

Dictamen pericial mas liquidación crédito del proceso con radicado 2018/00106/00

al derecho abogada <alderecho.abogada@gmail.com>

Lun 10/05/2021 14:28

Para: Juzgado 01 Promiscuo Circuito - Antioquia - Segovia <jprctosego@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (7 MB)

liquidacion credito cidesa.pdf; DICTAMEN PERICIAL SEGOVIA ANTIOQUIA pdf.pdf;

Buenas tardes señor Juez del Juzgado promiscuo del Circuito de Segovia me permito adjuntar dictamen pericial , más la liquidación del crédito del proceso con radicado 2018/00106/00 solicitado para tramitología al debido proceso.

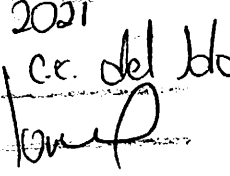
Para efectos de notificación:

Viviana del Pilar Hinestrosa Castro

E-mail: alderecho.abogada@gmail.com

Calle 49 Cr48-44 ofc 104 primer piso torres copacabana

Móvil: 313 5730378.

JUZGADO PROMISCO DEL CIRCUITO DE
Segovia - Antioquia
10 mayo 2021
Se recibe en el C.C. del bto




Segovia, Febrero 23 de 2021

Señores

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE SEGOVIA ANTIOQUIA

E. S. D.

PROCESO:	EJECUTIVO HIPOTECARIO CON TITULO PAGARÉ
EJECUTANTE	CIDESA COOPERATIVA DE AHORRO Y VIVIENDA NIT. 890982297-2
EJECUTADO	NELSON AREIZA ALVAREZ CC. N° 70576.383
APODERADA	VIVIANA DEL PILAR HINESTROSA CASTRO
RADICADO:	2019-00106

ASUNTO: ALLEGO DICTAMEN PERICIAL DE LA PROPIEDAD URBANA



ZULMA ODILA BECERRA COSSIO, identificada con la cédula de ciudadanía Nro.43.594.779 expedida en Medellín mayor de edad, vecina del Municipio de Medellín, obrando en calidad Avaluadora Registrada, manifiesto que allego Dictamen Pericial el barrio San Bartolo Municipio de Segovia.

CONCLUSION DEL TECNICO AVALUADOR

AVALUO CONSTRUCCION EDIFICACION

TIPO	CASA
AREA CONSTRUIDA	285
VALOR m2	584.791
AVALUO AREA PRIVADA	166.665.435

AVALUO COMERCIAL LOTE DE TERRENO

TIPO	AREA LIBRE
AREA LIBRE	220.6
VALOR m2 DEL LOTE	378.793

AVALUO CONSTRUCCION Y TERRENO

TIPO	EDIFICACION	AREA LIBRE
AREA	285	220
VALOR M2	584.791	378.793
VALOR AVALUO	166.665.435	83.334.565

AVALÚO COMERCIAL PROPIEDAD (100%) \$250.000.000.00

Respetuosamente, señor juez

Atentamente:

ZULMA ODILA BECERRA COSSIO

CC. Nro. 43.594.779 expedida en Medellín

Registro Abierto de Avaluadores AVAL- 43594779



SEGOVIA - ANTIOQUIA
BARRIO – SAN BARTOLO
FEBRERO DE 2021



AVALUO COMERCIAL DE LA PROPIEDAD EN LA ZONA URBANA

ZULMA ODILA BECERRA COSSIO
TECNICA AVALUADORA REGISTRADA



DICTAMEN PERICIAL AVALUO COMERCIAL PROPIEDAD URBANA

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
IDENTIDAD DE QUIEN RINDE EL DICTAMEN PERICIAL Y DE QUIEN PARTICIPÓ EN SU ELABORACIÓN	4
PROPÓSITO DEL DICTAMEN PERICIAL AVALÚO COMERCIAL DE LA PROPIEDAD URBANA EN SEGOVIA	4
I. INFORMACIÓN BÁSICA AVALUO COMERCIAL	5
1. AREA DE LA VIVIENDA CONSTRUIDA	5
1.1 UBICACIÓN DE COLOMBIA A NIVEL SURAMERICA HASTA EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	7
1.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA Y UBICACIÓN DEL MUNICIPIO DE SEGOVIA	7
1.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA Y UBICACIÓN DEL MUNICIPIO DE SEGOVIA	7
1.4 MAPA UBICACIÓN DEL MUNICIPIO DE SEGOVIA Y DISTANCIA DESDE MEDELLIN	8
1.5 VISTA SATELITAL DE SEGOVIA EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	8
1.6 CUADRO DEL ESTADO DEL INMUEBLE	8
1.6.1 DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA URBANA	9
2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD	9
2.1 TOTAL DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS (3) EN EL LOTE DE TERENO DISCRIMINADOS A CONTINUACION	9
2.2 PRIMER NIVEL CON UNA (1) EDIFICACION SIN DESENGLOBE	11
2.3 ACABADOS E INSTALACIONES DE LA CONSTRUCCION Y EL TERRENO	13
II. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA PROPIEDAD	13
2. DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD	
2.1 VISITA AL INMUEBLE URBANA	13
2.2 CLASE DE INMUEBLE	14
2.3 VECINDARIO DEL MUNICIPIO DE SEGOVIA	14
2.4 TRANSPORTE Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURA VIAL	14
III. ASPECTO JURÍDICO DEL DICTAMEN	15
3. TÍTULOS OBSERVADOS DE LA PROPIEDAD	15
3.1 ASPECTOS GENERALES LINDEROS, ESPECIFICACIONES Y MATRICULA INMOBILIARIA DEL CERTIFICADO DE LIBERTAD N° 027-18538	15
IV. MARCO NORMATIVO	16
4 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN	17
V. ASPECTO ECONÓMICO	17
5. UTILIZACIÓN ECONÓMICA DE LA PROPIEDAD	17
5.1 ARRENDAMIENTO MENSUAL DE LA PROPIEDAD	17
5.2 EL PRECIO DE LA PROPIEDAD CON EL VALOR DE SUS ATRIBUTOS	18
5.3 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	18
5.4 PÁGINA WEB FUENTE PARA EL RASTREO DE PRECIO DE PROPIEDADES EN EL MUNICIPIO DE EBEJICO ANTIOQUIA 21/02/2021	18
6 AVALÚO COMERCIAL DE LA PROPIEDAD	20
6.1 METODOS PARA AVALUAR LOS INMUEBLES EN COLOMBIA	20
6.2 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.	20
6.3 POLÍTICA EMPLEADA EN LA PRESENTACION DEL AVALUO COMERCIAL	20
6.4 ANÁLISIS DE MÉTODOS PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR NETO DE ESTUDIO DE MERCADOS	20
6.5 DAÑOS MATERIALES POR LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE	22
6.6 EL VALOR TOTAL DEL AVALUO COMERCIAL DE LA PROPIEDAD	23
6.7 VIGENCIA DEL PERITAJE A LA PROPIEDAD	23
7. CONCLUSIONES DICTAMEN PERICIAL	23



Segovia, Febrero 23 de 2021

Señores

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE SEGOVIA ANTIOQUIA

E. S. D.

PROCESO:	EJECUTIVO HIPOTECARIO CON TITULO PAGARÉ
EJECUTANTE	CIDESA COOPERATIVA DE AHORRO Y VIVIENDA NIT. 890982297-2
EJECUTADO	NELSON AREIZA ALVAREZ CC. N° 70576.383
APODERADA	VIVIANA DEL PILAR HINESTROSA CASTRO
RADICADO:	2019-00106

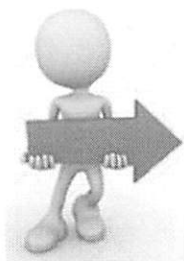
DICTAMEN PERICIAL
(artículo 226 y 227 del Código General del Proceso)

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

Nombre: ZULMA ODILA BECERRA COSSIO
Identificación: 43.594.779 DE MEDELLIN
Dirección: CARRERA 52 # 44-04 EDIFICIO CISNEROS OFICINA 604
Ciudad: MEDELLIN - ANTIOQUIA
Teléfono: 5110386 - 3103849158
Correo electrónico: zulmacossiobe327@hotmail.com
Profesión, oficio arte o actividad especial por quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración: DISEÑADORA TEXTIL Y DE MODAS ADMINISTRADORA DE EMPRESAS, CONTADORA PUBLICA Y ABOGADA TITULADA, AUXILIAR DE LA JUSTICIA Y TECNICA AVALUADORA REGISTRADA.
EXPERINCIA: 15 AÑOS
JURAMENTO: Manifiesto bajo la gravedad del juramento que mi opinión es autónoma y corresponde a mi real convicción para lo cual soy idónea a corde a mis diferentes profesiones.
PUBLICACIONES RELACIONADAS CON LA MATERIA DEL PERITAJE: Ninguna
DESIGNACION POR LA MISMA PARTE O APODERADO: Manifiesto que he sido designada por la parte o la abogada dentro del proceso, no en posesión por el juzgado.
DECLARACION ARTICULO 226 DEL CGP. Num 8° y 9°: informo que el método utilizado para el peritaje es el comparativo acorde a la Resolución N° 620 del 23 de septiembre 2008 del Instituto de Agustín Codazzi, el cual establece los procedimientos para los peritajes ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997.
RELACIÓN DE DOCUMENTOS E INFORMACIÓN UTILIZADA EN LA PRESENTACIÓN DEL PERITAJE: Código General Del Proceso Resolución N° 620 del 2008 del Instituto de Agustín Codazzi, Normas Internacionales de Información Financiera para peritajes NIIF, Principios del Plan Básico de Ordenamiento Territorio
REVISTAS ESPECIALIZADAS. La Guía Inmobiliaria Construdata Precios. La firma privada Construdata de Legis S.A. (deberá anexar los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística)



ACORDE A LA CERTIFICACIÓN DEL AVALUADOR SE PROCEDE A ELABORAR EL DICTAMEN PERICIAL DEL LOTE Y CONSTRUCCION



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

PROPÓSITO DEL DICTAMEN PERICIAL AVALÚO COMERCIAL DE LA PROPIEDAD URBANA EN SEGOVIA¹



Entiéndase por avalúo comercial del lote de terreno y las mejoras implantadas en la propiedad por medio de cálculos encaminados a formarse un juicio a cerca del valor de una construcción y un lote de terreno ubicado en la: carrera 47 # 53A de la zona urbana del barrio San Bartolo del Municipio de Segovia – Antioquia.

I. INFORMACIÓN BÁSICA AVALUO COMERCIAL

TIPO INMUEBLE: LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES

PAÍS: COLOMBIA

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA

MUNICIPIO: SEGOVIA

BARRIO: SAN BARTOLO

ZONA: URBANA

BALDIO: URBANO

TEMPERATURA: VARÍA DE 21 °C A 29 °C

DIRECCION: CARRERA 47 # 53A

DESTINACION: VIVIENDA

CODIGO CATASTRAL: SIN INFORMACION

ANTIGÜEDAD DE LA VIVIENDA: APROX. 30 AÑOS

MATRICULA INMOBILIARIA DE LA OFICINA DE REGISTROS PUBLICOS DE SEGOVIA MI N° 027-18538

ESCRITURA PÚBLICA 625 DEL 10/12/2015 DE LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE SEGOVIA -ANTIOQUIA

1. AREA DE LA VIVIENDA CONSTRUIDA

PRIMER NIVEL:

AREA LOTE DEL TERRENO: 505.6 mts

AREA CONSTRUIDA: 285 m²

TOTAL AREA LIBRE: 220.6 m²

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

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



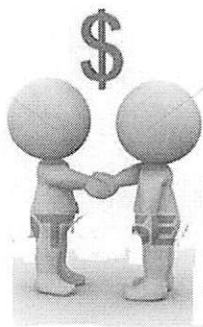
PROPIEDAD: 01

- Construcción de una vivienda con mejoras implantadas
 - (1) casa principal
 - (2) apartamentos



DE ACTO: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA -INDETERMINADA
PAGARÉ: N° 182000183
CUANTIA: **\$100.000.000.00**
INTERESES: TASA MÁXIMA LEGAL
DERECHO EQUIVALENTE: 100%

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



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

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

SUPOSICIONES Y CONDICIONES LIMITANTES

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



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

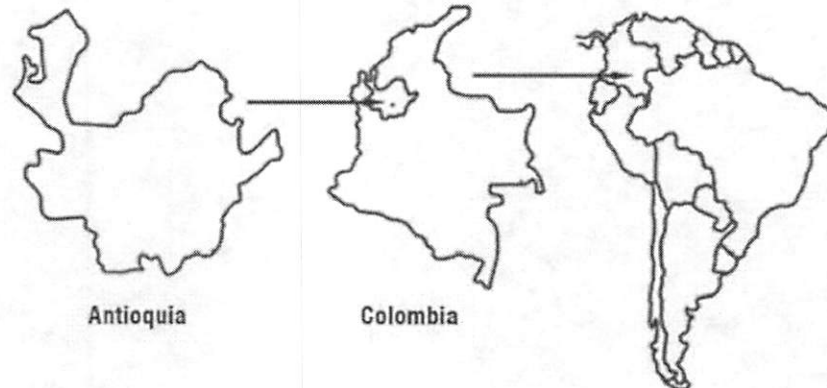


FIGURE 1. Location of the state of Antioquia, Colombia.

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

1.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA Y UBICACIÓN DEL MUNICIPIO DE SEGOVIA



Mapa geográfico Ubicación del Municipio
Antioquia – Segovia
maps.google.com

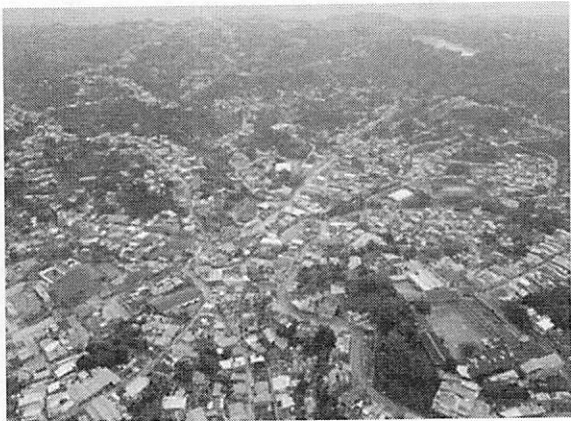
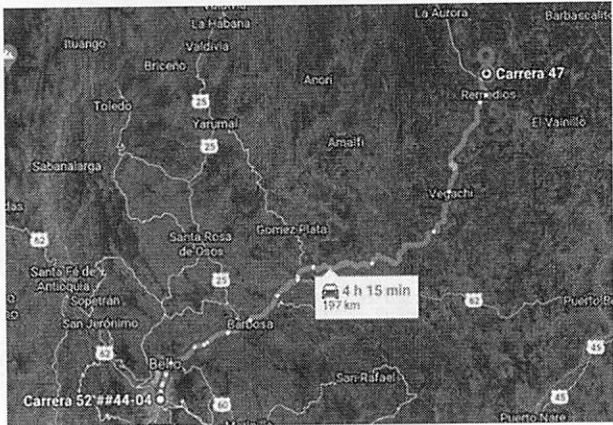
1.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA Y UBICACIÓN DEL MUNICIPIO DE SEGOVIA



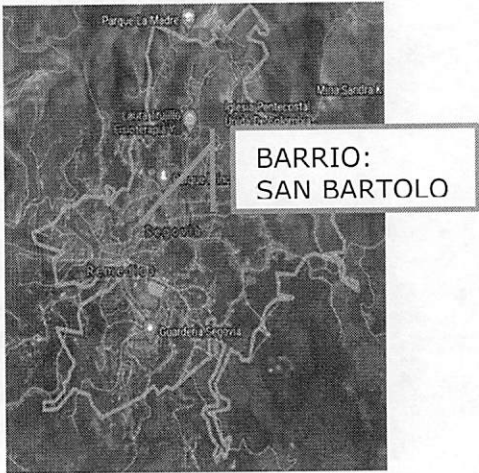
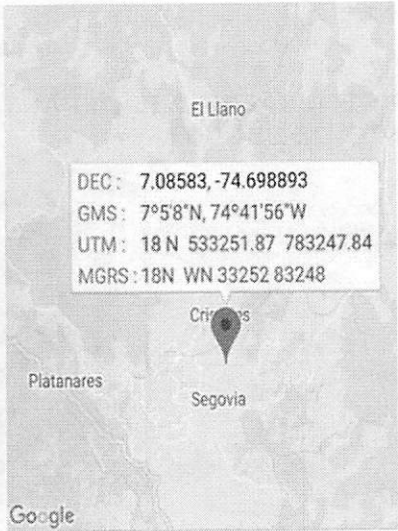
Ubicación satelital del Municipio
Mapa Segovia- Antioquia
maps.google.com



1.4 MAPA UBICACIÓN DEL MUNICIPIO DE SEGOVIA Y DISTANCIA DESDE MEDELLIN



1.5 VISTA SATELITAL DE SEGOVIA EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA



Ubicación satelital del Municipio
Mapa Segovia- Antioquia
maps.google.com

1.6 CUADRO DEL ESTADO DEL INMUEBLE

FORMA:	PLANA
CONSOLIDACIÓN.	TOTAL
SERVICIOS PÚBLICOS:	(SI) Acueducto, (SI) Alcantarillado, (SI) Luz, (NO) Teléfono, (NO) Internet, (SI) Gas Pipeta (SI) Cable Tv.
URBANISMO.	(SI) Vía (SI) Aceras, (NO) Arborización. (NO) Zonas de parqueos



VÍA FRONTAL	(SI) asfalto (SI) vehicular (NO) zona verde (SI) cemento (NO) peatonal (NO) sin pavimentar (NO) doble vía (NO) separador central (NO) doble vía troncal
TRANSPORTE	(SI) fácil (NO) regular (NO) difícil
VALORIZACIÓN PROBABLE	() creciente (X) normal () decreciente
SERVIDUMBRE	No aplica
GRAVAMEN	HIPOTECA ABIERTA

1.6.1 DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA URBANA

ESTILO	() moderno () antiguo	(X) intermedio () antiguo reformado
--------	----------------------------	---

2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD



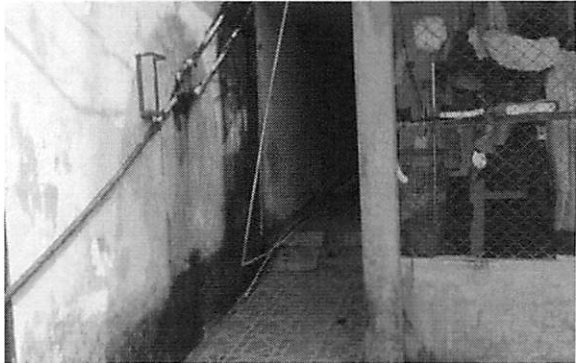
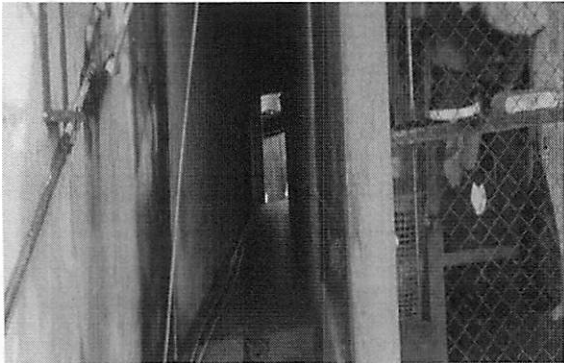
En la actualidad la construcción y cuenta con mejoras implantadas en la propiedad en los techos, suelos, paredes, cocina y baños, para hacer habitable la propiedad.

2.1 TOTAL DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS (3) EN EL LOTE DE TERENO DISCRIMINADOS A CONTINUACION:

Se describe a continuacion una construccion de una vivienda sin desglobar y su correspondiente mejora con (2) construcciones que sirven como apartamentos distribuidos: cocina sencilla, baño y un salón con techo(madera y teja de barro y eternit), zona de ropas, con muros en ladrillo o a la vista, pisos en cerámica y piso rustico en la entrada.

REGISTRO FOTOGRAFICO DE LA CONSTRUCCION
SEGOVIA – BARRIO SAN BARTOLO

REGISTRO FOTOGRAFICO N° 1





REGISTRO FOTOGRAFICO N° 2



REGISTRO FOTOGRAFICO N° 3



REGISTRO FOTOGRAFICO N° 4



REGISTRO FOTOGRAFICO N° 5





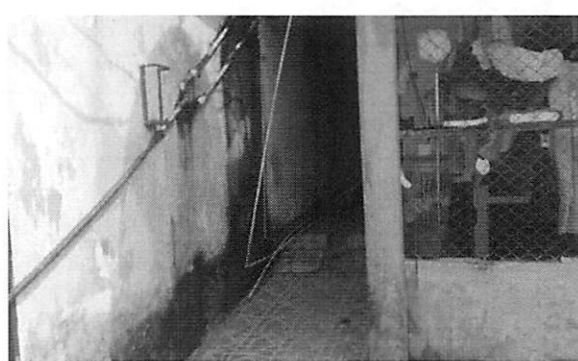
REGISTRO FOTOGRAFICO N° 6



REGISTRO FOTOGRAFICO N° 7



REGISTRO FOTOGRAFICO N° 8



2.2 PRIMER NIVEL CON UNA (1) EDIFICACION

(1) CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA PRINCIPAL



• ESTRUCTURA DE MARCOS Y ALAS:

PUERTA PRINCIPAL: Puerta de acceso principal de la propiedad en reja de hierro sin puerta al interior.

PUERTA: las puertas de entrada edificación es en hierro para el ingreso al interior de la propiedad.

• COCINA: sencilla.

ESTRUCTURA COCINA:

- MUEBLES: mueble qen buen estado
- MESÓN: en acero inoxidable o similar
- GRIFERIA: en acero inoxidable o similar.
- LAVADERO: en acero inoxidable o similar.

ALCOBAS : Total de dos (2) Alcobas de la vivienda



- Estado: en buen estado con closet y buena terminación
- **SALA COMEDOR: en buen estado.**
- BAÑO: Un total de un (1) baño con respectivo lavamanos.**
- Estructura baño: aparato sanitario con sus respectivas instalaciones en cerámica.
- **MARCOS DE LA PROPIEDAD Y BAÑOS:** en madera similar con buen acabado.
- **ZONA DE ROPAS:** en buen estado de conservación.
- **TECHO:** terminado en tablilla y teja en buen estado de conservación.
- **PAREDES:** en buen estado de conservación.
- **PISO:** bien terminado en cerámica y baldosa y en otros lugares de la construcción se encuentra en cemento
- **CORREDOR:** este conecta la vivienda con la calle a lo cual es el paso que se tiene para conectar los apartamentos que se encuentran al interior de la edificación.

(2) CONSTRUCCIÓN APARTAMENTO - MEJORA IMPLANTADA EN LA VIVIENDA



- **ESTRUCTURA DE MARCOS Y ALAS:**

PUERTA PRINCIPAL: Puerta de acceso principal de la propiedad en reja de hierro sin puerta al interior .

PUERTA: las puertas de entrada edificación es en hierro para el ingreso al interior de la propiedad.

- **COCINA: sencilla.**
ESTRUCTURA COCINA:
- MUEBLES: mueble qen buen estado
- MESÓN: en acero inoxidable o similar
- GRIFERIA: en acero inoxidable o similar.
- LAVADERO: en acero inoxidable o similar.
- **ALCOBAS : Total de una (1) Alcobas de la vivienda**
Estado: en buen estado y terminación
- **SALON:** en buen estado.
- BAÑO: Un total de un (1) baño con respectivo lavamanos.**
- Estructura baño: aparato sanitario con sus respectivas instalaciones en cerámica.
- **ZONA DE ROPAS:** : en buen estado de conservación.
- **TECHO:** terminado en tablilla y teja en buen estado de conservación.
- **PAREDES:** en buen estado de conservación.
- **PISO:** bien terminado en cerámica y baldosa y en otros lugares de la construcción se encuentra en cemento
- **CORREDOR:** este conecta la vivienda con la calle a lo cual es el paso que se tiene para conectar los apartamentos que se encuentran al interior de la edificación.

(3) CONSTRUCCIÓN APARTAMENTO - MEJORA IMPLANTADA EN LA VIVIENDA



- **ESTRUCTURA DE MARCOS Y ALAS:**

PUERTA PRINCIPAL: Puerta de acceso principal de la propiedad en reja de hierro sin puerta al interior.

PUERTA: las puertas de entrada edificación es en hierro para el ingreso al interior de la propiedad.

- **COCINA: sencilla.**
ESTRUCTURA COCINA:
- MUEBLES: mueble qen buen estado
- MESÓN: en acero inoxidable o similar



- GRIFERIA: en acero inoxidable o similar.
- LAVADERO: en acero inoxidable o similar.
- **ALCOBAS : Total de una (1) Alcobas de la vivienda**

Estado: en buen estado y terminación.

- **SALON:** en buen estado.

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

- Estructura baño: aparato sanitario con sus respectivas instalaciones en cerámica.
- **ZONA DE ROPAS:** : en buen estado de conservación.
- **TECHO:** terminado en tablilla y teja en buen estado de conservación.
- **PAREDES:** en buen estado de conservación.
- **PISO:** bien terminado en cerámica y baldosa y en otros lugares de la construcción se encuentra en cemento
- **CORREDOR:** este conecta la vivienda con la calle a lo cual es el paso que se tiene para conectar los apartamentos que se encuentran al interior de la edificación.

2.3. ACABADOS E INSTALACIONES DE LA CONSTRUCCION Y EL TERRENO

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

II. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA PROPIEDAD²

2. DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD

Barrio San Bartolo con dirección Carrera 47 # 53 A del Municipio de Segovia-Antioquia.



2.1 VISITA AL INMUEBLE URBANA



FECHA DE VISITA: Febrero 10 del 2021 acorde al art 246 del C.P.C: la visita se fue programada para las 9:00 de la mañana el lunes del presente año.

FECHA ENTREGA: Se entregó en Febrero 23 de 2021 a la apoderada de la solicitante del dictamen pericial de la vivienda.

² DECRETO 1730 DE 2009 (mayo 15
rente los bienes de una misma clase y características.

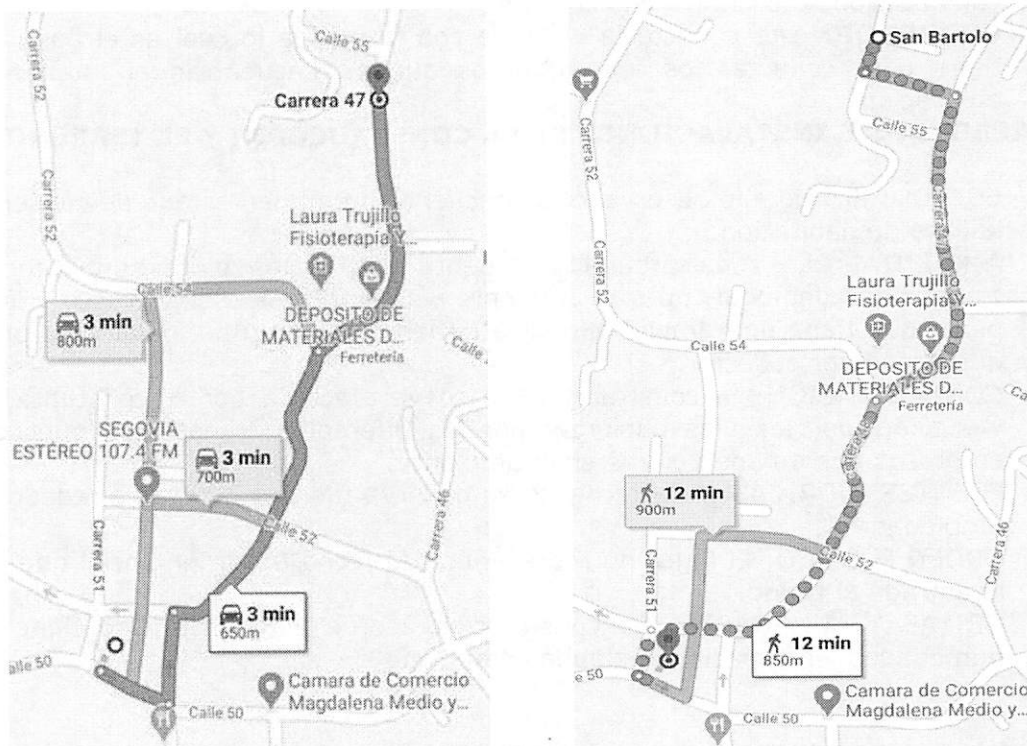


2.2 CLASE DE INMUEBLE

La edificación es un inmueble usado para vivienda a la que se encuentra una propiedad sin desenglkobar con dos apartamentos generando arrendamiento y un área libre de terreno.

2.3 VECINDARIO DEL MUNICIPIO DE SEGOVIA

Segovia es un municipio de Colombia, situado en la subregión nordeste del departamento de Antioquia. Limita por el norte con los municipios de Zaragoza y El Bagre, por el este con el departamento de Bolívar, por el sur con el municipio de Remedios, y por el oeste con los municipios de Amalfi y Anorí.



Ubicación satelital distancia desde el parque hasta el barrio
Mapa Segovia- San Bartolo
maps.google.com

2.4 TRANSPORTE Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURA VIAL

- 2 El transporte, para el Municipio de Segovia Antioquia, atiende la mayoría de los sectores de forma continua, para llenar las expectativas de trasporte en la zona. De hecho el estado de las vías se encuentra en un buen estado al observar qure muchos de estos vienen siendo mejorados para mejorar el transito vehicular.
- 3 Está comunicado por carretera con los municipios de (Zaragoza Antioquia y por ende con la costa atlántica), (con el Municipio de Remedios y todo el nordeste antioqueño incluyendo vía Medellín), con los Municipios de Yondó y Puerto Berrio con vía a Bogotá y el sur del país)y (por vía aérea de Remedios hasta Medellín).
- 4 **Terrestres:** El servicio transporte. A nivel regional lo cubre las empresas Transporte Segovia y Flota Nordeste, que prestan el servicio de carga y de pasajeros especialmente Segovia-Medellín y viceversa.
- 5 A nivel local lo presta las empresas Transporte Segovia y la Cooperativa de Transportadores.
- 6 **Aéreas:** Existe vuelos chárter particulares, que prestan el servicio de pasajeros y de envío de mensajería.



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

2.4.2 TRANSPORTE PRIVADO: Se cuenta con el servicio privado vehículos particulares³

III ASPECTO JURÍDICO DEL DICTAMEN

3. TÍTULOS OBSERVADOS DE LA PROPIEDAD



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

MATRICULA INMOBILIARIA DE LA OFICINA DE REGISTROS PUBLICOS DE SEGOVIA MI N° 027-18538

ESCRITURA PÚBLICA 625 DEL 10/12/2015 DE LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE SEGOVIA

DE ACTO: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA- INDETERMINADA
CUANTIA: \$100.000.000.00
INTERESES: TASA MAXIMA LEGAL

3.1 ASPECTOS GENERALES LINDEROS, ESPECIFICACIONES Y MATRICULA INMOBILIARIA DEL CERTIFICADO DE LIBERTAD N° 027-18538

3.1.1 DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Municipio	Segovia
Barrio	San Bartolo
Carrera	47 # 53A
Según Escritura Pública	N° 625 del 10/12/2015 de la Notaria Única del círculo de Segovia.
Matrícula Inmobiliaria	OFICINA DE REGISTROS PUBLICOS DE SEGOVIA MI N° 027-18538 Anotacion: N° 7 Fecha 15/12/2015 Especificacion: Hipoteca 0205 TOTAL AREA CONSTRUIDA 285.00 m² metros cuadrados. Frente: 15 metros Fondo: 19 metros
Linderos de la vivienda construida y el lote de terreno	Un lote de terreno situado en el área urbana del Municipio de Segovia en el barrio San Bartolo Carrera 47 N° 53 A y que según el título de adquisición sus linderos especiales son: Por el frente con Mirian Barrientos en una extensión de (64.00) metros; Por el sur con Nubia Zea en una extensión de (64.00) metros: Por el oriente con carrera 47 en una extensión de (7.00) metros y por el Occidente con Antonio Sanchez en una extensión de (8.80) metros, lote con un área 505.6 metros.

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



VISITA A LA PROPIEDAD POR LA TECNICA AVALUADORA	PRIMER NIVEL: Se observa que la construcción esta distribuida por (1) casa principal y (2) apartamentos sin desglobar de los cuales no poseen escritura pública, por ser unas mejoras implantadas en la propiedad a lo cual se hace claridad que la hipoteca se extiende a todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y a su vez se extiende a los arrendamientos devengados por el inmueble adquirido por el demandado.
TRADICION	Compraventa

IV MARCO NORMATIVO



1998 Decreto 1420 de 1998 Nivel Nacional

Normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración del dictamen pericial de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles.

2008 Resolución 620 de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazz

Establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

2014 Resolución 898 de 2014 Instituto Geográfico Agustín Codazzi

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

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

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

Protección de los Ecosistemas, el Paisaje y los Recursos Naturales en general

CAPÍTULO I CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE LAS CLASES DE SUELO

ARTÍCULO 6o.

Clases de Suelo. De conformidad con lo establecido en el Artículo 30 de la Ley 388 de 1997, el territorio de los municipios se clasifica en suelo urbano, rural y de expansión



urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales que se describen en las definiciones de que tratan los artículos siguientes:

1. La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.
2. La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.

Que el Ordenamiento Territorial, como política de estado y como instrumento de planificación permite orientar el proceso de ocupación y de transformación del territorio, mediante la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal (E.O.T.M.), el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Que el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal (E.O.T.M.), es un instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en la política, objetivos y estrategias de objetivos del Ordenamiento Territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido se ocupará de la zonificación, reglamentación de los usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas y propondrá las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión y ejecutar E.O.T.M.

4 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Se observo una construcción y un lote de terreno caracterizado por encontrarse en buen estado, dejando un impacto positivo pues tiene entrada principal individual, donde los compradores e inversionistas estarán dispuestos a pagar un mayor valor en dinero, a pesar de observar algunos puntos húmedos que requieren ser reparados para mantener habitable la construcción.

V. ASPECTO ECONÓMICO

5. UTILIZACIÓN ECONÓMICA DE LA PROPIEDAD

En la actualidad la propiedad se encuentra generando ingresos por canon de arrendamiento



- Construcción de una vivienda con mejoras implantadas en la edificación
- (1) casa principal
- (2) apartamentos
 - (1) Apartamento ingresos mensuales \$150.000.00
 - (1) Apartamento ingresos mensuales \$150.000.00

5.1 ARRENDAMIENTO MENSUAL DE LA PROPIEDAD

El bien inmueble posee explotación económica al no encontrarse arrendado y solo es usado para vivienda la casa principal, por tanto tiene canon establecido de acuerdo a la visita ocular realizada a la propiedad por la Técnica (2) apartamentos sin desglosar que a la fecha devengan ingresos económicos.

ARRENDAMIENTO MENSUAL (100%) :	\$300.000.00
--------------------------------	--------------



5.2 EL PRECIO DE LA PROPIEDAD CON EL VALOR DE SUS ATRIBUTOS



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

5.3 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

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

5.4 PÁGINA WEB FUENTE PARA EL RASTREO DE PRECIO DE PROPIEDADES EN EL MUNICIPIO DE EBEJICO ANTIOQUIA 21/02/2021

<https://casas.mitula.com.co/casas/casas-segovia-antioquia>

https://www.olx.com.co/segovia_g4069133/apartamentos-casas-venta_c367

<https://casas.trovit.com.co/segovia>

Venta Finca en Segovia, Antioquia (1643018 ...www.puntopropiedad.com
> ... > Antioquia > Segovia

Se Vende Esta Propiedad!



\$ 200.000.000

Segovia, Antioquia - Venta - Finca - 1 baño

1mer piso: dos habitaciones, sala, cocina, 1 baño, patio trasero y delantero. 2piso: casa unifamiliar, tres habitaciones, sala, cocina, 1 baño, zona de lavado...

Hace 2 semanas, 2 días en Mercadolibre

[Ver en el map](#)

Venta De Casa En Segovia Antioquia Medellín



\$ 330.000.000

Segovia, Antioquia - Venta - Casa

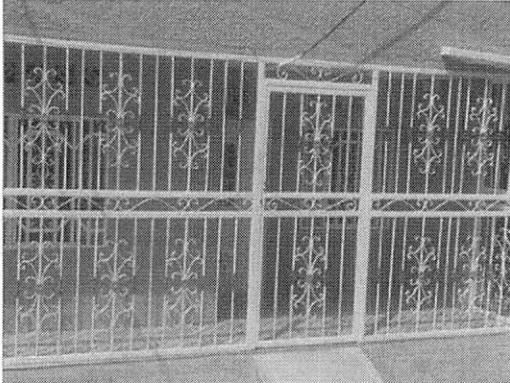
Venta de casa en segovia antioquia medellín...

Hace 1 semana, 6 días en Doomos



[Ver en el mapa](#)

Venta, Casa, Segovia, Zona 1 (Urbana)



[Detalles](#) [Contacto](#)

Casa en Predio Urbano
108.00 m², 4 habitaciones, 2 baños, estrato 3

\$ 350.000.000

Visitas: 12 Cód. 209099

Apartamento Colina Campestre Segovia 3 Dormitorios ACTUALIZADO



\$ 250.000.000

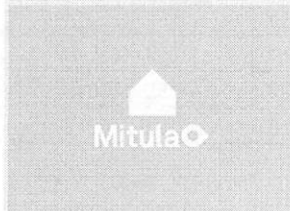
- Venta - Apartamento - 3 habitaciones - 2 baños

Este apartamento de excelente ubicación cerca a todo el comercio de colina, buen transporte tiene un área de 72mts con 3 alcobas, 2 baños, el piso de la sala y el...

Hace 13 horas en Doplim

[Ver en el mapa](#)

Venta De Casa En Segovia Antioquia Medellín



\$ 330.000.000

Segovia, Antioquia - Venta

Azul). Al lado de esta misma casa, tenemos un **apto** de 1 alcoba, 1 baño, sala- comedor... De encima de la misma (casa azul) encontramos un **apto** de 2 alcobas, 1 baño, cocina...

Hace 2 semanas, 5 días en Notianuncios - Equipo TBR

[Ver en el mapa](#)



6 AVALÚO COMERCIAL DE LA PROPIEDAD

6.1 METODOS PARA AVALUAR LOS INMUEBLES EN COLOMBIA

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

6.2 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo comercial será tenido este método.

6.3 POLÍTICA EMPLEADA EN LA PRESENTACION DEL AVALUO COMERCIAL



La información suministrada por el análisis del mercado consistió en una investigación general de oferta y demanda en el sector debidamente verificado en inmuebles similares a la propiedad, considerando por el 100% del total de la propiedad, con Matrícula Inmobiliaria Oficina de Registros Públicos de Segovia N° 027-18538 este método permitió concluir los valores anotados acontinuación:

6.4 ANÁLISIS DE MÉTODOS PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR NETO DE ESTUDIO DE MERCADOS

ESTUDIO DE MERCADO O COMPARATIVO			
No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO
1	A1	145000000	CASA
2	A2	162000000	CASA
3	A3	220000000	APARTAMENTO
4	A4	330000000	APARTAMENTO

CLASIFICACION DE LA INFORMACION										
No	INMOBILIARIA	CODIGO	TIPO-INM	OFERTA	AREA-CONST	FECHA-CNS	ESTADO	VALOR M2	ACC-VIA	NIVEL
1	INMOBILIARIA	A1	LOTE	145.000.000	550	1.998	2,00	263.636	SEGOVIA	2
2	INMOBILIARIA	A2	APARTAMENTO	162.000.000	418	2.000	2,00	387.560	SEGOVIA	2
3	INMOBILIARIA	A3	CASA	220.000.000	350	2.001	2,00	628.571	SEGOVIA	2
4	INMOBILIARIA	A4	CASA	165.000.000	220	2.003	2,00	750.000	SEGOVIA	2

No	INMOBILIARIA	CODIGO	TIPO-INM	OFERTA	AREA-CONST	FECHA-CNS	EDAD	ESTADO	SISTEMA CONSTRUCTIVO	VIDA UTIL
1	casas.mitula.	INV258	LOTE	145.000.000	550	1.998	23	2,50	ESTRUCTURAL	100
2	casas.mitula.	AMA254	APARTAMENTO	162.000.000	418	2.000	21	2,00	ESTRUCTURAL	100
3	casas.mitula.	PRO252	CASA	220.000.000	350	2.001	20	2,50	ESTRUCTURAL	100
4	casas.mitula.	BRO256	CASA	165.000.000	220	2.003	18	2,50	ESTRUCTURAL	100



PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENIZACION							
No	INMOBILIARIA	CODIGO	TIPO-INM	OFERTA	AREA-CONST	FACTOR AREA PRIVADA	EDAD
1	casas.mitula.	A1	LOTE	145.000.000	150	0,9646	23
2	casas.mitula.	A2	APARTAMENTO	162.000.000	418	1,0687	21
3	casas.mitula.	A3	CASA	220.000.000	350	1,0499	20
4	casas.mitula.	A4	CASA	165.000.000	220	1,0023	18

Vida Util	FACTOR EDAD	ESTADO	FACTOR ESTADO	factor General	VALOR M2	Valor m2 Homogenizado
100	1,034	2,00	1,5000	1,4962	966.667	966.666
100	1,020	2,00	1,5000	1,6347	387.560	633.532
100	1,013	2,50	1,2000	1,2762	628.571	802.152
100	1,000	2,50	1,2000	1,2028	750.000	902.071

ANALISIS DE VARIANZA: PUNTOS CRITICOS							
						MEDIA MOVIL A 4	
No	INMOBILIARIA	CODGIO	VALOR-U-HOMO	DIS-SIM	DS-CUAD		
1	INVERSIONES	NUT266	966.666	140.561	19.757.324.441		
2	INVERSIONES	MIK264	633.532	(192.573)	37.084.456.616		
3	INVERSIONES	MIK262	802.152	(23.953)	573.758.186		
4	INVERSIONES	BRO256	902.071	75.966	5.770.795.173	826.105	145.128
		SUMA	3.304.421	SUMA DSC	63.186.334.415		
		DATOS	4	DATOS	4		
		MEDIA	826.105	VARIANZA	15.796.583.604		
		DESVIACION	125.684	COEFI-VAR	7,5%		
		MEDIANA	852.112				
		MODA	na	tor Chauvenet	1,920		
		%ASIMETRIA	na	LOR CHAUVE.	241.314		
		MINIMO	633.532	Pc-Min	584.791		
		MAXIMO	966.666	Pc-Max	1.067.419		

INTERPRETACION Y ANALISIS DE RESULTADOS							
ANALISIS DE LA INFORMACION: EXCLUSION DE PUNTOS CRITICOS							
No	INMOBILIARIA	CODGIO	VALOR-U-HOMO	DIS-SIM	DS-CUAD		
1	MIKSAS	MIK262	1.890.971	(89.538)	8.016.982.230		
2	BROKERS	BRO256	1.922.830	(57.679)	3.326.817.541		
3	LAS PALMAS	LAS260	1.960.312	(20.196)	407.889.568		
4	PROPIETARIO	PRO252	2.147.921	167.412	28.026.928.189		

CONCLUSION DEL TECNICO AVALUADOR							
AVALUO CONSTRUCCION EDIFICACION							
TIPO			CASA				
AREA CONSTRUIDA			285				
VALOR m2			584.791				
AVALUO AREA PRIVADA			166.665.435				



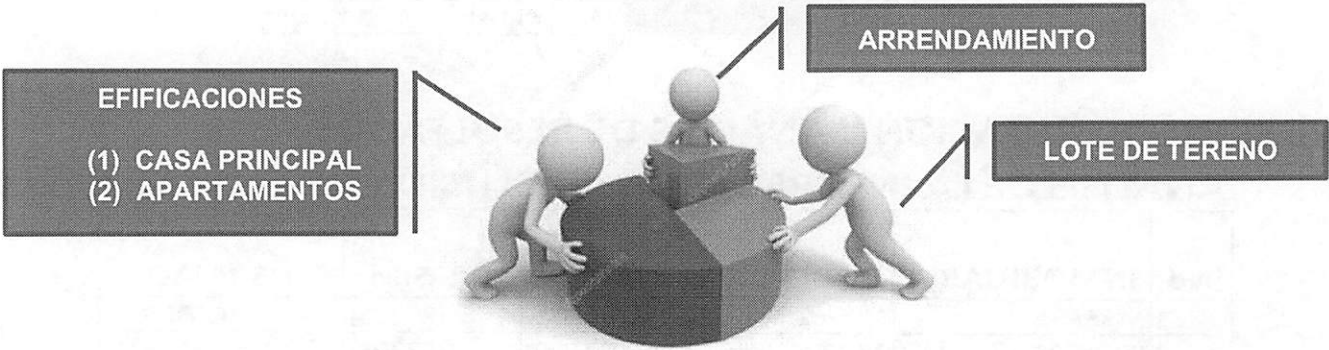
AVALUO COMERCIAL LOTE DE TERRENO	
TIPO	AREA LIBRE
AREA LIBRE	220.6
VALOR m2 DEL LOTE	378.793

AVALUO CONSTRUCCION Y TERRENO		
TIPO	EDIFICACION	AREA LIBRE
AREA	285	220
VALOR M2	584.791	378.793
VALOR AVALUO	166.665.435	83.334.565

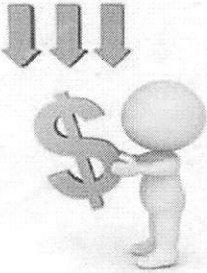
AVALÚO COMERCIAL PROPIEDAD (100%)	\$250.000.000.00
--	-------------------------

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

6.4.1 RECAPITULEMOS AVALUO COMERCIAL DE LA PROPIEDAD



6.5 DAÑOS MATERIALES POR LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE



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



6.5.1 EL LUCRO CESANTE

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

6.5.2 DAÑO EMERGENTE

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

6.6 EL VALOR TOTAL DEL AVALUO COMERCIAL DE LA PROPIEDAD

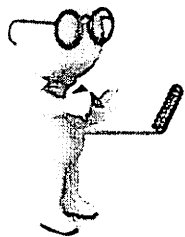
El valor total del avalúo comercial es de acuerdo al construcción que fue observado en visita ocular por el perito, al cual no se le e invirtió una suma importante y la propiedad es habitable por el posible comprad con un valor acorde a los factores ya expresados, considero, estimo que el valor comercial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

AVALÚO COMERCIAL PROPIEDAD (100%)	\$250.000.000.00
--	-------------------------

VALOR TOTAL DEL DICTAMEN PERICIAL DOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (**\$250.000.000.00**).

6.7 VIGENCIA DEL PERITAJE A LA PROPIEDAD

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



7. CONCLUSIONES DICTAMEN PERICIAL

1. La construcción se encuentra en buen estado de conservación donde se evidencia es amplia en especial muy iluminada.
2. Es de indicar que la casa se observó humedades de las que no pone en riesgo la construcción a lo que si se debe organizar para evitar peligros a futuro.
3. Al realizar la visita ocular a la propiedad se observa que existe una propiedad con dos apartamentos que no aparece en la escritura pública a lo cual dentro del dictamen pericial queda relacionada como una mejora implantada en la propiedad.



4. La construccion se encuentra ubicada en una zona residencial, donde se observa que las viviendas son muy similares y que a la fecha estan en buen estado de conservacion.
5. La vvienda ya esta depreciada, teniendo en cunta el certificado de tradición que indica que la casa esta aproximadamente construida desde el año 2001 que a la fecha indica que tiene 20 años en el momento.



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

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

EXPERIENCIA DEL AUXILIAR DE LA JUSTICIA EN PRESENTACIÓN DE AVALÚOS

ANEXO

Lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere

Lista de los casos en lo que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años

JUZGADO O DESPACHO:	JUZGADO SEGUNDO (2º) PROMISCOU MUNICIPAL CON FUNCION DE CONTROL DE GARANTIAS COPACABANA – ANT.
PROCESO:	ORDINARIO REVINDICATORIO
DEMANDANTE:	JUAN DE JESUS TAMAYO VALENCIA
DEMANDADA:	AMALIA DEL SOCORRO VELASQUEZ R
RADICADO:	2010 – 0451
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	PRESENTACION AVALÚO COMERCIAL DE VIVIENDA RURAL
JUZGADO O DESPACHO:	JUZGADO SEGUNDO (2º) PROMISCOU MUNICIPAL CON FUNCION DE CONTROL DE GARANTIAS COPACABANA – ANT.
PROCESO:	EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE:	CARLOS GIL OSPINA



DEMANDADA:	GILBERTO DE JESUS MORENO TORO Y SONIA DE JESUS FONNEGRA DE MORENO
RADICADO:	2009 - 431
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	PRESENTACION AVALÚO DE PARQUEADERO PRIVADO

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

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

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

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

JUZGADO O DESPACHO:	JUZGADO SEGUNDO (2) CIRCUITO DE BELLO-ANTIOQUIA
PROCESO:	EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO
DEMANDANTE:	JORGE HUGO MUNERA HOYOS CC N° 15.511.012
DEMANDADO :	MARIA TERESA RODRIGUEZ VIUDA DE GARCIA CCN° 21.682.267
RADICADO:	05088310300220150064500
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	PRESENTACION AVALÚO COMERCIAL

JUZGADO O DESPACHO:	JUZGADO (1) CIVIL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS COPACABANA
---------------------	--



PROCESO:	EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO
DEMANDANTE:	JORGE HUGO MUNERA HOYOS CC N° 15.511.012
DEMANDADO :	NORA ISABEL VILLA MEJIA CC N° 43.205.962
RADICADO:	0521240890012017-0010000
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	PRESENTACION AVALÚO COMERCIAL

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

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

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

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

JUZGADO O DESPACHO:	JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE SANTA ROSA DE OSOS ANTIOQUIA
PROCESO:	EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE:	ANIBAL FILIPO RIVERA LOZANO CC.N° 71.587.423 WILLAM ANTONIO JARAMILLO VERGARA CC.N° 71.674.308
DEMANDADOS :	CIPRIANO ALFONSO CORREA ASORIO CC.N° 8.152.577 SOCIEDAD INVERSORA LA MIRANDA S.A.S. NIT 9007973221
RADICADO:	2020-00092
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	PRESENTACION DICTAMEN PERICIAL

RESPONSABILIDAD DEL PERITO



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

CLÁUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

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

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

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

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

ZULMA ODILA BECERRA COSSIO, no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

1. Pagaré Cidesa
2. Escritura Pública
3. Certificado de libertad

Respetuosamente, señor Juez

Atentamente:

ZULMA ODILA BECERRA COSSIO
CC. Nro. 43.594.779 expedida en Medellín
Registro Abierto de Avaluadores AVAL- 43594779



ANEXO DOCUMENTOS AL DICTAMEN



PAGARE No.: 182000183

FECHA OTORGAMIENTO 31 10 2010 FECHA DE VENCIMIENTO 31 12 2010

CAPITAL: 5192888746 Ciento noventa y dos millones ochocientos

Ciento y ocho mil ochocientos Cuarenta y cinco mil pesos ML

Yo Nelson Arcos Alvarez en calidad de deudor y en calidad

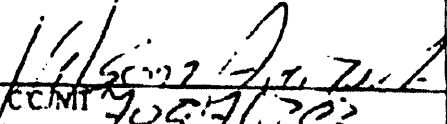
de deudor(es) solidario(s). Identificados como aparece al pie de nuestras firmas, quienes en adelante nos denominaremos DEUDORES, manifestamos: PRIMERO: Que solidaria e incondicionalmente comprometiendo ilimitadamente nuestra responsabilidad nos obligamos a pagar a la orden de CIDESA COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO, con nit 890982297-2, cooperativa con domicilio principal en la ciudad de Medellín, quien en adelante se denominará CIDESA, o a quien represente sus derechos, la suma en moneda legal colombiana, expresada en el encabezado de este pagaré como "CAPITAL" en la fecha expresada como "fecha de vencimiento", a título de MUTUO ACUERDO CON INTERESES, y demás obligaciones que de este se deriven las cuales asumimos en virtud del presente pagaré. SEGUNDA: FORMA DE PAGO- Nos comprometemos a devolver la suma mutua en un plazo de 144 meses, con cuotas mensuales sucesivas por el valor de Tres millones Ciento veintiocho mil ochocientos Cuarenta y cinco mil pesos M/L (\$3121332) El primer pago se efectuará el día 31 de Noviembre de 2010, en cualquiera de las instalaciones de CIDESA y así sucesivamente hasta la cancelación total de la obligación. TERCERO: INTERESES- Durante el plazo del crédito, reconoceremos y pagaremos sobre los saldos pendientes de pago, INTERESES REMUNERATORIOS a la tasa de 1.5 % mensual. En caso de mora en el pago de cuota de capital o intereses, reconoceremos y pagaremos INTERESES MORATORIOS liquidados a la tasa máxima legalmente autorizada. CUARTA: CLAUSULA ACELERATORIA- El incumplimiento o retardo en el pago de una o cualquiera de las cuotas de amortización a capital o de los intereses, dará lugar a que CIDESA declare vencida la obligación, diligenciar los espacios en blanco del pagaré y exija anticipadamente el pago de la totalidad de la deuda. Igualmente, es entendido que la cooperativa podrá exigir el cumplimiento de la obligación contenida en el presente pagaré, en los siguientes casos: 1- Si los bienes de cualquiera de los suscriptores son embargados o perseguidos por cualquier persona en ejercicio de de cualquier acción, de tal manera que a juicio de la cooperativa pueda afectarse el cumplimiento de las obligaciones a cargo del deudor 2- Muerte de cualquier de los suscriptores, tratándose de personas naturales, o disolución o liquidación, tratándose de persona jurídica. 3- Si los bienes dados en garantía se demeritan, dejan de ser garantía suficiente por cualquier causa o son gravados, enajenados en todo o en parte sin previo aviso por escrito a la cooperativa. 4- Si cualquiera de los firmantes de este pagaré comete inexactitudes, reticencia, imprecisiones o fraude en balances, certificaciones, informes o declaraciones que efectúen o suministren a la cooperativa mutuante. QUINTA: AUTORIZACION- Expreso e irrevocablemente, autorizamos a CIDESA, para a) debitar o descontar el valor del importe de las obligaciones contraídas en este pagaré, de cualquier cuenta de ahorros (A la vista, contractual, horizonte, Cideplus, crecediario, bono navideño, aportes sociales, CDAT y los rendimientos de los mismo) y en general de cualquier suma líquida que a nuestro favor exista depositada en CIDESA b) La cesión o endoso del presente pagaré por parte del mutuante c) El embargo de los salarios y prestaciones sociales que se causen a nuestro favor como trabajadores de la empresa al que estemos vinculados, sin que se excedan los límites legales permitidos d) Para que toda información referente al crédito amparado por este pagaré se reporte a las diferentes bases de datos existentes, para uso estrictamente comercial (DATA CREDITO, CIFIN, PROCREDITO) SEXTA: GASTOS- Junto con el capital e intereses, pagaremos todos los gastos, primas de seguros, honorarios e impuestos ocasionados por la suscripción, cobros extrajudicial o el



cobro de la obligación en mora por medio de un proceso judicial de este título valor y demás valores accesorios vinculados a la deuda que se genere, correrán por cuenta exclusiva de los otorgantes, los cuales podrán ser incorporados por CIDEA al monto del pagaré. Aceptamos que el valor de los gastos de cobranza no se limitarán a que puedan fijarse como costas judiciales. PARAGRAFO: Se entenderá que el monto de los honorarios por el cobro:

a) EXTRAJUDICIAL- corresponderá al 10% del monto adeudado/cobrado, por parte de la persona encargada. b) LA UNA OBLIGACION EN MORA POR MEDIO DE UN PROCESO JUDICIAL -corresponderá al 20% del monto adeudado/cobrado al momento de iniciar la demanda, o en su defecto el valor que haya pactado CIDEA con el abogado encargado de llevar a cabo dicho proceso. SEPTIMA: Aceptamos que la solidaridad subsiste en caso de prórroga o ampliación del plazo o reestructuración, y consentimos en cualquier ampliación del plazo o reestructuración de la obligación que haga CIDEA a solicitud de cualquiera de los obligados, para lo cual re- conferimos mandato recíproco. Aceptamos que la reestructuración de la obligación no implica novación o transacción de esta, ni pérdida de la solidaridad o de las garantías constituidas. OCTAVA: Expresamente declaramos, excusado el protesto de este pagaré por los efectos del art. 697 del código de comercio y renunciamos al beneficio de excusión, al aviso de rechazo y al requerimiento para constituir en mora. NOVENA: Aceptamos que CIDEA podrá ceder o endosar, este título valor, las obligaciones que instrumenta y/o las garantías anexas, para lo cual otorgamos autorización. DECIMA: los pagos que efectuemos se aplicarán al crédito en el siguiente orden: gastos de cobranza, prima de seguros o comisiones por garantías, intereses de mora, intereses corrientes y capital, pagándose primero las cuotas vencidas en orden de causación. DECIMA PRIMERA: Este pagaré se suscribe con espacios en blanco, los cuales podrán ser llenados por CIDEA o cualquier tenedor legítimo sin previo aviso cuando ocurra cualquiera de las circunstancias de vencimiento anticipado previstas en la ley, en el pagaré o en los contratos que instrumentan o accedan a él, de acuerdo a las instrucciones que otorgamos de conformidad al artículo 622 del código de comercio. DECIMA SEGUNDA: Suscribimos voluntariamente el pagaré una vez leído su contenido en forma completa, en la fecha señalada en el encabezado como FECHA DE OTORGAMIENTO, dejando constancia que el asesor nos ha proporcionado la información relevante para comprender en forma adecuada el contrato celebrado, nuestros derechos, obligaciones, sus consecuencias e implicaciones.

En señal de que aceptamos las obligaciones como tales y en los términos expresados en este documento, solidaria y mancomunadamente, firmamos en M. J. Aron hoy a los 31 días de 10 del año 2018

Firma del deudor 1		Firma del deudor 1	
			
CC/NIT <u>90576383</u>		CC/NIT	
Firma del deudor 3		Firma del deudor 4	
CC/NIT		CC/NIT	



República de Colombia



A4020917914



Papel validado para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial



C#134243009

ESCRITURA NÚMERO: SEISCIENTOS VEINTICINCO (625). =====
FECHA: DIEZ (10) DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE (2015). =====
ACTO: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTÍA.
TIPO DE PREDIO: URBANO. =====
DIRECCIÓN: LOTE CARRERA 47 BARRIO SAN BARTOLO. =====
MUNICIPIO: SEGOVIA, ANTIOQUIA. =====
MATRÍCULA No. 027-18538. =====
DE: NELSON AREIZA ÁLVAREZ. C.C. 70.576.383
A: CIDESA COOPERTIVA DE AHORRO Y CRÉDITO. NIT: 890982297-2
CUANTÍA: \$ 100'000.000, 00

En el Municipio de Segovia, Departamento de Antioquia, República de Colombia, hoy Jueves (10) de Diciembre de Dos Mil Quince (2015), ante mí, JUAN DAVID MEJIA CATANO, NOTARIO ÚNICO DEL CÍRCULO DE SEGOVIA, ANTIOQUIA, compareció el Señor NELSON AREIZA ÁLVAREZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 70.576.383 expedida en Ituango, Antioquia, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, quien para los efectos del presente documento se llamará EL DEUDOR, y manifestó: =====

PRIMERO: Que constituye a favor de CIDESA COOPERTIVA DE AHORRO Y CRÉDITO, entidad sin ánimo de lucro con domicilio en Medellín, con NIT. 890982297-2, hipoteca abierta en primer grado sin ninguna limitación respecto a la cuantía a favor de CIDESA COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO, quien en adelante se denominará simplemente EL ACREEDOR, el pago de cualquier obligación a favor de EL ACREEDOR el compareciente que en adelante se llamará como cuerpo cierto sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno situado en el área urbana del Municipio de Segovia, en el Barrio San Bartolo, Carrera 47 N°. 53 A. Y que según el título de adquisición sus linderos especiales son: por el Norte, con Mirian Barrientos, en una extensión de Sesenta y Cuatro (64.00) Metros; por el Sur, con Nubia Zea, en una extensión de Sesenta Y cuatro (64.00) Metros; por el Oriente, con Carrera 47, en una extensión de Siete (7 00) Metros; y por el Occidente, con Antonio Sánchez, en una extensión de Ocho Metros con Ochenta Centímetros (8.80) mts con un área total de



505.6 Metros Inmueble Identificado con Matricula Inmobiliaria N°. 027-0018538
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia, Antioquia=====

PARÁGRAFO PRIMERO: La Hipoteca se extiende a todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y a las que llegaren a levantarse, o a integrarse a el (los) inmueble (s) en el futuro, y se extiende también a las pensiones devengadas en el arrendamiento de (los) bien(es) hipotecado(s) según el artículo **2.446 del Código Civil**,

SEGUNDO: Que el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía fue (ron) adquirido(s) por el(la)(los) compareciente NELSON AREIZA ÁLVAREZ, mediante escritura No. 993, del 11 de Noviembre de 2003, otorgada en la Notaría Única del Circulo de Segovia, Antioquia, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia, al folio de matricula inmobiliaria No. 027-0018538. =====

TERCERO: Que garantiza que este (os) inmueble(s) es(son) de su Propiedad exclusiva, que no ha(n) sido dado(s) en arrendamiento por escritura pública, ni en anticresis, y que se encuentra(n) libre(s) de censo(s), condición(es) resolutoria(s), registro por demanda civil y servidumbre(s) pasiva(s), uso o usufructo, patrimonio de familia y cualquier otra clase de gravamen(es) o desmembración(es), y que se obliga a mantenerlo en este estado por todo el plazo de duración de la deuda. =====

CUARTO: Como hipoteca que por este instrumento se constituye es ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTÍA, garantiza el cumplimiento de las obligaciones que EL(LA)(LOS) DEUDOR(A)(RES) ha(n) adquirido o adquirirá(n) en el futuro en favor de EL ACREEDOR, según los términos y condiciones que contengan los documentos que recojan las obligaciones principales y accesorias, en razón de contrato de mutuo, o que consten o estén incorporadas en títulos valores, o en cualquier otro documento de carácter civil o comercial, otorgado, girado, o aceptado por el(la)(los) deudor(a)(res). =====

QUINTO: Que el inmueble que se grava con la presente hipoteca es de su exclusiva propiedad, no ha sido enajenado por acto anterior al presente ni prometido en venta, y lo posee en forma regular, pacífica y pública, estando libre de gravámenes y limitaciones de dominio y embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, censo, no ha sido movilizado ni dado en arrendamiento por escritura pública o



República de Colombia



34025017913

VIENE DE LA HOJA NOTARIAL N.º A4025017914

Anticresis, que no se encuentra gravado con patrimonio de familia inembargable, y que en todos los casos se obliga a salir al saneamiento de acuerdo con la ley. Que el(la)(los) deudor(a)(res) reconocen(n) y acepta(n) el derecho de **EL ACREEDOR**, ~~para declarar por sí misma y unilateralmente extinguido el plazo de la Deuda, y para exigir el pago inmediato de la totalidad de la obligación, con intereses, accesorios, costas, gastos y honorarios de cobranza judicial o extrajudicial en cualquiera de los siguientes eventos.~~ =====

- a). Si el(la)(los) deudor(a) (res) incumple(n) las obligaciones que contrae(n) según esta escritura, o las que contraiga(n) a favor de **EL ACREEDOR** de acuerdo con los documentos o títulos valores respectivos, o no satisface(n) las cuotas de amortización o los intereses en los términos previstos en los documentos respectivos. =====
- b). Si el (los) inmueble(s) hipotecado(s) es(son) perseguido(s) en todo o en parte por un tercero o en ejercicio de cualquier acción legal. =====
- c). Si el (los) inmueble(s) sufre(n) desmejora o deprecio tales que no llegue(n) a ser garantía suficiente del crédito, a juicio de un perito que designe **EL ACREEDOR**.
- d). Si el (los) inmueble (s) que se determina(n) en el Presente contrato, es (son) gravado(s) con hipoteca o hipotecas distinta(s) a la(s) constituida(s) mediante esta escritura. =====
- e). Si el (la)(los) hipotecante(s) enajena(n) en todo o en parte el(los) inmueble(s) sin consentimiento expreso de **EL ACREEDOR**. Por inexactitud o falsedad en los documentos en virtud de los cuales se haya obtenido la adjudicación del crédito. =====

PARÁGRAFO PRIMERO: En todos los casos y para todos los efectos, será suficiente prueba de incumplimiento el simple informe al respecto de **EL ACREEDOR** y sin necesidad de requerimiento judicial alguno, ni de constitución en mora. =====

Conviene las partes que ni la constitución de esta hipoteca, ni la firma de esta escritura, obligan a **EL ACREEDOR** a la entrega de sumas de dinero, ni al perfeccionamiento del contrato de mutuo, el cual sólo se perfecciona con la entrega del crédito, por ser este un contrato real, siendo estas operaciones materia del convenio entre las partes, que estarán representados en documentos separados y



Usar esta ley para uso exclusivo de la oficina de escritura pública registrada en el registro de la ley 1342 de 2009.



Ca134243808



que deberán ser firmados por el(la)(los) deudor(a)(res) para el perfeccionamiento del crédito. Por lo tanto la entrega de sumas de dinero se hará cuando la hipoteca que por este instrumento se constituye se debidamente registrada, y este documento este que recoge las obligaciones emanadas del presente instrumento público. =====

SEXTO: Que serán a cargo del (la)(los) deudor(a)(res) el valor de las costas y gastos judiciales y extrajudiciales, honorarios de abogado, que en recaudo del crédito, seguros, impuestos, cuotas de administración, contribuciones de valorización, cuentas de servicios públicos, y en general todos aquellos gastos en que tenga que incurrir EL ACREEDOR por el incumplimiento de sus obligaciones. También serán a cargo del (la)(los) deudor(a)(res) los gastos en que incurra por el otorgamiento y registro de la presente escritura; los de cancelación de hipoteca en su oportunidad; los de expedición de la primera copia registrada de este contrato con mérito ejecutivo, y los de la expedición de un certificado de registro ampliado en que conste la anotación del gravamen hipotecario aquí constituido, documentos estos destinados para EL ACREEDOR, y que el(la)(los) deudor(a)(res) se obliga(n) a entregar en sus dependencias como requisito previo e indispensable para el perfeccionamiento del crédito o créditos que le(s) vaya a conceder. =====

PARÁGRAFO PRIMERO: Que el(la)(los) DEUDOR(A)(RES) se obliga(n) a pagar los gastos que ocasionen el perfeccionamiento del crédito o créditos que le haya otorgado o le otorguen en el futuro EL ACREEDOR, tales como el impuesto de Timbre, de conformidad con la Ley, si hubiese lugar a ello en razón de la cuantía. -

SÉPTIMO: Que en caso de acción judicial el (la)(los) DEUDOR(A)(RES) se adhiere(n) al nombramiento del secuestre que haga EL ACREEDOR, de acuerdo con los establecido en el numeral 4º. Del Artículo Noveno del Código de Procedimiento Civil, y renuncia al derecho establecido en el artículo 520 del mismo código. =====

OCTAVO: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras EL ACREEDOR no la cancele, y mientras exista a su favor y a cargo de (LA)(LOS) DEUDOR(A)(RES) cualquier obligación pendiente y sin solucionar total o parcialmente. =====

NOVENO: En caso de pérdida o destrucción de la primera copia para exigir mérito ejecutivo, el (la)(los) compareciente mediante este mismo instrumento confiere poder



Por este instrumento se otorga el crédito de \$ 1.000.000,00 (un millón de pesos) a favor de la señora ZULMA ODILA BECERRA COSSIO, en su calidad de ABOGADA TITULADA, para que lo entregue al deudor(a) en el momento de la firma de este instrumento.





República de Colombia



VIENE DE LA HOJA NOTARIAL N° A025917915

especial hasta la cancelación total del crédito con EL ACREEDOR, al representante legal de ésta para solicitar al señor Notario mediante escritura pública, se sirva expulsar una copia sustitutiva con igual mérito. Presente en este acto la señora ISABEL CRISTINA VILLEGAS VALENCIA, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 42.940.802 expedida Segovia, quien obra en nombre y representación de CIDESA COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO, en su carácter de Directora de la Agencia de Segovia, y mediante poder debidamente autenticado, otorgado por la Doctora FANNY EUGENIA LOPERA JARAMILLO, identificada con la cédula de ciudadanía N°. 43.089.691 expedida Medellín, en Calidad de representante de CIDESA COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO, el cual anexa para su protocolización, y manifestó que acepta para la entidad acreedora la presente escritura y la hipoteca que por ella se constituye como garantía del crédito. =====

PARÁGRAFO: Que el valor de esta hipoteca lo constituye la suma de CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100'000.000). =====

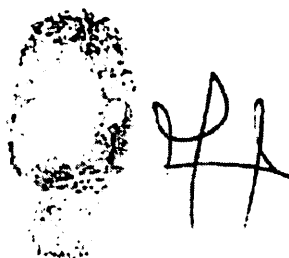
NOTA ESPECIAL PARA TENER EN CUENTA POR LOS COMPARECIENTES: Los comparecientes manifiestan que ellos se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura, que constataron estar realmente interesados en el negocio; que la parte acreedora verificó de primera mano que la parte deudora es realmente propietaria del inmueble objeto de este contrato pues ella se los señaló material y satisfactoriamente que además tuvo la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo o certificado de tradición y libertad. Leído que fue el instrumento precedente por los exponentes, le imparten aprobación a todas y cada una de las cláusulas y en señal de su asentimiento firman por ante mi y conmigo, El Notario, quien les advirtió sobre las formalidades legales que del contrato se derivan en forma principal lo relacionado con el registro de esta escritura ante la oficina

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



respectiva. Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere. La firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario, en tal caso estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (Art.35 Decreto Ley 960/70). Así mismo se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para su registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de noventa (90) días, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, so pena de la elaboración del otorgamiento de una nueva escritura de hipoteca. Derechos Notariales \$365.279 Superintendencia y Fondo \$14.500. IVA \$66.317 Resolución No.0641 del 23 de Enero de 2015. Se anexa copia del documento de identificación de los comparecientes, a la vez se imprime la huella dactilar del índice derecho de los mismos. Se agrega paz y salvo No.02429, a nombre de Nelson Areiza Álvarez, con fecha de expedición del 05 de Diciembre de 2015, válido hasta el día 05 de Enero de 2016. Predio 1010030020013700000000, Dirección CL 53 A No.47-08, Avalúo \$58'146983, Terreno en Área Construida 0.0246, Área de Terreno 0.0461, PI 100%. Se extendió en las hojas de papel de seguridad, No. Aa025917914, Aa025917915, Aa025917916 y Aa025917917

Nelson Areiza A
NELSON AREIZA ÁLVAREZ
C.C. 70576387
TELÉFONO: 3113243269
DIRECCIÓN: San Bartolo
OCUPACIÓN: Comerciante
CORRE ELECTRÓNICO: NO
DEUDOR HIPOTECARIO





República de Colombia



ACCES717917

VIENE DE LA HOJA NOTARIAL N° Aa025917916



ISABEL CRISTINA VILLEGAS VALENCIA
DIRECTORA CIDESA COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO
SECCIONAL SEGOVIA, ANTIOQUIA, ACREEDORA
ACREEDOR HIPOTECARIO.



JUAN DAVID MEJÍA CATAÑO
NOTARIO UNICO DEL CIRCULO DE SEGOVIA ANTIOQUIA

GUILLERMO L.

NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO DE SEGOVIA ANT.

Es primera y fiel copia de la escritura

Pública No. 625 de fecha DESPACHADO 10 DIC 2015

de esta notaria, consta de 101 (ciento) folios.

y presta mérito ejecutivo para la exigencia
judicial de las obligaciones en el contenido.

Se destina para el(los) acreedor(los) hipotecario(los)
COOP. MULT. CIDESA con C.C. o. l. 291.967.291-2

Fecha: DESPACHADO 10 DIC 2015 NOTARIO

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene valor para el notario



SNR SERVICIO
NACIONAL DE
NOTARIADO
& REGISTRO

Página: 1

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SEGOVIA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 027-18538

Impreso el 8 de Junio de 2019 a las 11:27:37 am
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CIRCULO REGISTRAL: 027 SEGOVIA DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: SEGOVIA VEREDA: SEGOVIA
FECHA APERTURA: 28/3/2001 RADICACIÓN: 0205 DEL 2001 CON: ESCRITURA DE 2/3/2001
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**
COD CATASTRAL:
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE QUE MIDE 505.6 MTS. CONSIDERADO COMO BALDIO URBANO, CEDIDO AL RESPECTIVO MUNICIPIO DE CONFORMIDAD CON LA
LEY 137 DE 1.957. CUYOS LINDEROS CONSTAN EN LA ESCRITURA 123 DEL 02 DE 03 DE 2001, NOTARIA UNICA DE
SEGOVIA.-CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS: LEY 137/59

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO
1) LOTE CARRERA 47 BARRIO SAN BAROLO

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

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 28/3/2001 Radicación 0285
DOC: ESCRITURA 123 DEL: 2/3/2001 NOTARIA UNICA DE SEGOVIA VALOR ACTO: \$ 603.151
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA - MODO DE ADQUISICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: MUNICIPIO DE SEGOVIA
A: ATEHORTUA GUILLERMO CC# 3609559 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 7/6/2002 Radicación 0803
DOC: ESCRITURA 142 DEL: 4/3/2002 NOTARIA UNICA DE SEGOVIA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION: ESCRITURA 123/2001, ANOTACION ANTERIOR, EN CUANTO A LAS
MEDIDAS DEL LOTE DE TERRENO.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: MUNICIPIO DE SEGOVIA
A: ATEHORTUA GUILLERMO X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 7/6/2002 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 142 DEL: 4/3/2002 NOTARIA DE SEGOVIA VALOR ACTO: \$ 4.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - MODO DE ADQUISICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: ATEHORTUA GUILLERMO
A: SALDARRIAGA PELAEZ MARCO AURELIO CC# 71994319 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 20/11/2003 Radicación 1877
DOC: ESCRITURA 993 DEL: 11/11/2003 NOTARIA UNICA DE SEGOVIA VALOR ACTO: \$ 4.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - MODO DE ADQUISICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: SALDARRIAGA PELAEZ MARCO AURELIO
A: AREIZA ALVAREZ NELSON CC# 70576383 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 18/3/2013 Radicación 2013-027-6-363



SNR

Página: 2

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SEGOVIA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 027-18538

Impreso el 6 de Junio de 2019 a las 11:27:37 am
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

DOC: OFICIO 1382 DEL: 14/12/2012 JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA DE SEGOVIA DE SEGOVIA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0437 EMBARGO EN PROCESO DE SEPARACION DE BIENES
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ZEA LORZA BLANCA NUBIA
A: AREIZA ALVAREZ NELSON CC# 70576383

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 25/6/2014 Radicación 2014-027-6-1271
DOC: OFICIO 628 DEL: 18/6/2014 JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA DE SEGOVIA DE SEGOVIA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 4. Se cancela la anotación No. 5
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - SE CANCELA EL EMBARGO DE LA ANOTACION 05
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ZEA LORZA BLANCA NUBIA CC# 42935963 X
A: AREIZA ALVAREZ NELSON CC# 70576383

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 15/12/2015 Radicación 2015-027-6-3137
DOC: ESCRITURA 625 DEL: 10/12/2015 NOTARIA UNICA DE SEGOVIA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AREIZA ALVAREZ NELSON CC# 70576383 X
A: CIDESA COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO NIT# 890982297-2

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 25/4/2019 Radicación 2019-027-6-761
DOC: OFICIO 9969 DEL: 12/4/2019 SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE MEDELLIN DE
MEDELLIN VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA
A: AREIZA ALVAREZ NELSON CC# 70576383 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

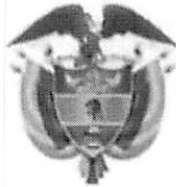
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 58123 impreso por: 58123
TURNO: 2019-027-1-4771 FECHA: 6/6/2019
NIS: yLQq5iESNqJ03JA2AkF/AMi0KuYhEjaigsWOBSmFW/o=
Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>
EXPEDIDO EN: SEGOVIA



ANEXO DIPLOMAS Y ACTAS DEL TÉCNICO AVALUADOR



República de Colombia
Departamento de Antioquia
y en su nombre el



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

Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano

Con licencia de funcionamiento según resolución N° 201750015235 de noviembre 16 de 2017 y registro de programas según resolución N° 201850015472 de febrero 12 de 2018 de la Secretaría de Educación del Municipio de Medellín.

Concede a:

Zulma Odila Becerra Cossio

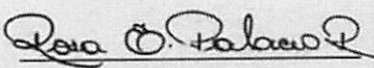
43.594.779 de Medellín

El presente Certificado de Aptitud Ocupacional como Técnico Laboral por Competencias en:

**Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz,
Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales**

Por haber culminado y aprobado satisfactoriamente todos los estudios correspondientes a dicho programa, con una intensidad horaria total de 1200 horas, cumpliendo con todos los requisitos legales estipulados en la ley general de educación 115 del 8 de febrero de 1994 y el decreto único reglamentario del sector educativo 1075 del 26 de mayo de 2015 y el plan de estudios conforme al Proyecto Educativo Institucional.

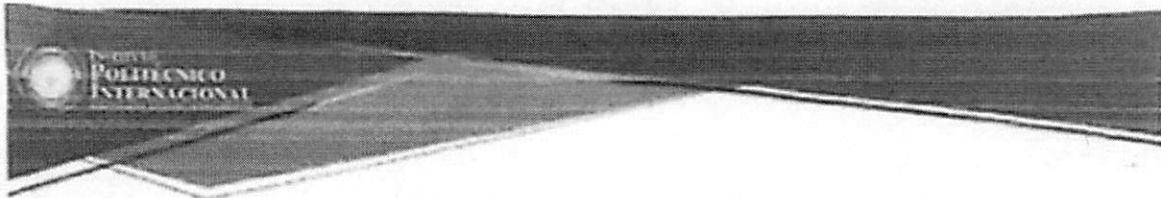

Rector (a)


Secretaria Académica

Registrado en el Acta General de Certificación N° 004, Folio 005
Dado en Medellín a los 28 días del mes de septiembre de 2019



Scanned with
CamScanner



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

ACTA INDIVIDUAL DE CERTIFICACIÓN No. 90

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

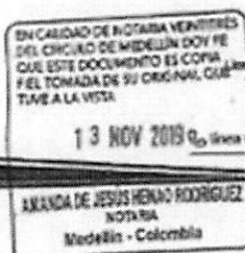
Para constancia se firma en Medellín a los 26 días del mes de Septiembre del año 2019

Estrella Boy
DIRECTOR(A)

Cédula 42.878.264 de Envigado

Reina O. Palacios R
SECRETARIA ACADÉMICA

Cédula 43.073.025 de Medellín



Resolución de Funcionamiento según Resolución No. 201750015235 de Noviembre 16 de 2017
registro de programas según Resolución No. 201850015472 de febrero 12 de 2018
Bajo el decreto 1075 del 26 de mayo de 2015
Vigilado y supervisado por Secretaría de Educación de Medellín





PIN de Validación: bfed0b1d



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 10 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 27 Nov 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 27 Nov 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 27 Nov 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance Puentes , Acueductos y conducciones	Fecha 27 Nov 2019	Regimen Régimen Académico	



PIN de Validación: bfed0b1d



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 27 Nov 2019	Régimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 27 Nov 2019	Régimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 27 Nov 2019	Régimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 27 Nov 2019	Régimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares	Fecha 27 Nov 2019	Régimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 27 Nov 2019	Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: bfe0b1d



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 27 Nov 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares	Fecha 27 Nov 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 27 Nov 2019	Regimen Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

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

Teléfono: 3103849158 / 5110386

Correo Electrónico: zulmacossiobe327@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ZULMA ODILA BECERRA COSSIO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43594779.

El(la) señor(a) ZULMA ODILA BECERRA COSSIO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b2d40aa9



PIN DE VALIDACIÓN

b2d40aa9

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 veintidos (22) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Medellín – Antioquia

RESOLUCION No. DESAJMER21-4411
1 de febrero de 2021

"Por medio de la cual se resuelve una Objeción".

El Director Ejecutivo Seccional de Administración Judicial de Antioquia, en ejercicio de las facultades otorgadas por el Acuerdo PSAA 15-10448 de 2015, del Consejo Superior de la Judicatura, resuelve la solicitud presentada por la señora ZULMA ODILA BECERRA COSSIO, identificada con Cedula de Ciudad 43.594.779

HECHOS:

1. De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo PSAA 15-10448 de diciembre 28 de 2015 del Consejo Superior de la Judicatura, por medio del cual se reglamenta la actividad de auxiliares de la justicia, la Oficina Judicial de Medellín, realizó durante el mes de noviembre 2020, la recepción de solicitudes de inscripción a los interesados en integrar la lista de Auxiliares de la Justicia mediante correo electrónico auxjusmed@cendoj.ramajudicial.gov.co para los Despachos Judiciales de Medellín y de Antioquia.
2. En noviembre 30 de 2020, se recibió formulario de inscripción como Auxiliar de la Justicia en el cargo Partidora y Liquidadora de la señora ZULMA ODILA BECERRA COSSIO, identificada con Cedula de Ciudad 43.594.779, para integrar la lista de los Despachos Judiciales de Apartado, Turbo, Santa Rosa de Osos, Don Matías, San Pedro de los Milagro, Entrerrios, Envigado, Itagüí, Sabaneta, Estrella, Medellín, Bello, Carolina Príncipe, Barbosa, Caldas, Guarne, El Peñol, Rionegro, Marinilla, Guarne, Sabaneta, El Santuario. La del
3. Mediante Resolución No. DESAJMER21-1 del 4 de enero de 2021, se publicó el listado de las personas naturales y jurídicas, quienes fueron admitidos y no admitidos en los cargos de PARTIDOR, SINDICO, TRADUCTOR, LIQUIDADOR, INTERPRETE Y SECUESTRES para los Despachos Judiciales de Medellín y Municipios de Antioquia; en la cual figura la señora ZULMA ODILA BECERRA COSSIO como no admitida para el cargo de Partidora, en la observación para la no admisión se lee: "FALTO REQUISITOS PARA EL CARGO (CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS DE LA POLICIA)".
4. Con fecha enero 12 de 2021, se recibe solicitud de la señora ZULMA ODILA BECERRA COSSIO mediante la cual interpone recurso de reposición en subsidio de apelación contra la Resolución No. DESAJMER21-1 del 4 de enero de 2021, por no ser admitida para el cargo de Partidora, en esta oportunidad allega el requisito de moralidad que establece el Artículo del Acuerdo PSAA 15-10448 de 2015.

Por lo expuesto anteriormente, e el Director Ejecutivo Seccional de Administración Judicial de Antioquia,

Carrera 52 No. 42 - 73 Tel: (074) 2 328525 www.ramajudicial.gov.co



SC5780-4-1



Resolución Hoja No. 2

RESUELVE:

ARTICULO 1ro. Admitir a la señora ZULMA ODILA BECERRA COSSIO, identificada con Cedula de Ciudad 43.594.779, en la lista de auxiliares de la Justicia en el cargo de Partidor para los Despachos Judiciales de Apartado, Turbo, Santa Rosa de Osos, Don Matías, San Pedro de los Milagro, Entrerrios, Envigado, Itagüí, Sabaneta La Estrella, Medellín, Bello, Carolina del Príncipe, Barbosa, Caldas, Guarne, El Peñol, Rionegro, Marinilla, Guarne, Sabaneta, El Santuario.

ARTICULO 2do. Entregar copia de la presente resolución a la señora ZULMA ODILA BECERRA COSSIO, identificada con Cedula de Ciudad 43.594.779

NOTIFIQUESE y CUMPLASE

Dada en Medellín – Antioquia, el día primero (01) de febrero de 2021

JUAN CARLOS PELAEZ SERNA
Director Ejecutivo Seccional
JCPS/M.R.G.O./O.E.E.

Carrera 52 No. 42 - 73 Tel: (074) 2 328525 www.ramajudicial.gov.co



FUNDACIÓN UNIVERSITARIA LUIS AMIGÓ

ACTA DE GRADO No 1346

PROGRAMA: CONTADURIA PUBLICA

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

FECHA: 20 de junio de 2012

LUGAR: AUDITORIO SANTA RITA DE LA FUNDACIÓN UNIVERSITARIA LUIS AMIGÓ

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

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

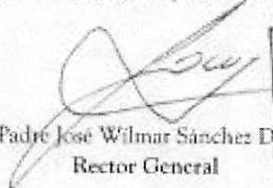
El Señor Rector General tomó al graduando el siguiente juramento:

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

A lo cual el graduando respondió: SI, JURO

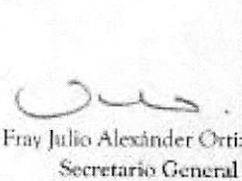
El Señor Rector General agregó: SI ASÍ LO HICIERE, DIOS Y LA PATRIA SE LO PREMIEN, SI NO, ÉL Y ELLA SE LO DEMANDEN.

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


Padre José Wilmar Sánchez Dávila
Rector General



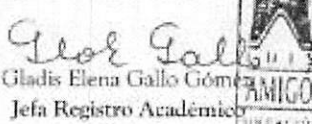
RECTORÍA


Fray Julio Alexander Ortiz
Secretario General



SECRETARÍA
GENERAL

Registro Fundación Universitaria Luis Amigó
Libro 20-P Folio 203 Registro 23951
20 de junio de 2012


Gladis Elena Gallo Gómez
Jefa Registro Académico



DEPARTAMENTO
DE REGISTRO
ACADÉMICO



UNIDAD
ADMINISTRATIVA
ESPECIAL

**JUNTA CENTRAL
DE CONTADORES**



Certificado No:

5 8 1 5 1 4 5 1 11 4 7 8 2 7 E 10

LA REPUBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL

JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

**CERTIFICA A:
QUIEN INTERESE**

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

NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS

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

DIRECTOR GENERAL

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

Para confirmar los datos y veracidad de este certificado, lo puede consultar en la página web www.jcc.gov.co digitando el número del certificado



PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS CON ÉNFASIS EN ECONOMÍA SOLIDARIA
REGISTRADA EN EL SISTEMA NACIONAL DE INFORMACIÓN DEL ICES CON CÓDIGO 271843346583500113100

ACTA DE GRADO 363

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

Confiere el Título de **ADMINISTRADOR DE EMPRESAS**

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

Prestó el juramento de rigor en los siguientes términos:

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

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

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

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


Jefe (E) de Registro Académico


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


Secretario General

Copia fiel del original

Fecha de expedición: 1 de abril de 2004



CORPORACIÓN
UNIVERSITARIA
REMINGTON

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

En nombre de

LA REPUBLICA DE COLOMBIA

y por autorización del Ministerio de Educación Nacional

en atención a que

**ZULMA ODILA
BECERRA COSSIO**

c.c. 43.594.779

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

ABOGADO

En testimonio de ello se firma el presente diploma en Medellín,
a los 14 días del mes de Agosto de 2012

Registrado en el Folio 10206 Libro P001 - Acta de Grado 003

RECTOR

SECRETARIA GENERAL

DÉCANO



República de Colombia
Rama Judicial



*Consejo Superior
de la Judicatura*

Comisión Nacional de Disciplina Judicial

**CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS
DE ABOGADOS**

LA SUSCRITA SECRETARIA JUDICIAL
DE LA COMISIÓN NACIONAL DE DISCIPLINA JUDICIAL

CERTIFICADO No. 114295

CERTIFICA :

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

Page 1 of 1

Este Certificado no acredita la calidad de Abogado

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

La veracidad de este antecedente puede ser consultado en la página de la Rama Judicial

www.ramajudicial.gov.co en el link

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/comision-nacional-de-disciplina-judicial>

Bogotá, D.C., DADO A LOS VEINTITRES (23) DIAS DEL MES DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)

YIRA LUCIA OLARTE AVILA
SECRETARIA JUDICIAL



REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento de Antioquia

INSTITUTO DE EDUCACION NO FORMAL
LA FUNDACION EDUCATIVA

ACADEMIA SUPERIOR Y SERVICIOS TÉCNICOS INDUSTRIALES



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

Teniendo en cuenta que:

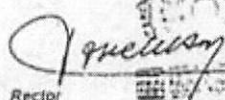
ZULMA ODILA BECERRA COSSIO
C.C. 43.594.779 MEDELLIN (ANT.)

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

DISEÑO TEXTIL
Y DE

MODAS

CON UNA INTENSIDAD DE 1860 HORAS


Rector
RECTORIA


Secretario General
SECRETARIA


Jefe de Educación no Formal
Secretaria de Educación

Medellin SEPTIEMBRE 6 DE 1996



ANEXO CAPACITACIÓN DEL TECNICO AVALUADOR

 **I.P.I. PARA LA EXCELENCIA**
Instituto Politécnico Internacional
DIOS, FAMILIA, ACADEMIA Y DESARROLLO

EDUCACIÓN PARA EL TRABAJO
Y EL DESARROLLO HUMANO

Hace constar que

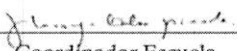
ZULMA ODILA BECERRA COSSIO

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

*Seminario:
Control De Legalidad Urbanística*

Con una intensidad de 12 horas
Dado en Medellín a los 09 días del mes de Octubre de 2020

 Rectora

 Coordinador Escuela
de Avalúos

 Docente

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

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

PROGRAMAS DE FORMACIÓN
PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO

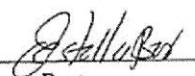
Hace constar que

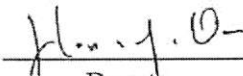
Zulma Odila Becerra Cossio

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

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

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

 Rectora

 Docente

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

OFICINA DE ABOGADOS
LA EQUIDAD.
ZULMA ODILA BECERRA COSSIO
TECNICA AVALUADORA REGISTRADA
ADMINISTRADORA DE EMPRESAS
DISEÑO TEXTIL Y DE MODAS
AUXILIAR DE LA JUSTICIA
CONTADORA PÚBLICA
ABOGADA TITULADA



I.P.I. PARA LA EXCELENCIA
Instituto Politécnico Internacional
DIOS, FAMILIA, ACADEMIA Y DESARROLLO

PROGRAMAS DE FORMACIÓN
PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO

Hace constar que

Zulma Odila Becerra Cossio

Cédula N° 43.594.779

Asistió al:

Taller Práctico de Homogeneización

Con una intensidad de 4 horas
Dado en Medellín a los 22 días del mes de Febrero de 2020

[Signature]
Rectora

[Signature]
Docente

Licencia de Funcionamiento según Resolución N° 201750015235 de noviembre 16 de 2017
y Registro de Programas según Resolución N° 201850015472 de febrero 12 de 2018
bajo decreto 1073 del 26 de mayo del 2015, vigilado y supervisado por la Secretaría de Educación de Medellín