**Audiencia día 26-08-2025.**

1. Verificación de asistencia.
2. Contradicción del peritaje realizado por el ingeniero David Escobar:

**Ing. David Escobar:** Fue quien elaboró el dictamen relacionado con el valor por metro cuadrado del apartamento, cuarto útil y parqueadero.

Indicó que utilizó el método comparativo de mercado, el cual consiste en tomar muestras similares en factores como áreas, sectores, acabados, estratificación y, a partir de esas muestras, con ese ejercicio estadístico, se obtiene un valor por metro cuadrado del inmueble.

Agregó que, para determinar el valor, se tuvo como referencia el apartamento No. 520, con el área de 43.76 metros. Valor del apto era $196.482.400 con un parqueadero más cuarto útil con valor de $31.006.000. Este fue el valor de referencia. Refiere que, para actualizar ese valor, se debería hacer otro estudio de valoración con el método comparativo de mercado, con inmuebles similares. Se hizo el ejercicio de un amoblamiento básico, de acuerdo con lo usual. Se basó en un video de YouTube elaborado por los promotores.

El avalúo se realizó en junio 20 de 2019. El valor del terreno va incluido en el valor por metro cuadrado.

Para el momento del avalúo, ya había pasado un poco el estigma, ya los apartamentos habían recuperado su valor. El estigma tiene una duración de 5 años, consiste en que un suceso como el pasado, crea un golpe sobre la sociedad y afecta los valores en la zona. En el evento en que se refuerce ese conjunto, los apartamentos podrían tener valores de mercado comunes y corrientes.

No conoció directamente los acabados, porque no se podía ingresar al edificio. Tampoco indagó por modificaciones realizadas por los propietarios, ni cuantos apartamentos tienen la misma área, ni tuvo conocimiento directo de como estaban amoblados los apartamentos.

No tiene conocimiento de avalúos anteriores.

1. **Testimonios decretados a favor del Distrito Medellín:** Se desistió de la prueba.
2. **Testimonio decretado a favor de la parte demandante:**
* **Mauricio Ramírez. (propietario apto 404):**

Indicó que el apartamento costo $127.000.000 pagados a cuotas.

Indicó que a su madre no le entregaron el apartamento, ni siquiera se construyó. Ella solo se quedó con la promesa de compraventa. (Se aporta la promesa de compraventa como parte del testimonio)

El apartamento fue compadro por su madre para su nieta, y como no pudo habitarlo tuvieron que alquilar un apartamento para su nieta, quien en este momento está en envigado, donde los alquileres han oscilado entre 2 y 6 millones de pesos.

1. Testimonios solicitados por la PARTE DEMANDADA (Decretados por el Superior en auto del 28 de junio de 2023), conformada por los señores MARÍA CECILIA POSADA GRISALES, JOSÉ ÁLVARO CHICA LÓPEZ, Y LA SOCIEDAD INDUSTRIAS CONCRETODO S.A.S:
* **ANDRÉS FELIPE VALENCIA:**

El laboró para Calamar, brindando asesoría jurídica. Su función era ir a las asambleas. Ellos querían obtener una licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento y para ello debían lograr que se dieran las aprobaciones con las mayorías para así tramitar la solicitud de licencia en la modalidad de reforzamiento.

Indicó que se realizó la sensibilización para llegar a una negociación, para que se autorizara el reforzamiento. Con el acta de la asamblea se iniciaba el trámite de licenciamiento.

Recuerda que faltaba una etapa constructiva.

Él participo en el primer trimestre de asamblea. Recuerda que se logró que la asamblea aprobara el reforzamiento y se obtuvo el acta de asamblea.

Hasta donde el participó, que fue aproximadamente hasta noviembre de 2015, existía la línea de acción que era reforzar la edificación, desconoce porque no se hizo. La garantía legal se planteó en el ejercicio de reforzamiento y el reconocimiento de los auxilios ordenados por la Superintendencia.

No recuerda que se constituyeran garantías económicas a los propietarios por parte de otras entidades.

* **JULIÁN VÉLEZ MURILLO**. Se desiste.

Se suspende la diligencia.

**Audiencia día 27-08-2025**

1. Exhibición de documentos.

**CALAMAR CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A.S, VIVIENDAS FINANCIADAS CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A.S, BEPAMAR CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A.S, e INDUSTRIAS CONCRETODO S.A.S**

* Los balances generales y correspondientes estados de resultados entre el año 2005 y la fecha de exhibición.
* Todos los libros, documentos soporte y asientos contables donde consten todos los ingresos obtenidos por cada sociedad con ocasión de la promoción, comercialización, construcción y/o venta del CONJUNTO RESIDENCIAL ASENSI. -🡪 No participaron, por tanto, no cuentan con esta información.
* Todos los libros, documentos, soportes y asientos contables donde consten todos los egresos realizados por cada sociedad para la promoción, comercialización, construcción y/o venta del CONJUNTO RESIDENCIAL ASENSI. No participaron, por tanto, no cuentan con esta información.

Respecto de **ALSACIA CDO S.A. o su liquidadora**, Esta sociedad esta liquidada, por ende, no está representada, entonces se aportó lo que se tenía.

**EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS Art. 266 CGP (Decretadas por el Superior), solicitada por la parte llamada en garantía: LA PREVISORA S.A. COMPAÑIA DE SEGUROS y MAPFRE SEGUROS GENERALES S.A. (fls 201 Archivo C0 20 (01), (fls 26 y 59 Archivo C0 29 (01) así:**

• Que el MUNICIPIO DE MEDELLIN exhiba “todos los documentos relativos a la celebración del contrato de seguro y las reclamaciones efectuadas por cualquiera de los afectados del grupo al Municipio o cualquiera de sus dependencias que se encuentre en su poder. -🡪Archivo 294 SAMAI.

1. **RATIFICACIÓN DE DOCUMENTOS:**
* **Martha Luz Rendón:** Ratificó todos los documentos objeto de la prueba.

Es propietaria del apartamento 528.

Indicó que el valor total del apartamento fue $180.000.000, de los cuales pago $100.000.000 a la propietaria y el resto lo pago con un préstamo a Bancolombia.

Ella estaba habitando el apartamento al momento de los hechos.

* **David Hernández Estrada:**

Ratifico los documentos objeto de la prueba.

El alcanzó a habitar con su esposa la propiedad.

Actualmente se encuentra pagando el crédito con Bancolombia.

Indicó que el condominio era muy bonito, tenía piscina, gimnasio, lavadoras comunes.

El edificio tenía entre 4 y 5 etapas y 12 pisos.

La edificación actualmente ha sido vandalizada. Recuerda que la liquidadora tenía un dinero de la constructora que estaba utilizando, entre otras cosas, en la seguridad del edificio, pero se acabó y se tuvo una deuda con las empresas de seguridad que dejaron de cuidar el edificio.

Los propietarios pagaban unas cuotas de administración antes del suceso, luego siguieron pagando administradora, hasta que les dijeron que no iban a seguir cobrando cuotas de administración, pero que igual la administración iba a seguir. Ello fue así hasta que se presentó un incidente con un vigilante. Entonces ellos confiaron en que la liquidadora se iba a encargar del asunto. Finalmente, los propietarios buscaron una nueva administración y retomaron los pagos de administración.

Indica que conoció la propuesta de reforzar el edificio y que para ello debían cumplir unas condiciones.

Recuerda que cuando se estaba haciendo el proceso adjudicatorio, les preguntaron si aceptaban esa adjudicación, a lo cual él dijo que si, sin prever que eso implicaba unos costos de predial adicionales. En ese proceso de la liquidación de la sociedad les adjudicaron unos porcentajes pequeños de unos apartamentos, parqueaderos etc, que hacen parte del edificio.

* **Jorge puerta: (**Propietario del apartamento 824)

Se desistió de la práctica de la ratificación.

**Interrogatorio:** Informa que el edificio era un proyecto muy bueno, con mucho futuro. Él ya lo tenía arrendado. Su ubicación era muy estratégica.

Indicó que el pago la propiedad con unos ahorros. No necesitó ningún crédito.

No le pagaron auxilio de habitabilidad porque el inmueble estaba alquilado al momento del suceso. Siempre fue utilizado para renta, a término indefinido.

Refiere que continúa pagando predial, administración y valorización.

No ha recibido ningún dinero por la constructora.

El apartamento costo en total como $200.000.000 con acabados y parqueadero.

Desconoce si el arrendatario alcanzó a retirar los muebles del apartamento.

* **Viviana Salazar:**

Se desiste de la ratificación.

Se desiste del interrogatorio por parte de los apoderados.

* **Héctor Hugo Saldaña:** (propietario apto 209).

Se desiste de la ratificación.

**Interrogatorio:** Indicó que el apartamento que adquirió era el 209 con terraza, cuarto útil y parqueadero. Luego adquirió un parqueadero adicional.

El apartamento estaba en etapa 4, y para el momento de los hechos, no había sido recibido. El apartamento estaba en etapa de construcción

Él estaba en proceso de pago de la cuota inicial. Aproximadamente había pagado $42.317.000 para el año 2013.Tenía la esperanza de que se pudiera arreglar la situación, por lo que arrendó una bodega para guardar los enceres.

* **Aurora**: Se desiste del interrogatorio y ratificación
* **Laura Saldaña**: Se desiste del interrogatorio y ratificación.
* **Juliana Arango:** Se desiste de la ratificación.

**Interrogatorio:**

El apartamento costo $133.752.000. Ella pagó una cuota inicial de $40.000.000 y el resto fue con un crédito hipotecario que tomo con Bancolombia, por $92.126.000.

Ella alcanzo a recibir el apartamento y lo arrendó en valor de $950.000

Ella no aceptó la adjudicación de activos. Sin embargo, indica que le ha tocado pagar unos impuestos prediales sin haber aceptado.

No está interesada en el reforzamiento del edificio dada la incertidumbre que siempre ha manejado el proceso, por lo cree que podrían ellos verse perjudicados como propietarios.

* **Mario de Jesús Velazco-** Se desiste del interrogatorio y la ratificación.
* **Jaime Alberto restrepo (**Propietario del apto 827): **Se desiste de la ratificación**

**Interrogatorio:**

No aceptó el reforzamiento.

Compró el apartamento para alquilarlo por temporadas.

El costo de la propiedad fue $111.070.000 con adecuaciones de $22.193.000, más los enceres. Algunos enceres pudieron ser retirados otros no. No pudieron sacar el fogón, la campana, la nevera, la lavadora, el computador.

El canon de arrendamiento era $1.700.000, para mayo de 2013.

* Los apoderados desisten del interrogatorio y ratificación de las demás personas solicitadas, que fueron citadas para hoy.
* María Cecilia Cardona: Se reprograma dado que la declarante no tuvo condiciones óptimas de conectividad para rendir el interrogatorio.

Se suspende.

**Audiencia del día 28/08/2025.**

* María Cecilia Cardona (Propietaria del apto No. 420):

Ratifica los documentos objeto de la prueba.

**Interrogatorio:**

Indicó que tenía el apartamento arrendado.

El costo del apartamento fue $129.212.000 en obra negra. Realizó unas adecuaciones por dos años que costaron $19.454.475.

El canon de arrendamiento del apartamento era $1.000.000 más IVA.

A los inquilinos les dieron el auxilio de habitabilidad. El contrato se terminó con justa causa.

Ella dio la cuota inicial del apartamento y quedó con un crédito con Bancolombia de $59.716.000 el cual ya canceló.

Ella nunca habitó el apartamento.

Ella pertenece al Consejo del Edificio. Indica que han tenido asambleas, reuniones con CDO y nombraron a un administrador para que estuviera pendiente del edificio. Pusieron una vigilancia, y CDO pagaba el 50% de esa vigilancia.

Finalmente indica que unos propietarios están de acuerdo en reforzar el edificio y otros no.

* **Sara Hernández: (**Propietaria del apartamento 615).

**Interrogatorio:**

Ella está de acuerdo con el reforzamiento. Indica que quiere pasar sus últimos años en el edificio.

Ella alcanzo a recibir el apartamento y junto a su esposo lo alquilaron.

El valor total del apartamento aproximadamente fue $200.000.000.

El valor del canon de arrendamiento era $1.200.000

Indica que el apartamento estaba asegurado con Seguros Colpatria.

* **Leidy Bustamante.**

**Interrogatorio:**

Indica que el edificio era café, con 2 o 3 etapas, pasillos largos. Ella tenía su apartamento en el 5 piso, completamente acabado.

Ella tomó un crédito hipotecario para la adquisición del inmueble.

El valor total del apartamento era $145.000.000 y tuvo un crédito de $110.000.000.

Ella recibió el apartamento en obra gris, lo adecuo y lo habitaba con su hija. Las mejoras costaron alrededor de $70.000.000.

El crédito con Bancolombia no se ha pagado. El crédito en estos momentos está congelado y debe $89.000.000.

Ella recibió hace 4 años propuesta para reforzar la estructura por parte de CDO, sin embargo, no se avanzó en ese proceso.

Ella no aceptó el reforzamiento porque ellos solo proponían reforzar la estructura, no terminar los acabados de las áreas comunes y ahora el edificio está en ruinas. El edificio no tiene ventanas, barandas, motores de las piscinas, está abandonado.

En este momento no asume ninguna cuota para vigilancia ni administración.

* **Iván Darío Quintero Torres.**

**Interrogatorio:**

Indico que el edificio contaba con varias etapas, era escalonado.

El no adquirió ningún crédito con alguna entidad para adquirir el inmueble.

El costo del apartamento fue $100.000.000.

Él recibió el apartamento y luego lo arrendó.

El hace parte del Consejo de Administración, desde hace 4 años. El consejo tiene varias líneas de acción. Buscan tratar de que el edificio puede ser habitable nuevamente, repotenciarlo. También la gestión de cuidar el edificio, vigilancia, facturación.

La edificación ha sufrido cierto deterioro y ha sido desmantelada en alguno de sus acabados de obra blanca.

La mayoría quiere que el edificio sea repotenciado y pueda tener nuevamente habitabilidad.

Sobre la licencia de reforzamiento, indica que esta tuvo un radicado inicial y la curaduría solicito hacer un estudio y se volvió a radicar la solicitud de reforzamiento con ese estudio y ahora está en trámite de ser aprobada.

* **Carolina Ramírez**

**Interrogatorio:**

Recuerda que el edificio tenía 3 etapas y estaban construyendo la cuarta.

Ella está de acuerdo con el reforzamiento del edificio.

El apartamento le costó alrededor de $220.000.000 Ella lo tenía arrendado en $1.800.000.

Para pagar el apartamento hizo un crédito con Colpatria de $160.000.000 de los cuales debe actualmente $55.000.000.

Ella no recibió auxilio de habitabilidad.

* El juzgado informa que se requerirá el perito para que actualice el valor de sus honorarios.

-Se continuará la diligencia el martes, como estaba establecido por auto, con la práctica de los testimonios faltantes decretados a favor de la parte demandada.

