-08-2007

4.2 Certificado de tradición y libertad matricula inmobiliaria N° 020-17179 del circulo registral 020- Rionegro Departamento de Antioquia

4.3 Impuesto predial documento de cobro N° 202100072212

5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPOS Y DEFINICIÓN DE VALOR

5.1 Bases de la Valuación

El avalúo practicado corresponde al valor comercial expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad de acuerdo con su localización, área y sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia. (Decreto 1420 de 1998 Art2).

5.2 Definición y tipos de Valor

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble de acuerdo a como se encontraba en el momento de efectuar la visita de inspección. Es muy importante hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación intervienen múltiples factores subjetivos o

Circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor del inmueble (Decreto 1420 de 1998).

6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

6.1	**DESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD**	Lote de terreno, Casa de Habitación
6.2	**IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO**	Gustavo de Jesús Sánchez Penagos C.C. 3.496.456 y Gloria Cecilia Montoya González C.C. 21.785.055
6.3	**TÍTULO DE ADQUISICIÓN**	Escritura Pública N° 550 del 19-08-2007
6.4	**IMPUESTO PREDIAL**	Documento de cobro N° 202100072212
6.5	**FICHA CATASTRAL**	Nro certificado 100015631769334. No suministrada
6.5	**MATRICULA INMOBILIARIA**	020-17179
6.6	**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**	No suministrada

7. LOCALIZACIÒN GEOGRAFICA DEL MUNICIPIO

Guarne es un municipio de Colombia, localizado en la subregión Oriente del departamento de Antioquia. Limita por el norte con los municipios de Copacabana, Girardota y San Vicente, por el este con San Vicente, por el sur con el municipio de Rionegro y por el oeste con el municipio de Medellín. Su cabecera dista 25 kilómetros de la ciudad de Medellín, capital de Antioquia. El municipio posee una extensión de 151 kilómetros cuadrados.

- Fundación: El 1 de enero de 1757
- Erección en municipio: 1817
- Fundador: Carlos Vanegas - proveniente de España
- Apelativos: La Puerta del Oriente Antioqueño, Pueblo Comunero.
- Alcalde electo 2020-2023: Marcelo Betancourt Rivera

Guarne tiene 36 veredas entre ellas El Colorado, Bellavista, Chaparral, Barro Blanco, Alto de la Virgen, Guamito, Piedras Blancas, Yolombal, San Ignacio, la clara, la clarita, hojas anchas, entre otras . Está comunicado por carretera con los municipios de Copacabana, Girardota, San Vicente, Rionegro y Medellín.

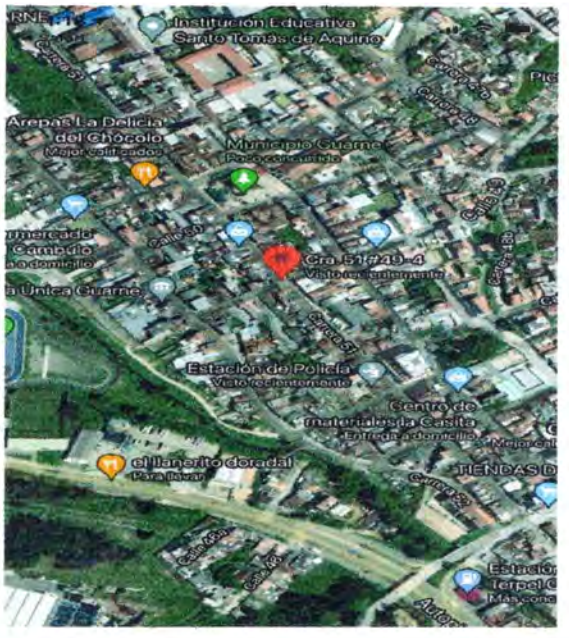
La cabecera de Guarne es pequeña, conservando parte de su aspecto colonial, está edificada en la parte occidental de un valle circundado por colinas de pequeña elevación, a una altura de 2280 metros sobre el nivel del mar. Frente a la parte oriental del poblado corre en dirección nordeste el río Mosca, que nace en la cima de la montaña que separa el valle de Guarne del río Medellín y rinde sus aguas al Rionegro. Por la margen derecha del río Mosca, frente a Guarne, recibe las aguas del torrente Brizuela.

Tiene 151 kilómetros cuadrados de superficie ,la temperatura es de 18 grados en la cabecera, dista de Medellín 25 kilómetros, pertenece en lo judicial a Rionegro, en lo eclesiástico a la diócesis de Sonsón-Rionegro y en lo electoral al círculo de Medellín.

8. INFORMACIÓN DEL SECTOR

8.1	**USOS PREDOMINANTES**	Agricultura: Fríjol, tomate, mora, curuba, papa, Avicultura, Ganadería: Lechera, Porcinos, caballos, Turismo ecológico y gastronómico, Industria, Agroindustria
8.2	**SERVICIOS PÚBLICOS**	Cuenta con servicios público por parte de EPM, agua energía eléctrica, Tv, alumbrado público
8.3	**VÍAS DE ACCESO**	Al predio se accede por el norte con los municipios de Copacabana, Girardota y San Vicente, por el este con San Vicente, por el sur con el municipio de Rionegro y por el oeste con el municipio de Medellín
8.4	**ESTRATIFICACIÒN SOCIECONÒMICA**	Tres (3)
8.5	**AMOBLAMIENTO URBANO**	Cerca al predio existen estación de policía, la notaría única de Guarne, supermercados, parques, cafés, restaurantes, Sucursal de Bancolombia, Banco Agrario, Banco de Bogotá, cooperativa cotrafa, Instituciones educativas, Iglesias.
8.6	**TOPOGRAFÍA**	Las características fisiográficas del sector son: Altitud y relieve.
8.7	**SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO**	Tipo de Transporte: Los medios con los cuales se presta el servicio son: Bus urbano, las rutas se dirigen desde Medellín hacia Guarne y viceversa. Las rutas con las que cuenta son: Sotragur, Terminal de rutas urbanas Coopeguarne y Tramiguarne, en la carretera cerca de la autopista sirve el transporte de todo el oriente Antioqueño, también cuenta con servicio de buses, escalera o chivas para las veredas de este municipio.
8.8	**CARACTERÍSTICAS CLIMATICAS**	TEMPERATURA: 22°C Máx 29° Min 16° 2.150 m.s.n.m
8.9	**TIPOS DE CONSTRUCCIONES**	Se observó construcciones de 1, 2, 3, 4 y cinco pisos. Se observan lotes para construcción y en construcción.
8.10	**PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÒN**	Áreas verdes: Mejoramiento y conservación de los espacios públicos verdes y zonas de protección Mejoramiento de espacios públicos para el disfrute ciudadano. Desarrollo de equipamientos para la cultura, la recreación, la salud, la participación, la seguridad y el desarrollo económico. Desarrollo de vivienda y espacios para la disposición de residuos sólidos y escombros. Planeación del acueducto y alcantarillado. Plan de movilidad y trasporte.

9. UBICACIÓN DEL PREDIO



9.1	**PAÍS DE UBICACIÓN**	Colombia
9.2	**DEPARTAMENTO**	Antioquia
9.3	**MUNICIPIO**	Guarne
9.4	**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**	Carrera 51, N° 49-04, predio N° 009, Manzana 037
9.5	**TIPO DE PREDIO**	Urbano

El ingreso al predio: la entrada a la casa con nomenclatura 49-04 es por la carrera 51 vía pavimentada angosta de un solo carril con andenes a ambos lados.

9.6 DESCRIPCION DEL PREDIO

Se trata de un lote de terreno con casa de habitación construida. Con un área de 352.60M^2 con vetustez de 36 años.

9.7 ÀREA DEL PREDIO

AREA TOTAL DEL PREDIO	352.60 m^2	Según escritura pública
AREA TOTAL DEL PREDIO CONSTRUCCION	352.60 m2	Según escritura pública

9.8 LINDEROS: Cabida y linderos:

Se trata de un lote de terreno con casa de habitación, en él construida, de adobes y tapias, y techos de tejas de barro, demás mejoras y anexidades, ubicada en el área urbana del Municipio de Guarne, en la carrera 51, N° 49-04, predio N° 009, Manzana 037, con una extensión aproximada de 352.60 mts 2, y comprendido por los siguientes linderos: "por el frente con la carrera 51, en una extensión de 21.50 mts; por el costado derecho con propiedad de la Sociedad Castaño-Zapata, antes Crispin Castaño, en una extensión de 16.40 mts, por el costado izquierdo con la calle 49, en una extensión de 16.40 mts, por la parte de atrás con propiedad de Abelardo Sánchez Herrera, en extensión de 21.50 mts"

9.9 TOPOGRAFÌA: El lote de terreno es plano

9.10 FORMA GEOMETRICA: la forma del lote de terreno es rectangular.

9.11 FRENTE SOBRE VÌAS: El predio tiene frente sobre la carrera 51 y sobre la calle 49 es un predio esquinero.

9.12 CONSTRUCCIONES ADICIONALES: no tiene construcciones adicionales.

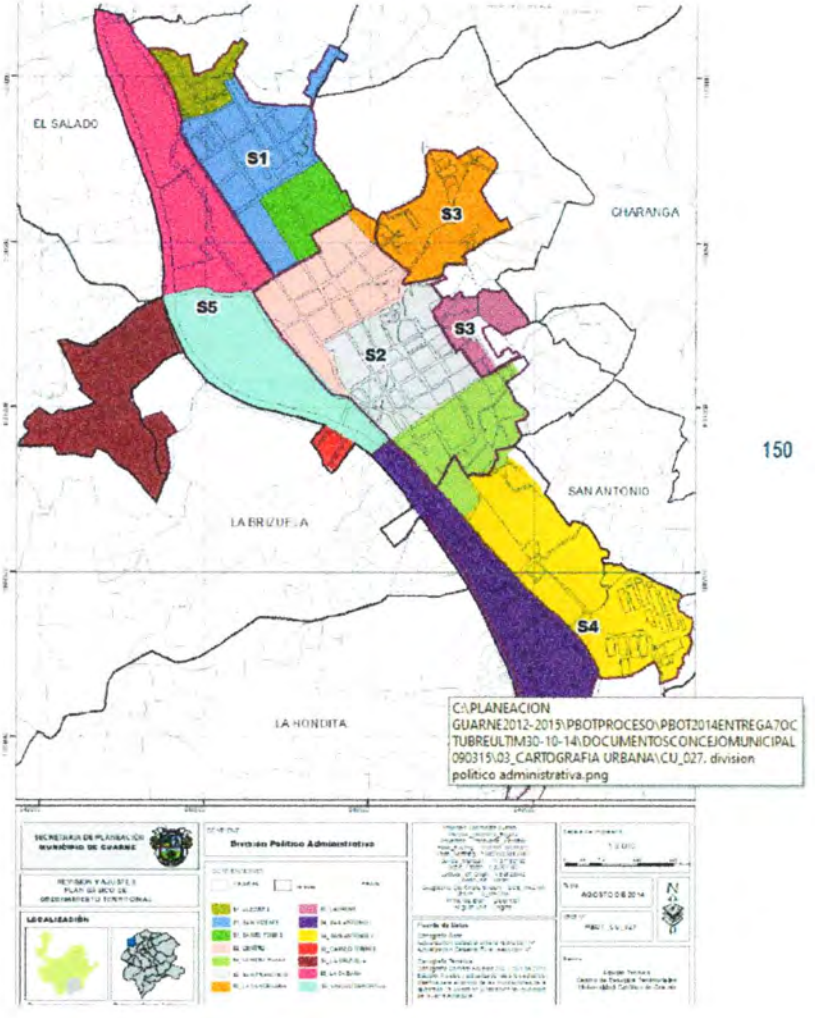
9.13 VÌAS INTERNAS: vías pavimentadas.

9.14 RECURSOS HIDRICOS: El predio cuenta con acueducto de EPM y alcantarillado

9.15 SERVICIOS PUBLICOS DISPONIBLES: El predio cuenta con agua y energía.

10. NORMATIVIDAD

DIVISION POLITICO ADMINITRATIVA	
SECTOR	**BARRIOS**
SECTOR 1	ALCORES
	SAN VICENTE
	SANTO TOMAS
SECTOR 2	CENTRO
	CENTRO PLAZA
	SAN FRANCISCO
SECTOR 3	LA CANCELARIA
	LAURENT
SECTOR 4	SAN ANTONIO I
	SAN ANTONIO II
SECTOR 5	UNIDAD DEPORTIVA
	CAMILO TORRES
	LA CABAÑA



150

ACUERDO No. 003 del 06 de mayo de 2015 POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUARNE - ANTIOQUIA

Artículo 143. DEFINICIÓN DE APROVECHAMIENTOS POR POLÍGONO DE TRATAMIENTO: De acuerdo con los criterios establecidos, los aprovechamientos urbanísticos se establecerán de manera general para cada polígono según su tratamiento; a continuación, se establecen los aprovechamientos que se aplicarán para cada uno de los polígonos de tratamiento:

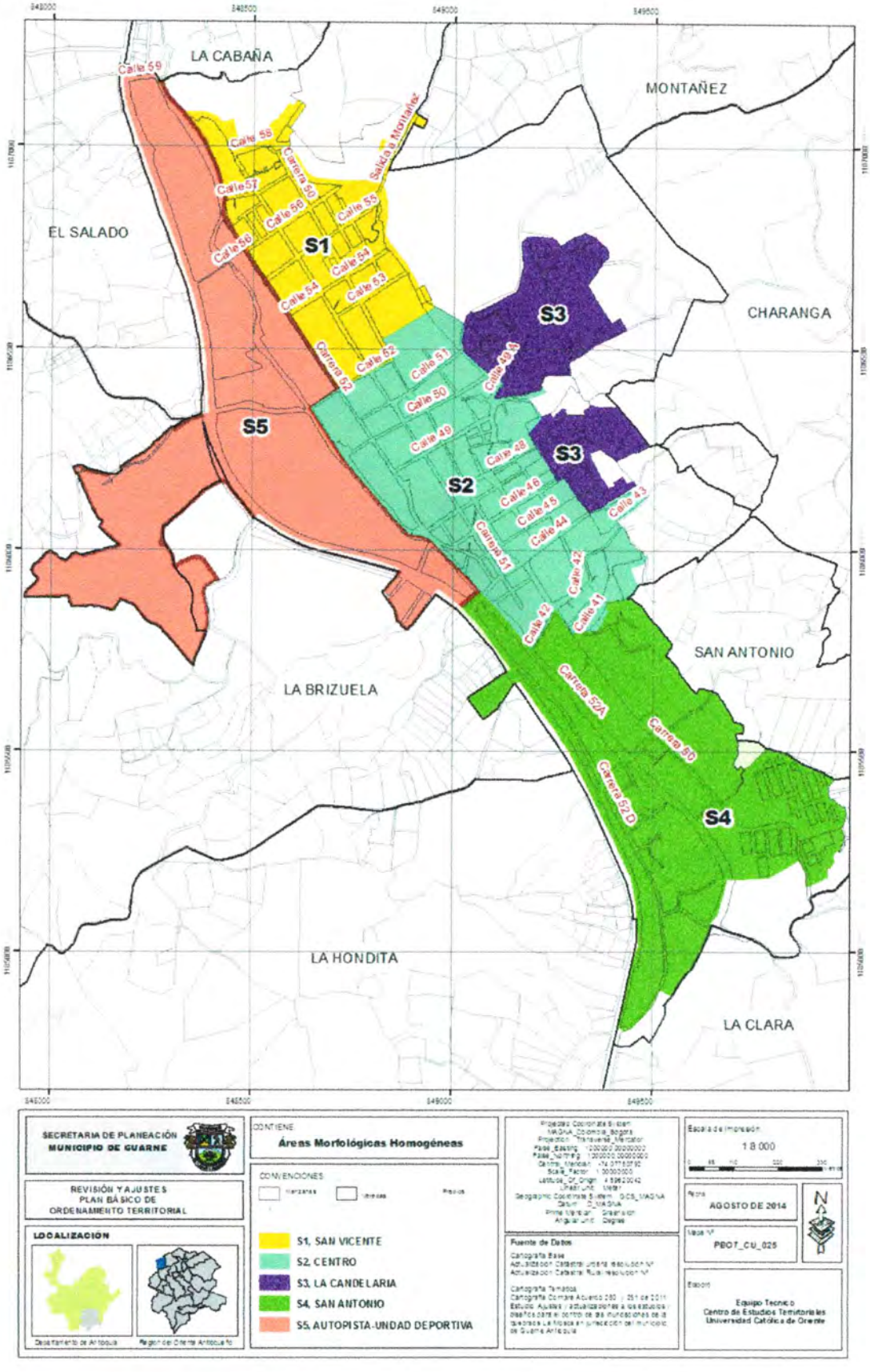
Polígono S2-CN-13 Sector San Francisco

Altura 5 pisos

Índice de Ocupación Residencial 85%

Índice de Ocupación comercial 30%

Tratamiento de consolidación urbana 3


LA CABAÑA
MONTAÑEZ
EL SALADO
CHARANGA
SAN ANTONIO
LA BRIZUELA
LA HONDITA
LA CLARA
Salida a Montañez
Calle 59
Calle 58
Carrera 50
Calle 57
Calle 56
Calle 55
Calle 54
Calle 53
Carrera 52
Calle 52
Calle 51
Calle 50
Calle 49
Calle 48
Calle 46
Calle 45
Calle 44
Calle 43
Carrera 51
Calle 42
Calle 41
Carrera 52A
Carrera 50
Carrera 52D
S1
S2
S3
S4
S5
SECRETARIA DE PLANEACIÓN
MUNICIPIO DE GUARNE
REVISIÓN Y AJUSTES
PLAN BÁSICO DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
LOCALIZACIÓN
Departamento de Antioquia
Región del Oriente Antioqueño
CONTIENE
Áreas Morfológicas Homogéneas
CONVENCIONES
S1. SAN VICENTE
S2. CENTRO
S3. LA CANDELARIA
S4. SAN ANTONIO
S5. AUTOPISTA-UNDAD DEPORTIVA
Fuente de Datos
Escala de Impresión
1:8.000
Fecha
AGOSTO DE 2014
Mapa Nº
PBOT_CU_025
Elaboró
Equipo Tecnico
Centro de Estudios Territoriales
Universidad Catolica de Oriente

11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1 Problemas de Estabilidad y suelos

Se evidencia que en el predio No se encuentra restricción ni amenaza, ni riesgo de movimientos en masa. Según se determina en el PBOT-ACUERDO No. 003 del 06 de mayo de 2010/2014 Guarne-Antioquia.

11.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

Se evidencia que No existen elementos o problemáticas ambientales que se afecten de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto de valuación.

11.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

No presenta

11.4 Seguridad

Se evidencia que el bien inmueble No se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva, y proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.

11.5 Problemática Socioeconómica

Se evidencia que No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de valuación.

12. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

No Aplica

13. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS

13.1 METODOLOGIAS VALUATORIAS EMPLEADAS

METODO TÈCNICA RESIDUAL MODALIDAD INDUCTIVO

Artículo 4°. Método (técnica) residual. RESOLUCIÓN NÚMERO **620** DE 2008 (23 Septiembre 2008). Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

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

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

construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

13.2 MEMORIAS DE CÁLCULO PARA EL LOTE

ESTUDIO DE MERCADO PROYECTOS NUEVOS
Mirador de San Nicolás Cra 46/Cl48-4 Factor de UBICACIÒN (10%)
Áreas 55.15/156.500.000: $2.837.715 $3.263.372
Áreas 57.82/169.500.000: $2.931.511 $3.371.237
Áreas 59.74/173.000.000: $2.895.882 $3.330.264
Contacto: Samuel/ Cel-Wpp: (+57) 300 777 9396- (4) 322 4846
Valor media aritmética: $3.321.600 Adoptado para apartamentos
Desviación estándar: 54.449
Coeficiente de variación: 1.63% la media es válida (-7.5%)
Valor adoptado para local: $7.000.000

13.3 AVALÙO DE TERRENO

Justificación de las Metodologías:

En esta investigación se analizaron ofertas de predios ubicados en el barrio San Francisco, con normas y usos similares. Ya que en el sector no se encontró información de mercado con estas mismas características.

Por otra parte, dicho predio se valora como suelo urbano por tener connotación con los aprovechamientos urbanismos y durante la visita se determinó que es un predio con todas las ventajas existentes por estar a una cuadra de la plaza principal y por ser una propiedad esquinera, con todos los servicios públicos existentes en el sector. El inmueble presenta excelente localización al contar con todos los equipamientos necesarios para su correcto funcionamiento.

En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio dentro del sector, teniendo en cuenta factores como: la facilidad vehicular, el fácil acceso peatonal, la forma del predio, las especificaciones de frente y fondo. El valor definido de este estudio es el más probable en un contexto normal del mejor uso, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones por cada una de las partes interesadas.

13.4 MEMORIAS DE CÁLCULO PARA LA CONSTRUCCIÒN

Artículo 3°.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy a un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$Vc = \{Ct - D\} + Vt$

En donde: Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

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

13.3 AVALÙO DE LA COSTRUCCIÒN

Descripción y características de la construcción casa

CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES		
Área construida 352.60m^2 Años construcción 36 años Vida útil 70 Sistema constructivo Muro Carguero		
ELEMENTO	**DESCRIPCION**	**E.C**
Fachada	Revoque y pintura	Mal estado
Puertas	Madera color blanco	Mal estado
Piso	Baldosa antigua roja y verde	Mal estado
Muros	Ladrillo en bloque	Regular
Cubierta	Techo en teja de barro (recientemente cambiado)	Bueno
	CARACTERISTICAS	
ALCOBAS	6 habitaciones piso en baldosa, ladrillo revoque,	Mal estado
BAÑOS	1 enchape baldosín muros, Pisos en baldosa	Mal estado
SALA COMEDOR	Piso baldosa, ladrillo revoque	Mal estado
COCINA	Sencilla	Mal estado
CORREDOR	Piso en baldosa verde y roja	Mal estado
ESTADO GENERAL	Por el estado de la construcción y de los elementos que la componen se considera que el estado general es Regular CALIFICACION FITO Y CORVINNI 4.5 (1.0 nuevo – 5.0 ruina)	

Cra 51 No 49 – 04 Sector San Francisco – Municipio de Guarne Antioquia

Área Bruta: 352.60M^2

Estado de conservación del inmueble 5.0 (1.0 Nuevo – 5.0 Ruina)

Vidal útil: 70 años

Sistema constructivo: Muros cargueros

Revista Construdata Edición No 200 septiembre 2.021

Teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra como casa lote y en total deterioro se determina el Valor del salvamento: se calcula sin depreciar
% de salvamento: 20%
Valor de salvamento: Valor de la construcción a nuevo x % salvamento
Valor construcción a nuevo: $1.924.343 x 352.60 M^2 : $678.523.341
Valor de salvamento: $678.523.341 x 20% : $135.704.668
Valor M2 salvamento: $384.868
Valor construcción: **$135.704.668**

NOTA: SE TIENE EN CUENTA EL VALOR DE SALVAMENTO Y NO EL DE CONSTRUDATA POR LA ESCRITURA 550 DE AGOSTO DE 2007 Y LA MATRICULA INMOBILIARIA DONDE LA APERTURA ES EN DICIEMBRE DE 1984.

Concepto de Garantía

Si el encargo requiere una opinión del valuador respecto a la calidad del bien inmueble objeto de valuación como respaldo en una operación inmobiliaria, comercial o crediticia, ésta puede ser realizada con base en los lineamientos previamente establecidos por el solicitante los cuales fueron establecidos en las instrucciones del encargo valuatorio.

14. VALUACIÓN

METODO TÈCNICA RESIDUAL MODALIDAD INDUCTIVO

Artículo 4°. Método (técnica) residual. RESOLUCIÓN NÚMERO **620** DE 2008 (23 Septiembre 2008). Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

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

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

permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

ESTUDIO DE MERCADO PROYECTOS NUEVOS

Mirador de San Nicolas Cra 46/Cl48-4 Factor de UBICACIÒN (10%)
Áreas 55.15/156.500.000: $2.837.715 $3.263.372
Áreas 57.82/169.500.000: $2.931.511 $3.371.237
Áreas 59.74/173.000.000: $2.895.882 $3.330.264
Contacto: Samuel/ Cel-Wpp: (+57) 300 777 9396- (4) 322 4846
Valor media aritmética: $3.321.600 Adoptado para apartamentos
Desviación estándar: 54.449
Coeficiente de variación: 1.63% la media es válida (-7.5%)
Valor adoptado para local: $7.000.000

ITEM	DETALLE	
AREA BRUTA	352,60	M2
AREA NETA	352,60	M2
INDICE DE OCUPACIÒN(I.O)RESIDENCIAL	85%	Acuerdo 003/2.015 Guarne
INDICE DE OCUPACIÒN(I.O)COMERCIAL	30%	Acuerdo 003/2.015 Guarne
NUMERO DE PISOS	5	Acuerdo 003/2.015 Guarne
FACTOR "K" RESIDENCIAL	90,0%	Libro Oscar Borrero
FACTOR "K" COMERCIAL	70,0%	Libro Oscar Borrero
AREA TOTAL CONSTRUIBLE M2	1498,55	M2
A.T.C (1 PISO COMERCIAL)	299,71	M2
A.T.C (RESIDENCIAL)	1198,84	M2
AREA VENDIBLE RESIDENCIAL FACTOR K	1078,96	M2
VALOR M2 PROYECTOS NUEVOS	$3.321.600	M2 Adoptado Estudio de Mercado
VALOR PROBABLE DEL PROYECTO RES	$3.583.860.250	
VALOR % DEL SUELO RESIDENCIAL	17%	
VALOR DEL LOTE RESIDENCIAL	$609.256.242	
AREA COMERCIAL	299,71	M2
AREA VENDIBLE COMERCIAL FACTOR K	209,80	M2
VALOR M2 LOCALES	$7.000.000	M2 Adoptado Estudio de Mercado
VALOR PROBABLE PROYECTO COMERCIAL	$1.468.579.000	
VALOR % DEL SUELO COMERCIAL	22%	
VALOR DEL LOTE COMERCIAL	$323.087.380	
VALOR TOTAL DEL TERRENO	**$932.343.622**	
VALOR M2 TERRENO	**$2.644.196**	

MEMORIA DE CALCULO RESIDUAL MODALIDAD INDUCTIVO

VALOR DEL TERRENO: $932.343.622

VALUACIÓN

Descripción y liquidación de ítems de inmueble objeto del Avaluó

DESCRIPCION	AREA (M^2)	V/R UNITARIO M^2	V/R TOTAL ($)
AREA TERRENO	352,60	$2.644.196	$932.343.510
AREA CASA	352,60	$384.868	$135.704.457
VALOR TOTAL DEL AVALÙO COMERCIAL			$1.068.047.967

Son: Mil sesenta y ocho millones cuarenta y siete mil novecientos sesenta y siete pesos

NOTA #2: A ESTE VALOR SE LE HACE UN INCREMENTO DEL 10 % POR EL PREDIO SER ESQUINERO Y POR LA ENCUESTA REALIZADA A AVALUADORES DE GUARNE QUEDANDO COMO NUEVO VALOR DEL LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION
VALOR METRO CUADRADO $3,331.970 X 352.60

$1.174.852.622

AREA TERRENO	352,60	$3.331.970 M2	$ 1.174.852.622

VALOR AVALUO

MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS PESOS

15. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

En el informe de valuación del bien inmueble se declara el cumplimiento de la norma bajo NTS 04, según se establece:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer;
- El valuador no tiene intereses presente ni futuro en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del valuador dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El Valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

17. CONSERVACIÓN DE INFORMACION

La conservación de la información debe realizarse de acuerdo con la NTS S 03 en su numeral 7.5.

"7.5 En todos los Informes de Valuación, deben conservarse durante el tiempo que establezca la ley la suficiente documentación en el archivo o expediente de trabajo para respaldar los resultados y conclusiones de la valuación."

18. EXIGENCIA DE REVELACIÓN DE INFORMACION

18.1 Cuando quien lleva a cabo las valuaciones es un valuador interno, debe manifestarse de forma específica en el informe de valuación la existencia y la naturaleza de la relación entre el valuador y la organización que controla el activo.

18.2 Si un valuador participa en un encargo de valuación en calidad distinta a la del valuador, por ejemplo, como agente independiente o imparcial, como consultor o ascensor de una organización empresarial, o como mediador, el valuador debe establecer qué papel específico ha asumido en el encargo.

18.3 El valuador debe poner de manifiesto el marco normativo y cualquier excepción a las Normas Técnicas empleadas para el desarrollo del encargo valuatorio impuesto por la Ley.

19. ANÁLISIS

El análisis que se plasma en el informe de evaluación debe realizarse de acuerdo con la NTS S 03 en su numeral 9.

ANÁLISIS.

1. El contexto dentro del cual se comunica el valor concreto es tan importante como la base y precisión de la cifra en sí. Los resultados de la valuación deben hacer referencia

a las informaciones obtenidas y los procedimientos y razonamientos que respaldan ese resultado.

2. La comunicación de la respuesta a la cuestión planteada en la valuación de forma congruente y lógica un enfoque metodológico que permita al usuario entender los procedimientos que se han seguido y su revelación para el resultado.

3. El informe debe permitir al lector entender de forma clara las opiniones expresadas por el valuador y fácilmente legible e inteligible para alguien que no tenga conocimiento previo del bien.

4. El informe debe mostrar claridad, transparencia y congruencia de los enfoques o métodos de evaluación.

5. El valuador debe mostrar cautela antes de permitir que la valuación sea utilizada para finalidades diferentes de las originalmente acordadas.

20.DISPOSICIONES SOBRE EXCEPCIONES

Todas las disposiciones sobre acciones deben realizarse de acuerdo con la NTS S 03 en su numeral 10.

20.1 No se permite excepción alguna a los requisitos que el informe de valuación exponga claramente y con precisión los resultados de la valuación y ponga de mano esto con toda claridad cualquiera de las hipótesis y condiciones restrictivas que afecten a la valuación y al valor de valuación.

20.2 Si se pide a un valuador que lleve a cabo un encargo de valuación que se aparta de los requisitos se conforma con menos, o con algo diferente al trabajo que normalmente se realiza en cumplimiento de las IVS del I V S C, las N T S de la U S N A V S A, especialmente de la NTS S04, el valuador debe aceptar y llevar a cabo tales servicios solamente cuando puedan satisfacerse las siguientes condiciones:

20.2.1 El valuador debe establecer que las instrucciones no llevarán a confusión a los usuarios para los que se preparan el informe.

20.2.2 El valuador debe establecer que la valuación no ha sido restringida de tal manera que los resultados ya no sean y creíbles para la nulidad y uso que se pretendía dar a la valuación.

20.2.3 El valuador debe advertir al cliente que las instrucciones del encargo valuatorio implican apartarse de las Normas Técnicas empleadas y que esta situación se pondrá de manifiesto de forma detallada en el Informe de Valuación. Cualesquiera que sean las circunstancias que lleven a no informar sobre el valor de mercado, el valuador debe indicar claramente que la valuación sobre la que se informa es distinta al valor de mercado. En este caso se aplicó el método residual para el lote y el método de reposición para la construcción.

21.RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

Para el Avaluador que realizó este informe, es importante advertir que tienen la capacidad técnica y humana para suministrar una valoración objetiva y no sesgada del predio.

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

Confidencialidad

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinta a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y sólo lo hará con la autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe se ha solicitado por una autoridad competente.

Declaración de no vinculación con el solicitante de la Valuación

Se certifica que el perito designado para la realización de este avalúo, no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble, ni tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio. Este informe de valuación es confidencial para las partes y para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

22.VIGENCIA

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Gobierno nacional el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

23.NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

Nombre del Valuador

Luz Marina Torres Gutiérrez
RAA AVAL – 43059083

Registro de acreditación pública o privada

INSCRIPCION A.N.A (AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES)

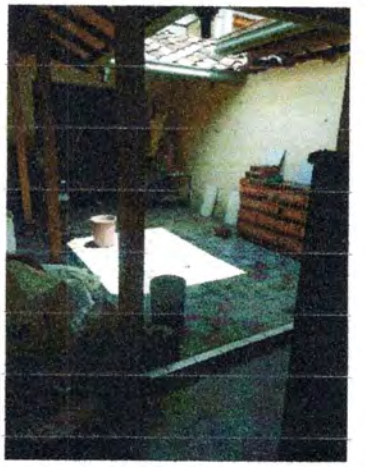
RAA (REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES)

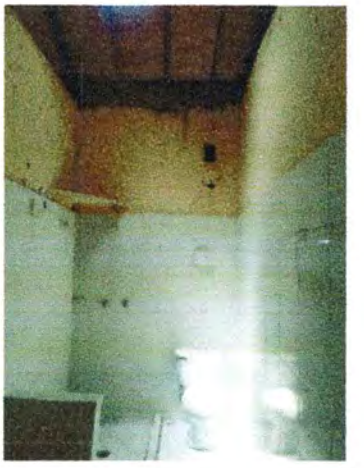
Firma:

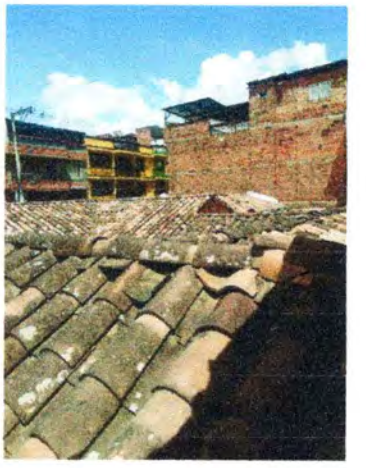
C.C 43.059.083

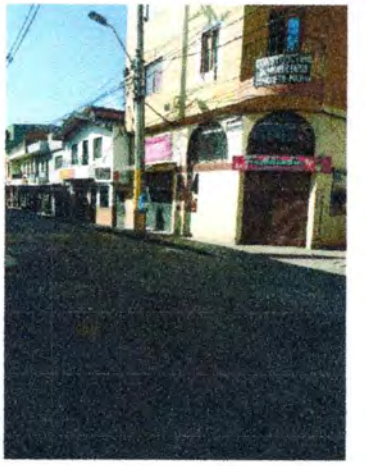
24.ANEXOS

24.1 Estudio de Mercado Comparables
24.2 Registro Abierto de Avaluadores
24.3 Registro fotográfico









NOTA: Bajo la gravedad de juramento el Avaluador certifica que el registro fotográfico corresponde al estado actual del inmueble objeto del avaluó

Mercado proyectos nuevos 20/09/2021

https://vendofincaraiz.com/s/apartamento/venta/antioquia/guarne/todos/maria-auxiliadora//?id_city=356&id_location=&id_zone=251392&id_property_type=2&business_type%5B%5D=for_sale

Proyectos Maria auxiliadora (fuente vendofincaraiz.com)

Áreas 74.00/208.040.000: $2.811.351

Contacto : 3224846/3007779396 Valeria

https://www.buscocasita.com/apartamentos-nuevos-en-guarne_100169.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Mirador de San Nicolas Cra 46/Cl48-4

Áreas 55.15/156.500.000: $2.837.715

Áreas 57.82/169.500.000: $2.931.511

Áreas 59.74/173.000.000: $2.895.882

Contacto: Samuel/ Cel-Wpp: (+57) 300 777 9396- (4) 322 4846

Guarne 1

https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1120673

Valor Inmueble = $550.000.000
Área = 205 M^2
Valor M^2 = **$2.682.926**
Contacto = Gloria Ivonne Piedrahita Duran/ 558 9397 - 3117643254 UNION INMOBILIARIA

Guarne2

https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1120025

Valor Inmueble = $270.000.000
Área = 130 M^2
Valor M^2 = **$2.076.923**
Contacto = **Diego Castro./** 79 2953 - 3205616657 - 3138386524 .ORIENTA BIENES

Mercado proyectos nuevos 20/09/2021

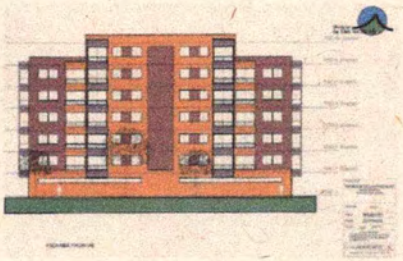
https://vendofincaraiz.com/s/apartamento/venta/antioquia/guarne/todos/maria-auxiliadora//?id_city=356&id_location=&id_zone=251392&id_property_type=2&business_type%5B%5D=for_sale

Proyectos Maria auxiliadora (fuente vendofincaraiz.com)

Áreas 74.00/208.040.000: $2.811.351

Contacto : 3224846/3007779396 Valeria

https://www.buscocasita.com/apartamentos-nuevos-en-guarne_100169.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer



Mirador de San Nicolas Cra 46/Cl48-4

Áreas 55.15/156.500.000: $2.837.715

Áreas 57.82/169.500.000: $2.931.511

Áreas 59.74/173.000.000: $2.895.882

Contacto: Samuel/ Cel-Wpp: (+57) 300 777 9396- (4) 322 4846

Guarne 1

https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1120673

Valor Inmueble = $550.000.000
Área = 205 M^2
Valor M^2 = **$2.682.926**
Contacto = Gloria Ivonne Piedrahita Duran/ 558 9397 - 3117643254 UNION INMOBILIARIA

Guarne2

https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1120025

Valor Inmueble = $270.000.000
Área = 130 M^2
Valor M^2 = **$2.076.923**
Contacto = **Diego Castro./** 79 2953 - 3205616657 - 3138386524 .ORIENTA BIENES

Guarne3

https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1070943

Valor Inmueble = $290.000.000 .
Área = 120 M^2
Valor M^2 = **$2.416.666**
Contacto = GRUPO INNMOBILIARIO S.A.S (+574) 315 0200 - 3184523002 - 3185622069.

Guarne4

https://www.orienteraiz.co/venta/casa/guarne/barrio-san-antonio/propiedad-1939.html

Valor Inmueble = $280.000.000 .
Área = 120 M^2
Valor M^2 = **$2.333.333**
Contacto = **311 334 49 81**.

Guarne5

https://casas.mitula.com.co/adform/000000340004462525509197O?search_terms=locales+guarne&page=1&pos=6&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=c74bffbb-0e4d-43be-838e-9e4572cbae03&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=

Edificio En Venta En Guarne
Guarne, Antioquia
185 m²
Tipo de vivienda: Local comercial
Tipo de operación: Compra
Año de construcción: 2016

$850.000.000
Contacto = 205-270-4942IDEAS & BIENES SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S

310 351 2936

Edificio cuenta con 3 apartamentos totalmente terminados y terraza Todos los pisos son de 60 m2 terraza 32 mtrs, está ubicado cerca al parque en un sector tranquilo.

2.500.000 x 180 = $450.000.000 +9.600.000 + 180.000.000= $690.000.000

Guarne6

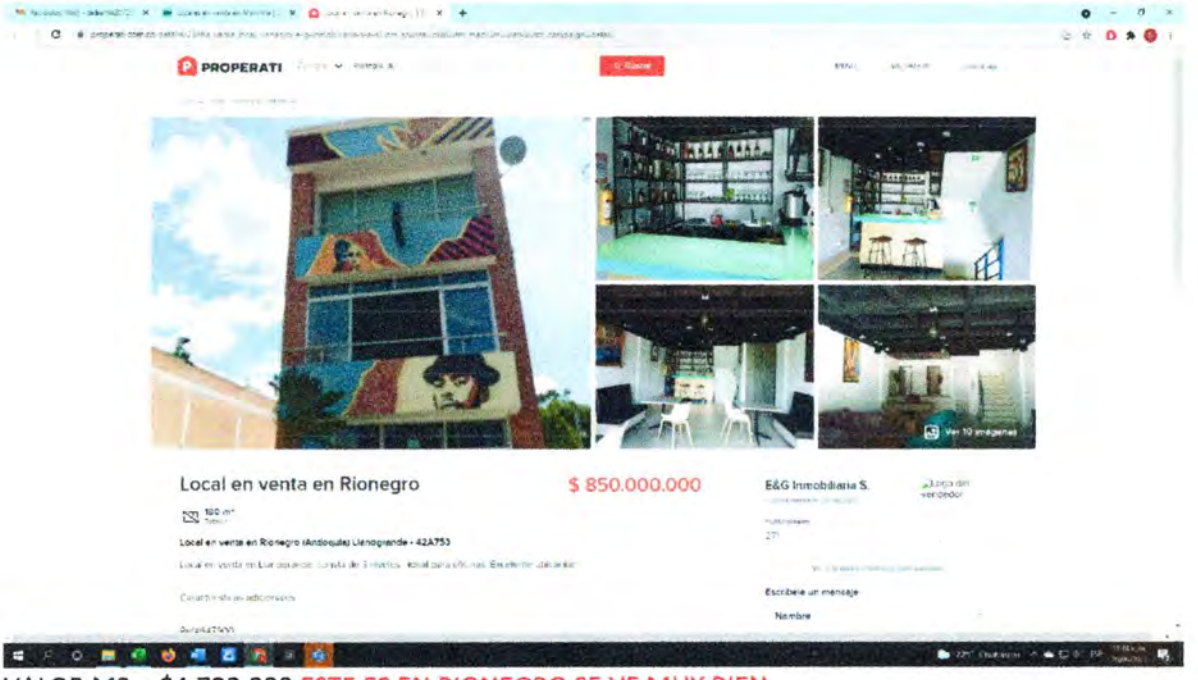
https://casas.mitula.com.co/detalle/17682/4990124630499183226/16/1/locales-guarne?search_terms=locales+guarne&page=1&pos=16&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=c74bffbb-0e4d-43be-838e-9e4572cbae03&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=

Valor Inmueble = $1.911.000.000
Área = 390 M²
Valor M² = $4.900.000
Contacto = GRUPO INMOBILIARIO 315 0200 - 3184523002 - 3185622069.

Se vende Local comercial en Guarne sector El Guamo con un área construida de 390 mt2. Cuenta con 8 oficinas (6 con puerta, 2 con división en vidrio), local adicional con su respectivo baño, 4 baños (2 sociales), una cocineta y

un espacio cerrado para una más o un cuarto útil y un patio amplio. Cerca al parque principal, papelerías.
https://www.puntopropiedad.com/aggregatorDetail?adId=1593974&aggregator=mitula&utm_content=1593974-free&type=free&operation=venta&property=local-comercial&location=guarne_antioquia&ref=1629286574255&utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Valor Inmueble = $1.000.000.000 SAN ANTONIO
Área = 365 M^2
Valor M^2 = $2.739.726
Contacto = Propiedades y Proyectos S.A.S
Propiedades y Proyectos S.A.S - +573157307031



VALOR M2 = $4.722.222 ESTE ES EN RIONEGRO SE VE MUY BIEN

https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-guarne-centro/597-M2758683?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Valor Inmueble = $80.000.000 centro de guarne/ **Estrato** 3
Área = 40 M^2
Valor M^2 = $2.000.000
Contacto = JEDY STRATEGIES & CIA LTDA - 3167438656

APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

Tratamiento	Sector Trat	Código	Nombre	Tipologia	Dens	Altura	AL/OTR	I.O	I.O Otros usos
Consolidación Urbana (3)	S2	CN	S2-CN-13	San Francisco	MULTI	NA	5P	2P	85%AN	30% AN

Pag.123 del acuerdo 003 PBOT

En proyectos de tipo netamente comercial, se exigirá un frente mínimo de 4 m. y un área mínima de local de **20 m2.**

Las tipologías de vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, deberán cumplir con las siguientes condiciones: 123

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA	ÁREA m2 lote	FRENTE m.
UNIFAMILIAR	60	6
BIFAMILIAR	84	6
TRIFAMILIAR	100	7
MULTIFAMILIAR	120	Frente mínimo. 7m., y 1m. adicional por cada piso que tenga la edificación después del tercero

Tabla 18. Tipología de vivienda no VIS y VIP

PARTICIPACIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. De conformidad con el Artículo 92 de la Ley 388 de 1997, y las políticas y criterios definidos para el PBOT, la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario se constituyen en prioridad conforme a la normativa nacional los porcentajes mínimos de vivienda de interés social que se exigen las actuaciones urbanísticas (Ley 1151 de 2007, Ley 1537 de 2012, Decreto Ley 019 de 2012 y Decreto 075 de 2013). Por lo tanto, se establecen en el territorio porcentajes de participación obligatoria de vivienda de interés social prioritario, así: De conformidad con el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a 500.000 habitantes, conforme los criterios previstos en el parágrafo 1° del artículo 91 de la Ley 388 de 1997; deberán determinar los porcentajes de VIS y VIP, calculados sobre el área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico, tanto en suelo de expansión urbana como en suelo urbanizable en el perímetro urbano, y en ningún caso podrán ser inferiores a los siguientes»

PIN de Validación: a5f40a0b

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUZ MARINA TORRES GUTIERREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43059083, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-43059083.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ MARINA TORRES GUTIERREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	04 Mayo 2018	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	04 Mayo 2018	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Avances de obras , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores	04 Mayo 2018	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros	15 Jun 2018	Régimen Académico

PIN de Validación: a5f40a0b

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.		
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales **Alcance** • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	**Fecha** 15 Jun 2018	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio **Alcance** • Revalorización de activos , Inventarios	**Fecha** 04 Mayo 2018	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles **Alcance** • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	**Fecha** 04 Mayo 2018	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales **Alcance** • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	**Fecha** 15 Jun 2018	**Regimen** Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CARRERA 86 NO.48 A 36 APARTAMENTO 201
Teléfono: 3113400317
Correo Electrónico: libreriatodoleyes@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avaluos - Compuestudio.

PIN de Validación: a5f40a0b

https://www.raa.org.co

Administración de Empresas - Universidad Nacional Abierta y a Distancia.

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(la) señor(a) LUZ MARINA TORRES GUTIERREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43059083.

El(la) señor(a) LUZ MARINA TORRES GUTIERREZ se encuentra al 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 escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

a5f40a0b

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 dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

Medellín, Septiembre 19 de 2021

CUENTA DE COBRO

GLORIA CECILIA MONTOYA GONZALEZ
C.C.21785055

DEBE A
LUZ MARINA TORRES GUTIERREZ.
CEDULA N° 43.059083

Por concepto de: cancelación de AVALUO COMERCIAL al predio ubicado en Guarne Antioquia Barrio San Francisco carrera 51 No 49-04, predio No 009 manzana 037

.
Valor $ 1500.000

Consignar en la cuenta de ahorros de Bancolombia número 1012-2405145

Cordialmente

Luz Marina Torres Gutiérrez
C.C. N° 43.059.083 de Medellín.
T. P. 108975
CRA52 # 42-60 Local 213
Celular 3113400317

.

72

¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. 0000078900

21 Sep 2021 - 11:54 a.m.

Producto origen

GLORIA EUGENIA LOPEZ QUINTERO

Ahorros

100-908307-95

Producto destino

Ahorros

101-224051-45

Valor enviado

$ 1.500.000,00

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO DE FAMILIA

Rionegro Antioquia, cinco de octubre de dos mil veintiuno.

Rdo. Nro. 2018-160

Al anterior escrito de objeción al trabajo de partición y adjudicación de bienes presentado por la apoderada de la cónyuge sobreviviente désele el trámite de incidente, artículo 509 del Código General del Proceso.

Del mismo se da traslado las partes por el término de tres días, artículo 128, inciso 3º, ibidem.

NOTIFÍQUESE

LUIS GUILLERMO ARENAS CONTO

JUEZ

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO DE FAMILIA

Rionegro Antioquia, cinco de octubre de dos mil veintiuno.

Rdo. No. 2021-284

De conformidad con el artículo 491, numeral 3º, del Código General del Proceso se reconoce como herederos a los señores LUZ MARIA VASQUEZ GOMEZ y JUAN MANUEL VASQUEZ VIVAS, en representación de su padre HERIBERTO DE JESUS VASQUEZ GONZALEZ, hermano del causante.

En los términos del poder conferido se reconoce personería al Dr. PEDRO PABLO CARDONA GALEANO en los términos del poder conferido.

NOTIFÍQUESE

LUIS GUILLERMO ARENAS CONTO

JUEZ

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO DE FAMILIA

Rionegro Antioquia, cinco de octubre de dos mil veintiuno.

Interlocutorio Nro. 507 Rdo. 2021-316

Subsanados los defectos de que adolecía la presente demanda y reunidos los requisitos de los artículos 90 y 488 del Código General del Proceso, en consecuencia, el Juzgado

RESUELVE :

1º. DECLARAR abierto y radicado el proceso de sucesión doble e intestada de los señores JUAN OTONIEL RESTREPO PARRA y ADELA DE JESUS SANCHEZ GALLEGO, fallecidos el 11 de septiembre de 1998 y el 10 de abril de 2021, respectivamente, siendo el municipio de Guarne su último lugar de domicilio.

2º. SE ORDENA emplazar a todas aquellas personas que se crean con derecho a intervenir en el proceso, de conformidad con el artículo 490 del Código General del Proceso, el cual se entenderá surtido transcurridos 15 días después de la publicación de la información en el Registro Nacional de Personas Emplazadas (art. 10 Decreto 806 de 2020).

3º. RECONOCER al señor LUIS ALBERTO ZAPATA SANCHEZ como acreedor de los señores RICARDO NICOLAS, CARLOS ALBERTO y MAURICIO ENRIQUE RESTREPO SANCHEZ, hijos de los causantes.

4º. REQUERIR a los señores RICARDO NICOLAS, CARLOS ALBERTO y MAURICIO ENRIQUE RESTREPO SANCHEZ para que manifiesten si aceptan o repudian la asignación que se les ha diferido en la presente sucesión, manifestación que harán dentro de los veinte (20) días siguientes a la notificación de este auto, artículo 492 C.G.P.

5º. Se ordena el embargo de la cuota parte que les pueda corresponder a los señores RICARDO NICOLAS, CARLOS ALBERTO y MAURICIO ENRIQUE RESTREPO SANCHEZ en el presente proceso. No se ordena la medida de secuestro por improcedente. Tómese atenta nota dentro del proceso.

6º. TENER como parte en el proceso a la Administración de Impuestos Nacionales de Medellín.

7º. En los términos del poder conferido por el acreedor se reconoce personería a la Dra. MARGARITA MARIA BETANCUR LONDOÑO.

NOTIFÍQUESE

LUIS GUILLERMO ARENAS CONTO

JUEZ