

RV: Contestación Demanda de Rad. 05001310300820190045000

Alba Helena Saldarriaga Hernandez <asalдарh@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 21/09/2021 1:45 PM

Para: Lorena Maria Rua Ramirez <lruara@cendoj.ramajudicial.gov.co>

De: Juzgado 08 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto08me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: jueves, 22 de julio de 2021 16:08

Para: Alba Helena Saldarriaga Hernandez <asalдарh@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: Contestación Demanda de Rad. 05001310300820190045000



**JUZGADO 08 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
DE MEDELLÍN**

Email: ccto08me@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 52 # 42 - 73, Piso 13 Edificio José Félix de Restrepo

Teléfono: 262 26 25

Micrositio: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-008-civil-del-circuito-de-medellin/47>

De: Sara Cadavid Garcia <scadavidgarcia@gmail.com>

Enviado: jueves, 22 de julio de 2021 3:42 p. m.

Para: Juzgado 08 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto08me@cendoj.ramajudicial.gov.co>; monicaee16@gmail.com <monicaee16@gmail.com>

Asunto: Contestación Demanda de Rad. 05001310300820190045000

Buenas tardes,

Se realiza envío de Contestación de la Demanda de Rad. 05001310300820190045000 junto con sus respectivos anexos.

Muchas gracias,

Sara Cadavid García.

Señores

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN.

E.S.D.

DEMANDANTE: ANDRES ARIAS JARAMILLO.

DEMANDADO: URBACON LIMITADA Y CIA S EN C EN LIQUIDACIÓN.

RADICADO: 05001310300820190045000

SARA CADAVID GARCIA, abogada en ejercicio, mayor de edad y domiciliada en la ciudad de Medellín, identificada con cedula de ciudadanía número **1.152.448.913** y con tarjeta profesional número **341.171** del Consejo Superior de la Judicatura, conforme al poder que adjunto, obrando como apoderada de **URBACON LIMITADA Y CIA S EN C EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT No. 890.927.332-9, y representada legalmente por su liquidador **JOSUÉ LEVY LEVY** identificado con cédula de ciudadanía 530.289. Me permito formular ante su despacho **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA DE PERTENENCIA** interpuesta contra mi representada por parte de **ANDRES ARIAS JARAMILLO**, identificado con cédula de ciudadanía número 71.691.768 de Medellín en adelante el **DEMANDANTE**.

I. SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

PRIMERO. No nos consta que el **DEMANDANTE** haya suscrito contrato de arrendamiento con la Sra. Nora Miranda de Muñoz sobre los inmuebles expuestos. Así mismo, no nos consta que el lote colindante haya sido utilizado como parqueadero desde antes, durante o después del año 2011 supuestamente por visitantes y/o clientes del restaurante AL PATIO. Lo anterior, ya que somos completamente ajenos a los negocios que realice o haya realizado el **DEMANDANTE** con terceros.

SEGUNDO. No nos consta qué sujetos le han dado uso al lote de terreno y la finalidad con la que este se ha hecho, debido a que es un espacio abierto en el que mi cliente de buena fe y con la mejor voluntad no ha restringido el ingreso a su propiedad. En todo caso, la supuesta utilización no indica exclusividad, ni regularidad en la posesión de un espacio; pues esto sería imposible de acuerdo a las características del mismo.

TERCERO. Lo negamos; toda vez que el espacio de terreno al cuál hace alusión el **DEMANDANTE** en el presente hecho, tiene la matrícula inmobiliaria del lote que pertenece a mi representada; según el certificado de libertad y tradición que se aportó, la matrícula inmobiliaria del lote no corresponde con la descripción de cabida de linderos descrita por el **DEMANDANTE**.

En todo caso, negamos que el inmueble enunciado, según los linderos descritos, sea “anexo” al lote donde se erige el restaurante “**AL PATIO**”, o que cumpla algún tipo de accesoriad. Por el contrario, de acuerdo con el certificado de libertad y tradición, hace parte integral del lote que pertenece a mi representada. Por tal motivo, negamos que el lote colindante al restaurante “**AL PATIO**” sea el descrito por el **DEMANDANTE**. Corresponde el verdadero metraje a la matrícula en la que se evidencia a la **DEMANDADA** como propietaria.

Llama la atención la situación de que el **DEMANDANTE** haya obtenido el impuesto predial de mi representada sin orden judicial, toda vez que, es un instrumento que solo puede ser requerido por el propietario y/o poseedores. Es de advertir que el **DEMANDANTE** no posee la calidad de propietario o poseedor según lo que reposa en la Oficina de Catastro Municipal.

CUARTO. No nos consta que el **DEMANDANTE** haya sido arrendatario del restaurante “**AL PATIO**”, y que bajo dicha calidad haya usufructuado el lote que se describe en el hecho tercero. Negamos que el lote objeto de este proceso sea anexo de algún establecimiento de comercio o inmueble colindante, toda vez que el mismo es un bien independiente con su propia matrícula inmobiliaria y registro catastral. Así mismo, negamos que la propiedad estuvo destinada al beneficio único del restaurante “**AL PATIO**” ya que en razón a la buena voluntad de la **DEMANDADA** nunca se restringió el uso del inmueble a nadie.

QUINTO. No nos consta la realización del negocio descrito en el presente hecho, ni que las personas enunciadas hayan participado en él. Tampoco nos consta que el **DEMANDANTE** haya estado ocupando el restaurante “**AL PATIO**” como arrendatario. Lo anterior, ya que somos completamente ajenos a los negocios que realice o haya realizado el **DEMANDANTE** con terceros.

SEXTO. No nos consta que el establecimiento de comercio “**AL PATIO**” sea administrado y de propiedad del **DEMANDANTE**. Tampoco nos consta que las actuaciones expuestas hayan sido realizadas por este último, o que las mismas sean “actos de posesión”. No

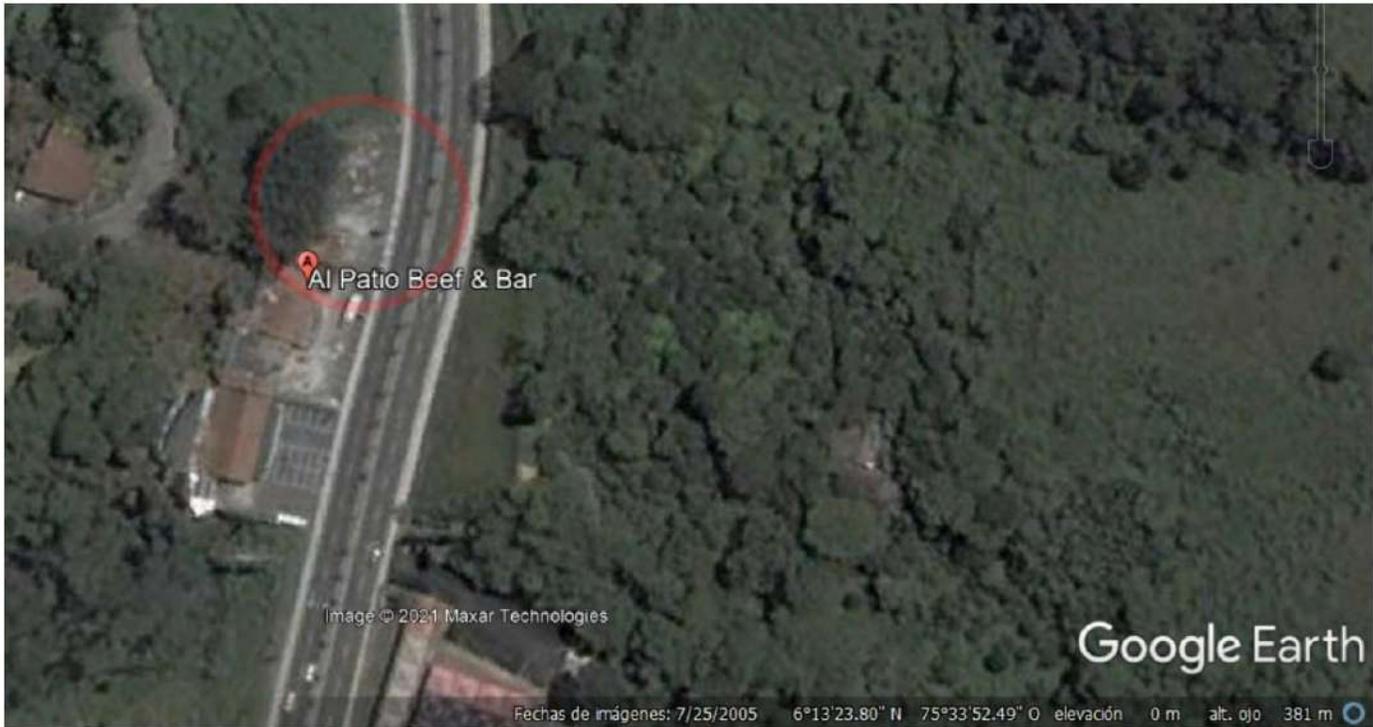
obstante, frente a las alteraciones y actuaciones descritas por el **DEMANDANTE** nos pronunciamos de la siguiente manera:

- *No nos consta* la celebración de dichos negocios jurídicos celebrados por el **DEMANDANTE** con **CROMATICA PUBLICIDAD EXTERIOR**, en todo caso es de aclarar que la valla publicitaria a la que hace referencia el **DEMANDANTE** se encuentra en los linderos de ambos inmuebles, pero específicamente su base se encuentra fijada en el lote donde se encuentra el restaurante “AL PATIO”, tal y como se puede evidenciar en la siguiente imagen:



- *Negamos* que el **DEMANDANTE** haya pavimentado o repavimentado el lote propiedad de mi representada, toda vez que esa pavimentación que se puede observar en el inmueble fue realizada hace más de 30 años. Lo anterior, debido a que al

momento en que el señor **SIMÓN LEVY LEVY** aportó el inmueble a la sociedad **DEMANDADA** ya esta zona se encontraba pavimentada.



- **No nos consta** que el **DEMANDANTE** haya realizado algún tipo de demarcación de celda de parqueo, esto debido a que como se ha manifestado anteriormente, mi representada actuando de buena fe y con la mejor voluntad no ha restringido el ingreso a su propiedad.
- **Negamos** que se hubiese realizado algún tipo de cerramiento sobre el inmueble, toda vez que como hemos manifestado anteriormente, este es un espacio que se encuentra abierto. En caso de realizarse algún tipo de cerramiento, el mismo sería completamente ilegal ya que no goza del consentimiento de mi representada.

Es importante agregar que sobre gran parte el terreno que es objeto de disputa del presente litigio, se encuentra un Enlace Estructurante de la Red de Conectividad Ecológica fijada por el POT (acuerdo 048 de 2014) del Municipio de Medellín. Por

lo tanto, para poder construir o generar alteraciones en el terreno o en la fauna es necesario contar con el debido permiso o licencia de la autoridad ambiental competente, en este caso, el Área Metropolitana del Valle de Aburra. En este caso, no se evidencia que el **DEMANDANTE** haya hecho las alteraciones que dice haber realizado con los permisos exigidos por la normatividad ambiental.

SÉPTIMO. Negamos que el **DEMANDANTE** hubiese realizado algún tipo de posesión sobre el inmueble desde el año 2011, debido a que si el mismo viene haciendo uso del lote donde se encuentra ubicado el establecimiento de comercio “AL PATIO” en calidad de arrendatario, ningún sentido tiene que hubiese estado haciendo uso del inmueble colindante con ánimo de señor y dueño.

Por otro lado, en lo referente a las normas citadas por la parte **DEMANDANTE**, las mismas son meras consideraciones normativas, y en todo caso, negamos la aplicación de cualquier figura relativa a la prescripción como modo de adquirir el dominio por las razones que se expondrán en las excepciones de mérito de la presente contestación.

OCTAVO. Negamos que en el presente caso opere alguna figura relativa a la prescripción como modo de adquirir el dominio, toda vez que el **DEMANDANTE** no cumple con los requisitos establecidos en la ley para hacerse al mismo. Es de aclarar, que a la fecha en que se alega la posesión, el inmueble se encontraba al día por concepto de impuesto predial, el cual había sido cancelado por mi representada.

NOVENO. Se admite, pero se debe aclarar que los linderos descritos en la demanda no corresponden a los inscritos en el certificado de libertad y tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur.

DÉCIMO. Se admite, pero se debe aclarar que los linderos descritos en la demanda no corresponden a los inscritos en el certificado de libertad y tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur.

Llama la atención la situación de que el **DEMANDANTE** haya obtenido el impuesto predial de mi representada sin orden judicial, toda vez que, es un instrumento que solo puede ser requerido por el propietario y/o poseedores. Es de advertir que el **DEMANDANTE** no posee la calidad de propietario o poseedor según lo que reposa en la Oficina de Catastro Municipal.

DÉCIMO PRIMERO. No nos consta, ya que **NO** es un hecho.

II. SOBRE LAS PRETENSIONES.

Según la contestación fáctica y las excepciones de mérito que se expondrán, nos pronunciamos frente a cada una de las pretensiones de la demanda de la siguiente manera:

PRIMERA. Negamos que le pertenezca al **DEMANDANTE** “en dominio pleno y absoluto” el bien inmueble que este mismo especifica y que constituye el objeto de la presente controversia. Negamos que el **DEMANDANTE** tenga posesión o vocación en adquirir el bien objeto de controversia por usucapión o cualquier otro modo de adquirir el dominio. Por lo tanto, nos oponemos a que se declare al **DEMANDANTE** como dueño del derecho de dominio del bien que se reclama, al igual que cualquier otra calidad, facultad o prerrogativa que se pueda derivar a favor del **DEMANDANTE** de su pretensión primera con respecto al inmueble en disputa.

Por el contrario, se le solicita comedidamente al despacho que acate y confirme lo debidamente estipulado en las escrituras y/o el certificado de libertad y tradición del inmueble especificado con la matricula inmobiliaria 001-14456 en disputa, con respecto a que es del dominio pleno y absoluto de mi representada **URBACON LIMITADA Y CIA S EN C EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT No. 890.927.332-9.

SEGUNDA. Según el pronunciamiento frente a la pretensión **PRIMERA**, nos oponemos consecucionalmente a que la sentencia pretendida por el **DEMANDANTE** sea registrada en cualquier Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

TERCERA. Según el pronunciamiento frente a las pretensiones **PRIMERA** y **SEGUNDA**, nos oponemos consecucionalmente a que se ordene la inclusión en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia.

III. EXCEPCIONES DE MERITO.

En soporte a las manifestaciones realizadas en la presente contestación, según lo estipulado por el artículo 96 del Código General del Proceso, exponemos las siguientes excepciones de mérito o de fondo:

1. Inexistencia de la posesión.

Como se expondrá a continuación, es necesario aclarar la falta o inexistencia de posesión por parte del **DEMANDANTE** sobre el inmueble identificado con matricula inmobiliaria

Nro. 01-14456, entendiéndolo como un elemento esencial de la prescripción adquisitiva de dominio.

1.1. Calidad de Arrendatario.

El artículo 762 del Código Civil colombiano, define la posesión como “...*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...*”. Sin embargo, la parte **DEMANDANTE** alega estar ejerciendo una posesión desde el año 2011 a pesar de reconocer que llegó al restaurante “AL PATIO” en calidad de arrendatario, por lo que no tiene sentido que la misma afirme tener ánimo de señor o dueño sobre una cosa que supuestamente es anexa de otra de la que **NO** tiene la propiedad.

Por otro lado, la parte **DEMANDANTE** no demuestra ningún acto que hubiese ejercido con ánimo de señor o dueño, y menos por un lapso prolongado de tiempo, toda vez que no se anexa ni un solo pago por concepto de impuesto predial, contribución de valorización, servicios públicos o algún tipo remodelación, mantenimiento o mejora realizada sobre el inmueble con su correspondiente licencia de construcción y/o ambiental, entendiéndolo que lo anterior son los actos mínimamente necesarios que debe ejercer el dueño de un inmueble, por ende, los mismos que debe realizar el poseedor regular o irregular.

1.2. Usufructo.

Según el artículo 823 del Código Civil Colombiano el derecho de usufructo es “*un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible.*”. Es posible evidenciar, que en el derecho de usufructo sobre cosas no fungibles existe un reconocimiento expreso sobre la propiedad ajena respecto de la cosa sobre la que recae el usufructo. Tanto es así, que el artículo precitado consagra la obligación de restituir dicho bien al dueño una vez termine el usufructo.

Tal y como lo afirma expresamente el **DEMANDANTE** por medio del hecho cuarto y anteriores, “Desde el mismo momento que el señor Andrés Arias Jaramillo, adquirió la calidad de arrendatario del restaurante AL PATIO, comenzó a **USUFRUCTUAR** el lote “anexo”...” refiriéndose, por lote anexo a una parte del bien de mi representada. Es así, como acepta que su ejercicio y ánimo respecto de la parte en disputa ubicada dentro del lote del **DEMANDADO** era supuestamente en calidad de usufructo.

Cabe aclarar, como bien ya es sabido, que hay una distancia bastante amplia entre el concepto de usufructo y posesión. Así mismo lo describe la Corte constitucional por medio de la **Sentencia T-751/04**:

“De la coexistencia de los derechos del nudo propietario y el usufructuario, se infiere que la calidad de este último es incompatible con la de poseedor. La Ley establece que para que exista posesión, es necesario que haya tenencia de la cosa con ánimo de señor o dueño. En relación con ello, la doctrina ha señalado el animus domini como aquel que caracteriza la posesión y que consiste en la intención del poseedor de comportarse como dueño y amo del bien que ostenta. Por el contrario, la mera tenencia genera otra conducta, en la que la persona reconoce la existencia de un dueño distinto de él. Así pues, la institución del usufructo implica de manera intrínseca el reconocimiento de la propiedad ajena y descarta de plano el animus domini necesario para la posesión.”

Ahora bien, de la afirmación emanada por el **DEMANDANTE** en el hecho cuarto se puede afirmar (i) que el sentir del **DEMANDANTE** es que ha ejercido como usufructuario de la porción minoritaria del bien inmueble de la **DEMANDADA**, (ii) que dicha calidad que cree haber ejercido el **DEMANDANTE** es incompatible con la calidad de poseedor y por lo tanto, el mismo no ha ejercido posesión; (iii) que iniciar una acción posesoria una vez expresado su ánimo de usufructuario, esto es, el reconocimiento de la existencia de un dueño distinto a él, hace concluir que no existe una buena fe por parte del **DEMANDANTE** y mucho menos una posesión regular como lo asegura.

Cabe señalar, que así el sentir del **DEMANDANTE** fuese que ostentaba la calidad de usufructuario, el mismo no podía tener dicha calidad. Esto es así, de conformidad con el artículo 825 del Código Civil Colombiano por medio del cual se establece los modos de constituir usufructo, dicho enunciado normativo reza:

“El derecho de usufructo se puede constituir de varios modos:

- 1o.) Por la ley, como el del padre de familia, sobre ciertos bienes del hijo.*
- 2o.) Por testamento.*
- 3o.) Por donación, venta u otro acto entre vivos.*
- 4o.) Se puede también adquirir un usufructo por prescripción.”*

Modos de constitución que en ningún momento han sido afirmados con su respectivo acervo y referencia probatoria dentro de la demanda en cuestión. Además, el artículo 825 del Código Civil Colombiano refuerza dicho modo de constitución mediante una formalidad necesaria para la validez del usufructo en bienes inmuebles.

“El usufructo que haya de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos, no valdrá si no se otorgare por instrumento público inscrito.”

Lo cierto es que, si bien no es posible que el **DEMANDANTE** pueda ser un usufructuario al no existir ningún modo de constitución de dicho derecho real en la relación con la parte del inmueble pretendido en esta demanda; lo que sí es posible afirmar de conformidad con lo expresado claramente por el **DEMANDANTE** en el hecho cuarto, es que el mismo se sentía con la calidad y actuación de usufructuario, tenía un ánimo usufructuario, sin tener dicho derecho.

2. Mera tenencia.

El artículo 775 del Código Civil colombiano consagra la mera tenencia como “... *la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece*”. Es de precisar que el espacio al que hace referencia el **DEMANDANTE** se encuentra completamente abierto para el uso de cualquier persona que desee parquearse en el lugar, y esto ha sido así por la voluntad de mi representada en ejercicio de los derechos que detenta como propietaria del inmueble.

Igualmente, el inmueble sobre el que se pretende hacer la prescripción y que se encuentra abierto al público en general, se encuentra sobre una vía principal y una de las más transcurridas del Municipio de Medellín. Además, es un inmueble cuyo uso de suelo se entiende como de alta mixtura, es decir, es una propiedad en la que se encuentran diversos comercios alrededor, por lo tanto, ningún sentido tiene afirmar que una zona abierta al público con uso de estacionamiento en un sector comercial pueda sea utilizada como uso exclusivo de los clientes de un solo establecimiento.

En consideración a lo expuesto tanto fáctica como jurídicamente en la presente excepción de Merito, solicitamos respetuosamente al despacho que tenga como los únicos derechos que le atañen al **DEMANDANTE**, aquellos generados por una simple y mera tenencia.

2.1. Falta de Legitimación en la Causa por ausencia de certeza sobre elementos de la Posesión.

El artículo 762 del Código Civil define la posesión de la siguiente manera:

“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño”
(...)

Con respecto a la definición anterior, la doctrina y la jurisprudencia han sido pacíficas en admitir que de la misma se desprenden unos elementos en lo objetivo y en lo subjetivo, a propósito:

“Es decir que requiere para su existencia del animus y del corpus, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención del dominus, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el lapso que dure aquélla, que por constituir manifestación visible del señorío, llevan a inferir la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otras circunstancias que demuestren lo contrario, y el elemento externo, esto es, la retención física o material de la cosa” (Sala de Casación Civil – Sentencia del 13 de abril de 2009, MP. Ruth Marina Díaz Rueda)

“Urgiendo para su existencia dos elementos: el ánimo y el corpus. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detención física o material de la cosa” (Sala de Casación Civil – 29 de noviembre de 2019 Luis Armando Tolosa)

En contraste, la mera tenencia la define el artículo 775 de la siguiente manera:

“Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. (...) Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno”.

No siendo de otra manera, para que se pueda hablar de posesión, es necesario que haya certeza plena frente a la tenencia material y el “ánimo de señor o dueño” con respecto al individuo que se pretenda hacer llamar poseedor.

El **DEMANDANTE** argumenta tener calidad de poseedor, sin embargo, deberá acreditar la plena certeza de los elementos de la posesión en cabeza suya. A su vez, todo esto se cuestiona, en la medida que, según los hechos expuestos por el **DEMANDANTE** y/o las pruebas que se aportan con el presente escrito, el caso en concreto presenta los siguientes inconvenientes.

En cuanto a la Tenencia Material.

No hay certeza de Tenencia sobre la totalidad del bien que reclama. Vale aclarar hay una porción significativa del lote que se encuentra encercada y fuera del alcance físico o material de ser poseída; esto, a menos que el **DEMANDANTE** haya irrumpido ilegalmente generando alteraciones en los linderos o afectando bienes ajenos, como lo son las cercas y/o las tierras del lote.

En ninguno de los hechos referenciados por la parte **DEMANDANTE** se hace alusión a actos de tenencia sobre la totalidad del bien que pretende adquirir, a lo sumo, el **DEMANDANTE** afirma una supuesta posesión sobre una parte del lote que en ningún momento puede ser entendida como una tenencia total sobre el bien que reclama. Es más, la supuesta posesión afirmada por el **DEMANDANTE** apenas podría circunscribirse a una parte minoritaria del metraje del lote. En todo caso, de aceptarse la supuesta posesión, no se estaría hablando de otra cosa que no sea una posesión irregular.

No hay certeza de que el **DEMANDANTE** haya sido el único con la tenencia o utilización del bien inmueble que reclama. Si lo que se pretende adquirir el **DEMANDANTE** con la presente acción es una parte del lote, vale la pena aclarar que no es posible que el **DEMANDANTE** tenga una posesión exclusiva sobre el mismo, pues de acuerdo con las características del espacio, indiferentes sujetos pueden detentar la tenencia del mismo ya que se encuentra abierto al público por liberalidad de mi representada. Además, tal y como lo ha evidenciado el **DEMANDANTE** en los hechos, su actuación ha tenido un ánimo usufructuario desde que inició el contrato de arrendamiento sobre el restaurante “AL PATIO”, reconociendo su mera tenencia (en todo caso parcial por lo antes expuesto) y con ello la propiedad ajena sobre el mismo.

Vale aclarar que, el **DEMANDANTE** al no tener posibilidad física de poseer la otra parte considerable del bien inmueble en disputa, resulta evidente que no es posible aceptar la tenencia exclusiva de este último. A su vez, el parqueadero que tanto dice la parte **DEMANDANTE** que presuntamente se ha destinado exclusivamente para el restaurante “AL PATIO”, no es más que un espacio abierto de terreno al que puede acceder cualquier individuo que se desplace por la vía las palmas en dirección oriente. Vale agregar que a los alrededores hay más establecimientos comerciales y zonas residenciales, por lo que no entendemos cómo es que el **DEMANDANTE** afirma que todas las personas que han parqueado o permanecido en ese espacio sean clientes del restaurante “AL PATIO”.

No hay certeza de que la Tenencia sea continua. No es posible que el **DEMANDANTE** pueda tener tal posesión ininterrumpida, toda vez que, según las cualidades de la porción del inmueble que el **DEMANDANTE** dice poseer (abierto al público), cualquier individuo estaría en posibilidad material de desplegar tenencia sobre el mismo, sin que eso signifique que se esté abandonando. De hecho, se trata de una tenencia que se encuentra interrumpida la mayor parte del tiempo, sin que esto quiera decir que existe una interrupción de los derechos que el propietario ejerce sobre la porción del inmueble en cuestión.

3. Prescripción ordinaria y extraordinaria.

La parte **DEMANDANTE** alega haber cumplido con el tiempo para la adquisición por prescripción adquisitiva del dominio, establecido en la ley 791 de 2002 que en su artículo 4 consagro lo siguiente:

*“El artículo 2529 del Código Civil quedara así: artículo 2529. El tiempo necesario de la **prescripción ordinaria** es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces”.*

Sin embargo, no tuvo en cuenta que esta prescripción a la que hace alusión es la ordinaria consagrada en el artículo 2528 del Código Civil colombiano, que establece que *“para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren”*. De este artículo podemos inferir que para poder hacer uso de esta figura jurídica se requieren de cuanto menos una posesión regular, y el **DEMANDANTE** no solamente no cumple con los elementos esenciales de la posesión, tal y como se excepcionó anteriormente, sino que aducir a que la misma sea regular resulta aún más improcedente.

No tiene ningún tipo de fundamentación que la parte **DEMANDANTE** alegue una prescripción ordinaria, y, por lo tanto, una posesión regular, cuando el artículo 764 del Código Civil consagra que *“se llama posesión regular la que procede de **justo título** y ha sido adquirida de **buena fe**”*. Respecto a sí la posesión se realizó de buena o mala fe, tal y como hemos manifestado anteriormente, consideramos que no se ha ejercido ningún tipo de posesión sobre el inmueble al no cumplir con los requisitos legales, sin embargo, además de carecer de la posesión como elemento esencial de la prescripción adquisitiva de dominio, lo que más sobresale por su carencia en la demanda es la de un justo título que no fue aportado por la parte **DEMANDANTE**.

Además de lo anterior, la buena fe en lo relacionado a la posesión, más allá de ser una simple presunción legal, establece la Corte Suprema de Justicia en su sentencia con Radicado 50001-31-03-001-2012-00437-01 que:

“El poseedor de buena fe, en suma, es quien detenta el bien como propietario. Cree haberlo recibido de su dueño en virtud de un justo título “cuyos vicios ignora”. Se trata de una convicción formada de que ninguna otra persona, salvo él, tiene derecho sobre el terreno. De ese modo, la “buena fe no es solamente la ignorancia del derecho de otro en la cosa, sino la certidumbre de que se es propietario”.

Sobre lo anterior, vale la pena aclarar que no existe razón alguna para que el **DEMANDANTE** pudiese tener algún tipo de certidumbre de que era propietario del inmueble cuando no tiene ni ha tenido ningún tipo de relación comercial o civil con mi representada quien es la única propietaria del inmueble, así mismo, la parte actora no aporta ningún tipo de soporte que permita demostrar que la persona sobre la que adquirió el establecimiento de comercio “AL PATIO” y el inmueble sobre el que este reposa hubiese tenido algún tipo de ánimo de señor o dueño o que se hubiese reconocido como propietaria del inmueble que se pretende usucapir.

4. Animo de señor o dueño del DEMANDADO.

Por otro lado, y a pesar de las excepciones de mérito expuestas anteriormente, es necesario aclarar que mi representada nunca ha dejado de ejercer sus derechos y facultades como propietario del inmueble de matrícula inmobiliaria 001-14456, sin embargo, dada sus características y al Enlace Estructurante de la Red de Conectividad Ecológica establecida en el POT del Municipio de Medellín, estos derechos no se han podido ejercer de forma física, ya que las características del inmueble son las de un lote completamente abierto y destapado lleno de fauna y flora. A pesar de lo anterior, mi representada viene realizando diligencias y pagando estudios para realizar eventualmente un proyecto inmobiliario sobre su propiedad, tal y como consta en el avalúo comercial anexado y las demás propuestas diligenciadas por distintos constructores reconocidos de la ciudad.

IV. PRUEBAS.

Se aportan y solicitan los siguientes elementos materiales probatorios con miras a esclarecer los hechos en los que se basa el presente litigio.

1. Testimoniales.

a. Edison Fredy Zapata Londoño.

✓ **Dirección y domicilio:** Calle 23 Sur Nro. 42-20, Envigado.

- ✓ **Teléfono:** 314 645 44 48
- ✓ **Correo electrónico:** efrezalo@hotmail.com
- ✓ **Hechos objeto de prueba:** Con el presente testigo se pretenden probar la falta de posesión del **DEMANDANTE** y la administración que se le viene dando al inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 001-144456.

b. Ivan Dario Marín De Bedout.

- ✓ **Dirección y domicilio:** Calle 7 # 80-119, Medellín.
- ✓ **Teléfono:** 305 330 72 00
- ✓ **Correo electrónico:** ivadut@hotmail.com
- ✓ **Hechos objeto de prueba:** Con el presente testigo se pretenden probar la falta de posesión del **DEMANDANTE**, la administración que se le viene dando al inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 001-144456 y los proyectos inmobiliarios que se vienen adelantando en el mismo. Así como los actos realizados por el propietario en ejercicio de su derecho de propiedad.

2. Documentales.

- 1) Certificado de libertad y tradición del inmueble de matrícula inmobiliaria Nro. 001-14456 – correspondiente al inmueble de propiedad de la sociedad **URBACON LIMITADA Y CIA S EN C EN LIQUIDACIÓN.**
- 2) Certificado de libertad y tradición del inmueble de matrícula inmobiliaria Nro. 001-124317 – Inmueble donde se encuentra “AL PATIO”.
- 3) Certificado de existencia y representación de la sociedad **URBACON LIMITADA Y CIA S EN C EN LIQUIDACIÓN.**
- 4) Toma satelital del lote con base en el POT 2014 del Municipio de Medellín.
- 5) Toma satelital del lote de Google Earth del año 2005 en la que se evidencia la pavimentación del lote.

- 6) Avalúo del inmueble y los colindantes de propiedad de la sociedad **URBACON LIMITADA Y CIA S EN C EN LIQUIDACIÓN** realizado por **ACRE PROPIEDAD RAIZ**.
- 7) Concepto Curaduría en el que se evidencia las características del inmueble.
- 8) Presentación proyecto EcoTower.
- 9) Cotización realizada por **NICHO 41** prediseño proyecto **ORANGE LIFE**.
- 10) Cotización **PLANETA VERDE** proyecto **ORANGE LIFE**.
- 11) Propuesta proyecto **ORANGE LIFE**.

3. Interrogatorio de parte.

Solicito citar al **DEMANDANTE** el señor **Andrés Arias Jaramillo**, para que en audiencia conteste el interrogatorio que personalmente le formularé.

V. ANEXOS.

1. Poder debidamente conferido.
2. Certificado de existencia y representación de **URBACON LIMITADA Y CIA S EN C EN LIQUIDACIÓN**.
3. Pruebas documentales.

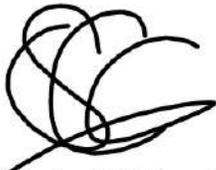
VI. NOTIFICACIONES.

Las recibiremos señor Juez en las direcciones relacionadas a continuación:

- **URBACON LIMITADA Y CIA S EN C EN LIQUIDACIÓN.**
Dirección: carrera 49 Nro. 50-58 oficina 409
Correo electrónico: urbaconltdaycia@hotmail.com
Teléfono: 318 393 83 01

- **SARA CADAVID GARCÍA**
- **Dirección:** carrera 25 Nro. 1-31 Parque Empresarial El Tesoro, Oficina 1401, Medellín.
- **Correo electrónico:** scadavidgarcia@gmail.com
- **Teléfono:** 318 393 83 01

Atentamente,



Sara Cadavid García
C.C. 1.152.448.913
T.P. 341.171 del C.S.J



Esquema Legal
Abogados

ANEXOS



Esquema Legal
Abogados

PODER ESPECIAL



Medellin, 29 marzo de 2021

OTORGAMIENTO DE PODER CON EFECTOS DE REPRESENTACIÓN JUDICIAL

Señores,

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO.

Ciudad

JOSUÉ LEVY LEVY, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 530.289 expedida en Medellín, actuando como liquidador de la sociedad **URBACON LIMITADA Y CIA S EN C (EN LIQUIDACIÓN)**, identificada con NIT 890.927.332-9, tal y como consta en el certificado de existencia y representación que se anexa, comedidamente manifiesto al despacho lo siguiente:

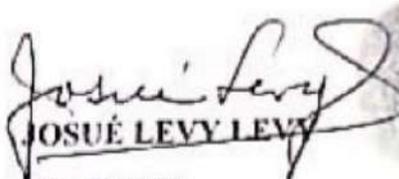
Confiero poder especial a la abogada **SARA CADAVID GARCÍA**, portadora de la tarjeta profesional número 341.171, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.152.448.913 expedida en Medellín; con la finalidad de que represente judicialmente los intereses de la sociedad **URBACON LIMITADA Y CIA S EN C (EN LIQUIDACIÓN)**, en **PROCESO DE PERTENENCIA**, tramitado ante este despacho con radicado 2019-00450-00 sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-14456.

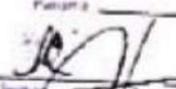
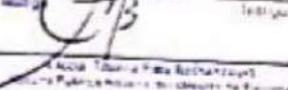
La apoderada quedará facultada para conciliar, recibir, desistir, sustituir, transigir y demás facultades que por ley fueren necesarias para el cumplimiento de su mandato.

Solicito que se le reconozca personería a mi apoderada en los términos y para los efectos del presente poder, el cual se confiere según lo estipulado en el artículo 5 del decreto 806 del 4 de junio del 2020 en concordancia con el artículo 74 del Código General del Proceso.

Correo electrónico de la apoderada en el Registro Nacional de Abogados:
scavidgarcia@gmail.com

Suscribo


JOSUÉ LEVY LEVY
C.C. 530.289

Escritura Pública de Poderes, inscrita en el Registro Público de Panamá, en el Libro de Inscripciones No. 9, 757, 111.
CERTIFICADO
Que se firmó y selló el presente Poder, el día 29 MAR 2021.
Firma: 
Firma: 
Notario: 
Escritura Pública de Poderes, inscrita en el Registro Público de Panamá.





Esquema Legal
Abogados

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

Recibo No.: 0021541701

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: mKcpjktchbpLitcj

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: URBACON LTDA Y CIA SCS EN LIQUIDACION
Sigla: No reportó
Nit: 890927332-9
Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-077678-06
Fecha de matrícula: 21 de Marzo de 1984
Último año renovado: 2011
Fecha de renovación: 29 de Marzo de 2011
Grupo NIIF: No reportó

LAS PERSONAS JURÍDICAS EN ESTADO DE LIQUIDACIÓN NO TIENEN QUE RENOVAR LA MATRÍCULA MERCANTIL DESDE LA FECHA EN QUE SE INSCRIBIÓ EL DOCUMENTO QUE DA INICIO AL PROCESO DE LIQUIDACIÓN. (ARTÍCULO 31 LEY 1429 DE 2010, NUMERAL 2.1.3.13, CAPÍTULO SEGUNDO, TÍTULO VIII CIRCULAR ÚNICA DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO).

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 49 50 58 OF 409
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: agrominas@epm.net.co
agrominas@une.net.co
Teléfono comercial 1: 5112050
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Carrera 49 50 58 OF 409
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: urbaconltdaycia@hotmail.com

Recibo No.: 0021541701

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: mKcpjktchbpLitcj

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Teléfono para notificación 1: No reportó
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica URBACON LTDA Y CIA SCS EN LIQUIDACION NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por escritura pública No.1804, otorgada en la Notaría 7a. de Medellín, en Agosto 22 de 1980, inscrita en esta Cámara de Comercio en noviembre 20 de 1980, en el libro 13o., folio 16, bajo el No.276, se constituyó una sociedad de naturaleza civil en Comandita Simple, bajo la denominación de:

"URBACON LIMITADA Y CIA. S. EN C."

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad se encuentra disuelta y en proceso de liquidación.

Por Escritura Pública No.1535 del 26 de junio de 1986, de la Notaría 7a. de Medellín, registrada en agosto 5 de 1986, en el libro 9o., folio 737 bajo el No.5888.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: Que sociedad es comercial en su objeto tenía como fin realizar obras de construcción, montaje, prospectación, urbanización, y todo aquello relacionado con esta actividad. Para la obtención de su objeto y el cumplimiento de los fines enunciados en el presente artículo, la sociedad podía celebrar todo tipo de negocios, tales como compraventa, permuta, arrendamiento, mandato, préstamo, cuenta corriente, suministro, consignación, depósito, hipoteca, prenda, transacción y descargo de títulos valores, construcción de locales y viviendas, arrendamientos de los mismos, efectuar aportes en otras sociedades, y sin que en modo alguno esta enumeración fuera taxativa, pues para la plena realización de la empresa social podía la compañía,

Recibo No.: 0021541701

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: mKcpjktchbpLitcj

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

con la simple intervención del socio Gestor, ejecutar cualquier otro acto o contrato y en general ejercer los derechos y cumplir todas las obligaciones de su existencia y actividad.

CAPITAL

CAPITAL SOCIAL: Que el capital de la sociedad es de \$56.682.000.00 dividido en 1.000 cuotas, de \$56.682.00, cada una, distribuido así:

SOCIOS	TOTAL APORTES
RUBEN LEVY LEVY	\$54.641.448.00
JOSUE LEVY LEVY	2.040.552.00

NOMBRAMIENTOS

LIQUIDADORES: Que son Liquidadores de la sociedad los Señores RUBEN, SIMON y JOSUE LEVY LEVY, quienes podrán proceder a la liquidación de la misma, actuando individual y/o colectivamente, nombrados por la escritura Nro. 1535, de junio 26 de 1986, de la notaría 7a. de Medellín, registrada en esta Cámara el 5 de agosto de 1986, en el libro 9o., folio 737, bajo el Nro. 5888.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	ALEJANDRO TRUJILLO RESTREPO DESIGNACION	8.350.662

Por Acta número 33 del 10 de noviembre de 2009, de la Junta de Socios registrada en esta Cámara el 15 de diciembre de 2009, en el libro 9, bajo el número 17895

REVISORA FISCAL SUPLENTE	NUBIA ESNEDA MORALES LÓPEZ DESIGNACION	43.099.851
--------------------------	---	------------

Por Acta No.35 del 20 de septiembre de 2010, de la Junta de Socios registrada en esta Cámara el 20 de abril de 2012, en el libro 9, bajo el número 7511

REFORMAS DE ESTATUTOS

Recibo No.: 0021541701

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: mKcpjktchbpLitcj

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

REFORMAS: Que hasta la fecha la sociedad ha sido reformada por las siguientes escrituras:

No. 3596 de diciembre 12 de 1983, de la Notaría 7a. de Medellín, registrada en marzo 21 de 1984, en el libro 9o., folio 188, bajo el No. 1691, mediante la cual cambia de Civil a Comercial.

No. 1535 del 26 de junio de 1986, de la Notaría 7a. de Medellín, registrada en agosto 5 de 1986, en el libro 9o., folio 737 bajo el No. 5888, por medio de la cual se declaró la sociedad DISUELTA Y EN ESTADO DE LIQUIDACION.

ADJUDICACION: Que a la fecha se ha registrado la siguiente partición y adjudicación de bienes en la cual hubo adjudicación de cuotas sociales.

Sentencia aprobatoria de la partición y adjudicación de bienes en el proceso sucesorio del señor SIMON RAHAMIN LEVY LEVY, llevado a cabo en el juzgado 2o. de familia de Medellín, en noviembre 18 de 1992

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) expidió el pasado 21 de noviembre la Resolución No. 139, por la cual se resuelve que a partir del 1 de diciembre de 2012, usted debe consultar o actualizar su Código CIIU de acuerdo con esta nueva versión. Para más información en nuestras sedes y centros regionales.

Recibo No.: 0021541701

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: mKcpjktchbpLitcj

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Actividad principal código CIIU: 452100

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la persona, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.



SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS



Esquema Legal
Abogados

PRUEBAS DOCUMENTALES



Esquema Legal
Abogados

PRUEBA DOCUMENTAL Nro. 1



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

Certificado generado con el Pin No: 210721107845422875

Nro Matrícula: 001-14456

Pagina 1 TURNO: 2021-285804

Impreso el 21 de Julio de 2021 a las 10:59:02 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 17-04-1973 RADICACIÓN: 73-008115 CON: CERTIFICADO DE: 17-04-1973

CODIGO CATASTRAL: 050010105140400030064000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EL LOTE # 4 DE LA URBANIZACION, SITUADO EN ESTA CIUDAD DE MEDELLIN, EN EL SECTOR DE LAS PALMAS EN LA CARRETERA O VARIANTE QUE DE ESTA CABECERA VA PARA EL HOTEL LAS LOMAS O INTERCONTINENTAL, CON UNA AREA APROXIMADA DE 1.276 MTS.2. ALINDADO ASI: POR EL ORIENTE, CON LA CARRERA O VARIANTE DE LAS PALMAS; POR EL NORTE, CON EL LOTE # 5; POR EL OCCIDENTE, CON EL LOTE # 4-A; Y POR EL SUR, CON EL LOTE # 3.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1) ADQUIRIO INVERSIONES EL ENCIERRO LTDA. EN MAYOR EXTENSION, POR TRANSFERENCIA DE LUIS CARLOS POSADA G. A TITULO DE RENTA VITALICIA POR ESCRITURA # 6590 DE 19 DE NOVIEMBRE DE 1963, DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25 DE LOS MISMOS, EN EL LIBRO 1. PARES, B. TOMO 13 FL. 341 # 6752.2) POR ESCRITURA # 4844 DE 30 DE OCTUBRE DE 1967, DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16 DE NOVIEMBRE SIGUIENTE, EN EL LIBRO 1. PARES, A. TOMO 9. FL. 422 # 4849 LUIS CARLOS POSADA POR MEDIO DE APODERADO E INVERSIONES EL ENCIERRO LTDA. HICIERON DECLARACIONES PARA DAR POR TERMINADO UN CONTRATO DE RENTA VITALICIA EN LOS TERMINOS QUE ALLI CONSTAN.-3) ADQUIRIO LUIS CARLOS POSADA G., EN PERMUTA CON JUAN DE LA CRUZ POSADA R. POR ESCRITURA 8429 DE 21 DE NOVIEMBRE DE 1951, O SEA ANTES DE LOS VEINTE A/OS DICHOS.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CR 038 CL 024 43 LOTE (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-03-1970 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 283 del 13-02-1970 NOTARIA 7. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$755,404

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: INVERSIONES EL ENCIERRO LTDA.

A: LEVY SIMON



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

Certificado generado con el Pin No: 210721107845422875

Nro Matrícula: 001-14456

Pagina 2 TURNO: 2021-285804

Impreso el 21 de Julio de 2021 a las 10:59:02 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-03-1970 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 283 del 13-02-1970 NOTARIA 7. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$503,603

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ESTE Y OTROS

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

DE: LEVY LEVY SIMON

X

A: INVERSIONES EL ENCIERRO LTDA.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-01-1971 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2830 del 23-12-1970 NOTARIA 7. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION

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

DE: INVERSIONES EL ENCIERRO LTDA.

A: LEVY SIMON

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-01-1971 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2830 del 23-12-1970 NOTARIA 7. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$528,782

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION

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

DE: LEVY LEVY SIMON

A: INVERSIONES EL ENCIERRO LTDA.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-10-1975 Radicación: 75-037166

Doc: ESCRITURA 1768 del 18-09-1975 NOTARIA 7. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$528,782

Se cancela anotación No: 2,4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA Y ACLARACION ESTE Y OTROS FOLIO 9189/75

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

DE: INVERSIONES EL ENCIERRO LIMITADA

A: LEVY SIMON

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-02-1981 Radicación: 80-54239

Doc: ESCRITURA 1804 del 22-08-1980 NOTARIA 7. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$295,200

ESPECIFICACION: : 105 APORTE

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

DE: LEVY L. SIMON

A: URBACON LIMITADA Y CIA. S. EN C.

X



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

Certificado generado con el Pin No: 210721107845422875

Nro Matrícula: 001-14456

Pagina 4 TURNO: 2021-285804

Impreso el 21 de Julio de 2021 a las 10:59:02 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-285804

FECHA: 21-07-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



Esquema Legal
Abogados

PRUEBA DOCUMENTAL Nro. 2



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

Certificado generado con el Pin No: 210722654045491336

Nro Matrícula: 001-124317

Pagina 1 TURNO: 2021-288819

Impreso el 22 de Julio de 2021 a las 11:38:55 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 27-04-1976 RADICACIÓN: 76-015266 CON: DOCUMENTO DE: 27-04-1976

CODIGO CATASTRAL: 050010105140400030105000000000 COD CATASTRAL ANT: 050010105140400030104000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON EXTENSION SUPERFICARIA DE 980 METROS CUADRADOS UBICADO EN ESTA CIUDAD EN LA URBANIZACION EL ENCIERRO DISTINGUIDO CON EL NUMERO 3 DEL PLANO OFICIAL DE ESTA URBANIZACION Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS POR EL NORTE CON PROPIEDAD DEL SE/OR SIMON LEVY DE UNA LONGITUD DE 28.00 METROS POR EL ORIENTE CON LA CARRETERA VARIANTE DE LAS PALMAS EN LONGITUD DE 35.00 METROS POR EL SUR CON EL LOTE NUMERO 2 DE LA MISMA URBANIZACION EN LONGITUD DE 28.00 METROS POR EL OCCIDENTE CON EL LOTE NUMERO 1 DE LA URBANIZACION EL ENCIERRO EN LONGITUD DE 35.00 METROS. SEGUN RES.#5425 DEL 29/05/2014 DE LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO MEDELLIN, PROTOCOLIZADA EN ESC.#2.552 DEL 29/07/2014 NOT.20 DE MEDELLIN, TIENE UN AREA DE 1.264.88 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 38 # 19 - 265 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-04-1976 Radicación: 76-15266

Doc: ESCRITURA 506 del 30-03-1976 NOTARIA 7. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$250,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES EL ENCIERRO LIMITADA

A: BRAVO DE MEJIA ZORAIDA

X c.c. 32.401160

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-04-1976 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 506 del 30-03-1976 NOTARIA 7. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$220,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA



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

Certificado generado con el Pin No: 210722654045491336

Nro Matrícula: 001-124317

Pagina 2 TURNO: 2021-288819

Impreso el 22 de Julio de 2021 a las 11:38:55 AM

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

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

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

DE: BRAVO DE MEJIA ZORAIDA

X

A: INVERSIONES EL ENCIERRO LIMITADA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-04-1978 Radicación: 78-015055

Doc: ESCRITURA 403 del 08-03-1978 NOTARIA 7. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$220,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INVERSIONES EL ENCIERRO LTDA

A: BRAVO DE MEJIA ZORAIDA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-02-1982 Radicación: 82-6779

Doc: ESCRITURA 098 del 02-02-1982 NOTARIA 10 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: BRAVO DE MEJIA ZORAIDA

A: ECKHARD LUBZIK HINTZ

X c.c. 138915

A: SANCHEZ BERNAL Y CIA S.C.

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-02-1982 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 098 del 02-02-1982 NOTARIA 10 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ECKHARD LUBZIK HINTZ

X

DE: SANCHEZ BERNAL Y CIA S.C.

X

A: BRAVO DE MEJIA ZORAIDA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-08-1982 Radicación: 82-37276

Doc: ESCRITURA 1101 del 09-07-1982 NOTARIA 10. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$250,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA DERECHO DE MITAD

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

DE: SANCHEZ BERNAL Y CIA S.C.

A: LUBZIK HINTZ ECKHARD

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-04-1983 Radicación: 83-16041

Doc: ESCRITURA 552 del 06-04-1983 NOTARIA 10. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 210722654045491336

Nro Matrícula: 001-124317

Pagina 3 TURNO: 2021-288819

Impreso el 22 de Julio de 2021 a las 11:38:55 AM

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

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

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: BRAVO DE MEJIA ZORAIDA

A: LUBZIK HINTZ ECKHARD

A: SANCHEZ BERNAL Y CIA S.C.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-07-1983 Radicación: 83-25842

Doc: ESCRITURA 1349 del 13-05-1983 NOTARIA 11. de MEDELLIN

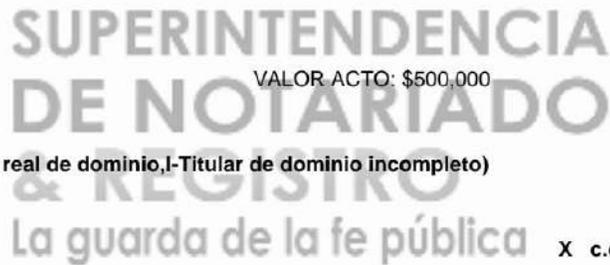
VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: LUBZIK HINTZ ECKHARD

A: MU/OZ TANGARIFE LUIS ALBERTO



X c.c. 606.702

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-08-1984 Radicación: 84-41476

Doc: OFICIO 659 del 30-07-1984 JUZ 10 C DEL CTO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO PROCESO EJECUTIVO

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

DE: ZAPATA GALLEGU NELLY

A: MU/OZ TANGARIFE LUIS ALBERTO

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 01-10-1984 Radicación: 84-54899

Doc: OFICIO 837 del 17-09-1984 JUZ 10 C DEL CTO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION DE EMBARGO

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

DE: ZAPATA GALLEGU NELLY

A: MU/OZ TANGARIFE LUIS ALBERTO

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 04-02-1986 Radicación: 86-6252

Doc: OFICIO 2608 del 25-10-1985 JUZG 13 C CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 EMBARGO PROCESO SEPARACION DE BIENES DERECHO

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

DE: RODRIGUEZ DE MU/OZ BLANCA CECILIA

A: MU/OZ TANGARIFE LUIS ALBERTO

X



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

Certificado generado con el Pin No: 210722654045491336

Nro Matrícula: 001-124317

Pagina 4 TURNO: 2021-288819

Impreso el 22 de Julio de 2021 a las 11:38:55 AM

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

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

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 20-05-1986 Radicación: 86-31100

Doc: ESCRITURA 1084 del 13-05-1986 NOTARIA 7. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 RENUNCIA A MEJORAS

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

DE: MU/OZ TANGARIFE LUIS ALBERTO

X

A: MUNICIPIO DE MEDELLIN

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 11-07-1986 Radicación: 86-44397

Doc: OFICIO 1478 del 04-07-1986 JUZGADO 13 CIVIL DEL CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: : 999 CANCELACION DE EMBARGO

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

DE: RODRIGUEZ DE MU/OZ BLANCA CECILIA

X

A: MU/OZ TANGARIFE LUIS ALBERTO

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 27-08-1986 Radicación: 86-56761

Doc: ESCRITURA 3185 del 31-07-1986 NOTARIA 13. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES SOBRE ENGLOBE ESTE Y OTRO

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

DE: MU/OZ TANGARIFE LUIS ALBERTO

X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 20-04-1993 Radicación: 1993-21246

Doc: SENTENCIA SN del 26-01-1993 JUZ 6 C CTO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: : 999 CANCELACION ESCRITURA 3185 ANULA ELENGLOBE SE REVIVE ESTA MATRICULA

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

DE: MU/OZ TANGARIFE LUIS ALBERTO

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 29-11-2000 Radicación: 2000-64172

Doc: OFICIO 864 MHCU del 24-11-2000 TESORERIA DE RENTAS MUNICIPALES de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 403 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA. MEDIDA CAUTELAR

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

DE: TESORERIA DE RENTAS MUNICIPALES DEPARTAMENTO DE EJECUCIONES FISCALES JUZGADO CUARTO

A: MU/OZ TANGARIFE LUIS ALBERTO

X



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

Certificado generado con el Pin No: 210722654045491336

Nro Matrícula: 001-124317

Pagina 5 TURNO: 2021-288819

Impreso el 22 de Julio de 2021 a las 11:38:55 AM

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

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

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 05-04-2005 Radicación: 2005-19480

Doc: OFICIO 292 del 04-04-2005 TESOREREA DE RENTAS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACION EMBARGO

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

DE: TESORERIA DE RENTAS MUNICIPALES

A: MU/OZ TANGARIFE LUIS ALBERTO

X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 04-12-2013 Radicación: 2013-89133

Doc: ESCRITURA 3914 del 30-10-2013 NOTARIA VEINTE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,150,233,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION ADICION A LA ESCRITURA NRO. 1845 DEL 05-04-1994 DE LA NOTARIA 20 DE MEDELLIN QUE CONTIENE EL ACTO DE SUCESION.

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

DE: MU/OZ TANGARIFE LUIS ALBERTO

C.C. 606.702.

A: MIRANDA DE MU/OZ NOHRA

X C.C. 20.296.446.

(CESIONARIA)

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 14-03-2014 Radicación: 2014-20183

Doc: ESCRITURA 324 del 12-02-2014 NOTARIA VEINTE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,184,700,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MIRANDA DE MU/OZ NOHRA

CC. 20296446

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO ADM-ARIAS JARAMILLO

X 50% NIT.8050129210

A: ARIAS JARAMILLO ANDRES

CC# 71691768 X 50%

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 04-09-2014 Radicación: 2014-66417

Doc: ESCRITURA 2552 del 29-07-2014 NOTARIA VEINTE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983): 0902

CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) QUEDA CON AREA DE 1.264.88 M2

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO ADM-ARIAS JARAMILLO

X

DE: ARIAS JARAMILLO ANDRES

CC# 71691768 X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 04-06-2015 Radicación: 2015-40259

Doc: OFICIO 553 del 23-04-2015 FONVALMED de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION RESOLUCION 094 DE 2014



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

Certificado generado con el Pin No: 210722654045491336

Nro Matrícula: 001-124317

Pagina 7 TURNO: 2021-288819

Impreso el 22 de Julio de 2021 a las 11:38:55 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-288819

FECHA: 22-07-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



Esquema Legal
Abogados

PRUEBA DOCUMENTAL Nro.

Recibo No.: 0021541701

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: mKcpjktchbpLitcj

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: URBACON LTDA Y CIA SCS EN LIQUIDACION
Sigla: No reportó
Nit: 890927332-9
Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-077678-06
Fecha de matrícula: 21 de Marzo de 1984
Último año renovado: 2011
Fecha de renovación: 29 de Marzo de 2011
Grupo NIIF: No reportó

LAS PERSONAS JURÍDICAS EN ESTADO DE LIQUIDACIÓN NO TIENEN QUE RENOVAR LA MATRÍCULA MERCANTIL DESDE LA FECHA EN QUE SE INSCRIBIÓ EL DOCUMENTO QUE DA INICIO AL PROCESO DE LIQUIDACIÓN. (ARTÍCULO 31 LEY 1429 DE 2010, NUMERAL 2.1.3.13, CAPÍTULO SEGUNDO, TÍTULO VIII CIRCULAR ÚNICA DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO).

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 49 50 58 OF 409
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: agrominas@epm.net.co
agrominas@une.net.co
Teléfono comercial 1: 5112050
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Carrera 49 50 58 OF 409
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: urbaconltdaycia@hotmail.com

Recibo No.: 0021541701

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: mKcpjktchbpLitcj

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Teléfono para notificación 1: No reportó
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica URBACON LTDA Y CIA SCS EN LIQUIDACION NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por escritura pública No.1804, otorgada en la Notaría 7a. de Medellín, en Agosto 22 de 1980, inscrita en esta Cámara de Comercio en noviembre 20 de 1980, en el libro 13o., folio 16, bajo el No.276, se constituyó una sociedad de naturaleza civil en Comandita Simple, bajo la denominación de:

"URBACON LIMITADA Y CIA. S. EN C."

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad se encuentra disuelta y en proceso de liquidación.

Por Escritura Pública No.1535 del 26 de junio de 1986, de la Notaría 7a. de Medellín, registrada en agosto 5 de 1986, en el libro 9o., folio 737 bajo el No.5888.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: Que sociedad es comercial en su objeto tenía como fin realizar obras de construcción, montaje, prospectación, urbanización, y todo aquello relacionado con esta actividad. Para la obtención de su objeto y el cumplimiento de los fines enunciados en el presente artículo, la sociedad podía celebrar todo tipo de negocios, tales como compraventa, permuta, arrendamiento, mandato, préstamo, cuenta corriente, suministro, consignación, depósito, hipoteca, prenda, transacción y descargo de títulos valores, construcción de locales y viviendas, arrendamientos de los mismos, efectuar aportes en otras sociedades, y sin que en modo alguno esta enumeración fuera taxativa, pues para la plena realización de la empresa social podía la compañía,

Recibo No.: 0021541701

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: mKcpjktchbpLitcj

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

con la simple intervención del socio Gestor, ejecutar cualquier otro acto o contrato y en general ejercer los derechos y cumplir todas las obligaciones de su existencia y actividad.

CAPITAL

CAPITAL SOCIAL: Que el capital de la sociedad es de \$56.682.000.00 dividido en 1.000 cuotas, de \$56.682.00, cada una, distribuido así:

SOCIOS	TOTAL APORTES
RUBEN LEVY LEVY	\$54.641.448.00
JOSUE LEVY LEVY	2.040.552.00

NOMBRAMIENTOS

LIQUIDADORES: Que son Liquidadores de la sociedad los Señores RUBEN, SIMON y JOSUE LEVY LEVY, quienes podrán proceder a la liquidación de la misma, actuando individual y/o colectivamente, nombrados por la escritura Nro. 1535, de junio 26 de 1986, de la notaría 7a. de Medellín, registrada en esta Cámara el 5 de agosto de 1986, en el libro 9o., folio 737, bajo el Nro. 5888.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	ALEJANDRO TRUJILLO RESTREPO DESIGNACION	8.350.662

Por Acta número 33 del 10 de noviembre de 2009, de la Junta de Socios registrada en esta Cámara el 15 de diciembre de 2009, en el libro 9, bajo el número 17895

REVISORA FISCAL SUPLENTE	NUBIA ESNEDA MORALES LÓPEZ DESIGNACION	43.099.851
--------------------------	---	------------

Por Acta No.35 del 20 de septiembre de 2010, de la Junta de Socios registrada en esta Cámara el 20 de abril de 2012, en el libro 9, bajo el número 7511

REFORMAS DE ESTATUTOS

Recibo No.: 0021541701

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: mKcpjktchbpLitcj

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

REFORMAS: Que hasta la fecha la sociedad ha sido reformada por las siguientes escrituras:

No. 3596 de diciembre 12 de 1983, de la Notaría 7a. de Medellín, registrada en marzo 21 de 1984, en el libro 9o., folio 188, bajo el No. 1691, mediante la cual cambia de Civil a Comercial.

No. 1535 del 26 de junio de 1986, de la Notaría 7a. de Medellín, registrada en agosto 5 de 1986, en el libro 9o., folio 737 bajo el No. 5888, por medio de la cual se declaró la sociedad DISUELTA Y EN ESTADO DE LIQUIDACION.

ADJUDICACION: Que a la fecha se ha registrado la siguiente partición y adjudicación de bienes en la cual hubo adjudicación de cuotas sociales.

Sentencia aprobatoria de la partición y adjudicación de bienes en el proceso sucesorio del señor SIMON RAHAMIN LEVY LEVY, llevado a cabo en el juzgado 2o. de familia de Medellín, en noviembre 18 de 1992

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) expidió el pasado 21 de noviembre la Resolución No. 139, por la cual se resuelve que a partir del 1 de diciembre de 2012, usted debe consultar o actualizar su Código CIIU de acuerdo con esta nueva versión. Para más información en nuestras sedes y centros regionales.

Recibo No.: 0021541701

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: mKcpjktchbpLitcj

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Actividad principal código CIIU: 452100

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la persona, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.



SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS



Esquema Legal
Abogados

PRUEBA DOCUMENTAL Nro. 4



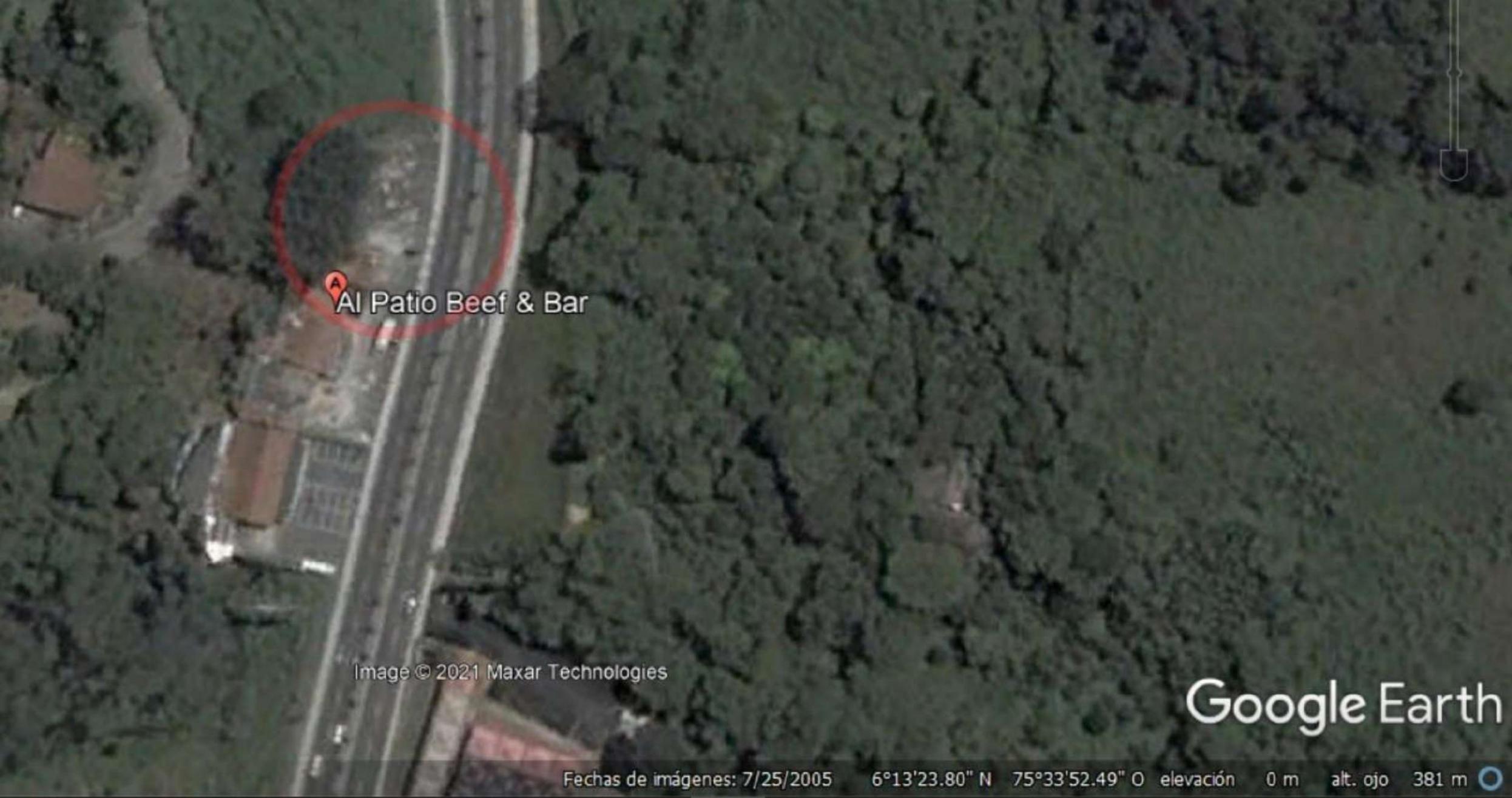
Linderos
del
Inmueble

Base de la Valla
Publicitaria



Esquema Legal
Abogados

PRUEBA DOCUMENTAL Nro. 5

A satellite view of a road and surrounding area. A red circle highlights a specific location on the road. A red pin is placed at the center of the circle, with the text "Al Patio Beef & Bar" next to it. The road is a multi-lane highway with a median. The surrounding area is mostly dark green, suggesting dense vegetation or a forest. There are some buildings and structures visible on the left side of the road.

Al Patio Beef & Bar

Image © 2021 Maxar Technologies

Google Earth

Fechas de imágenes: 7/25/2005 6°13'23.80" N 75°33'52.49" O elevación 0 m alt. ojo 381 m



Esquema Legal
Abogados

PRUEBA DOCUMENTAL Nro. 6



Información de Localización Urbana



CBML:	14040030064		
Comuna - Corregimiento:	14 - El Poblado	Barrio - Vereda:	1404 - Castropol

Nota:

* La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.

* En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.



Área de lote:	1.429,84 m2
Clasificación del suelo:	Urbano

Sistema Vial

Jerarquía	Estado
Vía arteria	Ampliación

Aplicación de Instrumentos de Planificación Complementaria

Instrumentos:	Suroriental
----------------------	-------------

Tratamientos Urbanos

Tratamiento	Código del Polígono
Consolidación Nivel 5	Z5_CN5_18

Usos Generales del Suelo Urbano

Porcentaje	Categoría de Uso	SubCategoría de Uso	Requerimiento de PAU y Categorías
99,99809	Áreas y corredores de alta mixtura	Centralidades y corredores con alta mixtura	Ver Reporte

Aprovechamientos Urbanos

Tratamiento	Densidad habitacion al máxima (Viv/ha)	Densidad habitacional máxima total por venta de derechos de construcción	Indice de construcción máximo	Indice de Construcción máximo con venta de derechos de construcción	Altura Normativa
Z5_CN5_18	120	0	1,4	0	No Aplica

Índice de Ocupación

Área (m2)	Índice de Ocupación
1.429,84	35% del área neta del lote

Aprovechamiento e Intensidad de Usos

Código Tratamiento	Categoría Tratamiento	Aprovechamiento e intensidad de usos
Z5_CN5_18	Consolidación Nivel 5	Ver Reporte

Cesiones Públicas en Suelo Urbano

Código del Polígono	Tratamiento	Aprovechamientos y Cesiones Urbanas
Z5_CN5_18	Consolidación Nivel 5	Ver Reporte

Restricción por Amenaza y Riesgo

Amenaza por movimientos en masa:	Baja
----------------------------------	------

Estructura Ecológica

Tipo	Detalle	Información Adicional	Porcentaje
Restricción por retiros a ríos y quebradas	15Mt		No Aplica

* Si el lote comparte suelo urbano y rural, la información aparece duplicada en ambos reportes.

Estructura Ecológica

Tipo	Detalle	Información Adicional	Porcentaje
Red Conectividad Ecológica:	Enlace Estructurante	-	56.724

* Si el lote comparte suelo urbano y rural, la información aparece duplicada en ambos reportes.

Proyectos Viales

Secciones viales :	Calzada
Secciones viales :	Franja de amoblamiento
Secciones viales :	Franja de circulación
Secciones viales :	Antejardin

Estacionamientos en suelo urbano

Estrato	Norma de Parquaderos
5	Ver Reporte
6	Ver Reporte

Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo urbano

Área mínima construida para vivienda:	Ver Reporte
Áreas y frentes mínimos de lote:	Ver Reporte

Nota:

* La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.

* En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.



Esquema Legal
Abogados

PRUEBA DOCUMENTAL Nro. 7

AVALUO COMERCIAL INFORMATIVO

Avalúo N° APR 82-18

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

Fecha Informe:	13 de Septiembre de 2018	Ciudad:	Medellín
----------------	--------------------------	---------	----------

Fecha Visita: El reconocimiento del inmueble a evaluar, fue efectuado por uno de los peritos evaluadores el pasado 23 de agosto de 2018. Estuvo acompañado durante la visita por el Doctor Edison Zapata Londoño en representación de (Royalty World Inc. S.A.S.).

Propietario:	URBACON LTDA Y CIA S. EN C		
	Teléfonos del Solicitante (314) 645 4448 (4) 366 1949		
Solicitante:	Royalty World Inc. S.A.S. NIT 900.918.489-3	Tel.	366 1949 (310) 438 0333
Dirección:	Vía Las Palmas Kilometro 1 Sentido Occidente-Oriente.		
Municipio:	Medellín	Zona:	Tres (3) centro-oriental, Comuna: 1014
Barrio:	"Castropol"		
Uso Actual:	Lote sin ninguna explotación económica.		
Objeto de valoración	Conocer el valor de cuatro lotes colindantes.		

IDENTIFICACIÓN FOTOGRÁFICA



2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

ESCRITURA PÚBLICA	NO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN	SI De cada uno de los lotes
IMPUESTO PREDIAL	NO
FICHA CATASTRAL	NO
BREVE PRESENTACION	SI

3. INMUEBLES A AVALUAR

Los Inmuebles que estamos evaluando corresponden a cuatro lotes colindantes entre sí, 2 de ellos frontales a la Carrera 39 Av. Las Palmas y los otros 2 frontales a la Carrera 38. Para este avalúo, se considerara que los cuatro inmuebles se desarrollarían en forma conjunta, ya que el valor independiente de cada uno de estos, sería un análisis individual que incluiría, aspectos tales como topografía, posibilidad de desarrollo, usos permitidos, etc.

El uso definido para este sector, según el plan de ordenamiento territorial de la ciudad de Medellín es el mixto residencial y el comercial,

3.1. GEOLOGÍA

Este inmueble se encuentra ubicado dentro de la zona central del país, considerada zona de riesgo sísmico intermedio, de donde se concluye que las posibilidades de soportar movimientos sísmicos son relativas. No tuvimos a nuestra disposición, documento alguno que pudiera informarnos si al construirse este inmueble, fueron tenidas en cuenta las normas vigentes sobre la materia. Esta consideración hace aconsejable y necesario el que las edificaciones construidas deban ajustarse estrictamente al Código Colombiano de Edificaciones sísmo resistentes, actualmente vigente en nuestro país; ello, obviamente, bajo una perspectiva preventiva. (Ley 400 de 1997, Decreto 2525 de 2010).

4. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA



ACRE 2

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

<p>5.1. DELIMITACIÓN</p>	<p>Norte: con el sector de la Asomadera 1</p> <p>Oriente: con sectores adyacentes al Hotel Intercontinental y el C.C. Euro.</p> <p>Sur: Con la Avenida El Poblado</p> <p>Occidente: con Centro comercial San Diego.</p>
<p>5.2. UBICACION</p>	<p>Inmuebles ubicados en la Via Las Palmas Kilometro 1 Sentido Occidente-Oriente. Dado el caso de que los inmuebles que estamos evaluando no tienen construcciones no cuentan con nomenclatura oficial de la ciudad de Medellín. El Restaurante AL PASO cuenta con nomenclatura que es Carrera 38 No.19 - 265 - KM 2 Via las Palma. Este inmueble es colindante.</p> <p>Sobre algunos lotes disponibles, se han construido edificios en altura de apartamentos de diferentes tipologías de construcción y calidades. Algunos importantes centros comerciales tales como El Euro Las Palmas y el Centro Empresarial Palms Avenue se encuentran cerca de estos inmuebles. Hoteles tales como el Hotel La Quinta y próximamente El Hilton, se encuentran y encontraran bastante cerca de estos inmuebles. En términos generales, se observa un sector en proceso de consolidación.</p> <p>Es un sector de intenso flujo vehicular que con la ampliación de Las Palmas mejoro notoriamente la movilidad del sector. Las características urbanísticas, se han venido dando de acuerdo con el desarrollo del sector. Están cerca de servicios comunitarios, comerciales y de servicios en proceso de transformación hacia usos más lucrativos. Zona de alto desarrollo inmobiliario y de buenas perspectivas de valorización.</p>

APR 02-18 - Via Las Palmas E1 - Sector 04 Occidente-Oriente Medellín - Substrato: Rayaty World Inc. S.A.S.

<p>5.3. USOS PREDOMINANTES - VECINDARIO</p>	<p>Se observa importante actividad comercial de diversa índole. Colindante con el predio M.I. 14459, encontramos el Restaurante Al Paso.</p> <p>Sobre la vía Las Palmas, encontramos gran cantidad de establecimientos de comercio tales como restaurantes, hoteles, algunos edificios o unidades que cuentan con oficinas, supermercados y en general actividades comerciales de muy buena categoría.</p> <p>Sobre la Carrera 39 su uso ya es eminentemente residencial</p>
<p>5.4. SERVICIOS PÚBLICOS</p>	<p>En la actualidad estos lotes no cuentan con servicios públicos como es natural. Sin embargo, cuando se proyecte y construya un complejo comercial y residencial, contará con Acueducto, saneamiento, energía, gas y aseo.</p> <p>Como estos predios están vinculados a la malla urbana, estos servicios serían prestados por las Empresas Públicas de Medellín y las Empresas Varias de Medellín</p> <p>Servicios complementarios (gas natural, telefonía e internet) pueden servir y cuentan con una fácil y oportuna conexión.</p>
<p>5.5. ESTRATO SOCIOECONÓMICO</p>	<p>Uso comercial y para vivienda serían los estratos cinco y seis.</p>
<p>5.6. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR</p>	<p>A los inmuebles se accede tomando la Variante Las Palmas que nace en la Glorieta de San Diego y se dirige hacia al Hotel Intercontinental. Al llegar a la Loma de San Julián (Calle 26), se sigue aproximadamente 50 metros en dirección al C.C. Euro.</p> <p>Parte del actual parqueadero del Restaurante Al Paso hace parte de del lote M.I. 14459</p>

	<p><i>La Variante Las Palmas presenta doble carril cada uno con dos calzadas. La malla vial es de buenas especificaciones, pavimentada y en buen estado de mantenimiento. El acceso a los inmuebles se da en sentido occidente - oriente.</i></p>
<p>5.7. INFRAESTRUCTURA URBANA</p>	<p><i>Debido a la gran cantidad de inmuebles comerciales se observan congestiones vehiculares principalmente en horas pico. Algunos sectores de esta vía presentan buenos andenes para el tránsito peatonal y cobertura general de servicios y transporte público, principalmente sobre la Variante Las Palmas.</i></p>
<p>5.8. SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO</p>	<p><i>Por la malla vial transcurren abundantes rutas del transporte público y privado que garantizan los desplazamientos desde y hacia otros sectores del área metropolitana, así como también a los municipios del oriente antioqueño.</i></p> <p><i>Como transporte alterno del sector está el sistema Metro con la Exposiciones a distancia media, y con influencia indirecta sobre los inmuebles. Es importante mencionar que sobre la Variante de Las Palmas, son varias las rutas de buses tanto urbanos como intermunicipales tienen esta importante vía como ruta obligada.</i></p>
<p>5.9. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN</p>	<p><i>Zona de la ciudad con perspectivas a un desarrollo mixto entre comercial y residencial. Posibilidad de darse re densificaciones, aprovechando algunos lotes (como los que estamos avaluando) y el recicle de algunas viviendas unifamiliares y pequeños negocios. Trayectoria con índices de valorización positivos, conservándose la misma tendencia. Se observa un sector consolidado.</i></p>

5.10. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Medellín, estos inmuebles están ubicados dentro del polígono Z5_CN5_18



Sus usos más frecuentes y repetitivos son el comercial (sobre la vía Las Palmas carrera 38) y el residencial sobre la carrera 39, siendo la mayor diferencia en el índice de ocupación y en el uso comercial como se podrá apreciar en los apartes más relevantes extractados de la norma.

Es importante anotar que también se realizó la consulta de las normas en la Curaduría 3ª, en vista de las dos normas que tienen que ver con el tratamiento de los cuatro lotes como una unidad y a que cada lote individual tendría que respetar un retiro de 5m a cada vecino adicional a los retiros de ejes de vía y del retiro de la quebrada El Encanto, encontrando que si se tratan individualmente serían unos desarrollos inviables.

6. NORMA PARA LAS ML 14456 y 14458 FRONTERALES A LA CRA 38 AV. LAS PALMAS:

6.1. Usos del suelo

DESCRIPCION	USO
Categoría de uso	Áreas y condominios de alta densidad
Subcategoría de uso	Centralidades y condominios con alta densidad
porcentaje	100



6.2. Aprovechamientos

Dens habit más (Vb/hal)	120
Dens más tot venta derechos	0
IC más	1,4
IC más venta derechos	0
Altura normativa	No Aplica
Aprovechamiento e intensidad de usos	Descarga



6.3. Tabla de aprovechamientos e intensidad de uso

Categoría Uso del Suelo:		Área y cobertura de uso-reserva	
Subcategoría Uso del Suelo:		Características y condiciones de aprovechamiento	
Categoría de uso:		Consolidación	
		Propagación de edificios existentes	Propagación de obra edificatoria a 30 años
Área y cobertura de uso-reserva	Características y condiciones de aprovechamiento	Área de uso-reserva para el aprovechamiento de obra nueva	Características técnicas y de calidad de obra-reserva (C, 100% Obras, 100% par)
Índice de Ocupación			
CMB:	Reservación		
Área (m²)		Índice de Ocupación	
1.428.84	20% del área total del lote		

Tabla de Aprovechamientos y Cesiones Urbanas

Código Poligonal	Aprovechamientos			Cesiones Públicas				
	Densidad Urbana	IC AM	Altura	Creación de suelo para espacio público de equipamiento, servicios y equipamiento básico			Construcción de equipamientos	
				Vivienda (m ² habitables por vivienda)	Obras Urbanas (m ² para todos los usos de construcción)	% Área Verde Mínima	m ² vivienda	Cobertura % / IC
25_CAS_18	120.0	1.4		5.6	12	18	1.0	1

6.4. Proyectos viales



Artículo 365. Estacionamientos para otros usos diferentes al residencial.

Uso	Comercio, Oficinas, y Establecimientos Públicos		
	Parqueo	Reservado	Alquiler
0	1150	100	1150

Para la aplicación de la presente ley, cuando un sitio de parqueo implique y exista cualquier construcción, se entenderá que el estacionamiento corresponde a los valores por alquiler y no destinados a los valores reservados por otros usos antes indicados.

6.5. Retiro de quebradas

R7

DESCRIPCION	VALOR
Retiro por retiro a quebrada	11 m

Conveniones PGT 48

Retiro a rios y quebradas

- 10 m
- 15 m

R7

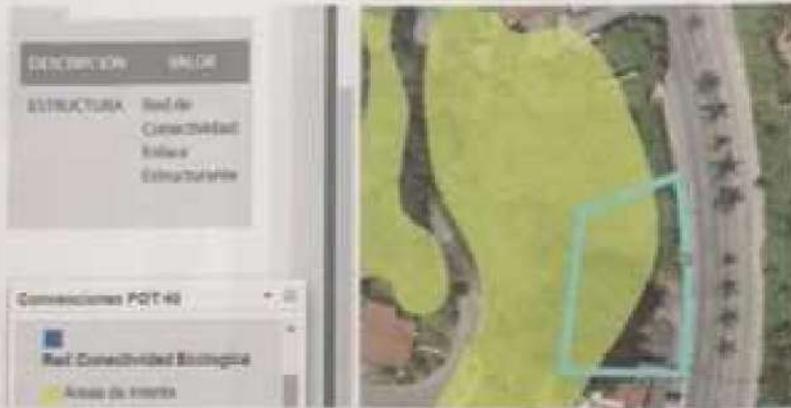
DESCRIPCION	VALOR
Retiro por retiro a quebrada	15 m

Conveniones PGT 48

Retiro a rios y quebradas

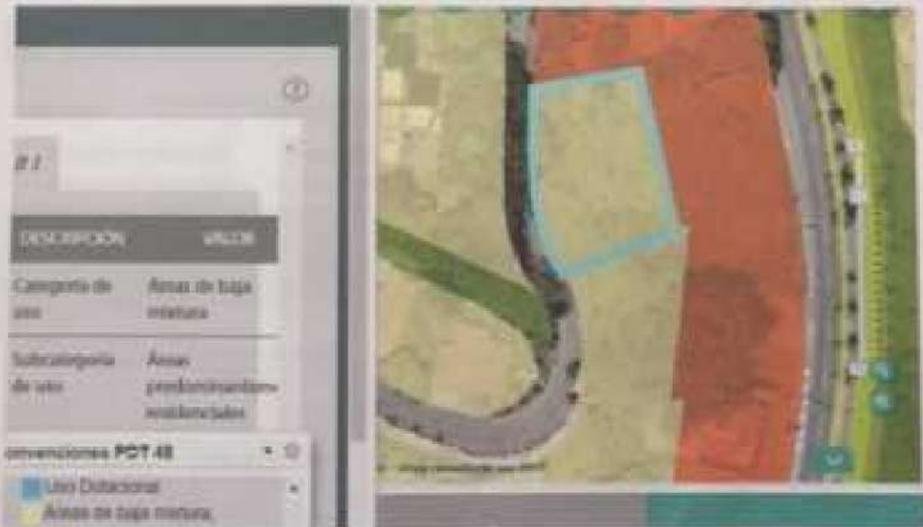
- 10 m
- 15 m

6.6. Estructura ecológica



7. NORMA PARA LAS ML 14459 y 14457 FRONTALES A LA CRA 39:

7.1. Usos del suelo



7.2. Aprovechamientos

DESCRIPCIÓN	VALOR
TRATAMIENTO	Consolidación Nivel 5
Dens habit máx (Viv/há)	120
Dens máx tot venta derechos	0
IC máx	1,4
IC máx venta	0



Tabla de Aprovechamientos e Intensidad de Usos

Tratamiento: Consolidación Nivel 5

Categoría Uso del Suelo: Área de baja densidad

Subcategoría Uso del Suelo: Área predominantemente residencial

Categoría de uso		Consolidación	
		Proporción de actividad residencial	Proporción de usos diferentes a la actividad residencial
Área de baja densidad	Área predominantemente residencial	Máximo sobre IC: 100% No aplica: usos no aplicables	En lotes $\leq 1.000 \text{ m}^2$, hasta 4 usos de 50 m ² y máximo de 100 m ²
Área de baja densidad	Área predominantemente residencial	Máximo sobre IC: 100%	En lotes $\leq 1.000 \text{ m}^2$ y $\leq 2.000 \text{ m}^2$, un máximo de 4 usos de superficie de 100 m ² cada uno, o el primer gran lote hasta su posible área máxima de 5 m ²
Área de baja densidad	Área predominantemente residencial	Máximo sobre IC: 100%	Lotes $\leq 2.000 \text{ m}^2$ un máximo de 10 usos de superficie al primer plan, un máximo de 500 m ² de usos de superficie hasta su posible área máxima de 5 m ²

Índice de Ocupación

CMML	USUARIOS
Área (m ²)	Índice de Ocupación
1.026,43	85,7% del área total del lote

Tabla de Aprovechamientos y Cesiones Urbanas

Código Proyecto	Aprovechamientos			Cesiones Públicas				
	Superficie (m ²)	M ² Hab.	Altura	Cuentas de suelo para uso residencial urbano de departamentos, apartamentos e independientes			Especialidad de explotación	
				Urbano (m ²)	Reservado (m ²)	% Área Total (m ²)	Urbano (m ²)	Urbano (m ²)
25_002_18	1267	14		18	11	18	1,8	1

Artículo 364. Estacionamientos para uso residencial.

Estrato	Privados		Públicos	
	Minimo	Maximo	Minimo	Maximo
5	1,54	14	1,5	14

Para la aplicación de la anterior tabla, se tendrá en cuenta de presentar mínimo 4 espacios de estacionamiento, de acuerdo con el número de viviendas a ser construido en el lote, por género y se incrementará para viviendas por cada 100 metros cuadrados.

Artículo 370. Área mínima construida de vivienda.

Familiales del Territorio	Área mínima	
Vivienda de uno (1) abedón (aporta ental)	30,00 m ²	
Vivienda de 2 abedón	45,00 m ²	
Número de abedón	Área mínima para viviendas tipo VP*	Área mínima para viviendas tipo VPS y VPS*
Vivienda de 3 abedón	54,00 m ²	60,00 m ²
Vivienda de 4 abedón	72,00 m ²	80,00 m ²

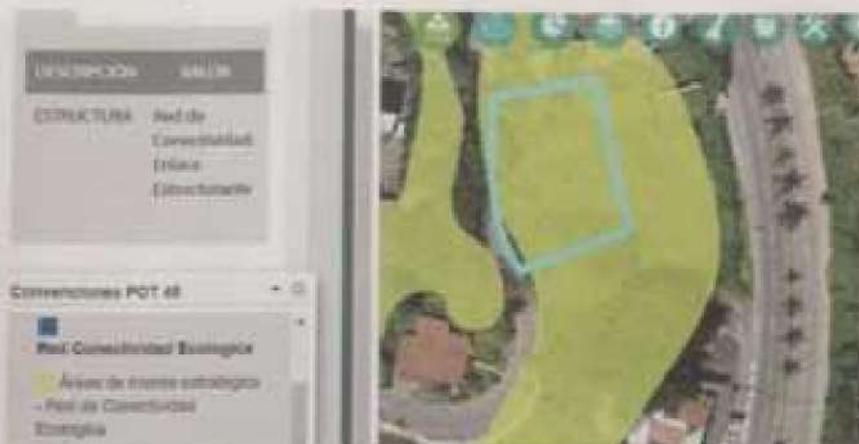
* Sólo en desarrollo progresivo

Nota: La diferencia en áreas para viviendas VP de 3 y 4 abedón respecto a las viviendas VPS y NO VPS, obedeció a razones de tipo económico, ya que la tipo VP al ser objeto de subsidio familiar de vivienda (SFV), según Decreto Nacional 875 de 2013, no podrá superar 70 SMMLV o el 10% de la valor catastral por el respectivo Plan Nacional de Desarrollo.

7.3. Retiro de quebradas



7.4. Estructura ecológica



Luego de conocer las normas de planeación y para este caso específico, se realizaron los respectivos cálculos de la capacidad de desarrollo de los lotes, haciendo unas mediciones aproximadas en Mapgis5, obteniendo como resultado una muy baja ocupación de los lotes que a su vez restringen la utilización de la totalidad del índice de construcción y disminuye la capacidad del número de parqueaderos, razones por las cuales y luego de varias pruebas, razonablemente se optó por utilizar el 70% del índice de construcción, la ocupación real después de todos los retiros de norma y una distribución probable de las áreas vendibles. Estos cálculos que también son la base del ejercicio residual realizado se anexan a continuación:

APR 2018 - Via Las Palmas EJ Suroeste (Cruce de Avenida Oriente Modillo - Salicru) - Solicitante: Kowitby World Inc. S.A.S.

7.5. Esquema de ocupación



La Escuela Nueva R₁

APR 22, 18 - Via Las Palmas K1 Sector Occidente-Oriente Modulo Subsector: Kinuaty World Inc. S.A.S

8. CÁLCULOS DE APROVECHAMIENTO

RESUMEN PARA EJERCICIO PERIODO: LOTES EN LAS PALMAS
FECHA: SEPTIEMBRE 2022
VIGENCIA: 25, 196, 58

LOTE	M2 L	USOS	AREA TOTAL	AREA OTRA	A. RESERVA	N. AREA L	# viviendas	USOS	USOS L	USOS L	M2. uso
Lot 1	2000	Res	1,425.44	1,025.07	400.37	0.00	17,000.00	Res	1,425.44	1,425.44	170
Lot 2	2000	Res	1,285.37	885.00	400.37	0.40	15,000.00	Res	1,285.37	1,285.37	150
Lot 3	2000	Res	1,075.72	675.35	400.37	0.24	12,000.00	Res	1,075.72	1,075.72	120
Lot 4	2000	Res	915.89	515.52	400.37	0.00	10,000.00	Res	915.89	915.89	100
Area Total			4,602.42	2,901.91	1,601.47	0.64	54,000.00		4,602.42	4,602.42	520

CONCEPTO	# viv/m2 otros usos	# ocup/viv	m2 venta viv/otros usos	L.C.	70% L.C.	L.O. real 23.3%
Densidad norma 120 viv/ha no se puede copar	36	3			1.4	1.127
Área prom vivienda	70		2,520			
Locales oficinas			594			
Total área construida vendible			4,744			

CONCEPTO	Cantidad	Obligación min suelo	Obligación suelo/viv	Obligación suelo otros usos	Total obligaciones suelo
Estrato	5				
Altura promedio	4				
Obligación suelo 18% mínima del A.B.	0.18	871.28			
Obligación suelo 5,6 m2/ha. Viv.			504.00		
Obligación suelo 13 m2/100 m2 otros usos	2.224			289.07	
Total obligaciones lote por áreas					793.07

APE 82-14 - Via Las Palmas K2 Sector Occidental-Oriente Medellín - Solicitante: Brevity World Inc. S.A.S

CONCEPTO	Cantidad	Obligación equipamiento vivienda	Obligación equipamiento otros usos	Total obligaciones equipamiento
Obligación equipamiento 1 m ² /viv		1	36	
Obligación equipamiento 2K 1. Cubros auto	0.22		22.34	
Total obligaciones equipamiento				58.24

CONCEPTO	Norma	Cantidad
Parqueaderos privados vehículos vivienda 1.5/viv		54
Parqueaderos privados motos vivienda 1/4 viv	0.250	1.5
Parqueaderos privados vehículos otros 1/100 m ²		22
Total parqueaderos privados		78

CONCEPTO	Norma	Cantidad
Parqueaderos visitantes vehículos vivienda 1/3 viv	0.33	12
Parqueaderos visitantes motos vivienda 1/6viv	0.17	1
Parqueaderos visitantes vehículos otros 1/50 m ²		44
Parqueaderos visitantes motos otros 1/100 m ²		4
Total parqueaderos visitantes		61

APR 83-18 - Via Las Palmas 81, Avenida Occidente-Oriente Medellín - Solicitante: Royalty World Inc. S.A.S.

10. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS INMUEBLES

10.1. DEL LOTE

Categoría	Urbano X	Semi-Urbano	Rural
Configuración:	Semi-rectangular. Tomando los cuatro lotes colindantes.		
Topografía:	Sobre las Palmas es ondulada. Entre las Palmas y la Carrera 38 es pendiente pronunciada.		

11. TITULARIDAD DE LOS INMUEBLES Y APARTES JURÍDICOS:

11.1. LINDEROS:

Claramente definidos en la Escritura Pública N° 1804 del 28 de Agosto de 1980 de la Notaría 7A de Medellín.

Matrículas Inmobiliarias N°s:	Lote N° 4 (Catastral 64)	001-14438
	Lote N° 4 A (Catastral 60)	001-14457
	Lote N° 5 (Catastral 63)	001-14458
	Lote N° 5 A (Catastral 61)	001-14459

Fuente de Información: Documentos suministrados por el solicitante y de la visita a los inmuebles por parte de los Perito Avaluadores.

Este informe no incluye un estudio de títulos sobre la propiedad avaluada. Tuvimos a nuestra disposición documentos que nos permite conocer sobre la identificación de las siguientes Escrituras Públicas:

	Número	Fecha	Notaría
Escritura Pública	1804	28 de Agosto de 1980	7A de Medellín

Con la escritura anteriormente mencionada, se hizo un aporte de los cuatro inmuebles por cuenta del señor Levy Simon a la actual propietaria que es Urbacon Ltda. & Cia. S. en C.

11.2. GRAVÁMENES INSCRITOS Y LIMITACIONES JURÍDICAS

Para este avalúo, contamos con Certificados de Tradición y Libertad, expedidos el día 23 de agosto de 2018, que contienen 9 anotaciones (la M.I. 14456 contiene 6 anotaciones). Haciendo un somero análisis de estos documentos podemos concluir que sobre estos inmuebles, existe en los cuatro lotes un gravamen de valorización de acuerdo con la Resolución 094 de 2014. Desconocemos otras limitaciones jurídicas que puedan existir y que no estén incluidas en este documento, tales como posibles sucesiones u obras públicas que afecten los inmuebles.

12. DIMENSIONES Y ÁREAS

Cuadro comparativo de áreas

Lote	Matricula	Área según C.T.	Área según municipio	Ubicación
Lote 4	001-14456	1.276,00	1.429,84	Cra 38
Lote 4 A	001-14457	676,00	915,89	Las Palmas
Lote 5	001-14458	1.005,00	1.165,30	Cra 38
Lote 5 A	001-14459	1.048,00	1.329,43	Las Palmas
Área Total		4.005,00	4.840,46	

NOTA IMPORTANTE: Existe una diferencia de 835.43 m² entre el área suministrada en los C.T. y la información contenida en la página del municipio. Para este avalúo, tomaremos las áreas suministradas en la página web del municipio.



APR 82-18 - Via Las Palmas KI Suroeste Occidente-Oriente Medellín- Subcontrato: Royalty World Inc. S.A.S.

13. ASPECTO ECONÓMICO

CONCEPTO	AREA MT ²	VALOR MT ²	VALOR TOTAL
Vr. Lotes de terreno	4.840,46 MT ² x	\$ 1.510.000 c/u =	\$ 7.309.094.600
GRAN TOTAL AVALÚO			\$ 7.309.094.600
REDONDEADO			\$ 7.310.000.000

SON: SIETE MIL TRESCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS M.L.

Avalúo Catastral año 2018		NO SUMINISTRADO
Estrato	Comercial y cinco y seis para vivienda	

14. FACTORES POSITIVOS Y NEGATIVOS

14.1. POSITIVOS

- Presentan una ubicación estratégica, con gran frente sobre la Via Las Palmas, considerado un corredor comercial de muy buena categoría.
- El sector presenta una buena ocupación de los inmuebles comerciales que allí se ubican.
- los inmuebles se encuentran integrados a una zona comercial y residencial de buena categoría.
- Un futuro proyecto urbanístico permitiría una mezcla comercial con apartamentos de fácil comercialización dada la buena ubicación.
- Ubicación sobre un corredor turístico que incluye restaurantes, hoteles, centros comerciales de muy buena categoría.
- Zona de expansión propia para proyectos mbtos de categoría
- La pendiente entre la via Las Palmas y la Carrera 38, permitiría un diseño arquitectónico que evitaria grandes movimientos de tierra. Pueden construirse pisos inferiores sobre la via las Palmas.
- La posibilidad de englobar estos cuatro lote, permite dales un desarrollo mas productivo.

14.2. NEGATIVOS

- *Cualquier diseños arquitectónico, requiere de un músculo financiero significativo. No es fácil encontrar clientes que puedan desarrollar un proyecto como el que en estos lotes pueda desarrollarse.*
- *El desarrollo individual de cada uno de estos lotes, restaría significativamente un atractivo negocio.*
- *Inmuebles con alta contaminación auditiva y de polución. Recuérdese que la Variante Las Palmas es una vía de intenso flujo vehicular*
- *Vías de acceso restringidas. Su acceso solo puede darse por la Variante las Palmas y por la Loma de San Julián.*
- *El uso que viene teniendo uno de los lotes como parqueadero del restaurante Al Paso, puede dificultar un poco cualquier proyecto que requiera su uso.*
- *La quebrada o corriente "El Encanto" exige retiros de 15 m a cada lado, que restan capacidad constructiva al lote. Sin embargo un buen diseño puede utilizar estos retiros en forma paisajista.*

15. OFERTA Y DEMANDA

El siguiente es parte de una Publicación aportada por el RNA sobre un artículo producido por el Doctor Oscar Borrero Ochoa con fecha Enero 10 de 2018. Lo transcribimos textualmente.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN EL SIGLO XXI.

Después de la crisis del sector constructor posterior a 1996, el negocio se acomodó y ahora funciona de diferente manera:

- *El mercado impulsa a los promotores para buscar nuevos lotes*
- *Una vez adquirido el lote se hacen diseños, estudios y se inicia la pre-venta generalmente a través de fiducia inmobiliaria.*
- *Cuando se llega a punto de equilibrio se obtiene la licencia de construcción*
- *Otorgada la licencia se desarrolla el proyecto. En este momento se ven torres de edificios en proceso.*
- *Los industriales de materiales sienten el impacto, primero en el cemento y hierro y posteriormente en los materiales de acabados*
- *Durante el proceso de construcción ya no hay que preocuparse por las ventas sino por terminar el proyecto y subrogar los créditos. Entonces el promotor plantea la necesidad de expandirse comprando nuevos lotes*
- *Se repite el proceso en los nuevos lotes.*

APR 82-18 - The Las Palmas El Terrazo Occidente-Oriente Medellín - Solicitante: Realty World Inc. S.A.S.

- Por lo tanto una crisis en las ventas no toma por sorpresa a los constructores con elevado inventario y grandes deudas hipotecarias como sucedió en 1997-98.

Por qué el mercado inmobiliario despegó con tanta fuerza después de 2002? Hagamos un listado de causas que todos conocemos pero parece que lo olvidamos:

- Déficit de viviendas y construcciones durante la recesión anterior. Seis años sin construir y seis años con incremento de hogares generaron una demanda represada.

- Baja en las tasas de interés y baja del dólar estimuló a la física raíz como la mejor inversión.

- Volatilidad del mercado accionario y a falta de otras inversiones seguras llevaron el ahorro-inversión del país hacia la física raíz. Es lo más fácil para el público en general no ilustrado sobre inversiones de riesgo.

- Seguridad democrática y el proceso de paz trajo muchos capitales externos, inversión extranjera que se monetizó y generó liquidez en la economía.

- Se añaden las remesas (más de 3.500 millones anuales, dos veces las exportaciones cafeteras).

- La demanda atrae más demanda. Un buen mercado genera alza en los precios de los inmuebles y otorga valorización. Quienes compran al principio encuentran que al entregar los inmuebles han tenido una gran valorización solamente sobre la cuota inicial pagada. La rentabilidad era muy atractiva (superaba una TIR del 30% anual).

- Los inmuebles entregados se arrendaban rápidamente. Los arrendamientos subieron hasta tasas del 1% mensual. Valorización más renta generaron rentabilidad del 25% anual. No había alternativa mejor en la economía. Los capitales salen de la banca que solo pagaba 8% anual por un CDT y se refugieron en la construcción.

- Los grandes grupos financieros crearon Fondos Inmobiliarios para arrendar.

- Todo el país se montó en el carrusel de la Valorización.

Pero en algún momento se saturó el mercado. Los altos precios y el exceso de oferta saturaron el mercado. Y adicionalmente sobrevino la crisis del petróleo y de las exportaciones, generando el doble déficit fiscal y de balanza de exportaciones. Aun si la economía no hubiese cedido, teníamos un mercado saturado por precios y sobreoferta.

16. CONCEPTO Y METODOLOGÍA

Para este avalúo se empleó el Método COMPARATIVO DE MERCADO, que consiste en obtener información, analizarla y confrontarla con la realidad del mercado. Se analizan la oferta, los negocios reales y las posibles demandas en zonas similares a las que tiene el sector próximo a este inmueble. Toda esta información se ordena, verifica y homologa.

Adicionalmente, se realizaron varios modelos utilizando el Método RESIDUAL que consiste en 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 comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado.

Además, consultamos a colegas conocedores de la materia y al Banco de Datos de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por nuestra empresa y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectuamos los peritos Avaluadores conduce al "Valor Objetivo", del inmuebles, en el "Valor de Negociación", intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de intereses, la urgencia económica del vendedor, el deseo del comprador, etc., todos los cuales sumados distorsionan a veces el monto de la negociación hacia arriba o hacia abajo.

17. FIRMA AVALUADORA.

Los peritos Avaluadores fueron el Doctor ARMANDO LEÓN OCHOA RESTREPO y la Arquitecta MARIA ISABELA SIERRA RODRIGUEZ, el primero de ellos, vinculados a la sociedad ACRE PROPIEDAD RAÍZ LIMITADA, empresa afiliada a Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, así como también lo es la Arquitecta Sierra Rodríguez. Ambos están inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores con la Matriculas de Avaluador N° 622 y 4131 respectivamente.

17.1. Observación:

No sobra advertir que lo emitido en este informe, es un concepto, que según el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo dice, "los conceptos se consideran como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien o quienes lo emiten, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución".

18. POLÍTICA

Para efectos de la conformación del precio de los lotes avaluados, ACRE PROPIEDAD RAIZ LTDA y la Arquitecta Sierra Rodríguez, entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos y/o conceptos recientes y las transacciones de propiedades similares en el sector o en sectores con bastantes similitudes, las cuales fueron debidamente homologadas. Se consultó información recopilada en nuestros archivos, especialmente el inventario de inmuebles que fueron o son ofrecidos en venta.

Los conceptos emitidos en este informe, son el resultado de una visita personal de uno de los peritos Avaluadores a los inmuebles. Estos valores corresponden a una negociación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual de los inmuebles, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, desconociendo las condiciones económicas de los contratantes y la urgencia de alguna transacción en particular

Se garantiza que los peritos Avaluadores y las fuentes que utilizaron para la realización de este avalúo, no tienen o han tenido intereses comercial o de otra índole en los inmuebles analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio

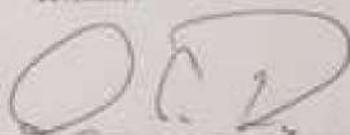
El avalúo realizado no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.

Daños y otros aspectos ocultos que no fueron observados por los Peritos Avaluadores al momento de la visita y que no fueron informados por el solicitante o propietario de los inmuebles, se excluyen de la responsabilidad de los Peritos Avaluadores.

En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, los peritos desechan evaluar tales criterios en el análisis y considera que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de éste se deriven.

19. VIGENCIA

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2º del Decreto 422 de Mar 8/2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 de Junio 24 de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico (hoy Medio Ambiente), este avalúo tienen una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor del inmueble, se conserven. El valor aquí conceptualizado, se refiere a una negociación de estricto contado.




ARMANDO LEÓN OCHOA RESTREPO	MARIA ISABELA SIERRA RODRIGUEZ
Registro Nacional de Avaluador N° 622	Registro Nacional de Avaluador N°
RAA Aval-8255196	RAA Aval-32544318

AFILADOS A



La Lonja

El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

Armando L. Ochoa Restrepo
Registro Nacional de Avaluadores N° 622
Miembro de Lonja Propiedad Raiz de Medellín y Ant.
Via Las Palmas Kilometro 1 Sentido Occidente-Oriente
APR 82-18



Cra 38 sentido occidente-oriente



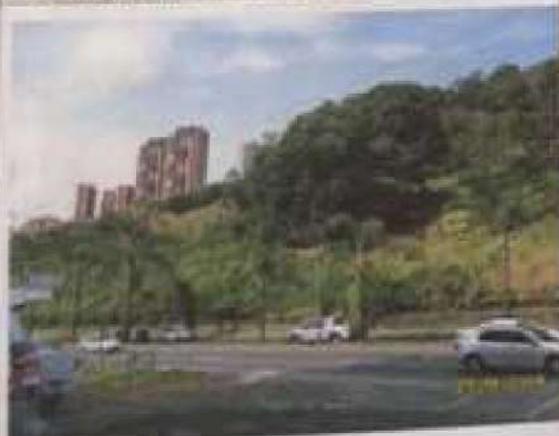
Cruce San Julián con las Palmas



San Julián desde el Hotel La Quinta



Las Palmas desde el Hotel La Quinta



Vista hacia el Norte



Las Palmas hacia el oriente

Armando L. Ochoa Restrepo
Registro Nacional de Avaluadores N° 622
Miembro de Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Ant.
Vía Las Palmas Kilometro 1 Sentido Occidente-Oriente
APR 82-18



Cra 38 occidente-oriente



Lote desde las Palmas



Vecino hacia el occidente



Vista del Hotel La Quinta



Calle San Julián



Ingreso a la Cra 38



Carrera 38



Carrera 38



PIN de validación: b6570adc



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

b6570adc

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los nueve (09) días del mes de Noviembre del 2017 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS IP URB-1123



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

MARIA ISABELA SIERRA RODRIGUEZ
C.C. 32544318

R.N.A 4131

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

ALANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	<p>ISO 21888:2018 SERA VRS 2 Ajustar su metodología valuatoria, para estructuras urbanas de acuerdo con las normas y legislación vigente.</p> <p>ISO 21888:2018 SERA VRS 2 Proceso previo de acuerdo con normas y escopo valuatorio.</p>	ESQ/001 Esquema de certificación de personal, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles urbanos

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

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

Fecha de aprobación: 01/06/2018
Fecha de vencimiento: 31/05/2022

Toda el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva e reservada del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 0187111 y también puede verlo en: 0302.72.02.02
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: R041002
Versión: 3

Página 1 de 1




REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.
CERTIFICA QUE:
ARMANDO LEON OCHOA RESTREPO
C.C. 8255196
R.N.A. 622

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

ALCANCE	OBJETIVO	ESQUEMA
Avaluar Urbanos	1) Prestar servicios de asesoría y gestión en el desarrollo de proyectos de inversión inmobiliaria. 2) Prestar servicios de asesoría y gestión en el desarrollo de proyectos de inversión inmobiliaria.	MEC002 Esquema de certificación en el nivel de categoría y especialidad de Avaluador de Inmuebles Urbanos

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

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

Fecha de expedición: 01/04/2017

Fecha de vencimiento: 30/04/2020

Toda el contenido del presente certificado, se propaga y respalda en virtud del R.N.A. y se encuentra en el sitio Web del R.N.A. y puede pagarse en el sitio Web del R.N.A. y puede pagarse en el sitio Web del R.N.A.





PDF de Verificación: 66273462



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2015 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **ARMANDO LEON OCHOA RESTREPO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8255196, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-8255196**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ARMANDO LEON OCHOA RESTREPO** se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Junio de 2020.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2020.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: **ANTIOQUIA, MEDELLÍN**, Medellín Carrera 80 # 50-147

Teléfono: (4) 4211010

Correo Electrónico: gerencia@acre.com.co

Que revisados los archivos de antecedentes del Comité Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **ARMANDO LEON OCHOA RESTREPO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8255196.

El(la) señor(a) **ARMANDO LEON OCHOA RESTREPO** 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.



Esquema Legal
Abogados

PRUEBA DOCUMENTAL Nro. 8

ECO TOWER

VIA LAS PALMAS CON SAN JULIAN

JULIO 2017

ZEN★GROUP

DATOS GENERALES

- PISOS 5 AL 10
- 58 UNIDADES FLEX DE VIVIENDA CON ÁREA Y PRECIO PROMEDIO DE 67M2 Y \$5,200,000/M2.
- 82 PARQUEADEROS PARA LAS 58 UNIDADES DE VIVIENDA (SÓTANO 3 Y 4)

- PISO 4
- ÁREA SOCIAL Y FITNESS PARA LA VIVIENDA: PISCINA LAP, SUN DECK, GIMNASIO, SPA
- ÁREA DE CO-WORKING PARA LOS ESPACIOS FLEX DE EMPRENDIMIENTO

- PISOS 2 Y 3
- 44 UNIDADES FLEX DE EMPRENDIMIENTO CON ÁREA Y PRECIO PROMEDIO DE 50M2 Y \$6,500,000/M2.
- 50 PARQUEADEROS PARA LOS ESPACIOS DE EMPRENDIMIENTO (SÓTANO 2)

- PISO 1 (VÍA LAS PALMAS)
- 1000 M2 DE ÁREA COMERCIAL, EN TAMAÑO Y DISTRIBUCIÓN A SER DEFINIDA. ALTURA PISO-TECHO 5 M
- ESTA ÁREA COMPARTE EL LOBBY Y RECEPCIÓN TANTO PARA LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO PARA LOS ESPACIOS DE EMPRENDIMIENTO.

- 50 PARQUEADEROS (SÓTANO 1) PARA LOS CLIENTES DEL ÁREA COMERCIAL.

VENTAS

• 58 UN VIVIENDA FLEX 67M2	\$5,200,000	\$348,400,000	\$20,207MILLONES
• 44 UN EMPREND FLEX 50M2	\$6,700,000	\$335,000,000	\$14,740 MILLONES
• LOCALES COMERCIAL 1000M2	\$8,500,000		\$8,500 MILLONES
• PARQ PRIVADOS 180	\$30,000,000		\$5,400 MILLONES
• TOTAL VENTAS			\$48,907 MILLONES

COSTOS

ITEM	UNIT	CANTIDAD	COSTO UNIT	TOTAL	% COSTO TTL
TIERRA	m2	4840	\$2.000.000	\$9.680.000.000	22%
CDC	m2	20176	\$1.107.500	\$22.345.000.000	50%
COSTOS INDIRECTOS	gl	1	\$12.515.000.000	\$12.515.000.000	28%
TOTAL COSTOS				\$44.540.000.000	100%

RESULTADOS FINANCIEROS

• TOTAL VENTAS	\$48,907,000,000
• COSTO TOTAL	\$44,540,000,000
• UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$4,367 MILLONES
• ROI	9,80%
• DURACION DEL CICLO COMPLETO	3 ANOS
• ROR (ANUAL)	3,27% ANUAL

ANTEPROYECTO ARQUITECTONICO

FACHADA OCCIDENTAL



ZEN★GROUP

ANTEPROYECTO ARQUITECTONICO
FACHADA ORIENTAL



ZEN GROUP

FACHADA SURORIENTAL



GRACIAS!

ZEN★GROUP

Todo el material presentado aquí es propiedad de Zen Group SAS. Prohibida su reproducción o uso sin previa autorización.



Esquema Legal
Abogados

PRUEBA DOCUMENTAL Nro. 9

CLIENTE

Ivan Marín

COTIZACIÓN

Fecha: 16/12/2019

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO
Plancha de localización (ambos edificios)	1	\$170.000
Plancha de planos arquitectónicos edificio 1	11	\$1'870.000
Plancha de planos arquitectónicos edificio 2	10	\$1'700.000
		TOTAL
		\$3'740.000

Términos

1. Para iniciar cualquier proyecto es necesario pagar el 50% por adelantado. El 50% restante se pagará una vez finalice el proyecto.
2. Se entregara unicamente un juego de planos.
3. La cantidad de planchas puede variar según la acomodación final de la planimetría, por lo tanto el precio total también es variable.



Esquema Legal
Abogados

PRUEBA DOCUMENTAL Nro. 10

Medellín, Junio 5 de 2020.

**Ingeniero
IVAN MARIN
Proyecto Orange
Ciudad.**

**REF: COTIZACIÓN PRE EVALUACION AMBIENTAL LOTE 2
PROYECTO ORANGE EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE
MEDELLIN**

De acuerdo a lo solicitado por usted, y después de realizar visita de campo al lote, nos permitimos presentarle cotización por la pre evaluación y tratamiento tipo finca a construir en jurisdicción del municipio de Sabaneta antes de ser presentado ante la autoridad ambiental, la cual incluye:

- Evaluación Ambiental desde el punto de vista forestal: en esta etapa se identificarán las restricciones ambientales y se realizará clasificación arbórea, cultivos Vs satélite – libro rojo – compensación
 - Recomendaciones para el manejo de malezas altas y bajas y arbustivos inferiores a 10 cm de DAP.
 - Botada del material vegetal resultante del tratamiento tipo finca

NOTAS:

- ◆ Para esta etapa se requiere personal capacitado para realizar las labores descritas, el cual será suministrado por nosotros, el cual solo podrá trabajar sábado y domingo o días alternos.
- ◆ En el plano topográfico vs visita de campo se evidencia que no están incluidos todos los árboles y arbustos existentes en este lote, estos últimos se encuentran en un alto porcentaje al interior del seto.



Duración: veinte (20) días calendario. Tener en cuenta que es una actividad que debe realizarse en horarios específicos y con herramientas manuales y/o artesanales.

Valor a Cobrar:

- ✓ Incluyendo personal: Nueve Millones Quinientos mil pesos (\$9'500.000, 00) M.L. más IVA

Validez de la Propuesta:

Quince (15) días contados a partir de la fecha de recibo de la propuesta.

Atentamente,

ELKIN ZULUAGA
Asesor Ambiental



Esquema Legal
Abogados

PRUEBA DOCUMENTAL Nro. 11

Bogotá, 16 de Mayo de 2019

SP-INM-BG-205

Señor
IVAN DARIO MARIN DE BEDOUT
ESM

CARTA DE INTENCIÓN

El suscrito Representante Legal de la Sociedad **SP INMOBILIARIA S.A.S** identificado como aparece al pie de su respectiva firma, teniendo en cuenta las conversaciones sostenidas, se permite MANIFESTAR lo siguiente:

OBJETIVO

El objetivo de esta Carta de Intención, es establecer las bases y condiciones iniciales para formalizar nuestra intención de participar en la estructuración y gerencia de un proyecto inmobiliario a desarrollarse en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nro Matrículas 001-14456, 001-14457, 001-14458, 001-14459 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, ubicado en la Av Las Palmas con Calle 26 (Loma de San Julian).

Teniendo en cuenta lo anterior, destacamos nuestras funciones principales:

1. SP INMOBILIARIA SAS se encargará de la Estructuración del proyecto.
 - 1.1 Son funciones del Estructurador del proyecto:
 - Elaborar con costo al proyecto, los estudios de competencia y de mercado, necesarios para analizar los aspectos comerciales relevantes.
 - Determinar los valores de venta de los inmuebles del proyecto.
 - Coordinar junto con el diseñador arquitectónico, las cabidas, implantaciones y cuadros de áreas del diseño preliminar.
 - Determinar los indicadores base para estimar los costos directos e indirectos del proyecto.
 - Realizar la factibilidad y flujos de caja estimados.
 - Analizar junto con los socios del proyecto, la viabilidad y posible desarrollo del mismo.
 - Establecer las bases jurídicas iniciales, y realizar los documentos fiduciarios y contractuales necesarios para el desarrollo del proyecto.
2. SP INMOBILIARIA SAS se encargará de la Gerencia del proyecto.
 - 2.1. Son funciones generales de la Gerencia del proyecto:



- Coordinar la planeación y ejecución del proyecto
- Ejercer el liderazgo en el manejo de las relaciones entre las partes, para garantizar las sinergias esperadas.
- Hacer la gestión, control y seguimiento que permita identificar oportunamente los riesgos y desviaciones en la planeación y ejecución del proyecto.

2.2. Son funciones específicas de la Gerencia del proyecto:

2.2.1 ADMINISTRATIVAS:

- Coordinar la definición de acuerdos de servicio de los siguientes niveles alineados con los de primer nivel definidos con socios.
- Coordinar la organización y desarrollo de los distintos grupos de trabajo: junta de socios, comités: técnico, comercial, financiero y de obra.
- Presentar a los socios los informes respectivos sobre el estado general del proyecto y el desarrollo de las actividades y gestiones encomendadas a la gerencia, en relación con las áreas que aparecen a continuación.

2.2.2 OPERACIÓN DEL PROYECTO

i) DIRECCIONAMIENTO JURÍDICO:

- Representar el proyecto en todos y cada uno de los actos en los cuales se requiera.
- Continuar con la estructuración del negocio o proyecto desde la perspectiva legal, coordinando los asesores que se requieran.
- Manejar las relaciones con las entidades estatales tales como Alcaldía, Oficina de Registro e Instrumentos públicos, Notarías, Curadurías, para cumplir con las gestiones legales necesarias para la estructuración y desarrollo del proyecto.
- Adelantar los registros, inscripciones e informes que se deban presentar ante las distintas autoridades o entidades del orden nacional, departamental o municipal.
- Elaborar los contratos inherentes a las actividades de Gerencia, en general, los documentos legales que se requieran para el desarrollo del proyecto, con autorización previa de los socios.
- Ejecutar o supervisar el diligenciamiento de los documentos o trámites legales necesarios para desarrollar el proyecto, tales como: englobes, desenglobes, hipotecas, estudios de títulos, contratos de fiducia, reglamento propiedad horizontal.
- Efectuar las entregas de las zonas de cesión al municipio.
- Realizar los trámites ante las entidades respectivas, relacionados con la salida a ventas: encargo fiduciario, permiso de ventas, certificado de permiso de habitabilidad en caso que se requieran



ii) **CONTRATACIÓN:**

- Definir con los socios los procedimientos que se deben seguir para la apertura de cotizaciones y las adjudicaciones de contratos u órdenes de trabajo que no competen a la construcción como tal.
- Presentar a los socios las políticas para el manejo de riesgos.
- Definir y contratar el corredor de seguros. El cual se debe definir entre los socios.

iii) **MANEJO DE PERSONAL:**

- Garantizar la asignación y disponibilidad del recurso humano necesario y de los recursos técnicos requeridos para el desarrollo de la gestión gerencial.
- Hacer seguimiento y verificar la definición del equipo humano necesario por parte de los socios para el desarrollo de cada una de las funciones comerciales y gerenciales del proyecto.
- Evaluar bimestralmente la capacidad del equipo dedicado al proyecto para hacer las recomendaciones pertinentes a los socios, cuando sea personal de estos o para cambiarlo cuando sea responsabilidad directa del proyecto.
- Estructurar directrices claras con relación a las políticas de temas humanos en: selección, contratación, evaluación, remuneración, capacitación, reconocimiento y desvinculación para las personas que estén vinculadas directamente al proyecto.
- Liderar los procesos de litigio con la ayuda de abogados externos en representación de las empresas desarrolladoras del Proyecto.

iv) **ARCHIVO Y CORRESPONDENCIA:**

Coordinar el manejo de la información del proyecto con altos estándares de calidad, con el fin de tener acceso fácil a cualquier información pertinente al proyecto durante su desarrollo y después de su liquidación.

v) **DIRECCIONAMIENTO FINANCIERO:**

- Implementar la estructura de financiamiento del proyecto.
- Programar y controlar el flujo de caja del proyecto de manera que siempre se cuente con los recursos necesarios.
- Realizar las gestiones para la consecución de los créditos necesarios para financiar el proyecto, previa definición por parte de los socios de la entidad crediticia deseada.
- Solicitar a los socios los aportes de capital que sean necesarios por fuera de los créditos con entidades financieras.
- Verificar que la contabilidad se lleve a través de la fiduciaria con la calidad y oportunidad requerida y acorde con las disposiciones legales.
- Coordinar la definición de una política tributaria clara por parte de los socios que se refleje en el manejo contable del proyecto.
- Garantizar el cumplimiento de las obligaciones tributarias del proyecto.



- Manejar las relaciones con las entidades financieras y fiduciarias, no relacionadas con el tema de aprobación de créditos individuales y comercialización.
- Dar atención oportuna a las obligaciones financieras vigentes.
- Garantizar el adecuado manejo de la tesorería y cumplimiento de obligaciones legales con terceros.
- Presentar mensualmente a la Junta de socios un análisis del manejo económico del proyecto con las recomendaciones pertinentes, como parte del Informe general del proyecto.
- Definir los parámetros claros para el manejo contable del proyecto.
- Llevará un control ordenado del cumplimiento de las políticas de manejo de los aportes entregados por los socios, pago de los beneficios y utilidades acordados, así como de los préstamos que llegaren a realizarse al proyecto.

vi) PLANEACIÓN Y PROGRAMACIÓN DE REUNIONES:

- Coordinar las reuniones entre socios, las cuales como mínimo deben ser: una junta mensual y un comité técnico quincenal de revisión general de todas las actividades.
- Programar la agenda de las reuniones con anticipación y recordar las citaciones oportunamente.
- Preparar las juntas con información gerencial confiable y de excelente calidad.
- Liderar el desarrollo de la reunión garantizando que el espacio se utilice para: seguimiento de la relación y del desarrollo del proyecto, orientación y toma de decisiones y evaluación de nuevas oportunidades.
- Documentar y hacer seguimiento a las decisiones tomadas, su distribución oportuna a las instancias respectivas y garantizar su archivo ordenado para consulta.
- Hacer seguimiento mensual a los pendientes que salgan de estas reuniones y actuar para que se resuelvan por parte de los responsables.
- Evaluar periódicamente la efectividad de las reuniones de junta de socios y comités del proyecto, retroalimentar a sus miembros y garantizar que se hagan los ajustes requeridos.

Propuesta económica:

Nuestros honorarios los tasamos de acuerdo con un porcentaje sobre las ventas, así:

- **Estructuración** 0,5% sobre el valor de las ventas
- **Gerencia** 2,5% sobre el valor de las ventas

Los porcentajes mencionados no incluyen IVA, el cual dependerá de la figura que se defina para el desarrollo de la relación contractual.

Dado que somos conscientes de aliviar en cierta medida el flujo de caja del proyecto, proponemos la siguiente forma de pago de los honorarios descritos:



Honorarios de Estructuración.

- Un pago mensual de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000), desde el inicio del contrato a suscribir hasta la salida a ventas del proyecto.
- Un pago para completar el 30% del valor de dichos honorarios, una vez se dé la salida a ventas, descontando lo pagado por las mensualidades mencionadas en el punto anterior.
- Un pago por el saldo, es decir el 70% restante, una vez se obtenga el punto de equilibrio del proyecto.

Honorarios de Gerencia.

- Un pago mensual de QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$15.000.000), desde la salida a ventas y hasta el inicio de escrituración de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto.
- Un pago para completar el valor total de los honorarios, una vez se inicie de escrituración de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto, descontando lo pagado por las mensualidades mencionadas en el punto anterior.

Por lo tanto para perfeccionar la presente propuesta, será necesario suscribir un documento vinculante entre las partes, en el que se plasmen las condiciones establecidas en el presente documento, no obstante, nuestra concurrencia a suscribir el mencionado documento dependerá de las condiciones, técnicas, financieras, jurídicas finales y aquellas que impliquen aprobación de las entidades financiadoras, sociedades fiduciarias, curadurías entre otras.

La respuesta de esta comunicación deberá remitirse en medio físico o magnético a la dirección Carrera 74 N° 28-29 de Medellín, con copia a los correos electrónico byron.alzate@sp.com.co y rafael.perdomo@sp.com.co en un plazo máximo de (15) días calendario posterior a su recibo.

Cordialmente,



EDGAR BYRON ALZATE RAVE
Representante Legal

