

2100

Bello, 12 de mayo de 2017

Honorable Concejal  
Dóctor  
OCTAVIO JIMENEZ  
Presidente Concejo Municipal  
Bello-Antioquia

RECIBIDO 15 MAY 2017

00000220

00000221



Asunto: Enajenación de Bienes Inmuebles

Cordial saludo,

Envió el proyecto de acuerdo "POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE UNA AUTORIZACIÓN A LA EJECUTIVA LOCAL PARA LA ENAJENACION DE UNOS BIENES INMUEBLES". Para su correspondiente radicado, discusión y aprobación pertinente.

Al presente Proyecto de Acuerdo se Adjunta:

1. Proyecto de Acuerdo
2. Exposición de Motivos
3. Certificados de Libertad y Tradición
4. Avalúos Certificados por la Lonja al Gremio Inmobiliario de Medellín y Antioquia

La Administración Municipal reitera el total acompañamiento para la socialización y solución a las inquietudes que pueden surgir durante el trámite de los debates.

  
ANDRES FELIPE ARROYAVE CHAVARRIAGA  
Secretario General

Proyecto: Jorge Iván Mejía -Profesional Universitario

**PROYECTO DE ACUERDO N° 011**  
**15 mayo de 2017**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE UNA AUTORIZACIÓN A LA EJECUTIVA LOCAL PARA LA ENAJENACIÓN DE UNOS BIENES INMUEBLES”.**

El Concejo Municipal de Bello, Antioquia, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por las leyes 136 de 1.994 y 1551 de 2.012,

**ACUERDA:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Autorizar a la Alcaldesa Municipal de Bello Antioquia, para enajenar a título oneroso (Venta) los bienes inmuebles que a continuación se relacionan:

DIRECCIÓN DEL PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA PREDIAL	ÁREA DEL LOTE
Calle 53 AA No 57-15 apartamento 301	01N-5146637	3231848	72.00 m2
Calle 51 No 50-58 Teatro Rosalia	01N-261337	3234719	448 m2
Calle 53 A No 57-36 apartamento 201	01N-5146624	3231865	78.58 m2
Carrera 49B No 44-06	01N-385368	3226849	112 m2

**PARAGRAFO PRIMERO:** Los bienes inmuebles objeto de la autorización otorgada en el presente Acuerdo Municipal, estarán sometidos al cumplimiento de los requisitos

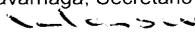
legales, previo avalúo comercial de los mismos realizado por la Entidad autorizada por la ley.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La Alcaldesa Municipal de Bello, queda facultada para realizar la venta de los bienes inmuebles antes relacionados, hasta el 31 de Diciembre de 2.018; previo cumplimiento de las normas contractuales legales vigentes aplicables y expedir los actos necesarios para el saneamiento de los mismos.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** El presente Acuerdo Municipal, rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.



Proyecto presentado por: **GLORIA ELENA MONTOYA CASTAÑO**  
Alcaldesa Municipal (E)

Doctor: Andrés Felipe Arroyave Chavarriaga, Secretario General   
Proyecto: Hans Wagner Jaramillo   
Reviso: Elkin Montoya  
Reviso: José Argemiro Restrepo Restrepo  
Transcribió: Silvia Jaramillo



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Que de conformidad con lo estipulado en la Constitución Política de Colombia, en el artículo 313 numeral 3º, corresponde al Concejo Municipal: “Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo”.

Que el numeral 3º del artículo 32 de la ley 136 de 1.994, modificado por el numeral 3º del artículo 18 de la ley 1551 de 2.012, establece como atribución del Concejo la siguiente: “Reglamentar la autorización del Alcalde para contratar, señalando los casos en que se requieren autorización previa del Concejo”.

Que el párrafo 4º del artículo 18 de la ley 1551 de 2.012 preceptúa: “De conformidad con el numeral 3º del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Distrital y Municipal deberá decidir sobre la autorización al Alcalde para contratar en los siguientes casos:

1. Contratación de empréstitos.
2. Contratos que comprometen vigencias futuras.
3. **Enajenación y compraventa de bienes inmuebles.**
4. Enajenación de activos, acciones y cuotas partes.
5. Concesión.
6. Las demás que determine la ley.

Que el Concejo Municipal de Bello Antioquia, mediante Acuerdo Municipal No 001 del 24 de Enero de 2.017, en su artículo 1º y 7º respectivamente, concedió una autorización general al Alcalde del Municipio de Bello, para celebrar todos los contratos y convenios, con excepción de los que requieren autorización previa del Concejo Municipal, señalando para el caso concreto, la enajenación y compraventa de los bienes inmuebles, relacionados en el Proyecto de Acuerdo adjunto; siendo de nuestra iniciativa su presentación, con el lleno de los requisitos procedimentales establecidos en las leyes 136 de 1.994, 1551 de 2.012, y en el Reglamento Interno de la Corporación Administrativa.

Que el Municipio de Bello Antioquia, dentro de sus activos posee un conjunto de bienes inmuebles no requeridos para el desarrollo de los proyectos de infraestructura, inversión o desarrollo de la Entidad; que deben ser enajenados, a fin de que parte de los recursos que se obtengan de sus ventas, contribuyan de una u otra forma a ejecutar el Plan de Desarrollo 2.016-2.019 "Bello Ciudad de Progreso".

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7º del Acuerdo Municipal No 001 del 24 de Enero de 2.017, a fin de obtener la autorización de esa Honorable Corporación Edilicia, para enajenar dichos bienes inmuebles, me permito acompañar los siguientes documentos:

- Copia del avalúo comercial para efectos de determinar el precio mínimo de venta del bien inmueble, adelantado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, bancas de inversión, o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado que se encuentre registrada en el Registro Nacional de Avaluadores.
- Certificado de tradición y libertad del inmueble que se pretende vender, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

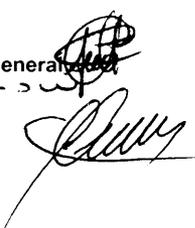
Razón por la cual, Honorables Concejales, solicito la aprobación del Proyecto de Acuerdo, "Por medio del cual se concede una autorización a la Ejecutiva local para la enajenación de unos bienes inmuebles".

Cordialmente,



**GLORIA ELENA MONTOYA CASTAÑO**  
Alcaldesa Municipal (E)

Doctor Andrés Felipe Arroyave, Secretario General  
Elaboro: Hans Wagner Jaramillo  
Transcribio: Silvia Jaramillo  
Reviso: José Argemiro Restrepo Restrepo





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE  
MATRICULA INMOBILIARIA  
IMPRESION DE FOLIO**

**Nro Matricula: 01N-261337**

Pagina 1

Impreso el 26 de Abril de 2017 a las 10:58:14 a.m

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

No es un certificado, solo sirve como consulta

**COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES**

CIRCULO REGISTRAL: 01N MEDELLIN NORTE DEPTO:ANTIOQUIA MUNICIPIO:BELLO VEREDA:BELLO  
FECHA APERTURA: 03-11-1981 RADICACION: 1981-04279 CON: DOCUMENTO DE: 03-11-1981  
CODIGO CATASTRAL: 0881001036001200003000000000 COD. CATASTRAL ANT.: 13601200003000000005  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE DE TERRENO CON SUS RESPECTIVAS EDIFICACIONES DONDE FUNCIONA EL TEATRO ROSALIA CON TODAS SUS MEJORAS ANEXIDADES SITUADO EN LA CALLE VENEZUELA HOY CALLE 51 DE LA POBLACION DE BELLO Y QUE LINDA: POR EL FRENTE CON LA CALLE 51 POR UN COSTADO CON PROPIEDAD ADJUDICADA AL SE/OR EUSEBIO SALAZAR DESPUES DE OCTAVIO BELTRAN CONOCIDO CON EL NOMBRE DE LA PISCINA POR ATRAS CON LA MISMA PROPIEDAD POR EL OTRO COSTADO CON PREDIO DE ANTONIO AGUILAR

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO**

1) CALLE 51 50-58

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otros)**

**ANOTACION: Nro 1** Fecha: 26-06-1944 Radicacion: SN VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 3117 del: 06-06-1944 NOTARIA 4. de MEDELLIN

ESPECIFICACION: 106 PARTICION

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

DE: SALAZAR R EUSEBIO

DE: SIERRA S NICOLAS

DE: CALLEJAS DE SIERRA BLANCA

A: SIERRA S NICOLAS

A: CALLEJAS DE SIERRA BLANCA

**ANOTACION: Nro 2** Fecha: 28-12-1960 Radicacion: SN VALOR ACTO: \$

Documento: SENTENCIA SN del: 05-12-1960 JUEZ 4 C CTO de MEDELLIN

ESPECIFICACION: 150 ADJUDICACION POR SUCESION

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

DE: CALLEJAS DE SIERRA BLANCA

A: SIERRA S NICOLAS

**ANOTACION: Nro 3** Fecha: 29-10-1981 Radicacion: 8142796 VALOR ACTO: \$ 2,888,000.00

Documento: ESCRITURA 1725 del: 25-06-1981 NOTARIA 7. de MEDELLIN

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SIERRA SIERRA NICOLAS

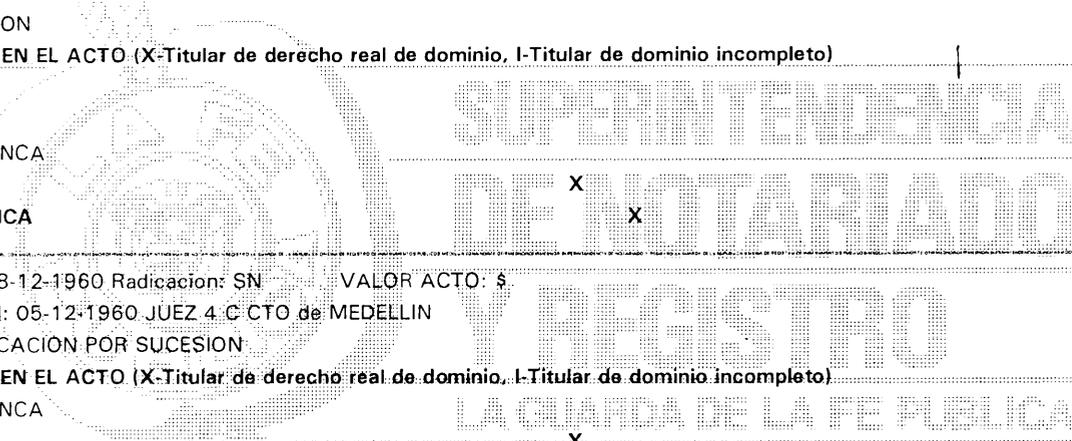
A: INVERSIONES SIERRA HERMANOS Y COMPA/IA S. EN C SIMPLE

X

**ANOTACION: Nro 4** Fecha: 28-01-1992 Radicacion: 922898 VALOR ACTO: \$ 12,046,376.00

Documento: ESCRITURA 5449 del: 23-12-1991 NOTARIA 11. de MEDELLIN

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE  
MATRICULA INMOBILIARIA  
IMPRESION DE FOLIO**

**Nro Matricula: 01N-261337**

Pagina 2

Impreso el 26 de Abril de 2017 a las 10:58:14 a.m

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

No es un certificado, solo sirve como consulta

**COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES**

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

DE: INVERSIONES SIERRA HERMANOS Y CIA LTDA ANTES EN COMANDITA SIMPLE

A: SIERRA CALLEJAS NICOLAS DE JESUS	X
A: SIERRA CALLEJAS JOSE RODRIGO	X
A: SIERRA CALLEJAS HERNANDO	X
A: SIERRA CALLEJAS JOSE LUIS	X
A: SIERRA CALLEJAS RAFAEL DE JESUS	X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 19-12-2003 Radicacion: 2003-48484 VALOR ACTO: \$ 43,557,139.00

Documento: ESCRITURA 560 del: 11-04-2003 NOTARIA 10 de MEDELLIN

ESPECIFICACION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION DERECHO 20% (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: SIERRA CALLEJAS JOSE LUIS 3332121

A: SIERRA NAUGHTON CHRISTINE DENISE	X
A: SIERRA NAUGHTON MARIA PATRICIA	X
A: SIERRA NAUGHTON BLANCA HELENA	X
A: SIERRA NAUGHTON VERONICA NICOLE	X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 23-02-2006 Radicacion: 2006-7152 VALOR ACTO: \$ 206,596,000.00

Documento: ESCRITURA 163 del: 30-01-2006 NOTARIA 11 de MEDELLIN

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA DERECHOS 80% (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: SIERRA CALLEJAS NICOLAS DE JESUS

DE: SIERRA CALLEJAS JOSE RODRIGO

DE: SIERRA CALLEJAS HERNANDO

DE: SIERRA NAUGHTON CHRISTINE DENISE

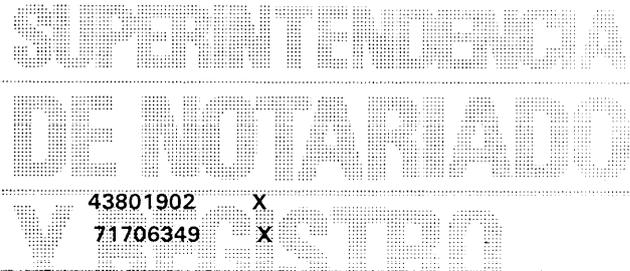
DE: SIERRA NAUGHTON BLANCA HELENA

DE: SIERRA NAUGHTON VERONICA NICOLE

DE: SIERRA NAUGHTON MARIA PATRICIA

A: ZAPATA VELEZ ADRIANA MARIA

A: GALLEGU ARANGO JUAN DAVID



43801902	X
71706349	X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 23-02-2006 Radicacion: 2006-7152 VALOR ACTO: \$ 178,596,000.00

Documento: ESCRITURA 163 del: 30-01-2006 NOTARIA 11 de MEDELLIN

ESPECIFICACION: 0203 HIPOTECA DERECHOS 80% (GRAVAMEN)

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

DE: ZAPATA VELEZ ADRIANA MARIA

DE: GALLEGU ARANGO JUAN DAVID

A: SIERRA CALLEJAS NICOLAS DE JESUS

A: SIERRA CALLEJAS JOSE RODRIGO

A: SIERRA CALLEJAS HERNANDO

A: SIERRA NAUGHTON CHRISTINE DENISE

A: SIERRA NAUGHTON MARIA PATRICIA

A: SIERRA NAUGHTON BLANCA HELENA

A: SIERRA NAUGHTON VERONICA NICOLE

43801902	X
71706349	X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 08-11-2007 Radicacion: 2007-49914 VALOR ACTO: \$ 178,596,000.00



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE  
MATRICULA INMOBILIARIA  
IMPRESION DE FOLIO

Nro Matricula: 01N-261337

Pagina 3

Impreso el 26 de Abril de 2017 a las 10:58:15 a.m

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

No es un certificado, solo sirve como consulta

**COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES**

Documento: ESCRITURA 2771 del: 16-08-2007 NOTARIA 11 de MEDELLIN

Se cancela la anotacion No, 7,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

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

- DE: SIERRA CALLEJAS JOSE RODRIGO 536736
- DE: SIERRA CALLEJAS HERNANDO 3321252
- DE: SIERRA CALLEJAS NICOLAS 3403742
- DE: SIERRA NAUGHTON MARIA PATRICIA 39682398
- DE: SIERRA NAUGHTON BLANCA HELENA 39689395
- DE: SIERRA NAUGHTON CHRISTINE DENISE 39783293
- DE: SIERRA NAUGHTON VERONICA NICOLE 39786818
- A: ZAPATA VELEZ ADRIANA MARIA 43801902
- A: GALLEGO ARANGO JUAN DAVID 71706349

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 06-02-2008 Radicacion: 2008-4905 VALOR ACTO: \$ 54,000,000.00

Documento: ESCRITURA 4174 del: 11-12-2007 NOTARIA 11 de MEDELLIN

ESPECIFICACION: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 20% (LIMITACION AL DOMINIO)

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

- DE: SIERRA CALLEJAS RAFAEL DE JESUS 8217903
- A: ZAPATA VELEZ ADRIANA MARIA 43801902 X
- A: GALLEGO ARANGO JUAN DAVID 71706349 X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 21-06-2011 Radicacion: 2011-24974 VALOR ACTO: \$ 311,165,000.00

Documento: ESCRITURA 1199 del: 20-06-2011 NOTARIA 27 de MEDELLIN

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

- DE: ZAPATA VELEZ ADRIANA MARIA 43801902
- DE: GALLEGO ARANGO JUAN DAVID 71706349
- A: MAX PROYECTOS S.A.S. 9004438105

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 01-07-2011 Radicacion: 2011-26490 VALOR ACTO: \$ 1,656,093,909.00

Documento: ESCRITURA 1386 del: 29-06-2011 NOTARIA 2 de BELLO

ESPECIFICACION: 0144 PERMUTA (MODO DE ADQUISICION)

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

- DE: MAX PROYECTOS S.A.S. 9004438105
- A: MUNICIPIO DE BELLO 8909801121 X

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 25-07-2011 Radicacion: 2011-29681 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION 1998 del: 29-06-2011 MUNICIPIO DE BELLO de BELLO

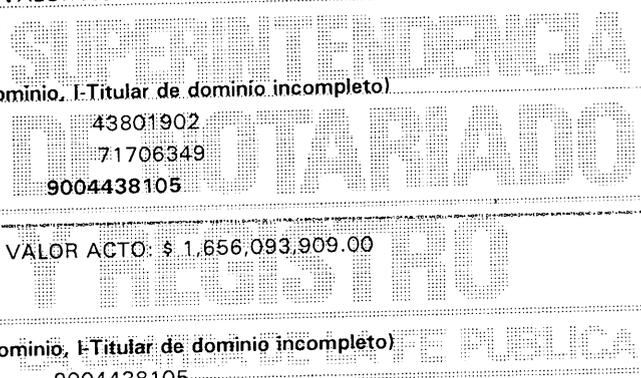
ESPECIFICACION: 0305 AFECTACION POR CAUSA DE UNA OBRA PUBLICA -ACLARADA POR RESOLUCIONES 2146 DE 28-07-2011 Y 2180 DE 22-07-2011, EN CUANTO AL TITULAR DEL BIEN EN SU ART.1RO (LIMITACION AL DOMINIO)

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

- DE: MUNICIPIO DE BELLO X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*12\*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)



Impreso el 26 de Abril de 2017 a las 10:58:15 a.m

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

No es un certificado, solo sirve como consulta

**COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES**

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: C2011-810 fecha 15-04-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN  
RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE  
23-09-2008)

Anotacion Nro: 4 Nro correccion: 1 Radicacion: C2006-81 fecha 24-01-2006

LO CORREGIDO "HERNANDO" EN CASILLA DE PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL  
ACTO.VALE.MEMG.

=====

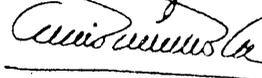
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

USUARIO: CAJERO55 Impreso por:CAJERO55

TURNO: 2017-87483

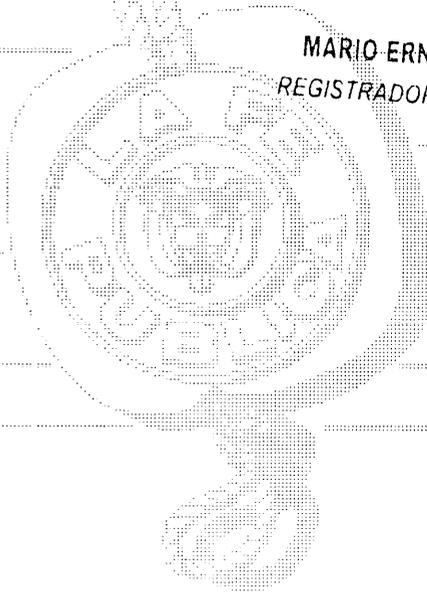
FECHA: 26-04-2017

El Registrador Principal



26 ABR 2017

MARIO ERNESTO VELASCO MOSQUERA  
REGISTRADOR PRINCIPAL II.PP. ZONA NORTE  
MEDELLIN



Superintendencia  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

FICHA PREDIAL N°:3234719

MUNICIPIO: BELLESGUARDIA

CORREGIMIENTO: Cabecera

BARRIO: Centro

VEREDA: 12

NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 51 N 50-58

CEDULA CATASTRAL

MUNICIPIO	SECTOR	CORR	BARRIO	MNZ./VRD.	PREDIO	EDIFICIO	U.PREDIAL
BELLESGUARDIA	1	001	036	0012	00003	0000	00000

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

DEPTO.	MUNICIPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD.	TERRENO	CND. PROP.	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
ES	088	01	00	04	11	0012	0003	0	00	00	0000

DESTINO ECONOMICO DEL PREDIO: COMERCIAL: 100%

CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NORMAL

ADQUISICIÓN: TRADICIÓN

MODELO REGISTRAL: NUEVO

CÍRCULO - MATRÍCULA: 01N - 261337

PERSONA NATURAL O JURIDICA

Nº	NOMBRES Y APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	SIGLA COMERCIAL	DOCUMENTO	TIPO	% DERECHO
1	ALBA PROYECTOS S.A.S		900443810	NIT	100%

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

Nº	ESCRITURA	FECHA	ENTIDAD	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
1	1191	20-06-2011	NOTARIA	ANTIOQUIA	MEDELLIN

CONSTRUCCIONES

TIPO: COMERCIAL CONVENCIÓN: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: CONSTRUCCIONES COMPLEJAS E INTEGRADAS CLASIFICACION A

PUNTO: 12 AREA: 665.50M<sup>2</sup> TOTAL DE PISOS: 3 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 70 % CONSTRUIDO: 100

ESTRUCTURA:

ARMAZÓN: LADRILLO BLANCO MADERA INMUNIZADA MUROS: BLOQUE LADRILLO MADERA FINA CUBIERTA: ETERNIT O TEJA DE BARRO CONSERVACIÓN

REGULAR

PLACAS PRINCIPALES:

PAQUETES EN CUBIERTA Y CUBRIMIENTO DE MUROS: PAÑETE PAPEL COMÚN LADRILLO PENSADO PISOS: BALDOSA COMÚN DE CEMENTO TABLÓN LADR

CONSERVACIÓN REGULAR

**3. BAÑO**

TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: SENCILLO CONSERVACIÓN:

**4. COCINA**

TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: POBRE CONSERVACIÓN:

**5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL**

CERCHAS:

**6. CONSTRUCCIONES GENERAL**

CLASIFICACIÓN:

**AREAS**ÁREA TOTAL LOTE: 448 m<sup>2</sup> COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0%**COLINDANTES**

SUR - CF 51 ESTE - 088-1-1-36-12-2 NORTE - 088-1-1-36-12-3 OESTE - 088-1-1-36-12-4

**INFORMACIÓN GRÁFICA**

Índice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
124		1:2000	2011

**INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA**

Índice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
AE 109C	8	232	2008		1:5300

VALOR TERRENO: \$ 331.688.676

VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 233.678.422

AVALÚO: \$ 564.767.098

**ZONAS FÍSICAS**

Sector	Código Zona	Area
URBANO	3	448 m <sup>2</sup>

**ZONAS GECECONÓMICAS**

Sector	Código Zona	Area
URBANO	3	448 m <sup>2</sup>

Toda área calculada por la Dirección de Sistemas de Información y Catastro del Departamento de Antioquia se realiza con precisión de la escala cartografía sobre la cual se identifican los linderos, para el caso de Antioquia dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000"

IMAGEN DEL PREDIO



## PARÁMETROS DE LA CONSULTA

### PROPIEDADES DE LA FICHA

MUNICIPIOS: N/A

MATRÍCULA: 261337

FICHA: N/A

DIRECCIÓN REAL: N/A

DIRECCIÓN DE REFERENCIA: N/A

### PROPIETARIO

TIPO DE IDENTIFICACIÓN: N/A

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: N/A

PRIMER NOMBRE: N/A

SEGUNDO NOMBRE: N/A

PRIMER APELLIDO: N/A

SEGUNDO APELLIDO: N/A

RAZÓN SOCIAL: N/A

N/A

### COORDENADAS PLANAS

N/A

### COORDENADAS GEOGRÁFICAS

Dirección de Sistemas de Información y Catastro

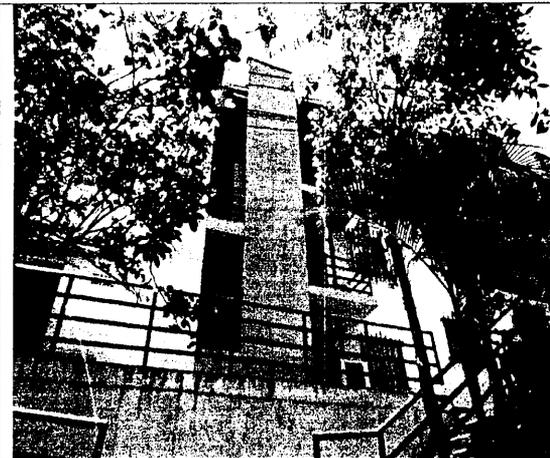
Calle 42B 52-106 Piso 11, oficina 1114 - Tel: (094) 383 91 51 - Fax: (094) 383 95 67

Centro Administrativo Departamental José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramerica

**RESUMEN EJECUTIVO**  
**AVALUO COMERCIAL**  
**Calle 53 AA # 57-15**  
**Unidad Residencial Alquilerías de Rosalpí, Apartamento No. 301**  
**MUNICIPIO DE BELLO**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL**



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
APARTAMENTO No. 301	
ÁREAS	
ÁREA CONSTRUIDA	72,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL AVALUO</b>	<b>\$ 75.600.000</b>



Medellín, 20 de octubre de 2016

Doctor  
**GUILLERMO LEÓN GALVIS LONDOÑO**  
Secretario de Hacienda  
**MUNICIPIO DE BELLO**  
Cra. 50 No. 51 - 00  
Bello – Antioquia

**V-10-16-985**

Gustosamente le estamos enviando el avalúo comercial solicitado por usted en días pasados del apartamento ubicado en la calle 53 AA # 57-15, zona urbana del Municipio de Bello, Departamento de Antioquia.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra entidad, así como la oportunidad que nos brinda de poderle servir.

**CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA. EL GREMIO INMOBILIARIO.**

**JORGE ALBERTO MEDRANO**  
Gerente de Avalúos y Proyectos Especiales  
Designado

**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA**

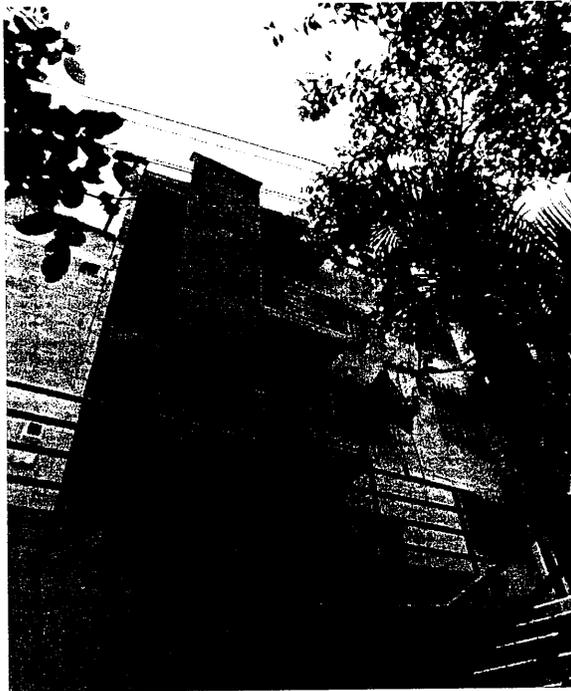
  
**MAGALLY ALVAREZ TORO**  
Avaluador/Comisionado





**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL  
V-10-16-985**

Apartamento No. 301  
**Calle 53AA No. 57-15, Unidad Residencial Alquilerías de Rosalpi  
BELLO - ANTIOQUIA**



**SOLICITANTE  
MUNICIPIO DE BELLO**

**Municipio de Bello  
Departamento de Antioquia**

**Octubre de 2016**





# La Lonja

CONTENIDO	
ITEM	TEMA
1	GENERALIDADES DE LA SOLICITUD
2	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN
3	INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE
4	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
5	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA Y NORMA DE USO DEL SUELO
6	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
6.1	Localización
6.2	Características generales del terreno
6.3	Características generales de la construcción
6.4	Información jurídica
6.5	Resumen de áreas
7	MÉTODO DE AVALÚO
8	ANÁLISIS DE ANTECEDENTES
9	CONSIDERACIONES GENERALES
10	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA
10.1	Investigación indirecta
10.2	Investigación directa
10.3	Valores adoptados
11	RESULTADO DEL AVALÚO
12	POLÍTICAS Y CLÁUSULAS
13	ANEXOS





## 1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD	Septiembre de 2016
NOMBRE DEL SOLICITANTE	<b>MUNICIPIO DE BELLO</b>
IDENTIFICACION SOLICITANTE	NIT. 890.980.112-1
ASINATARIO	<b>GUILLERMO LEÓN GALVIS LONDOÑO</b> Secretario de Hacienda
TIPO DE AVALÚO	Comercial.
DESCRIPCIÓN DE INMUEBLE	Se trata de un apartamento destinado para vivienda, localizado en el tercer piso, en edificación trifamilliar.
DIRECCIÓN	Calle 53AA # 57-15, Unidad Residencial Alquilerías de Rosalpi, apartamento No. 301, Tercer Piso.
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	Bello, Antioquia.
OBJETO VALORACIÓN	Conocer valor comercial, para una posible negociación.
FECHA DE VISITA	Septiembre 30 de 2016.
RESPONSABLE DE LA VISITA (AUTORIZADOR, COMISIONADO)	Magally Álvarez Toro
REVISADO POR:	Señor Yovanni Gómez Estrada - Auxiliar Administrativo

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO
SENTENCIA PUBLICA	X	
ACTA DE FIDUCIARIO DE TRADICION Y ENAJENACION	X	
ACTA DE LIQUIDACION DEL PATRIMONIO PREDIAL		X
ACTA PREDIAL	X	
		X

**NOTA:** La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

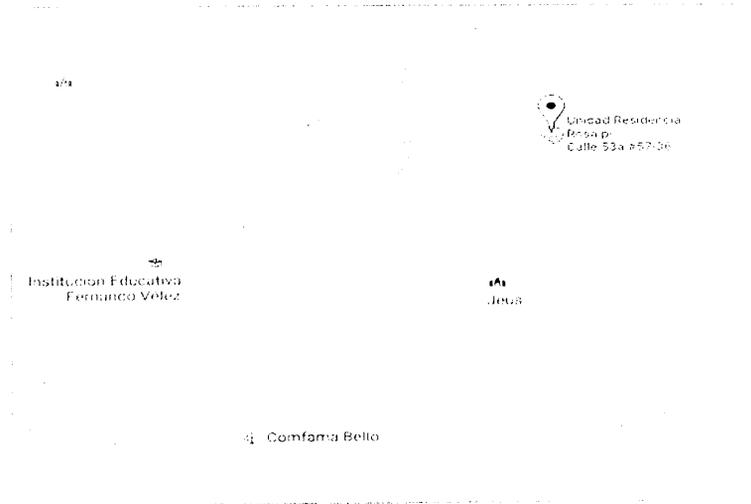
### 3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

FRECUENCIA DE LA EVALUACIÓN	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	VALOR CATASTRAL VIGENTE
---	15	15	56.42 m <sup>2</sup>	\$ 16.263.070

**Nota:** Información tomada de la ficha predial.

### 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

<b>DELIMITACIÓN</b>	La Unidad Residencial Alquilerías de Rosalpi, delimita con los siguientes barrios: Playa Rica, Altos del Porvenir y Buenos Aires, teniendo como vías importantes, la calle 53A y la carrera 57.
<b>USOS PREDOMINANTES</b>	El uso predominante es el residencial, con construcciones de 3 pisos, las cuales se encuentran en buen estado de conservación, con comercio barrial. Teniendo muy cerca el Hospital Rosalpi, y la Institución Educativa Fernando Vélez.
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	Energía, acueducto, alcantarillado, gas domiciliario, telefonía e internet.
<b>ESTRATO SOCIOECONÓMICO</b>	Estrato socioeconómico predominante es el dos (2)
<b>VÍAS DE ACCESO E AFLUENCIA EN EL SECTOR</b>	Las vías de acceso más importantes son la calle 54 y la carrera 58, las cuales se encuentran en buen estado de mantenimiento.
<b>INFRAESTRUCTURA URBANA</b>	Se encuentra el Hospital de Rosalpi, La institución educativa Fernando Vélez, cuenta con buenas vías de acceso y todos los servicios públicos, básicos y complementarios, la cobertura general de servicios y transporte público, es excelente. Además, cuenta con el integrado del metro desde la estación de Bello.
<b>SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO</b>	Servicio público y el integrado del metro desde la estación de Bello.
<b>ACTIVIDADES DE ACTIVACIÓN</b>	Estables, es un sector consolidado.



**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

Mediante el Acuerdo 033 de 2009 Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Bello, a continuación se enuncian los parámetros normativos generales que rigen para el inmueble motivo de estudio: **Uso: ZR-2-C5 ZONA RESIDENCIAL, TIPOLOGIA 2, COMUNA 5.**

**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

**6.1 Localización**





La Lonja

6.2 Características generales del terreno

<p><b>UBICACIÓN</b></p>	<p>El edificio No. 6, donde se encuentra el apartamento No. 301, motivo de estudio, es medianero y se encuentra sobre la calle 53AA, el sector se denomina como Unidad Residencial Alquilerías de Rosalpi.</p>
<p><b>VALORES</b></p>	<p>Coefficiente de copropiedad del apartamento No. 301: 33.33%. Fuente: Reglamento de propiedad horizontal, escritura pública No. 1068 del 18 de mayo de 1998, Notaría 1A de Bello. <b>Nota: "Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria."</b></p>
<p><b>TOPOGRAFÍA Y RELIEVE</b></p>	<p>Pendiente leve.</p>
<p><b>SERVICIOS PÚBLICOS Y COMPLEMENTARIOS</b></p>	<p>Servicios Básicos (Acueducto, alcantarillado, energía) y complementarios (teléfono, gas, internet), con buen funcionamiento.</p>
<p><b>USO Y DESTINO ECONÓMICA</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>DESCRIPCIÓN DE LOS LINDEROS</b></p> <p>De acuerdo a la escritura pública No. 1068 del 18 de mayo de 1998, Notaría 1A de Bello, Reglamento de propiedad horizontal.</p>	<p>Apartamento totalmente independiente distinguido con su número interno 301, ubicado en el tercer piso con un área construida de 50,01 m<sup>2</sup>, y un área libre de 21,99 m<sup>2</sup>, para un área total de 72,00 m<sup>2</sup>, y comprendido dentro de los siguientes linderos particulares: por el frente con vacío que da a zona verde del sendero peatonal, por un costado con el edificio levantado sobre el lote 7, por el fondo a parte de atrás con pare del edificio levantado sobre el lote 5, por el otro costado con vacío que da en parte con propiedad de la acción común y en parte con el lote 16, del loteo, por encima con el techo del edificio, por abajo con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 201 de este edificio. Altura libre 2.30 metros.</p>
<p><b>FORMA Y PERÍMETRO DEL TERRENO</b></p>	<p>Regular, se asemeja a un rectángulo.</p>
<p><b>ACCESO, CLASIFICACIÓN Y</b></p>	<p>La calle 53A, en sentido oriente occidente y</p>





	viceversa, la carrera 57, en sentido norte sur y viceversa, son principales, y se encuentran en buen estado de mantenimiento.
--	---

**6.3 Características generales de la construcción**

<b>ÁREA DE CONSTRUCCIÓN</b>	Apartamento No. 301: Área construida 50,01 m <sup>2</sup> . Área libre para futura ampliación 21.99 m <sup>2</sup> . Área Total: 72,00 m <sup>2</sup> . Este apartamento ya tiene la ampliación. Fuente: <ul style="list-style-type: none"> <li>Reglamento de propiedad horizontal, escritura pública No. 1068 del 18 de mayo de 1998, Notaría 1A de Bello.</li> <li>Certificado de libertad, matricula inmobiliaria No. 01N-5146637.</li> </ul> Nota: el área construida de acuerdo con la ficha catastral: 56,42 m <sup>2</sup> .
<b>NÚMERO DE PISOS</b>	3
<b>NÚMERO DE SOTANOS</b>	0
<b>TIPO DE PISO (EDAD)</b>	18 años.
<b>AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	Obra terminada (100%).
<b>ESTRUCTURA</b>	
<b>Material</b>	Concreto reforzado.
<b>Techo</b>	Teja de barro, sobre tablilla.
<b>Acabado de muros</b>	Bloque en concreto reforzado, estucado y pintado.
<b>ACABADOS PRINCIPALES</b>	
<b>Acabado de muros</b>	Bloque de ladrillo pintado.
<b>Acabado de pisos</b>	Revoque estuco y pintura.
<b>Acabado de techos</b>	Cerámica.
<b>Acabado de puertas y ventanas</b>	Tamaño pequeño, enchapado y cabinado.
<b>Instalaciones de iluminación</b>	Semintegral, mesón y pozuelo en acero inoxidable, con gabinetes inferiores en madera
<b>Instalaciones de ventilación</b>	Buenas.
<b>Instalaciones de carpintería metálica y marcos</b>	Buenas.
<b>Instalaciones de carpintería de aluminio</b>	Puertas y ventanas.





RESERVA INTERNA	2 habitaciones, sala, 1 baño, cocina, zona de ropas, patio cubierto con teja transparente y pisos en baldosín.				
PUERTAS	Puertas internas.				
ACOMODACIONES ESPECIALES	Ninguno.				
ESTADO GENERAL DE CONSERVACION	Óptimo.				
OTROS	N/A.				
<table border="1"> <tr> <th>Fachada Edificio</th> <th>Interior apartamento</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Fachada Edificio	Interior apartamento		
Fachada Edificio	Interior apartamento				
					

**6.4 INFORMACIÓN JURÍDICA**

PROYECTO	Instituto Municipal de proyectos Especiales Impes. Municipio de Bello
ACTO DE CONSTITUCIÓN DE LA COMUNIDAD	Escritura pública No. 1068 del 18-05-1998, Notaria 1A de Bello.
ACTO DE ADQUISICIÓN	Dación en pago.
IDENTIFICACION REGISTRAL	01N-5146637
ACTO DE PERFECCION	Escritura pública No. 1068 del 18-05-1998, Notaria 1A de Bello.
ACTO DE CONSERVACION	No se conoció.
ACTOS DE FIDUCIA Y DOMINIO	Ninguno.

**6.5 Resumen de áreas**

ÁREA CONSTRUIDA	72,00 m <sup>2</sup>
ÁREA DE RESERVA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reglamento de propiedad horizontal, escritura pública No. 1068 del 18 de mayo</li> </ul>





	de 1998, Notaría 1A de Bello. • Certificado de libertad, matrícula inmobiliaria No. 01N-5146637.
--	--

## 7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial de este inmueble se utilizaron los siguientes métodos para obtención del valor, tanto para terreno como para la construcción, según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008):

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

## 8. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

En la base de datos no se encontró registro de avalúos realizados con anterioridad al inmueble objeto de estudio.

## 9. CONSIDERACIONES GENERALES

- Factor de ubicación y localización.
- Facilidad de transporte público.
- Perspectivas de valorización.
- Infraestructura de servicios públicos de la zona y particularmente del bien avaluado.
- Edad de la construcción, estado general de conservación y las remodelaciones recientes.
- Las vías de acceso que sirven al sector son de buenas especificaciones técnicas y con pavimentos en buen estado de conservación y mantenimiento.

## 10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

### 10.1 Investigación indirecta:

En la siguiente tabla se encuentran los datos de mercado encontrados sobre apartamentos en el sector objeto de estudio:

Medellín - Colombia





ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS

APARTAMENTOS BARRIO ALTAVISTA - ROSALPI

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	CONSTRUCCION			Valor m2	OBSERVACIONES	FUENTE
						AREA PRIVADA	AREA LIBRE	AREA TOTAL			
1	Apto	Rosalpi Cerca a Hospital	\$ 100 000 000	0%	\$ 100 000 000	50,01	21,99	72,00	\$ 1 388 889	Tiene ampliacion, con buenos acabados	<a href="http://www.lonjamedellin.com/valoraciones/valoraciones-rosalpi-2016-10-16-985">http://www.lonjamedellin.com/valoraciones/valoraciones-rosalpi-2016-10-16-985</a>
2	Apto	Rosalpi 1 cuadra a Hospital	\$ 125 000 000	3%	\$ 121 250 000	80,00	0,00	80,00	\$ 1 515 625	Primer piso PH buenos acabados	<a href="http://www.lonjamedellin.com/valoraciones/valoraciones-rosalpi-2016-10-16-985">http://www.lonjamedellin.com/valoraciones/valoraciones-rosalpi-2016-10-16-985</a>
3	Apto	Diagonal a Hospital Rosalpi	\$ 100 000 000	1%	\$ 99 000 000	50,01	21,99	72,00	\$ 1 375 000	Segundo Piso terminado	<a href="http://www.lonjamedellin.com/valoraciones/valoraciones-rosalpi-2016-10-16-985">http://www.lonjamedellin.com/valoraciones/valoraciones-rosalpi-2016-10-16-985</a>
6	Apto	Rosalpi	\$ 110 000 000	3%	\$ 106 700 000	50,01	21,99	72,00	\$ 1 481 944	Terminado con la ampliacion	<a href="http://www.lonjamedellin.com/valoraciones/valoraciones-rosalpi-2016-10-16-985">http://www.lonjamedellin.com/valoraciones/valoraciones-rosalpi-2016-10-16-985</a>
PROMEDIO									\$ 1 440 364 58		
DESVIACIÓN ESTANDAR									\$ 69 077 95		
COEFICIENTE DE VARIACION									4,80%		
LIMITE SUPERIOR									\$ 1 509 443		
LIMITE INFERIOR									\$ 1 371 287		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA									17%		

10.2 Investigación directa:

**JUNTA DE AVALÚOS CORPORATIVOS LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA.**

Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, en su proceso de valoración de inmuebles, vincula a la Junta de Avalúos Corporativos integrada por 4 miembros nombrados por la Junta Directiva de Lonja, quienes son asesores metodológicos y establecen los valores que se presentarán en el capítulo de Valores.

MIEMBROS DE LA JUNTA DE AVALÚOS CORPORATIVOS	
APOLINAR ESTRADA	
JUAN CARLOS RESTREPO	
CAROLINA QUINTERO MEDINA	
JUAN DAVID BOTERO	

10.3 Valores adoptados:

Se adoptó el valor promedio del mercado, descontándole el valor de las remodelaciones las cuales se estiman con el siguiente presupuesto de obra:

	DESCRIPCIÓN DE LA OBRA	UM	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
I.	LOSA CONCRETO				\$ 6.597.690
1.1	Losa en concreto incluye el refuerzo e=0.15m	m <sup>2</sup>	22	\$ 299.895	\$ 6.597.690





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE  
MATRICULA INMOBILIARIA  
IMPRESION DE FOLIO**

**Nro Matricula: 01N-5146637**

Pagina 1

Impreso el 26 de Abril de 2017 a las 10:58:26 a.m

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

No es un certificado, solo sirve como consulta

**COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES**

CIRCULO REGISTRAL: 01N MEDELLIN NORTE DEPTO:ANTIOQUIA MUNICIPIO:BELLO VEREDA:BELLO  
 FECHA APERTURA: 10-06-1998 RADICACION: 1998-22124 CON: ESCRITURA DE: 18-05-1998  
 CODIGO CATASTRAL: 0881001033000900030000100003 COD. CATASTRAL ANT.:  
 ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1.068 de fecha 18-05-98 en NOTARIA 1 de BELLO APTO # 301 TERCER PISO con area de 72.00 METROS 2 con coeficiente de 33.33% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO**

1) CALLE 53AA # 57-15 UNIDAD RESIDENCIAL ALQUERIAS DE ROSALPI APTO 301 TERCER PISO

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otros)**  
 5146598

**ANOTACION: Nro 1** Fecha: 08-06-1998 Radicacion: 1998-22124 VALOR ACTO: \$  
 Documento: ESCRITURA 1.068 del: 18-05-1998 NOTARIA 1 de BELLO  
 ESPECIFICACION: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
 DE: INSTITUTO MUNICIPAL DE PROYECTOS ESPECIALES "IMPES" X

**ANOTACION: Nro 2** Fecha: 10-08-1998 Radicacion: 1998-30410 VALOR ACTO: \$  
 Documento: ESCRITURA 1.175 del: 28-05-1998 NOTARIA 1 de BELLO  
 ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
 DE: INSTITUTO MUNICIPAL DE PROYECTOS ESPECIALES "IMPES" 8110082456 X

**A: BANCO GRANAHORRAR - ANTES CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR (CESIONARIO) 8600341338**

**ANOTACION: Nro 3** Fecha: 10-08-1998 Radicacion: 1998-30411 VALOR ACTO: \$  
 Documento: ESCRITURA 1.621 del: 28-07-1998 NOTARIA 1 de BELLO  
 ESPECIFICACION: 915 OTROS ACLARACION A LA ESCRITURA 1.175 DEL 28-05-98 DE LA NOTARIA 1 DE BELLO EN EL SENTIDO DE

INDICAR LA MATRICULA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
 DE: INSTITUTO MUNICIPAL DE PROYECTOS ESPECIALES "IMPES" 8110082456 X

**A: BANCO GRANAHORRAR - ANTES CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR (CESIONARIO) 8600341338**

**ANOTACION: Nro 4** Fecha: 10-08-1998 Radicacion: 1998-30412 VALOR ACTO: \$  
 Documento: ESCRITURA 1.708 del: 06-08-1998 NOTARIA 1 de BELLO

ESPECIFICACION: 915 OTROS ACLARACION A LA ESCRITURAS 1.175 DEL 28-05-98 Y ESCRITURA 1.621 DEL 28-07-98 DE LA NOTARIA 1 DE BELLO EN EL SENTIDO DE INDICAR LOS LINDEROS

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE  
MATRICULA INMOBILIARIA  
IMPRESION DE FOLIO**

**Nro Matricula: 01N-5146637**

Pagina 2

Impreso el 26 de Abril de 2017 a las 10:58:26 a.m

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

No es un certificado, solo sirve como consulta

**COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES**

DE: INSTITUTO MUNICIPAL DE PROYECTOS ESPECIALES "IMPES"

8110082456

A: BANCO GRANAHORRAR - ANTES CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

(CESIONARIO)

8600341338

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 23-05-2000 Radicacion: 2000-18329

VALOR ACTO: \$ 451,000,000.00

Documento: ESCRITURA 1385 del: 29-06-1999 NOTARIA 1 de BELLO

Se cancela la anotacion No, 2,

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESTE Y OTROS

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

A: INSTITUTO MUNICIPAL DE PROYECTOS ESPECIALES IMPES, MPIO. DE BELLO

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

**SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)**

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: C2011-810 fecha 15-04-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN

RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE

23-09-2008)

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

USUARIO: CAJERO55 Impreso por: CAJERO55

TURNO: 2017-87486

FECHA: 26-04-2017

El Registrador Principal

26 ABR 2017

MARIO ERNESTO VELASCO MOSQUERA  
REGISTRADOR PRINCIPAL II.PP. ZONA NORTE  
MEDELLIN

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

FICHA PREDIAL N°:3231848

MUNICIPIO: BELLO CORREGIMIENTO: Cabecera

BARRIO: Altavista VEREDA: 9

NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 53AA N 57-15 AP 301 PI 3

CEDULA CATASTRAL

MUNICIPIO	SECTOR	CORR	BARRIO	MNZ./VRD.	PREDIO	EDIFICIO	U. PREDIAL
BELLO		001	053	0009	00030	0001	00003

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

DEPTO	MUNICIPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U. PREDIAL
05	083	01	00	05	03	0009	0030	9	01	01	0003

DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: HABITACIONAL 100%

CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO: R.P.H

ADQUISICIÓN: TRADICIÓN MODELO REGISTRAL: NUEVO CÍRCULO - MATRÍCULA: 01N - 5146637

PERSONA NATURAL O JURIDICA

Nº	NOMBRES Y APELLIDOS - RAZÓN SOCIAL	SIGLA COMERCIAL	DOCUMENTO	TIPO	% DERECHO
1	ALPES		511008245	NIT	100%

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

Nº	ESQUEMA	FECHA DD/MM/AAAA	ENTIDAD	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
1	1668	18/05/1998	NOTARIA	ANTIOQUIA	BELLO

CONSTRUCCIONES

TIPO: RESIDENCIAL CONVENCIONAL CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: EDIFICACIONES AISLADAS CLASIFICACION A PUNTOS: 39 ÁREA: 56.02m<sup>2</sup> TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 12 % CONSTRUIDO: 100  
 1. ENERGÍA Y RA  
 1.1. RAMAZON: CONCRETO HASTA TRES PISOS MUROS: BLOQUE LADRILLO, MADERA FINA CUBIERTA: ETERNIT O TEJA DE BARRO CONSERVACIÓN: REGULAR  
 2. ACABADOS PRINCIPALES  
 2.1. FACHADAS: SENCILLO CUBRIMIENTO DE M. ROS; SIN CUBRIMIENTO PISOS: BALDOSA COMÚN DE CEMENTO, TABLÓN LADR CONSERVACIÓN: REGULAR  
 3. BAÑO  
 3.1. TAMAÑO: DELI BAÑO SIN PISO BALDOSA, PAPEL COMÚN MOBILIARIO: SENCILLO CONSERVACIÓN: REGULAR

**4. COCINA**

TAMAÑO: PEQUEÑA ENCHAPES: SIN CUBRIMIENTO MOBILIARIO: SENCILLO CONSERVACIÓN: REGULAR.

**5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL**

CERCHAS:

**6. CONSTRUCCIONES GENERALES****7. CLASIFICACION****AREAS**AREA TOTAL: 1.011,06m<sup>2</sup> COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 33,33%**COLINDANTES**

SUR - 088-1-1-33-9-33 ESTE - 088-1-1-33-9-2 ESTE - 088-1-1-33-9-29 NADIR - 00002 NORTE - 088-1-1-33-9-28 OESTE - 088-1-1-33-9-31 ZENIT - CUBIERTA

**INFORMACIÓN GRÁFICA**

Índice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
124		1:2000	2011

**INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA**

Índice de vuelo	Página	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
A1-109C	9	278	2008		1:5360

VALOR TERRENO: \$ 4.822.698

VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 11.823.864

VALORES: \$ 16.750.562

**ZONAS FÍSICAS**

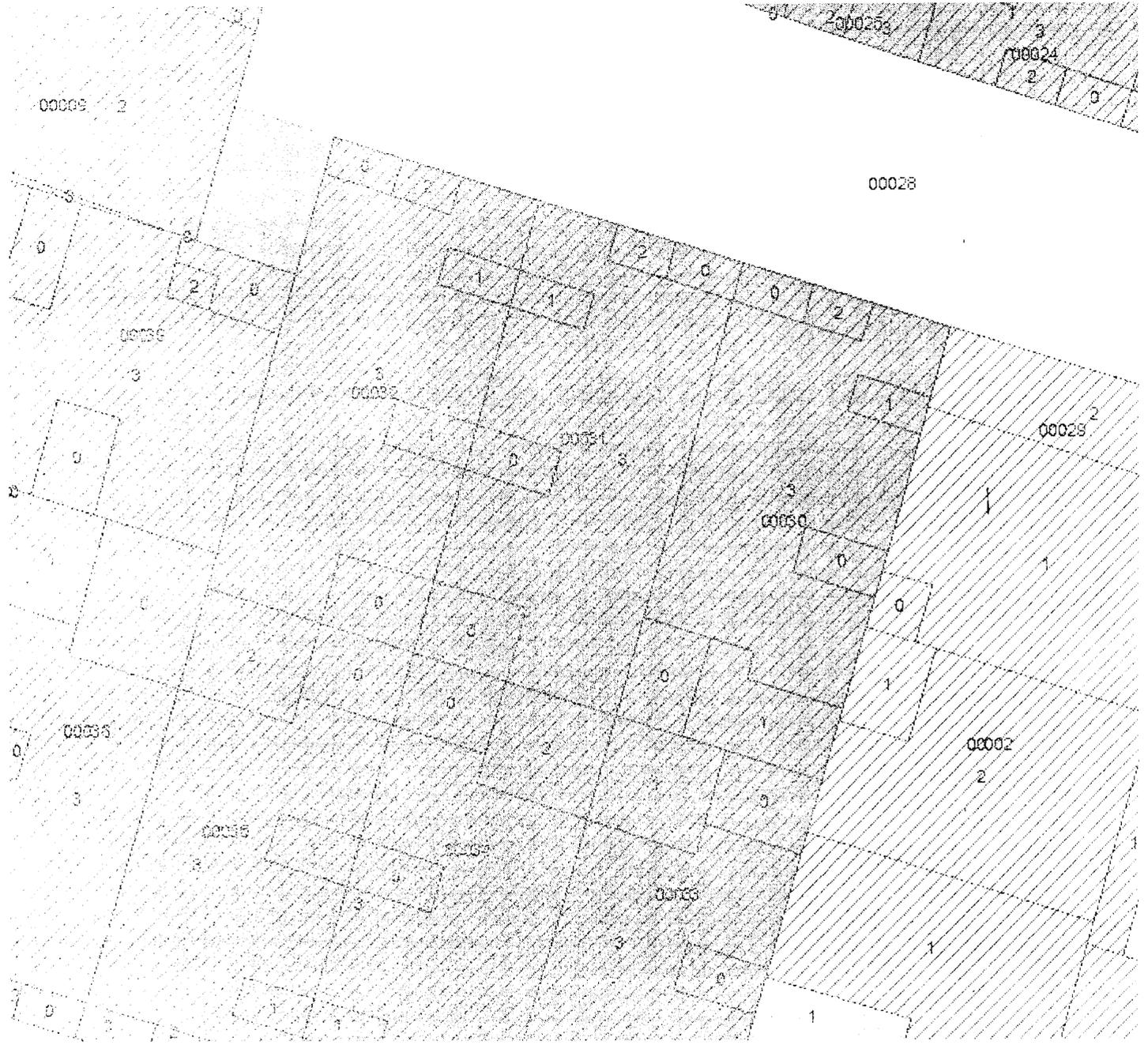
Sector	Código Zona	Area
URBANO	15	26 m <sup>2</sup>

**ZONAS GEOECONÓMICAS**

Sector	Código Zona	Area
URBANO	15	26 m <sup>2</sup>

Toda área calculada por la Dirección de Sistemas de Información y Catastro del Departamento de Antioquia se realizó con precisión de la escala cartografía sobre la cual se identifican los linderos. Para el caso de Antioquia dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000"

IMAGEN DEL PREDIO



## PARÁMETROS DE LA CONSULTA

PROPIEDADES DE LA FICHA	
MUNICIPIOS: N/A	
MATRÍCULA: 5146637	
FICHA: N/A	
DIRECCIÓN REAL: N/A	
DIRECCIÓN DE REFERENCIA: N/A	
PROPIETARIO	
TIPO DE IDENTIFICACIÓN: N/A	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: N/A
PRIMER NOMBRE: N/A	SEGUNDO NOMBRE: N/A
PRIMER APELLIDO: N/A	SEGUNDO APELLIDO: N/A
RAZÓN SOCIAL: N/A	
N/A	
COORDENADAS PLANAS	
N/A	
COORDENADAS GEOGRÁFICAS	



# La Lonja

El granero de la ciudad  
de Medellín

PRESIDENTE EJECUTIVO		
AVANZO COMERCIAL		
CALLE 57 NO. 10550		
BARRIO ROSALES		
MUNICIPIO DE BELLO		
INFORME DE AVALUO COMERCIAL URBANO		
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
	ÁREA TOTAL	448,00 m <sup>2</sup>
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	605,80 m <sup>2</sup>
	<b>\$ 2.067.692.308</b>	

Calle 115 - Torre Plaza 10 - Piso 10 - Medellín - Colombia  
Teléfono: (57-4) 410 1416 | E-mail: info@lonja.org.co | www.lonja.org.co  
Medellín - Colombia



SC-CER73676



Medellín, 27 de octubre de 2016

Doctor  
**GUILLERMO LEÓN GALVIS LONDOÑO**  
 Secretario de Hacienda  
**MUNICIPIO DE BELLO**  
 Cra 50 No. 51 - 00  
 Bello – Antioquia

**V-10-16-972**

Gustosamente le estamos enviando el avalúo comercial solicitado por usted en días pasados del Lote de la Calle 51 No. 50-58 Teatro Rosalía, barrio Centro, zona urbana del Municipio de Bello, Departamento de Antioquia.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra entidad, así como la oportunidad que nos brinda de poderle servir.

**CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA. EL GREMIO INMOBILIARIO.**

**JORGE ALBERTO MEDRANO VEGA**  
 Gerente de Avalúos y Proyectos Especiales  
 Designado  
**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA**

**JORGE ENRIQUE JARAMILLO ZULUAGA**  
 Avaluador Comisionado





**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL  
V-10-16-972**

**CALLE 51 No. 50 – 58, BARRIO CENTRO  
BELLO - ANTIOQUIA**



**SOLICITANTE  
MUNICIPIO DE BELLO**

**Municipio de Bello  
Departamento de Antioquia**

**Octubre de 2016**

Icontec Internacional S.A.S. - Calle 100 No. 100-100, Medellín - Colombia



	GENERALIDADES DE LA SOLICITUD
	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN
	INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE
	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA Y NORMA DE USO DEL SUELO
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
	Localización
	Características generales del terreno
	Características generales de la construcción
	Información jurídica
	Resumen de áreas
	METODO DE AVALUO
	ANÁLISIS DE ANTECEDENTES
	CONSIDERACIONES GENERALES
	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA
	Investigación indirecta
	Investigación directa
	Valores adoptados
	RESULTADO DEL AVALUO
	POLÍTICAS Y CLAUSULAS
	ANEXOS

### 1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

	Septiembre de 2016
	<b>MUNICIPIO DE BELLO</b>
	NIT. 890.980.112-1
	<b>GUILLERMO LEÓN GALVIS LONDOÑO</b> Secretario de Hacienda
	Comercial.
	Lote y Construcción (Teatro Rosalía).
	Calle 51 No. 50-58
	Centro.
	Bello - Antioquia
	Conocer valor Comercial.
	27 de septiembre de 2016
	Jorge Enrique Jaramillo Zuluaga R.N.A. 2904
	Geovanny Gómez

### 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

	X	
	X	
		X
	X	
		X
		X

**NOTA:** La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

### 3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

--	3	3	448 m <sup>2</sup>	605,8 m <sup>2</sup>	\$548.317571

**Nota:** Información tomada de la ficha catastral suministrada.

#### 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

	<p>El Sector donde se encuentra ubicado el lote, pertenece al barrio Centro, y se encuentra delimitado por la Calle 49 hasta la Calle 55 y la Carrera 48 hasta la carrera 52.</p> <p>Los barrios colindantes son: Barrio Pérez, El Rosario, Andalucía, Cóngolo, Prado, Manchester y Barrio Suarez.</p>
	Residencial.
	<p>El sector cuenta con los servicios públicos básicos: Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado.</p> <p>Servicios públicos complementarios: Telefonía, Red Inalámbrica y red de gas domiciliario.</p>
	Estrato socioeconómico Tres (3).
	<p>Las principales vías con que cuenta el sector son: La carrera 26A y la Calle 57A. Autopista Norte, La Calle 24A. Arterias principales del municipio de Bello, de gran afluencia vehicular y peatonal.</p>
	Semaforización, paraderos, señalización, separadores y puentes peatonales.
	<p>El servicio de transporte del cual la zona se sirve está compuesto por rutas de buses, busetas y taxis que circulan con buena frecuencia por las principales vías y comunican eficientemente el sector, con los diferentes barrios de la ciudad.</p>
	<p>Las perspectivas de valorización son altas, dado el gran desarrollo de la zona, tanto a nivel comercial como residencial.</p>

#### 5. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Bello, adoptado mediante Acuerdo 033 de 2009. A continuación se enuncian los parámetros normativos generales que rigen para el inmueble motivo de estudio.

	<b>C2_CN1_4</b>
	Zona Residencial



MEMORANDO

1700

Del: 23 de septiembre de 2016

PARA: GUILLERMO LEON GALVIS LONDOÑO  
 Secretario de Hacienda

DE: CARLOS MAURICIO HENAO BARRERA  
 Secretario de Planeación

ASUNTO: Respuesta a memorando de la solicitud de Usos de Suelo con Radicado: 2016-018369 del 23 de septiembre de 2016.

Corre: se Jdc

En atención a la solicitud presentada por usted a este Despacho con radicado Nro. 2016-018369 del 23 de septiembre de 2016, en el que solicita los usos de suelo de cuatro predios, nos permitimos informarle lo siguiente:

Según el Plano PU-03 de Acuerdo 329 de 2009, Plan de Ordenamiento Territorial y predio con Matrícula Inmobiliaria 01N-281037 de barrio Zona Centro, Comuna Quinta está clasificado en una ZONA RESIDENCIAL (ZAR-18-C4), según el artículo 225 de la citada norma, para el cual se establece el siguiente régimen de planeación:

ZONAS DE ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS EN LA ZONA URBANA (ZAE).

ARTÍCULO 225. De las Zonas de Actividades Especializadas en la zona urbana (ZAE). Definición. Las zonas de actividades especializadas en el área urbana de Bello corresponden a sitios que por sus excelentes condiciones de localización, movilidad, prestación de servicios públicos y relación con otras zonas, entre otros, poseen la potencialidad de convertirse o transformarse en sectores de alta productividad y generación de grandes ingresos positivos en la economía, la cultura y el género sobre el territorio.

Estas zonas conforman la denominada «Plataforma Estratégica Municipal» mediante la cual se avanza hacia los mejores aprovechamientos del suelo en pro del fortalecimiento de la competitividad municipal en el contexto regional, nacional y global. Por sus características, las zonas que sean compatibles con la dinámica de sector, requiriendo una alta de actividades que no se relacionan.

ARTÍCULO 227. De áreas de las Zonas de Actividades Especializadas. Con el fin de contribuir a la denominada «Plataforma Competitiva Municipal», las Zonas de Actividades





Especia zones tendrán una destinación exclusiva de todo su conjunto de acuerdo con un fin específico en concordancia con las actividades del mercado, localización geográfica, condiciones de mercado y locales, etc. Tales zonas serán las siguientes:

- a. Comercio y servicios asociados con la exportación y venta de productos y manufacturas agrícolas. Almacenes de grandes superficies y por departamentos con énfasis en productos cárnicos, agro, corderos, vacas, procesamiento. Servicios de mantenimiento y agropecuarios de vehículos, tractores y servicios complementarios y/o afines.
- b. Comercio y servicios asociados con el transporte de carga y encomiendas. Centros de cobro de almacenamiento de productos y materias primas, comercio minorista de estos a granel y mediana, servicios de mantenimiento al vehículo pesado así como servicios complementarios y afines. Hoteles, hospedajes, comercio minorista, restaurantes, cafeterías.
- c. Industrias textil y manufacturera. Comercio y servicios asociados con la cadena de textiles y confecciones. Inauguración, venta y presentación al público y en desarrollo a por mayor y al menudeo de prendas de vestir. Salas de eventos y convenciones destinadas a moda de.
- d. Industrias de alimentos y bebidas. Producción y envasado de alimentos diversos. Salsas, pescados, conservas, frutas, vegetales. Fabricación de productos de panadería, pastelería y carnicería.
- e. Centros de negocios, centros de exposiciones y/o convenciones, teatros, salas de cine, servicios e intermediación financiera, centros y cooperativas de ahorro y vivienda. Oficinas, centros de llamadas telefónicas.
- f. Centros educativos, recreativos y/o deportivos asociados con actividades de alto rendimiento, investigación y/o centros de organizaciones extraterritoriales.
- g. Zonas áreas asociadas a usos mineros, se priorizarán actividades de fabricación, explotación y venta al por mayor y al menudeo de productos mineros, manufacturas para la construcción, servicios prefabricados de concreto, de aceros, de alambres, accesorios, cerámicas, tuberías, bloques, ladrillos, maderas, maderas en piedra, postes de concreto, bloques de asfalto cemento para casas prefabricadas y/o elementos afines.

Para esta zona específica del Municipio de Bello en el momento de la aprobación del P.O.T. Acuerdo 033 de 2009 no se dejarán los regímenes de interacción definidos, por lo tanto es necesario que para los que el proyecto que se haya a presentar en estos dos lotes se solicite caso de presentar a la Secretaría de Planeación el proyecto para que sea analizado en el Comité de Ordenamiento Territorial donde se estudiará, se le dará la respectiva validación después de ser analizado el proyecto.

El presente documento es de uso interno del Municipio de Bello.

Cualquier comentario o sugerencia se deberá enviar a la siguiente dirección:

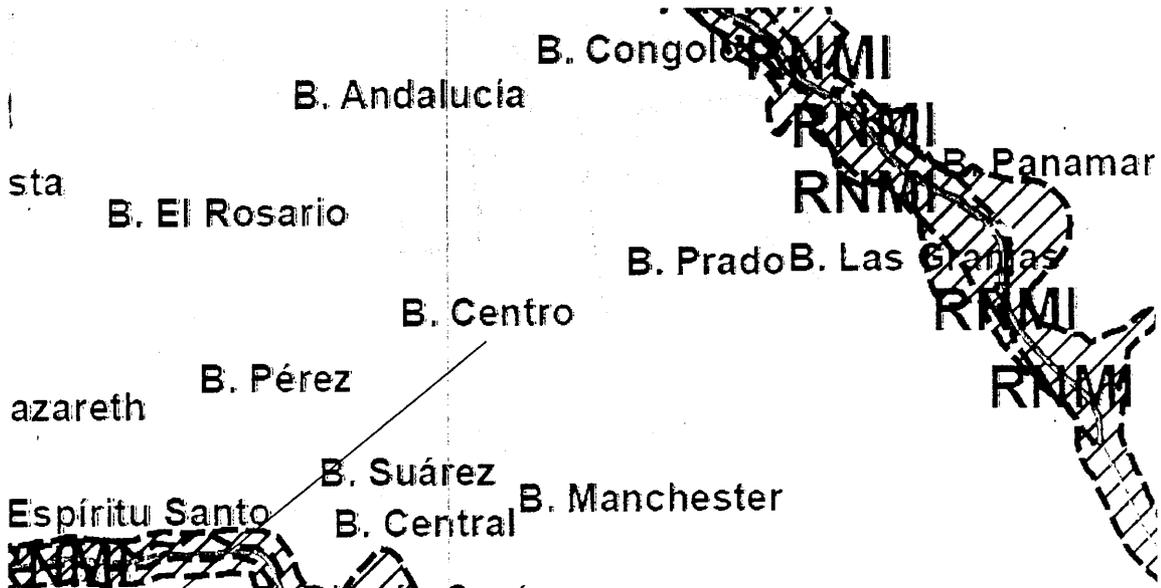
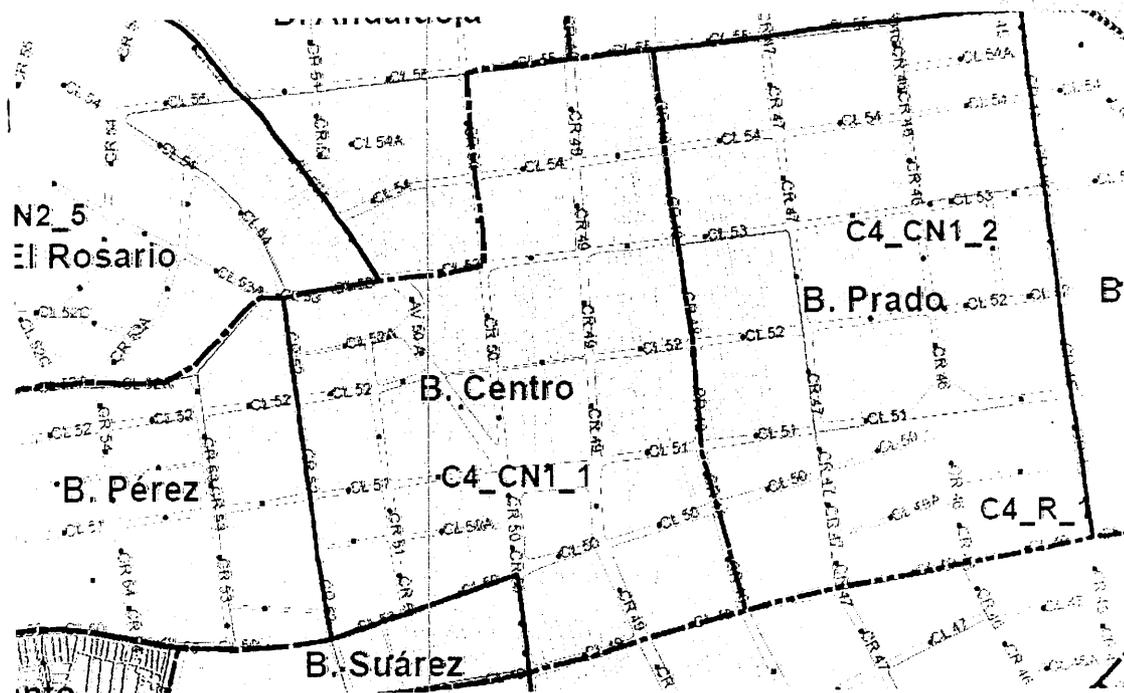
Medellín, 2011

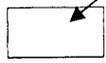
**CARLOS MAURICIO HENAO BARRERA**  
Secretario de Planeación





# La Lonja



 Suelo Urbano

Medellín - Colombia

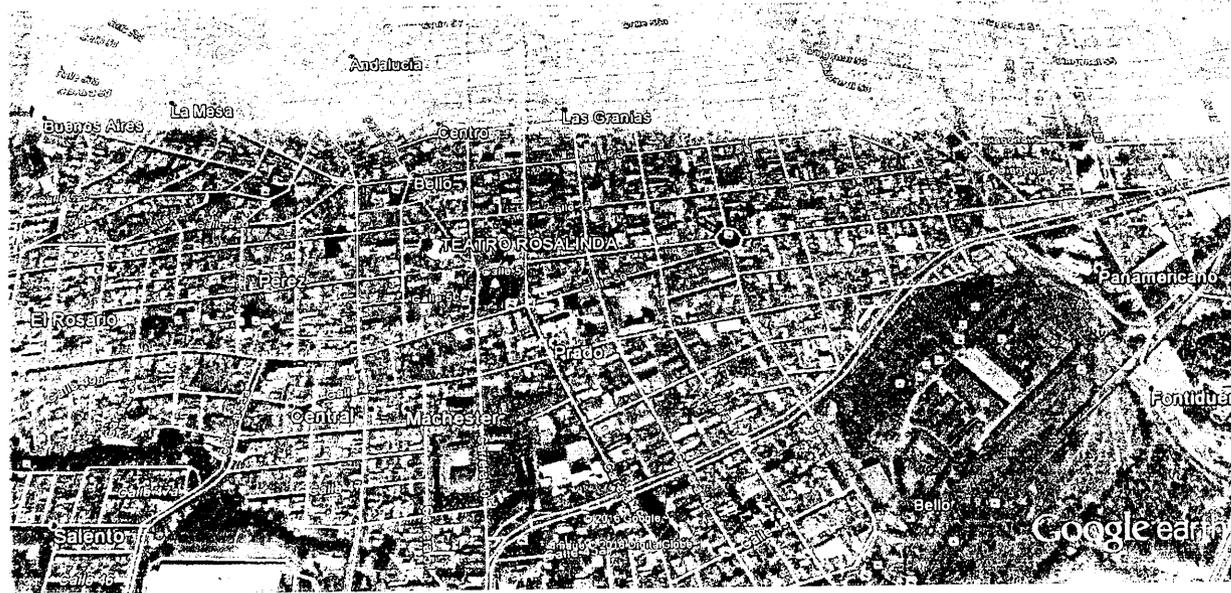
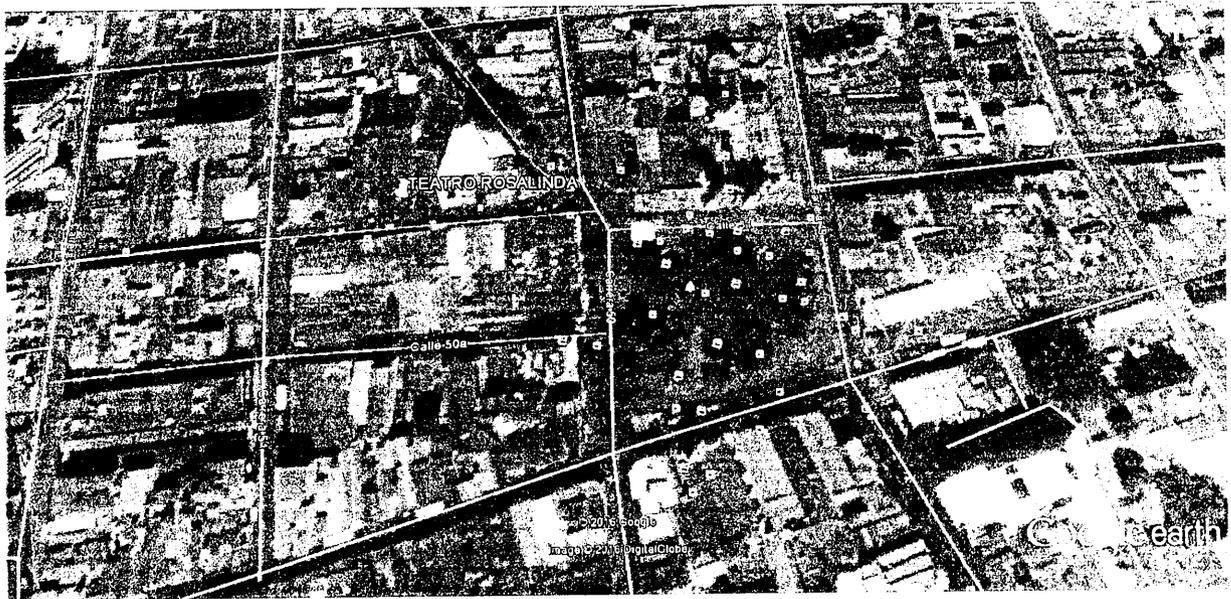




La Lonja

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 6.1 Localización



La Lonja S.A.S. Calle 100 No. 100-100, Medellín, Colombia  
Tel: +57 4 261 1000 | Fax: +57 4 261 1001 | www.lalonja.com

Medellín - Colombia



## 6.2 Características generales del terreno

	El Predio en estudio, se encuentra en el barrio Centro, sobre la calle 51, pasaje peatonal, y entre las carreras 50 y 51, a media cuadra del parque principal de Bello (Parque Santander).
	Área lote: 448,00 m <sup>2</sup> Fuente: Ficha catastral. <b>Nota: "Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria."</b>
	La topografía donde se encuentra el Lote es plana.
	El predio cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios: Energía Eléctrica, acueducto y alcantarillado.
	Teatro Rosalía.
	Con la calle 51.
	Con propiedad adjudicada al señor Eusebio Salazar después de Octavio Beltrán conocido con el nombre de la piscina.
	Con la misma propiedad.
	Con predio de Antonio Aguilar.
	Ninguna registrada en el Certificado de Libertad y Tradición Matricula Inmobiliaria No. 01N-251337.
	Ninguna registrada en el Certificado de Libertad y Tradición Matricula Inmobiliaria No. 01N-261337.
	La forma es regular, de figura Rectangular.
	Al predio se accede por la Calle 51, pasaje peatonal, sus vías de acceso son, carrera 50 y carrera 51.

## 6.3 Características generales de la construcción:

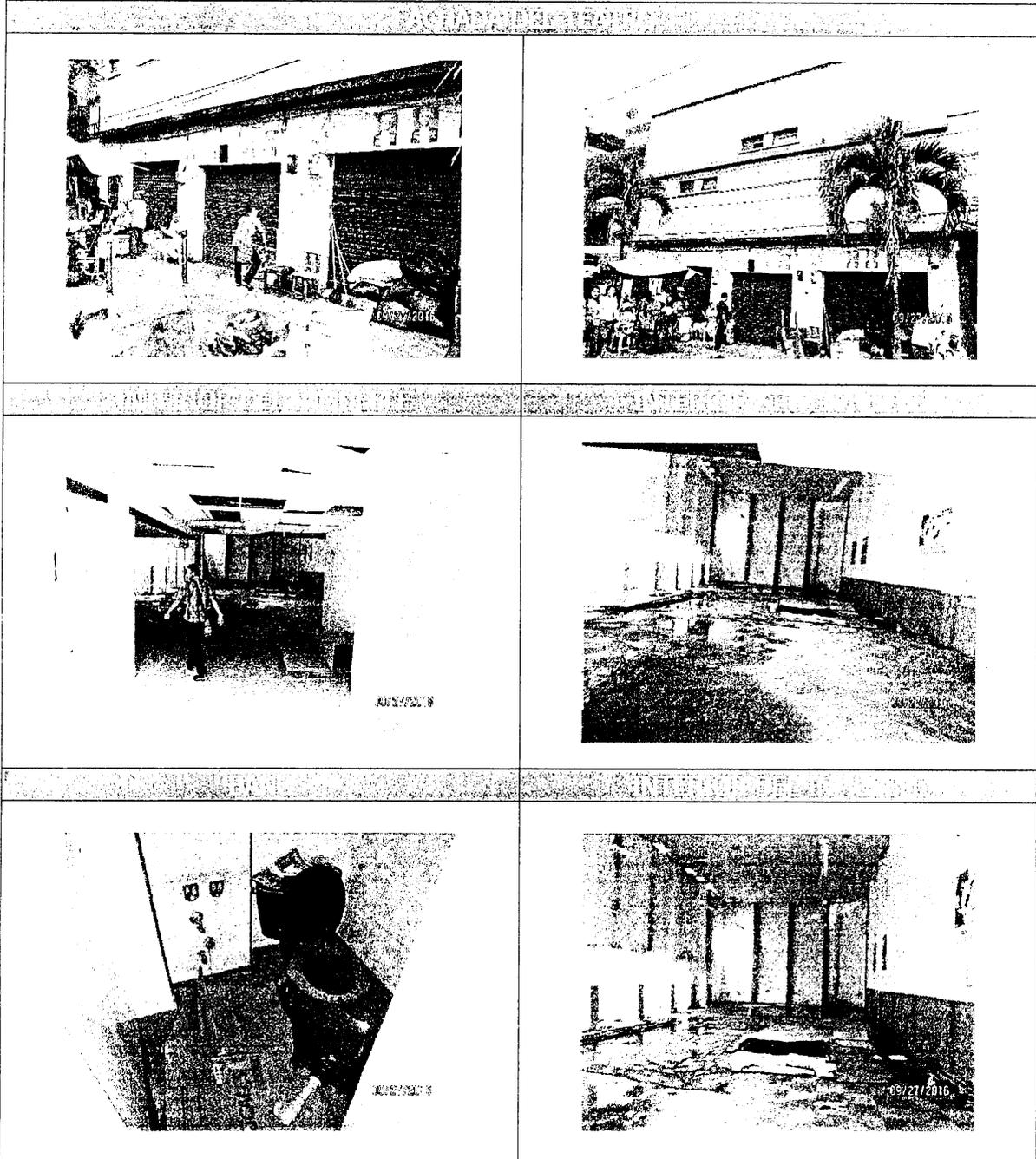
**Nota:** Interiormente, la construcción se encuentra en muy mal estado de conservación.



	<b>Área Construida:</b>	<b>605,80 m<sup>2</sup></b>
	Área Primer Piso:	448,00 m <sup>2</sup>
	Área Segundo piso:	157,80 m <sup>2</sup>
	Dos (2)	
	Cero (0)	
	Setenta (70) años.	
	Cien (100) años	
	Obra terminada (100%)	
	Sistema Aporticado	
	Cerchas metálicas con teja de asbesto cemento.	
	Adobe.	
	En parte: Puertas metálicas con cortinas enrollables, en parte: Revoque, estuco y pintura.	
	Revoque, estuco y pintura.	
	Cerámica.	
	Aparatos sanitarios sencillos, lavamanos de colgar, enchape piso techo en cerámica. Tamaño: Grande	
	N/A	
	Natural suficiente.	
	Natural suficiente.	
	Puerta de acceso (cortinas enrollables), marcos de puertas.	
	Primer Piso: Local amplio, cuartos de baño. Acceso al segundo piso. Segundo Piso: Mezanine.	
	N/A.	
	N/A.	
	El inmueble se observa en muy mal estado de conservación.	
	N/A	



La Lonja



Calle Primavera Plaza | Carrera 43 con Calle 40 | Local 2450 - 4to Piso  
 Medellín - Colombia | Teléfono: 494 14 15 | E-mail: info@lonja.org.co | www.lonja.org.co  
 Medellín - Colombia



#### 6.4 INFORMACIÓN JURÍDICA

	MUNICIPIO DE BELLO
	Escritura 1386 del 29 de junio de 2011 de la Notaria Segunda (2ª) de Bello.
	Permuta
	Matricula Inmobiliaria 01N-261337
	No aplica
	No aplica
	No suministrada
	Ninguno registrado en Certificado de Tradición y Libertad Matriculas Inmobiliarias Nos: 01N-261337.

#### 6.5 Resumen de áreas

	448,00 m <sup>2</sup>
	605,80 m <sup>2</sup>
	Ficha Predial No. 3234719.

#### 7. METODO DE AVALUO

**Método de comparación o de mercado.** Es 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**Método Costo de Reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial de las edificaciones del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo de reposición de la edificación objeto de avalúo usando materiales de construcción con similares características y calculando la depreciación acumulada a fecha de estudio. Por efectos de encargo valuatorio, se estimará el importe depreciable atribuible a la entidad solicitante.

#### 8. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

En la base de datos de la Lonja no se tiene registro de avalúos realizados al inmueble objeto de estudio con anterioridad.



# La Lonja

## 9. CONSIDERACIONES GENERALES

El valor determinado en este informe es el valor razonable, definido como "el precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de elaboración del avalúo". Se tuvieron en cuenta adicionalmente las siguientes consideraciones:

- Factor de ubicación y localización.
- Facilidad de transporte público.
- Perspectivas de valorización.
- Infraestructura de servicios públicos de la zona y particularmente del bien avaluado.
- Edad de la construcción y estado general de conservación de la misma.
- Las vías de acceso que sirven al sector: son de buenas especificaciones técnicas y con pavimentos en buen estado de conservación y mantenimiento.
- Seguridad del sector.

## 10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

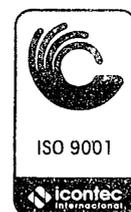
### 10.1 Investigación indirecta:

#### Método de Comparación de Mercado

A continuación se relacionan las ofertas de renta de bienes comparables del sector donde se localiza el inmueble:

ALQUILER DE LOCALES EN BELLO PARQUE	AREA	PEDIDO	DEPURADOS*	VALOR
<a href="http://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo/bello/parque-det-2291068.aspx">http://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo/bello/parque-det-2291068.aspx</a>	50,00	\$1.600.000	\$1.520.000	\$32.400,00
<a href="http://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo/bello/bello-det-2363774.aspx">http://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo/bello/bello-det-2363774.aspx</a>	130,00	\$4.000.000	\$3.800.000	\$29.230,77
Arrendamientos del Norte Parque de Bello	140,00	\$4.500.000	\$4.275.000	\$30.535,71
Cadno	480,00	\$16.000.000	\$15.200.000	\$31.666,67
Notaria	240,00	\$8.000.000	\$7.600.000	\$31.666,67
Oficina Riesgo	560,00	\$16.500.000	\$15.675.000	\$27.990,91
Arrendamientos del Norte Parque de Bello	170,00	\$5.000.000	\$4.750.000	\$27.941,18
			PROMEDIO	\$29.831,64
			DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$1.571,77
			COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,27%
			LÍMITE SUPERIOR	\$31.403,41
			LÍMITE INFERIOR	\$28.259,87
			COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,00
			VALOR ADOPTADO REFINADO	\$29.831,64

La Lonja Internacional de Avalúos y Peritajes S.A.S. (en adelante "La Lonja")  
 Calle 100 No. 10-10, Medellín, Antioquia, Colombia. Teléfono: (57) 410 21 11. E-mail: [inform@lonja.org.co](mailto:inform@lonja.org.co), [www@lonja.org.co](mailto:www@lonja.org.co)  
 Medellín - Colombia





# La Lonja

Una vez analizado el estudio de Mercado de Renta y optando por el valor redondeado de Treinta mil pesos (\$30.000 / m<sup>2</sup>) y aplicándole una tasa de Rentabilidad del 0.65%. Se obtiene un valor integral por m<sup>2</sup> de: Cuatro millones seiscientos quince mil trescientos ochenta y cinco pesos (\$4.615.385).

<b>TASA RENTABILIDAD</b>	<b>0,65%</b>
<b>VALOR RENTA m<sup>2</sup></b>	<b>\$ 30.000,00</b>
<b>VALOR m<sup>2</sup> Local</b>	<b>\$4.615.385</b>

## Método de costo de reposición

Se usa el método de depreciación de Fitto y Corvini para calcular el costo de reposición a partir del valor de reposición a nuevo depreciado, considerando la edad actual del inmueble, la vida útil total y el estado de conservación:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI											
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	EST. DE CONS.	DEPREC.	VALOR REP.	VALOR DEPREC.	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREAS	VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES
Área Construida Teatro	70	100	70,00%	45	89,96%	\$ 1.113.271	\$1.001.476	\$111.795	\$ 112.000	605,80	\$ 67.849.800
<b>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES</b>											<b>\$ 67.849.800</b>

## 10.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA:

### JUNTA DE AVALÚOS CORPORATIVOS LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA

Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, en su proceso de valoración de inmuebles, vincula a la Junta de Avalúos Corporativos integrada por 5 miembros nombrados por la Junta Directiva de Lonja, quienes son asesores metodológicos y establecen los valores que se presentarán en el capítulo de Valores.

JUAN DAVID BOTERO
ELKIN RUIZ RUIZ
APOLINAR ESTRADA I.
CAROLINA QUINTERO MEDINA
JUAN CARLOS RESTREPO GUTIÉRREZ

## 10.3 Valores adoptados:

Se relacionan los valores adoptados para el terreno, teniendo en cuenta el resultado del Estudio de Mercado de Renta, una vez aplicada la Tasa de Rentabilidad para el inmueble





se obtiene un valor integral al que se le descuenta el valor de la construcción estimada con el método del costo de reposición.

### 11. RESULTADO DEL AVALÚO

Hechas las consideraciones anteriores, el siguiente es el concepto sobre el valor comercial del inmueble a octubre de 2016:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área Lote	m <sup>2</sup>	448,00	\$4.463.935	\$1.999.842.708
Área Construida	m <sup>2</sup>	605,80	\$112.000	\$67.849.600
<b>VALOR TOTAL LOTE</b>				<b>\$2.067.692.308</b>
<b>VALORES EN LETRAS</b>	<b>SON: DOS MIL SESENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS M.L.</b>			

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al 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 se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

### CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA. EL GREMIÓ INMOBILIARIO.

**JORGE ALBERTO MEDRANO VEGA**

Gerente de Avalúos y Proyectos Especiales  
Designado

**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA**

**JORGE ENRIQUE JARAMILLO ZULUAGA**

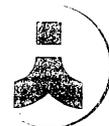
Avaluador Comisionado

Resultado Avalúo: Valor Comercial: \$2.067.692.308; Valor Lote: \$1.999.842.708  
 Valor Construido: \$67.849.600 | Correo: info@lonja.org.co | www.lonja.org.co  
 Medellín - Colombia



## 12. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

<p>El precio que asigna la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.</p>
<p>Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.</p>
<p>El avalúo de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y -en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.</p>
<p>En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, desechan evaluar tales criterios en el análisis, y consideran que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.</p>
<p>Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no efectúan la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA.</p>
<p>Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúan la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA., conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc., todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje -hacia arriba o hacia abajo- el monto del avalúo.</p>
<p>En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE</p>



# La Lonja

MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

Se certifica que la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, ni ninguno de los peritos designados para la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

El 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.

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 evaluador, sin su consentimiento.

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

La LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, 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.

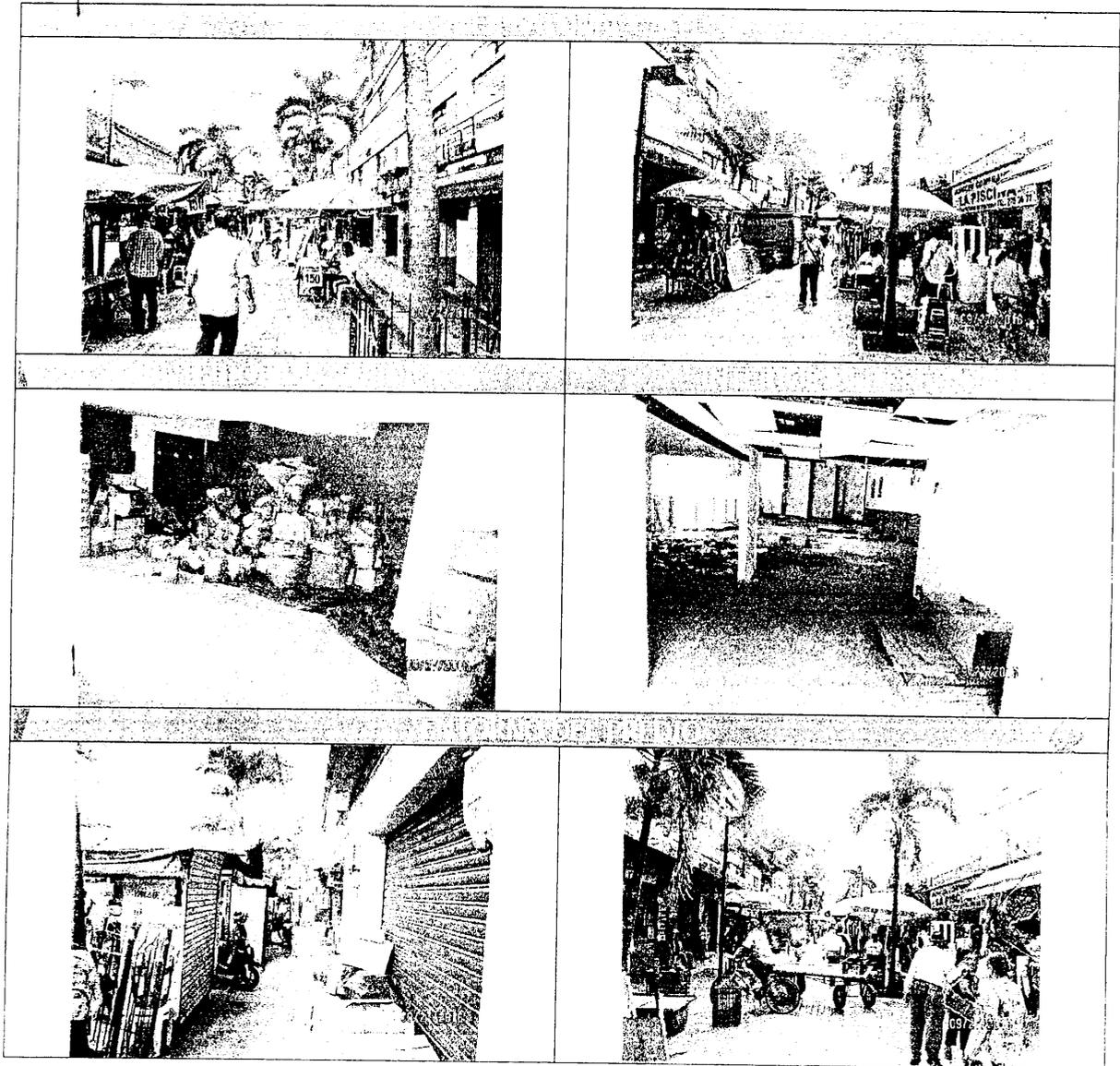
Medellín - Colombia

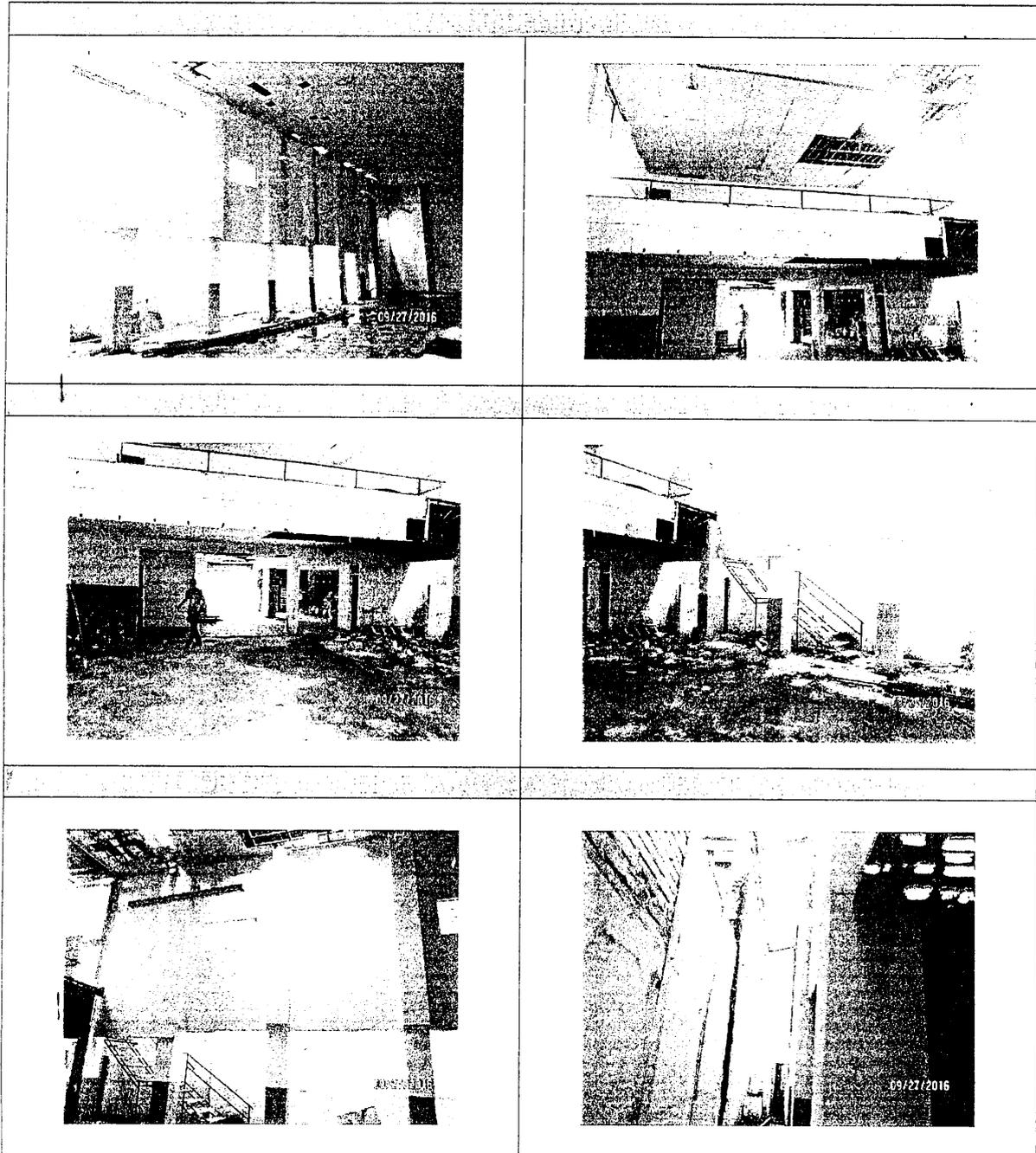


SC-CER73678

**13. ANEXOS**

**13.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO**

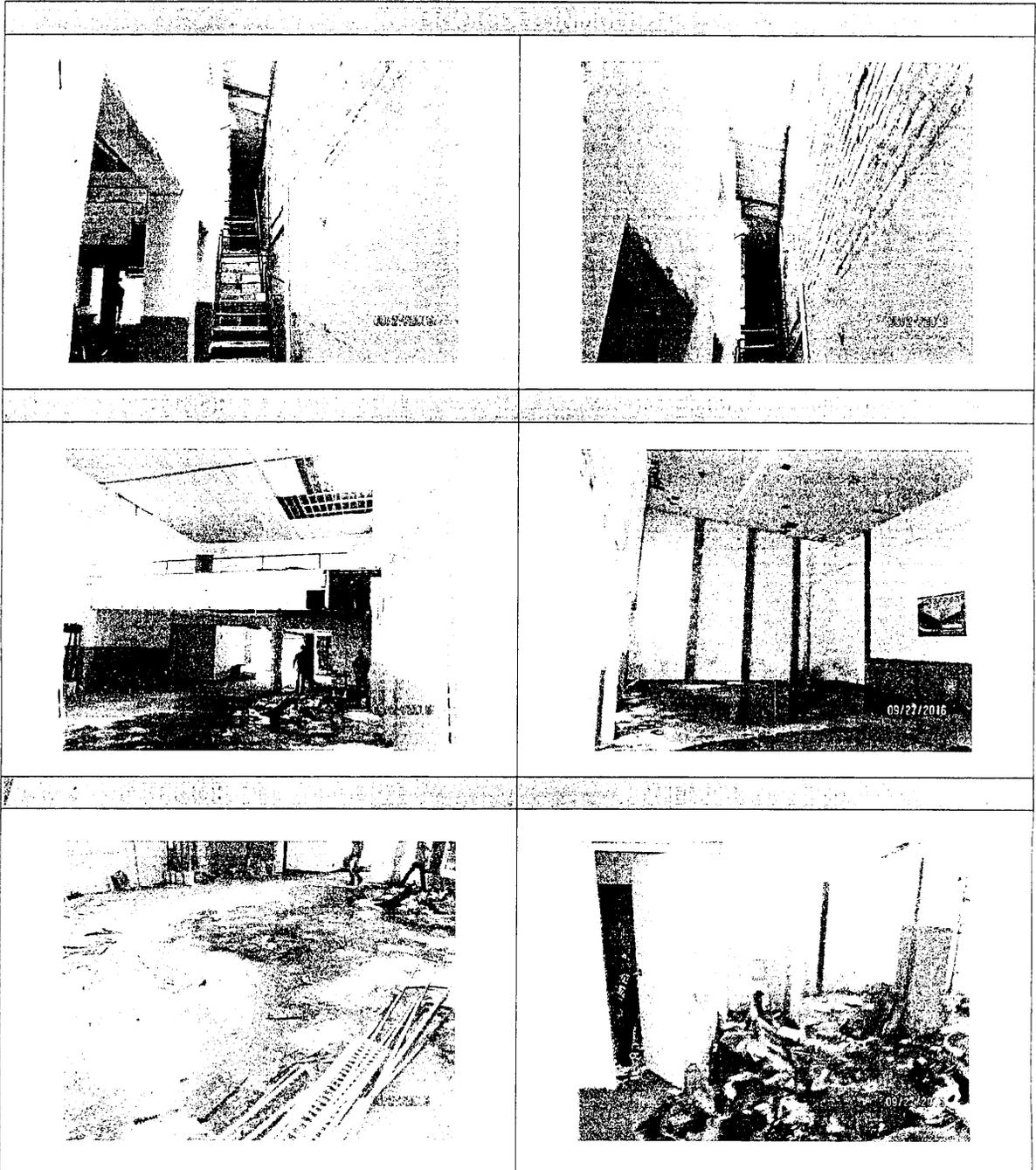






**La Lonja**

El gobierno de Medellín  
a través de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano



Calle Arribo 1000 - Carrera 33 con calle 20 E - Local 400 - 10 Piso  
 Medellín - Colombia | Teléfono: 494 21 21 | Email: [ventas@lonja.gov.co](mailto:ventas@lonja.gov.co) | [www.lonja.gov.co](http://www.lonja.gov.co)  
 Medellín - Colombia



SC-CER73678





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE  
MATRICULA INMOBILIARIA  
IMPRESION DE FOLIO**

**Nro Matricula: 01N-5146624**

Pagina 1

Impreso el 26 de Abril de 2017 a las 10:58:18 a.m

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

No es un certificado, solo sirve como consulta

**COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES**

CIRCULO REGISTRAL: 01N MEDELLIN NORTE DEPTO:ANTIOQUIA MUNICIPIO:BELLO VEREDA:BELLO  
FECHA APERTURA: 10-06-1998 RADICACION: 1998-22124 CON: ESCRITURA DE: 18-05-1998  
CODIGO CATASTRAL: 0881001033000900036000100002 COD. CATASTRAL ANT.:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1.068 de fecha 18-05-98 en NOTARIA 1 de BELLO APTO # 201 SEGUNDO PISO con area de 78.58 METROS 2 con coeficiente de 33.19% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

**COMPLEMENTACION:**

ADQUIRO: INSTITUTO MUNICIPAL DE PROYECTOS ESPECIALES IMPES ( ANTES DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BELLO), EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI; EL EDIFICIO POR HABERLO LEVANTADO A SUS EXPENSAS Y EL LOTE DE TERRENO POR DACION EN PAGO DE URBANIZACION ALTA VISTA LTDA SEGUN ESCRITURA 751 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 1985 DE LA NOTARIA DE BELLO, REGISTRADA EL 18 DE ABRIL DE 1985 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-382840 \* ADQUIRO: URBANIZACION ALTAVISTA LTDA ( E RUIZ E HIJOS) EN MAYOR EXTENSION POR APORTE A LA SOCIEDAD DE OLGA RUIZ GIRALDO- NELLY RUIZ DE ROBLEDO- ANA LIGIA RUIZ DE GUTIERREZ- OSCAR RUIZ JARAMILLO- EFRAIN RUIZ PELAEZ, SEGUN ESCRITURA 4136 DEL 14 DE JULIO DE 1945 DE LA NOTARIA 4 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 19 DE JULIO DE 1945 EN EL FOLIO PRIMERO RESPECTIVO HOY FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-19830, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. \* PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1068 DEL 18 DE MAYO DE 1998 DE LA NOTARIA 1 DE BELLO, REGISTRADA EL 8 DE JUNIO DE 1998 INSTITUTO MUNICIPAL DE PROYECTOS ESPECIALES IMPES ( ANTES DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BELLO) FORMULARON DECLARACIONES SOBRE ENGLOBE EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-382840, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5146589 EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO. \* PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1068 DEL 18 DE MAYO DE 1998 DE LA NOTARIA 1 DE BELLO, REGISTRADA EL 8 DE JUNIO DE 1998, INSTITUTO MUNICIPAL DE PROYECTOS ESPECIALES IMPES FORMULO DECLARACIONES DE RELOTEO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5146589, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5146594 EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO. COMPLE8 MSPC.

**DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO**

1) CALLE 53A 57-36 UNIDAD RESIDENCIAL ALQUERIAS DE ROSALPI APTO # 201 SEGUNDO PISO

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integracion y otros)**  
5146594

**ANOTACION: Nro 1 Fecha: 08-06-1998 Radicacion: 1998-22124 VALOR ACTO: \$**

Documento: ESCRITURA 1.068 del: 18-05-1998 NOTARIA 1 de BELLO

ESPECIFICACION: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: INSTITUTO MUNICIPAL DE PROYECTOS ESPECIALES "IMPES" X

**ANOTACION: Nro 2 Fecha: 10-08-1998 Radicacion: 1998-30410 VALOR ACTO: \$**

Documento: ESCRITURA 1.175 del: 28-05-1998 NOTARIA 1 de BELLO

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: INSTITUTO MUNICIPAL DE PROYECTOS ESPECIALES "IMPES" 8110082456 X

A: BANCO GRANAHORRAR - ANTES CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR (CESIONARIO) 8600341338

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE  
MATRICULA INMOBILIARIA  
IMPRESION DE FOLIO**

**Nro Matricula: 01N-5146624**

Pagina 2

Impreso el 26 de Abril de 2017 a las 10:58:18 a.m

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

No es un certificado, solo sirve como consulta

**COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES**

**ANOTACION: Nro 3** Fecha: 10-08-1998 Radicacion: 1998-30411 VALOR ACTO: \$  
Documento: ESCRITURA 1.621 del: 28-07-1998 NOTARIA 1 de BELLO  
ESPECIFICACION: 915 OTROS ACLARACION A LA ESCRITURA 1.175 DEL 28-05-98 DE LA NOTARIA 1 DE BELLO EN EL SENTIDO DE INDICAR LA MATRICULA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: INSTITUTO MUNICIPAL DE PROYECTOS ESPECIALES "IMPES" 8110082456 X  
A: BANCO GRANAHORRAR - ANTES CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR (CESIONARIO) 8600341338

**ANOTACION: Nro 4** Fecha: 10-08-1998 Radicacion: 1998-30412 VALOR ACTO: \$  
Documento: ESCRITURA 1.708 del: 06-08-1998 NOTARIA 1 de BELLO  
ESPECIFICACION: 915 OTROS ACLARACION A LA ESCRITURAS 1.175 DEL 28-05-98 Y ESCRITURA 1.621 DEL 28-07-98 DE LA NOTARIA 1 DE BELLO EN EL SENTIDO DE INDICAR LOS LINDEROS  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: INSTITUTO MUNICIPAL DE PROYECTOS ESPECIALES "IMPES" 8110082456  
A: BANCO GRANAHORRAR - ANTES CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR (CESIONARIO) 8600341338

**ANOTACION: Nro 5** Fecha: 23-05-2000 Radicacion: 2000-18329 VALOR ACTO: \$ 451,000,000.00  
Documento: ESCRITURA 1385 del: 29-06-1999 NOTARIA 1 de BELLO  
Se cancela la anotacion No. 2,  
ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESTE Y OTROS  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR  
A: INSTITUTO MUNICIPAL DE PROYECTOS ESPECIALES IMPES, MPIO. DE BELLO

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: C2011-810 fecha 15-04-2011  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

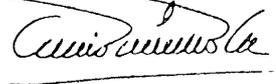
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

USUARIO: CAJERO55 Impreso por: CAJERO55

**TURNO: 2017-87485**

**FECHA: 26-04-2017**

El Registrador Principal



26 ABR 2017

MARIO ERNESTO VELASCO MOSQUERA  
REGISTRADOR PRINCIPAL II.PP. ZONA NORTE  
MEDELLIN

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

<b>FICHA PREDIAL N°:3231865</b>											
MUNICIPIO: BELLO				CORREGIMIENTO: Cabecera							
BARRIO: Ahavista				VEREDA: 9							
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 53A N 57-36 AP 201											
<b>CEDULA CATASTRAL</b>											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR	BARRIO	MNZ/VRD	PREDIO	EDIFICIO	U.PREDIAL				
988	1	001	053	0009	00036	0001	00002				
<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL</b>											
DEPIO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ/VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
98	988	01	00	25	55	0009	0056	9	01	01	0002
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: HABITACIONAL: 100%											
CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO: R.P.H											
ADQUISICIÓN: TRADICIÓN			MODELO REGISTRAL: NUEVO			CÍRCULO - MATRÍCULA: 01N - 5146624					
<b>PERSONA NATURAL O JURIDICA</b>											
N°	NOMBRES Y APELLIDOS - RAZÓN SOCIAL			SIGLA COMERCIAL	DOCUMENTO	TIPO	% DERECHO				
1	INDIV				811008245	NTT	100%				
<b>JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION</b>											
N°	ESCRITURA	FECHA	ENTIDAD	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO						
1	1068	19/05-1998	NOTARIA	ANTIOQUIA	BELLO						
<b>CONSTRUCCIONES</b>											
TIPO: RESIDENCIAL CONVENCIONAL; CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: EDIFICACIONES AISLADAS (CLASIFICACION A PUNTOS: 41 ÁREA: 56,41m <sup>2</sup> ) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 12 % CONSTRUIDO: 100											
1. ENTRECEJA											
ARMAZÓN: CONCRETO HASTA TRES PISOS MUROS: BLOQUE LADRILLO MADERA FINA CUBIERTA: ETERNIT O TEJA DE BARRO CONSERVACIÓN: REGULAR											
2. ACABADOS PRINCIPALES											
FACHADAS: SENCILLA Y CUBRIMIENTO DE MUROS: PAÑETE PAPEL COMÚN. LADRILLO PENSADO PISOS: BALDOSA COMÚN DE CEMENTO. TABLÓN LADR											
CONSERVACIÓN: REGULAR											
3. BAÑO											

TAMAÑO: PEQUEÑO ENCHAPES: BALDOSÍN, PAPEL COMÚN MOBILIARIO: SENCILLO CONSERVACIÓN: REGULAR

4. COCINA

TAMAÑO: PEQUEÑA ENCHAPES: PAÑETE, BALDOSA COMÚN DE CEMENTO MOBILIARIO: SENCILLO CONSERVACIÓN: REGULAR

5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL

CERCHAS:

6. CONSTRUCCIONES GENERAL

CLASIFICACIÓN:

AREAS

AREA TOTAL LOTE: 0 m<sup>2</sup> COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 33.19%

COLINDANTES

STR - CL 55A ESTL - 088-1-1-33-9-35 NADIR - 00001 NORTE - 088-1-1-33-9-39 OESTE - 088-1-1-33-9-37 ZENIT - 00003

### INFORMACIÓN GRÁFICA

Índice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
124		1:2000	2011

### INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA

Índice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
A1109C	9	278	2008		1:5300

VALOR TERRENO: \$ 5 171 216

VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 12 529 521

AVALUO: \$ 17 700 737

### ZONAS FÍSICAS

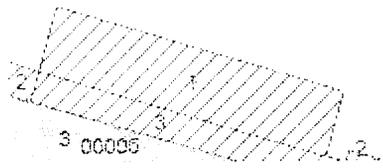
Sector	Código Zona	Area
URBANO	15	27,88 m <sup>2</sup>

### ZONAS GEOECONÓMICAS

Sector	Código Zona	Area
URBANO	15	27,88 m <sup>2</sup>

Nota: Área calculada por la Dirección de Sistemas de Información y Catastro del Departamento de Antioquia se realiza con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, para el caso de Antioquia dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25 000, 1:10 000 o 1:5 000"

IMAGEN DEL PREDIO



# PARÁMETROS DE LA CONSULTA

## PROPIEDADES DE LA FICHA

MUNICIPIOS: N/A

MATRÍCULA: 5146624

FICHA: N/A

DIRECCIÓN REAL: N/A

DIRECCIÓN DE REFERENCIA: N/A

## PROPIETARIO

TIPO DE IDENTIFICACIÓN: N/A

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: N/A

PRIMER NOMBRE: N/A

SEGUNDO NOMBRE: N/A

PRIMER APELLIDO: N/A

SEGUNDO APELLIDO: N/A

RAZÓN SOCIAL: N/A

N/A

## COORDENADAS PLANAS

N/A

## COORDENADAS GEOGRÁFICAS

Dirección de Sistemas de Información y Catastro

Calle 403 52-116 Piso 11, oficina 1114 - Tel: (094) 383 91 51 - Fax: (094) 383 91 57

Centro Administrativo Departamental José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

<b>RESUMEN EJECUTIVO</b> <b>AVALUO COMERCIAL</b> <b>Calle 53 A # 57-36</b> <b>Unidad Residencial Alquilerías de Rosalpi, Apartamento No. 201</b> <b>MUNICIPIO DE BELLO</b>		
<b>INFORME DE AVALÚO COMERCIAL</b>		
	<b>DESCRIPCION DEL INMUEBLE</b> <b>APARTAMENTO No. 201</b>	
	<b>AREAS</b>	
	<b>AREA CONSTRUIDA</b>	<b>78,58 m<sup>2</sup></b>
	<b>TOTAL AVALÚO</b>	<b>\$ 81.880.360</b>



Medellín, 31 de octubre de 2016

Doctor  
**GUILLERMO LEÓN GALVIS LONDOÑO**  
Secretario de Hacienda  
**MUNICIPIO DE BELLO**  
Cra. 50 No. 51 - 00  
Bello - Antioquia

**V-10-16-984**

Gustosamente le estamos enviando el avalúo comercial solicitado por usted en días pasados del apartamento ubicado en la calle 53 A N° 57 - 36 Apto 201, zona urbana del Municipio de Bello, Departamento de Antioquia.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra entidad, así como la oportunidad que nos brinda de poderle servir.

**CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA. EL GREMIO INMOBILIARIO.**

**JORGE ALBERTO MEDRANO**  
Gerente de Avalúos y Proyectos Especiales  
Designado  
**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA**

*Magally Alvarez Toro*  
**MAGALLY ALVAREZ TORO**  
Avalúador Comisionado





**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL  
V-10-16-984**

Apartamento No. 201  
Calle 53A No. 57-36, Unidad Residencial Alquilerías de Rosalpi  
**BELLO - ANTIOQUIA**



**SOLICITANTE  
MUNICIPIO DE BELLO**

**Municipio de Bello  
Departamento de Antioquia**

**Octubre de 2016**



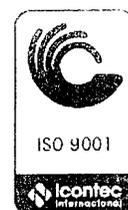


# La Lonja

CONTENIDO	
TEMAS	TEMA
	GENERALIDADES DE LA SOLICITUD
	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN
	INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE
	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA Y NORMA DE USO DEL SUELO
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
	Localización
	Características generales del terreno
	Características generales de la construcción
	Información jurídica
	Resumen de áreas
	MÉTODO DE AVALÚO
	ANÁLISIS DE ANTECEDENTES
	CONSIDERACIONES GENERALES
	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA
	Investigación indirecta
	Investigación directa
	Valores adoptados
	RESULTADO DEL AVALÚO
	POLÍTICAS Y CLÁUSULAS
	ANEXOS

La Lonja S.A. - Calle 100 No. 100-100 - Medellín - Colombia  
 Teléfono: (57) 41 222 2222 - Fax: (57) 41 222 2222

Medellín - Colombia



ISO 9001

Icontec Interacciones





## 1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD	Septiembre de 2016
NOMBRE DEL SOLICITANTE	<b>MUNICIPIO DE BELLO</b>
IDENTIFICACION SOLICITANTE	NIT. 890.980.112-1
SUBSCRIBENTE	<b>GUILLERMO LEÓN GALVIS LONDOÑO</b> Secretario de Hacienda
TIPO DE AVALÚO	Comercial
DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE	Se trata de un apartamento destinado para vivienda, localizado en el segundo piso, en edificación trifamiliar.
DIRECCIÓN	Calle 53A # 57-36, Unidad Residencial Alquerías de Rosalpi, apartamento No. 201, Segundo Piso.
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	Bello, Antioquia.
OBJETO VALORACIÓN	Conocer valor comercial, para una posible negociación.
FECHA DE VISITA	Septiembre 30 de 2016.
RESPONSABLE DE LA VISITA (VALUADOR COMISIONADO)	Magally Álvarez Toro
REMITIDO POR:	Señor Yovanni Gómez Estrada- Auxiliar Administrativo.

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO
REGISTRO PÚBLICO	X	
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y TENENCIA	X	
ACTA DE LIQUIDACIÓN DEL CONDOMINIO		X
ACTA RESOLUTIVA	X	
ACTA DE CONDOMINIO		X

**NOTA:** La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.



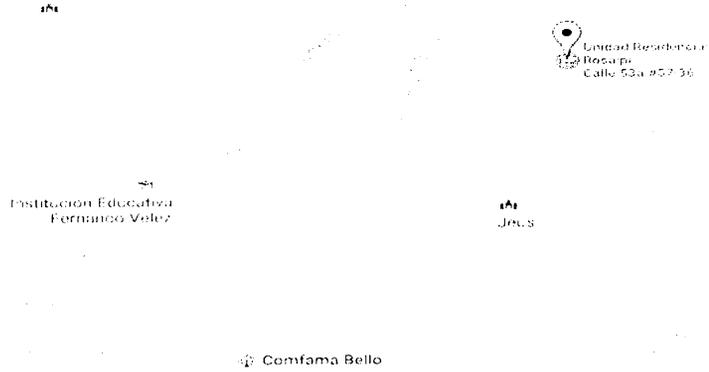
### 3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	VALOR CATASTRAL VIGENTE
---	15	15	56.41 m <sup>2</sup>	\$ 17.185.181

**Nota:** Información tomada de la ficha predial.

### 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

<b>DELIMITACIÓN</b>	La Unidad Residencial Alquilerías de Rosalpi, delimita con los siguientes barrios: Playa Rica, Altos del Porvenir y Buenos Aires, teniendo como vías importantes, la calle 54 y la carrera 57.
<b>USOS PREDOMINANTES</b>	El uso predominante es el residencial, con construcciones de 3 pisos, las cuales se encuentran en buen estado de conservación, con comercio barrial. Teniendo muy cerca el Hospital Rosalpi, y la Institución Educativa Fernando Vélez.
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	Energía, acueducto, alcantarillado, gas domiciliario, telefonía e internet.
<b>ESTRATO SOCIOECONÓMICO</b>	Estrato socioeconómico predominante es el dos (2)
<b>VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR</b>	Las vías de acceso más importantes son la calle 54 y la carrera 58, las cuales se encuentran en buen estado de mantenimiento.
<b>INFRAESTRUCTURA URBANA</b>	Se encuentra el Hospital de Rosalpi, La institución educativa Fernando Vélez, cuenta con buenas vías de acceso y todos los servicios públicos, básicos y complementarios, con buena cobertura general de servicios y transporte público, además cuenta con el servicio integrado del metro desde la estación de Bello.
<b>SERVICIOS DE TRANSPORTE</b>	Servicio público y el integrado del metro desde la estación de Bello.
<b>CONDICIONES DE CALIDAD DE VIVIENDA</b>	Estable, ya que es un sector consolidado.



## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Mediante el Acuerdo 033 de 2009 Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Bello, a continuación se enuncian los parámetros normativos generales que rigen para el inmueble motivo de estudio: **Uso: ZR-2-C5 ZONA RESIDENCIAL, TIPOLOGIA 2, COMUNA 5.**

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 6.1 Localización





6.2 Características generales del terreno

<p><b>UBICACION</b></p>	<p>El edificio No. 2, donde se encuentra el apartamento No. 201, motivo de estudio, es medianero, se encuentra sobre la calle 53A, el sector se denomina como Unidad Residencial Alquerías de Rosalpi.</p>
<p><b>ÁREAS</b></p>	<p>Coficiente de copropiedad del apartamento No. 201: 33.19%. Fuente: Reglamento de propiedad horizontal, escritura pública No. 1068 del 18 de mayo de 1998, Notaría 1ª. De Bello. <b>Nota: "Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria."</b></p>
<p><b>TOPOGRAFÍA Y RELIEVE</b></p>	<p>Pendiente leve.</p>
<p><b>SERVICIOS PÚBLICOS Y COMPLEMENTARIOS</b></p>	<p>Servicios Básicos (Acueducto, alcantarillado, energía) y complementarios (teléfono, gas, internet), con buen funcionamiento.</p>
<p><b>USO ECONOMICA</b></p>	<p>Residencial.</p>
<p><b>DESCRIPCION</b></p> <p>Contenido de la escritura pública No. 1068 del 18 de mayo de 1998, Notaría 1ª de Bello, Reglamento de Propiedad Horizontal.</p>	<p>Apartamento totalmente independiente distinguido con su número interno 201, ubicado en el segundo piso, con un área construida de 50,01 m<sup>2</sup>, y un área libre de 28,57 m<sup>2</sup>, para un área total de 78,58 m<sup>2</sup>, y comprendido dentro de los siguientes linderos particulares: por el frente con vacío que da a zona verde publica que da a la calle 53A; por un costado con el edificio levantado sobre el lote 3, por el fondo a parte de atrás con parte del edificio levantado sobre el lote 9, por el otro costado con el edificio levantado sobre el lote 1 del loteo, por encima con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 301 de este mismo edificio, por abajo con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 101 de este edificio. Altura libre 2,30 metros.</p>
<p><b>FORMA DE LA FRENTE</b></p>	<p>Regular, se asemeja a un rectángulo.</p>





**La Lonja**

<b>ESTADO DE ACCESO, CLASIFICACION Y ESTADO</b>	La calle 53A, en sentido oriente-occidente y viceversa, la carrera 57, en sentido norte-sur y viceversa, son principales y se encuentran en buen estado de mantenimiento.
---	---

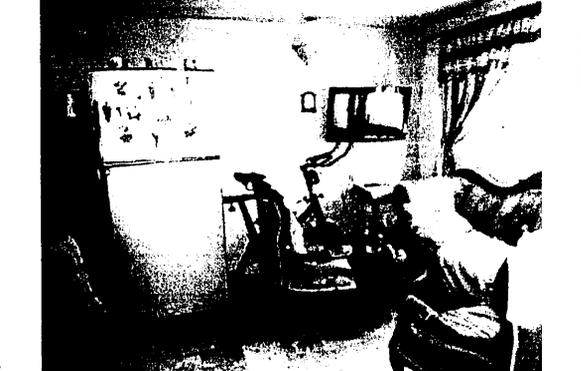
**6.3 Características generales de la construcción**

<b>ÁREA DE CONSTRUCCIÓN</b>	<p>Apartamento No. 201:                  Área construida 50,01 m<sup>2</sup>.                  Área libre para futura ampliación 28,57 m<sup>2</sup>                  Área Total: 78,58 m<sup>2</sup>.                  Fuente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reglamento de propiedad horizontal, escritura pública No. 1068 del 18 de mayo de 1998, Notaría 1ª. De Bello.</li> <li>• Certificado de libertad, matrícula inmobiliaria No. 01N-5146624.</li> </ul> <p>Nota: el área construida de acuerdo con la ficha catastral es de 56,41 m<sup>2</sup>.</p>
<b>NÚMERO DE PISOS</b>	3
<b>NÚMERO DE SÓTANOS</b>	0
<b>VEJUSTEZ (EDAD)</b>	18 años
<b>AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	Obra terminada (100%)
<b>ESTRUCTURA</b>	
<b>Alcoba</b>	Concreto.
<b>Cubierta</b>	Losa.
<b>Mampostería</b>	Bloque en concreto reforzado y pintado.
<b>ACABADOS PRINCIPALES</b>	
<b>Revestida</b>	Bloque de ladrillo pintado.
<b>Revestimiento de muros</b>	Bloque de ladrillo.
<b>Pisos</b>	Baldosa común de cemento.
<b>Puertas</b>	Tamaño pequeño, enchapado en baldosín.
<b>Ventanas</b>	Pequeña sencilla, sin enchapes.
<b>CONDICIONES DE ILUMINACIÓN</b>	Regulares.
<b>CONDICIONES DE VENTILACIÓN</b>	Regulares.
<b>ACABADO INTERIOR METALICOA (MARCOS DE PUERTAS Y VENTANAS)</b>	Puertas y ventanas.
<b>CONSTRUCCIÓN INTERNA</b>	2 habitaciones, sala, 1 baño, cocina y zona de ropas.





# La Lonja

CONTENCIÓN	N/A
COMPLEMENTOS ESPECIALES	Ninguno.
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN	Bueno
ANEXOS	N/A
Fachada Edificio	Interior apto. 201
	

## 6.4 INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	Instituto Municipal de proyectos Especiales Impes. Municipio de Bello
ESCRITURA O TÍTULO DE PROPIEDAD	Escritura pública No. 1068 del 18-05-1998, Notaria 1ª. De Bello.
MODO DE ADQUISICIÓN	Dación en pago.
MATRÍCULA INMOBILIARIA	01N-5146624
ESCRITURA DE R.P.H.	Escritura pública No. 1068 del 18-05-1998, Notaria 1ª. De Bello.
FECHA DE CONSTRUCCIÓN	No se conoció.
ACCIONES Y PARTICIPACIONES AL DOMINIO	Ninguno.

## 6.5 Resumen de áreas

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	78,58 m <sup>2</sup>
CONDICIONES DE DATOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reglamento de propiedad horizontal, escritura pública No. 1068 del 18 de mayo de 1998, Notaría 1ª. De Bello.</li> <li>Certificado de libertad, matricula inmobiliaria No. 01N-5146624.</li> </ul>





## 7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial de este inmueble se utilizaron los siguientes métodos para obtención del valor, tanto para terreno como para la construcción, según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008):

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

## 8. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

En la base de datos no se encontró registro de avalúos realizados con anterioridad al inmueble objeto de estudio.

## 9. CONSIDERACIONES GENERALES

- Factor de ubicación y localización.
- Facilidad de transporte público.
- Perspectivas de valorización.
- Infraestructura de servicios públicos de la zona y particularmente del bien avaluado.
- Edad de la construcción, estado general de conservación y las remodelaciones recientes.
- Las vías de acceso que sirven al sector son de buenas especificaciones técnicas y con pavimentos en buen estado de conservación y mantenimiento.

## 10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

### 10.1 Investigación indirecta:

En la siguiente tabla se encuentran los datos de mercado encontrados sobre apartamentos en el sector objeto de estudio:





No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	CONSTRUCCION				OBSERVACIONES	FUENTE
						AREA PRIVADA	AREA LIBRE	AREA TOTAL	Valor m <sup>2</sup>		
1	Apto	Rosa p/ Cerca al Hospital	\$ 100.000.000	0%	\$ 100.000.000	50,01	21,99	72,00	\$ 1.388.889	Tiene ampliación, con buenos acabados	<a href="http://www.fincara.com/colombiana/inmuebles/venta/area-rosa-p-cerca-hospital">http://www.fincara.com/colombiana/inmuebles/venta/area-rosa-p-cerca-hospital</a>
2	Apto	Rosa p/ 1 cuadra al Hospital	\$ 125.000.000	3%	\$ 121.250.000	80,00	0,00	80,00	\$ 1.515.625	Primer piso PH, buenos acabados	<a href="http://www.fincara.com/colombiana/inmuebles/venta/area-rosa-p-1-cuadra-al-hospital">http://www.fincara.com/colombiana/inmuebles/venta/area-rosa-p-1-cuadra-al-hospital</a>
3	Apto	Diagonal al Hospital Rosa p	\$ 100.000.000	1%	\$ 99.000.000	50,01	21,99	72,00	\$ 1.375.000	Segundo Piso, terminado.	<a href="http://www.fincara.com/colombiana/inmuebles/venta/area-diagonal-al-hospital-rosa-p">http://www.fincara.com/colombiana/inmuebles/venta/area-diagonal-al-hospital-rosa-p</a>
6	Apto	Rosaib.	\$ 110.000.000	3%	\$ 106.700.000	50,01	21,99	72,00	\$ 1.481.944	Terminado, con la ampliacion	<a href="http://www.fincara.com/colombiana/inmuebles/venta/area-rosaib">http://www.fincara.com/colombiana/inmuebles/venta/area-rosaib</a>
PROMEDIO									\$ 1.440.364,56		
DESVIACIÓN ESTANDAR									\$ 69.077,95		
COEFICIENTE DE VARIACION									4,80%		
LIMITE SUPERIOR									\$ 1.509.443		
LIMITE INFERIOR									\$ 1.371.287		
COEFICIENTE DE ASIMETRIA									17%		

## 10.2 Investigación directa:

### JUNTA DE AVALÚOS CORPORATIVOS LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA.

Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, en su proceso de valoración de inmuebles, vincula a la Junta de Avalúos Corporativos integrada por 4 miembros nombrados por la Junta Directiva de Lonja, quienes son asesores metodológicos y establecen los valores que se presentarán en el capítulo de Valores.

MIEMBROS DE LA JUNTA DE AVALUOS CORPORATIVOS
APOLINAR ESTRADA
JUAN CARLOS RESTREPO
CAROLINA QUINTERO MEDINA
JUAN DAVID BOTERO

## 10.3 Valores adoptados:

Se adoptó el valor promedio del mercado, descontándole a éste, el valor de los acabados, los cuales se estimaron con el siguiente presupuestod de obra:

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	VALOR PROMEDIO
I.	REVOQUE				\$ 1.848.000	
2.1	Revoque muros	m <sup>2</sup>	100	\$ 15.300	\$ 1.530.000	

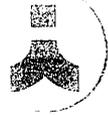




2.2	Filos y Dilataciones	m <sup>2</sup>	60	\$ 5.300	\$ 318.000	
<b>II ESTUCO</b>						\$ 1.127.000
3.1	Estuco plastico muros	m <sup>2</sup>	100	\$ 8.300	\$ 830.000	
3.2	Filos y dilataciones	m <sup>2</sup>	60	\$ 4.950	\$ 297.000	
<b>III COCINA</b>						\$ 3.870.400
4.1	Enchape ceramica muros cocina	m <sup>2</sup>	4	\$ 37.600	\$ 150.400	
4.2	Mueble en madera superior e inferior	m	1,6	\$ 1.875.000	\$ 3.000.000	
4.3	Mesón en acero inoxidable	m <sup>2</sup>	1,6	\$ 450.000	\$ 720.000	
<b>IV. BAÑO</b>						\$ 2.122.300
5.1	Enchape cerámica (0,15 m x 0,20 m)	m <sup>2</sup>	25	\$ 55.500	\$ 1.387.500	
5.2	Suministro e Instalación Sanitario	un	1	\$ 193.500	\$ 193.500	
5.3	Suministro e Instalación lavamanos	un	1	\$ 56.700	\$ 56.700	
5.4	Suministro e Instalación ducha grival	un	1	\$ 35.300	\$ 35.300	
5.5	Incrustaciones en cerámica	jg	1	\$ 26.300	\$ 26.300	
5.6	Cabina en acrilico 1.0 m	m <sup>2</sup>	1,8	\$ 235.000	\$ 423.000	
<b>V PISOS</b>						\$ 7.424.040
6.1	Mortero de nivelacion e=0,05m	m <sup>2</sup>	78	\$ 26.180	\$ 2.042.040	
6.2	Ceramica (0.25mx 0.25m)	m <sup>2</sup>	78	\$ 54.500	\$ 4.251.000	
6.3	Zocalos en cerámica de 0,25 m	m	78	\$ 14.500	\$ 1.131.000	
<b>VI. CARPINTERIA EN MADERA</b>						\$ 1.077.500
7.1	Suministro e Inst Closet en MDF aglomerado	un	1	\$ 415.000	\$ 415.000	
7.2	Suministro e Inst Puerta de madera (0.80 m x 2.05 m)	un	2	\$ 225.000	\$ 450.000	
7.3	Suministro e Inst Puerta de madera (0.60 m x 2.05 m)	un	1	\$ 212.500	\$ 212.500	
<b>VII. PINTURA</b>						\$ 1.175.250
8.1	Vinilo tipo 1 base y 3 manos muros	m <sup>2</sup>	100	\$ 9.600	\$ 960.000	
8.2	Vinilo 3 manos marcos y alas	m <sup>2</sup>	21	\$ 10.250	\$ 215.250	
<b>Costo Total Presupuesto</b>						\$ 18.644.490
<b>Administracion y Utilidad 17%</b>						\$ 3.169.563
<b>VALOR TOTAL REMODELACION Y AMPLIACION</b>						\$ 21.814.053

Medellín - Colombia





# La Lonja

## 11. RESULTADO DEL AVALÚO

Hechas las consideraciones anteriores, el siguiente es el concepto sobre el valor comercial del inmueble, a octubre de 2016:

DESCRIPCIÓN	ÁREA / m <sup>2</sup>	VALOR / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
Área Construida	78,58	\$ 1.042.000	\$ 81.880.360
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$ 81.880.360</b>
<b>VALOR EN LETRAS</b>	Ochenta y un millones ochocientos ochenta mil trescientos sesenta pesos m.l.		

**CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA. EL GREMIO INMOBILIARIO.**

**JORGE ALBERTO MEDRANO**

Gerente de Avalúos y Proyectos Especiales

Designado

**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA**

*Magally Alvarez Toro*

**MAGALLY ÁLVAREZ TORO**

Avaluator Comisionado

Medellin - Colombia





# La Lonja

## VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al 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 se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

## 12. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

### POLÍTICA

El precio que asigna la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.

Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.

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

En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, desechan evaluar tales criterios en el análisis, y consideran que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.

Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no efectúan la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA.

### NOTAS

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar





<p>de que el estudio que efectúan la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA., conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc., todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje -hacia arriba o hacia abajo- el monto del avalúo.</p>
<p>En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.</p>
<p>Se certifica que la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, ni ninguno de los peritos designados para la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.</p>
<p><b>RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR</b></p>
<p>El 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.</p>
<p><b>CLAUSULA DE PUBLICACION DEL INFORME</b></p>
<p>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 evaluador, sin su consentimiento.</p>
<p><b>DECLARACION DE CUMPLIMIENTO</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.</li> <li>• Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.</li> <li>• El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.</li> <li>• Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.</li> <li>• La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.</li> <li>• El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.</li> <li>• El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.</li> <li>• El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.</li> <li>• Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.</li> </ul>





**La Lonja**

**DECLARACION DE NO VINCULACION**

La LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, 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.





La Lonja

13. ANEXOS

13.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO



Medellin - Colombia





## 11. RESULTADO DEL AVALÚO

Hechas las consideraciones anteriores, el siguiente es el concepto sobre el valor comercial del inmueble, a octubre de 2016:

DESCRIPCIÓN	ÁREA / m <sup>2</sup>	VALOR / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
Área Construida	72,00	\$ 1.050.000	\$ 75.600.000
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$ 75.600.000</b>
<b>VALOR EN LETRAS</b>	Setenta y cinco millones seiscientos mil pesos m.l.		

VIGENCIA DEL AVALÚO
De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al 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 se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

**CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA. EL GREMIO INMOBILIARIO.**

**JORGE ALBERTO MEDRANO**

Gerente de Avalúos y Proyectos Especiales

Designado

**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA**

*Magally Alvarez Toro*  
**MAGALLY ALVAREZ TORO**  
 Avaluador Comisionado





# La Lonja

## 12. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

<b>POLÍTICA</b>
<p>El precio que asigna la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.</p>
<p>Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.</p>
<p>El avalúo de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y -en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.</p>
<p>En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, desechan evaluar tales criterios en el análisis, y consideran que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.</p>
<p>Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no efectúan la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA.</p>
<b>NOTAS</b>
<p>Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúan la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA., conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc., todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje -hacia arriba o hacia abajo- el monto del avalúo.</p>
<p>En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE</p>





# La Lonja

MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

Se certifica que la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, ni ninguno de los peritos designados para la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

### RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El 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.

### CLAUSULA DE PUBLICACION 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 evaluador, sin su consentimiento.

### DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

### DECLARACION DE NO RELACION

La LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, 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.





13. ANEXOS

13.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO



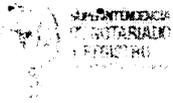


# La Lonja

II.	<b>REVOQUE</b>					\$ 1.668.500
2.1	Revoque muros	m <sup>2</sup>	90	\$ 15.300	\$ 1.377.000	
2.2	Filos y Dilataciones	m <sup>2</sup>	55	\$ 5.300	\$ 291.500	
III	<b>ESTUCO</b>					\$ 1.019.250
3.1	Estuco plástico muros	m <sup>2</sup>	90	\$ 8.300	\$ 747.000	
3.2	Filos y dilataciones	m <sup>2</sup>	55	\$ 4.950	\$ 272.250	
IV.	<b>COCINA</b>					\$ 3.870.400
4.1	Enchape cerámica muros cocina	m <sup>2</sup>	4	\$ 37.600	\$ 150.400	
4.2	Mueble en madera superior e inferior	m	1,6	\$ 1.875.000	\$ 3.000.000	
4.3	Mesón en acero inoxidable	m <sup>2</sup>	1,6	\$ 450.000	\$ 720.000	
V.	<b>BAÑO</b>					\$ 2.122.300
5.1	Enchape cerámica (0,15 m x 0,20 m)	m <sup>2</sup>	25	\$ 55.500	\$ 1.387.500	
5.2	Suministro e Instalación Sanitario	un	1	\$ 193.500	\$ 193.500	
5.3	Suministro e Instalación lavamanos	un	1	\$ 56.700	\$ 56.700	
5.4	Suministro e Instalación ducha grival	un	1	\$ 35.300	\$ 35.300	
5.5	Incrustaciones en cerámica	jg	1	\$ 26.300	\$ 26.300	
5.6	Cabina en acrílico 1.0 m	m <sup>2</sup>	1,8	\$ 235.000	\$ 423.000	
VI.	<b>PISOS</b>					\$ 6.730.460
6.1	Mortero de nivelación e=0.05m	m <sup>2</sup>	72	\$ 26.180	\$ 1.884.960	
6.2	Cerámica (0.25mx 0.25m)	m <sup>2</sup>	72	\$ 54.500	\$ 3.924.000	
6.3	Zócalos en cerámica de 0,25 m	m	67	\$ 14.500	\$ 971.500	
VII.	<b>CARPINTERIA EN MADERA</b>					\$ 1.077.500
7.1	Suministro e Inst Closet en MDF aglomerado	un	1	\$ 415.000	\$ 415.000	
7.2	Suministro e Inst Puerta de madera (0.80 m x 2.05 m)	un	2	\$ 225.000	\$ 450.000	
7.3	Suministro e Inst Puerta de madera (0.60 m x 2.05 m)	un	1	\$ 212.500	\$ 212.500	
VIII.	<b>PINTURA</b>					\$ 906.450
8.1	Vinilo tipo 1 base y 3 manos muros	m <sup>2</sup>	72	\$ 9.600	\$ 691.200	
8.2	Vinilo 3 manos marcos y alas	m <sup>2</sup>	21	\$ 10.250	\$ 215.250	
	<b>Costo Total Presupuesto</b>					\$ 24.042.550
	<b>Administracion y Utilidad</b>		17%			\$ 4.087.234
	<b>VALOR TOTAL REMODELACION Y AMPLIACION</b>					\$ 28.129.784

Medellin - Colombia





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE  
MATRICULA INMOBILIARIA  
IMPRESION DE FOLIO**

Nro Matricula: 01N-385368

Impreso el 28 de Mayo de 2017 a las 12:27:18 AM

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

No es un certificado, solo sirve como referencia

**COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES**

MATRICULA DE LA CIUDAD DE MEDELLIN NORTE DEPTO. ANTIOQUIA - COPIA SIMPLE - REFLEJA SITUACION

FECHA: 05 DE MAYO DE 1986 - RADICACION: 6528836 - TOMO: 1747 - LIBRO: 108 - FOLIO: 138

CODIGO REGISTRAL: 0681001026000100006000000000 - CODIGO CATASTRAL: ANTL

**ACTIVO**

**DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS**

CONTENIDOS DE LA ESCRITURA NRO. 2104 DEL 3 DE ABRIL DE 1986 DE LA NOTARIA 18 DE MEDELLIN (LOTE N. 6 DEL NUMERAL

138)

**CONTENIMIENTO:**

CONTIENE: 060000 DE HECADAS Y TERUCOS DEL HATO S.A. (EXTRACTO) EN MAYOR EXTENSION ASÍ COMO UN LOTE POR  
 060000 DE HECADAS Y TERUCOS DEL HATO S.A. (EXTRACTO) EN MAYOR EXTENSION ASÍ COMO UN LOTE POR  
 060000 DE HECADAS Y TERUCOS DEL HATO S.A. (EXTRACTO) EN MAYOR EXTENSION ASÍ COMO UN LOTE POR  
 060000 DE HECADAS Y TERUCOS DEL HATO S.A. (EXTRACTO) EN MAYOR EXTENSION ASÍ COMO UN LOTE POR  
 060000 DE HECADAS Y TERUCOS DEL HATO S.A. (EXTRACTO) EN MAYOR EXTENSION ASÍ COMO UN LOTE POR  
 060000 DE HECADAS Y TERUCOS DEL HATO S.A. (EXTRACTO) EN MAYOR EXTENSION ASÍ COMO UN LOTE POR  
 060000 DE HECADAS Y TERUCOS DEL HATO S.A. (EXTRACTO) EN MAYOR EXTENSION ASÍ COMO UN LOTE POR  
 060000 DE HECADAS Y TERUCOS DEL HATO S.A. (EXTRACTO) EN MAYOR EXTENSION ASÍ COMO UN LOTE POR  
 060000 DE HECADAS Y TERUCOS DEL HATO S.A. (EXTRACTO) EN MAYOR EXTENSION ASÍ COMO UN LOTE POR  
 060000 DE HECADAS Y TERUCOS DEL HATO S.A. (EXTRACTO) EN MAYOR EXTENSION ASÍ COMO UN LOTE POR

**DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Fraccion URBANO**

MEDELLIN, BA 99 8 44-00

**REGISTRACION AMBIENTAL CON BASE EN LA LEY SIGURBENTRA MATRICULAR, con base de integración y otras,**

ADICIONALES: 1. Formulario 005 (Folio 138) - Matricula: 01N-385368

2. Formulario 006 (Folio 139) - Matricula: 01N-385368

**CONTIENE 060000 DECLARACIONES SOBRE LOTES**

**CONTIENE LAS INTERVENCIONES EN EL ACTO (X- Titular de derecho real de dominio, P- Titular de dominio reservado)**

1. INTERVENCION DE HECADAS Y TERUCOS DEL HATO S.A. (EXTRACTO)

2. INTERVENCION DE HECADAS Y TERUCOS DEL HATO S.A. (EXTRACTO)

3. INTERVENCION DE HECADAS Y TERUCOS DEL HATO S.A. (EXTRACTO)

**CONTIENE LAS INTERVENCIONES EN EL ACTO (X- Titular de derecho real de dominio, P- Titular de dominio reservado)**

1. INTERVENCION DE HECADAS Y TERUCOS DEL HATO S.A. (EXTRACTO)

**NUMEROS DE BELLO**

**NUMEROS DE ANOTACIONES: 02\***

\* INFORMACION ADICIONAL (Código de Folio)

\* INFORMACION ADICIONAL (Código de Folio)

\* INFORMACION ADICIONAL (Código de Folio)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE  
MATRICULA INMOBILIARIA  
IMPRESION DE FOLIO

Nro Matricula: 01N-385368

Impreso el 25 de Enero de 2017 a las 07:19:49 a.m.

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

No es un certificado, solo sirve como consulta

**COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES**

RES. NO. 6899 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO ICAD-ENR DE

FIN DE ESTE DOCUMENTO

USUARIO: CAJERO55 Impreso por:CAJERO55

TURNO: 2017-14601

FECHA: 25-01-2017

El Registrador Principal

25 AÑO 2017

MARIO ERNESTO VELASCO MOSQUERA  
REGISTRADOR PRINCIPAL II PP ZONA NORTE  
MEDELLIN



TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: SI NULO: CONSERVACIÓN:

4. COCINA

TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: POBRE: CONSERVACIÓN:

5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL

CERCHAS:

6. CONSTRUCCIONES GENERAL

CONSERVACIÓN:

AREAS

AREA TOTAL LOTE: 99 m<sup>2</sup> COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 100

COLINDANTES

SUR: C/11 ENL: - 088-1-1-26-1-5 NORTE: - 088-1-1-26-1-7 OESTE: - CR 49E

INFORMACIÓN GENERAL

Indice plancha	Ventana	Indice	Indice
123			

INFORMACIÓN DE LA PLANTA

Indice de vuelo	Faja	Foto	Superficie	Superficie	Escala
AL 109C	8	233			1:500

VALOR TERRENO: S/4.168.847

VALOR CONSERVACIÓN: S/3.492.755

VALUO: S/7.661.602

ZONAS DE PLANIFICACION

Nombre	Código Zona
URBANO	-

ZONAS DE PLANIFICACION

Nombre	Código Zona
URBANO	-

Toda área calculada por la Dirección de Sistemas de Información y Cartografía, de acuerdo a los datos suministrados por el propietario, se muestra en esta escala sobre la cual se identifican los linderos, para el caso de Antioquia dependiendo del municipio, con una escala mínima de 1:25000 y una máxima de 1:50000.

CHARTER OF 1890

0  
0 CDr

2

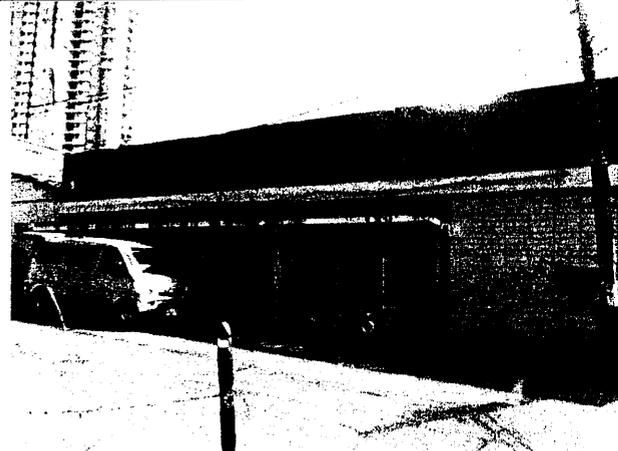
0

00004 1

00005 1

00001



<b>RESUMEN EJECUTIVO</b> <b>AVALÚO COMERCIAL</b> <i>Carrera 49B # 44-96</i> <b>MUNICIPIO DE BELLO</b>					
<b>INFORME DE AVALÚO COMERCIAL</b>					
	<b>DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE USOS</b> <b>LOTE Y CONSTRUCCIÓN</b>				
	<b>ÁREAS</b>				
	<table border="1"> <tr> <td>AREA LOTE</td> <td style="text-align: right;">112,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td style="text-align: right;">103,62 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	AREA LOTE	112,00 m <sup>2</sup>	AREA CONSTRUIDA	103,62 m <sup>2</sup>
	AREA LOTE	112,00 m <sup>2</sup>			
AREA CONSTRUIDA	103,62 m <sup>2</sup>				
<table border="1"> <tr> <td><b>TOTAL AVALÚO</b></td> <td style="text-align: right;"><b>\$ 272.275.100</b></td> </tr> </table>	<b>TOTAL AVALÚO</b>	<b>\$ 272.275.100</b>			
<b>TOTAL AVALÚO</b>	<b>\$ 272.275.100</b>				



Medellín, 31 de octubre de 2.016

Doctor  
**GUILLERMO LEÓN GALVIS LONDOÑO**  
Secretario de Hacienda  
**MUNICIPIO DE BELLO**  
Cra. 50 No. 51 - 00  
Bello – Antioquia

**V-10-16-983**

Gustosamente le estamos enviando el avalúo comercial solicitado por usted en días pasados del lote y construcción ubicado en la Carrera 49B # 44 - 06, zona urbana del Municipio de Bello, Departamento de Antioquia.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra entidad, así como la oportunidad que nos brinda de poderle servir.

**CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA. EL GREMIO INMOBILIARIO.**

**JORGE ALBERTO MEDRANO**  
Gerente de Avalúos y Proyectos Especiales  
Designado  
**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA**

*Magally Alvarez Toro*  
**MAGALLY ALVAREZ TORO**  
Avaluador Comisionado





**La Lonja**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL  
V-10-16-983**

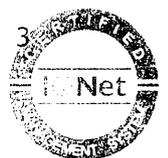
Lote y Construcción  
**CARRERA 49B # 44-06  
BELLO - ANTIOQUIA**



**SOLICITANTE  
MUNICIPIO DE BELLO**

**Municipio de Bello  
Departamento de Antioquia**

**Octubre de 2016**





# La Lonja

CONTENIDO	
	TEMA
	GENERALIDADES DE LA SOLICITUD
	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN
	INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE
	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA Y NORMA DE USO DEL SUELO
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
	Localización
	Características generales del terreno
	Características generales de la construcción
	Información jurídica
	Resumen de áreas
	MÉTODO DE AVALÚO
	ANÁLISIS DE ANTECEDENTES
	CONSIDERACIONES GENERALES
	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA
	Investigación indirecta
	Investigación directa
	Valores adoptados
	RESULTADO DEL AVALÚO
	POLÍTICAS Y CLÁUSULAS
	ANEXOS





## 1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD	Septiembre de 2016
CIUDAD DEL SOLICITANTE	<b>MUNICIPIO DE BELLO</b>
IDENTIFICACION SOLICITANTE	NIT. 890.980.112-1
PROPIETARIO	<b>GUILLERMO LEÓN GALVIS LONDOÑO</b> Secretario de Hacienda
TIPO DE AVALÚO	Comercial.
DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE	Lote y construcción esquinero de un solo nivel, inicialmente usado como vivienda, actualmente se usa como oficina y bodega de almacenaje de productos alimenticios.
UBICACIÓN	Carrera 49B # 44-06 barrio Manchester según escritura y certificado de tradición y libertad. Con la ficha predial aparece Carrera 59A # 52A-55.
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	Medellín, Antioquia.
TIPO DE VALORACIÓN	Conocer valor comercial para venta.
FECHA DE VISITA	4 de Octubre de 2.016
RESPONSABLE DE LA VISITA (CONSEJADOR COMISIONADO)	Magally Álvarez Toro y Roque Antonio Arango Morales.
PREPAREDADO POR	Jovanni Gómez Estrada Auxiliar Administrativo.

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO
PLAN DE ZONIFICACION URBANA PUBLICA	X	
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD	X	
CERTIFICADO DE LICITACION DEL VALOR PREDIAL		X
PLAN DE ZONIFICACION URBANA LOCAL	X	
PLAN DE ZONIFICACION URBANA GENERAL		X

**NOTA:** La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.





### 3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

Valor Catastral	Clase de Inmueble	Zona	Superficie Terreno	Superficie Construcción	Valor Catastral
2.008	7	7	99 m <sup>2</sup>	103,62 m <sup>2</sup>	\$72.486.506

**Nota:** Información tomada de la ficha catastral.

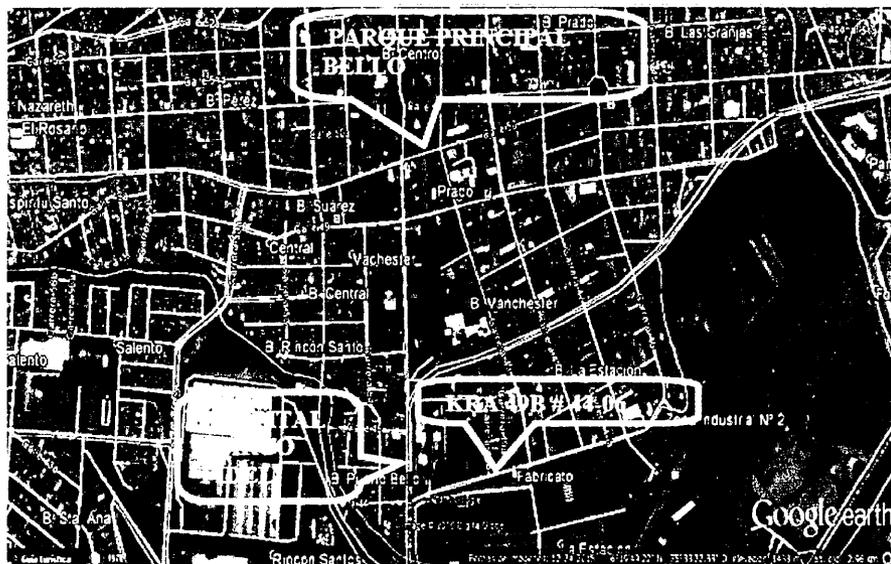
### 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

<b>UBICACIÓN</b>	Por el Norte limita con los barrios Centro, Prado, Las Granjas; Oriente: Barrios La Estación y Zona Industrial; por el Sur: Zona Industrial y el Occidente: Con los barrios Suarez, Central Rincón Santo y barrio Puerto Bello.
<b>USOS PREDOMINANTES</b>	El sector cuenta con bodegas como Fabricato y el hospital Marco Fidel Suarez, a nivel interior del barrio Manchester parte baja, se encuentran viviendas bifamiliares y trifamiliares. Sobre el corredor vehicular, comercio barrial. El sector cuenta con construcciones mayores a 50 años de construidas y las viviendas de esa misma edad aproximadamente. En cuanto a las bodegas de la zona industrial puede tener más años de construidas. Cerca se encuentra la estación del metro Bello, además se observó un desarrollo en proyecto habitacional en altura.
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	Cuenta con todos los servicios públicos, acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas y telefonía.
<b>ESTRATO SOCIOECONÓMICO</b>	Estrato socioeconómico 3 predominante y comercio.
<b>VÍAS DE ACCESO E INFRAESTRUCTURA EN EL SECTOR</b>	Eje estructurante la carrera 50 autopista vía de doble calzada, carrera 63 vía autopista sur de doble carril de carácter nacional conectividad con la costa norte, carrera 49 acceso al parque principal de Bello. En general, estas vías se encuentran en buen estado.
<b>ENTORNO URBANO AL SECTOR</b>	Sector cercano al centro, al parque principal de Bello y a la estación del metro estación Bello, al



# La Lonja

	<p>hospital Marco Fidel Suarez. Posee buena infraestructura de transporte público y conectividad con el metro de Medellín.</p>
<p><b>ZONAS DE TRANSPORTE</b></p>	<p>Gran variedad de transporte público como Bellanita de transportes, rutas integradas del metro estación Bello, transporte intermunicipales con destino al Norte Antioqueño y costa Atlántica.</p>
<p><b>ZONAS DE RENOVACION</b></p>	<p>En cercanía al centro del municipio de Bello más exactamente a la zona Industrial sobre la calle 44B, sobre esta vía se encuentra el hospital Marco Fidel Suarez actualmente se encuentra cerrado y presenta abandono y la fábrica textil Fabricato. Este sector de acuerdo al polígono es un sector de renovación. El entorno es más residencial hacia la parte interna del barrio y hacia los corredores principales se encuentra las grandes construcciones de la fábrica de Fabricato. Este sector es de tráfico vehicular y de poco tránsito peatonal. De realizarse la renovación según la normatividad vigente el sector sería más dinámico. Actualmente, es estable salvo la única construcción nueva el desarrollo familiar en altura realizado en los últimos años.</p>





## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo al Plan Ordenamiento Territorial del municipio de Bello, adoptado mediante Acuerdo 033 de Septiembre 3 de 2.009.

**Matricula: 385368**

**Ficha: 3226849**

**Dirección: CR 59A 52A-55 Dirección actual: Carrera 49B # 44-06**

**Uso: ZR-1-C4 ZONA RESIDENCIAL, TIPOLOGIA 1, COMUNA 4.**

**Zonas Residenciales Tipo 1:** Aquellas donde los desarrollos de vivienda en donde predominan las edificaciones de baja altura debido al origen propio de su creación las cuales se encuentran localizadas en los sectores de barrios y comunas más alejados de los principales ejes de movilidad vial y de transporte.

**Comuna 4:** Las Zonas Residenciales de esta comuna comprenden las Tipologías 1, 2, 3 y 4 Las Zonas Residenciales con Tipología 1 Comprende los siguientes sectores:

- Sectores Espíritu Santo desde la Carrera 56 a la 60, entre el retiro de la quebrada El Hato y la Calle 50
- Sector La Meseta entre las Carreras 60 y 61B, entre Calles 50 y 51B
- Sector Nazaret Carrera 58 a 60 entre Calles 50 y 51
- Sector Urbanización Quintas del Ángel Carreras 57 a 59 B entre Calles 50 A y Avenida 55
- Sector Carrera 53 a 56 A entre Calles 52 y 52 A
- Sectores El Rosario desde la Carrera 53 a la 57 entre las Calles 52 A y 53 A

Las Zonas Residenciales con Tipología 2 Comprende los siguientes sectores:

- Sector barrios Puerto Bello y Rincón Santo, entre la Carrera 51 y el retiro de la quebrada El Hato entre las Calles 44 y 46.
- Sector barrio Central entre las Carreras 52 y 53 A entre el retiro de la quebrada El Hato y la Calle 49.
- Sectores barrios Pérez y Nazaret, desde la Carrera 53 a la 59 entre las Calles 50 y 52.
- Sector Manchester entre la Carrera 49 y 49A, entre Calles 44 y 45.
- Sector Prado entre las Carreras 46 y 47 entre Calles 55 y 57.





Las Zonas Residenciales con Tipología 3 comprenden los siguientes sectores:

- Sector La Estación entre Carreras 46 a 49, entre Calles 45 y 46.
- Sector El Rosario entre las Carreras 53 a 56, entre Calle 53A y 54.
- Sector entre la Carrera 54 a 56, entre Calle 54 y Avenida 50A.
- Sectores barrios Andalucía y López de Mesa entre las Carreras 50 y 56, desde las Calles 55 y Avenida 50A hasta la Transversal 56A.
- Sector barrio El Cairo, desde la Carrera 50 a 57 y la Transversal 56A hasta la Calle 63.
- Sector Carreras 55 a 57, entre la Calle 63 y retiro de la quebrada La García.
- Sectores Barrio Prado y La Milagrosa, desde la Carrera 46 a 50, entre las Calles 55 y 63.
- Sector Carreras 44A a 46, entre las Calle 54 y 54A.
- Sectores Barrio Prado desde retiro de la quebrada La García, hasta las Carreras 47 y 48 entre Calles 52 y 54.

#### **Régimen de interrelación:**

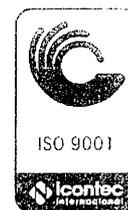
**Uso principal:** Residencial: Vivienda unifamiliar (R-U), vivienda Bifamiliar (R-B), vivienda Trifamiliar (R-T) y vivienda Multifamiliar (R-M).

**Uso complementario:** Residencial; Vivienda Productiva (R-P), Comercio y servicios; Comercio minorista básico, de índole cotidiano (C-1), Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente (C-2), Comercio minorista de índole suntuario (C-3), servicios personales generales (S-7), oficinas (S-8) y financieros (S-9), talleres de servicio liviano (S-4).

**Uso restringido:** Comercio y servicios; Servicios al vehículo liviano (S-11); Industria; Industria Artesanal (I-5).

**Uso prohibido:** Comercio y Servicios; Comercio mayorista de víveres (C-10). Servicios personales especiales (S-6), Comercio de alto riesgo colectivo (C-14). Comercio de recuperación de materiales (C-6A) Talleres Industriales de escala Media (S-3). Industria; Industria Mayor (I-1), Industria Pesada (I-2), Industria mediana (I-3), Industria menor (I-4), Industria (I-6), Industria (I-7), industria (I-8).

## **6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**





La Lonja

6.1 Localización



6.2 Características generales del terreno

	<p>Predio esquinero con 2 fachadas por el costado occidental la carrera 49B vía de servicios y por el costado sur con la calle vía colectora. Al Frente con el Hospital Marco Fidel Suarez y con la Fábrica de Fabricato.</p>
	<p>AREA DEL TERRENO: De acuerdo a la escritura Publica 841 del 18 de junio de 1.998 corresponde a 112 m<sup>2</sup>.                  Ficha predial N° 3226849 es de 99 m<sup>2</sup>.  <b>Nota: "Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria."</b></p>
	<p>El predio posee una topografía plana de un menor al 2 % y de forma rectangular.</p>





# La Lonja

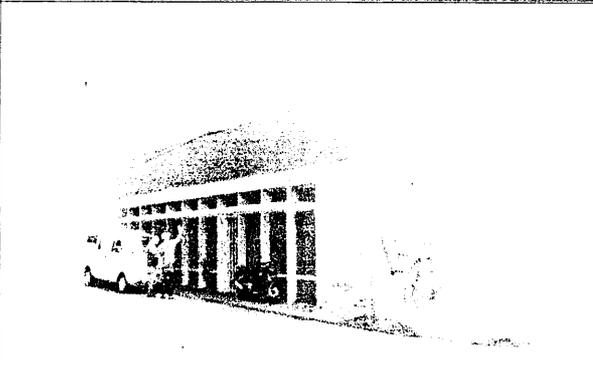
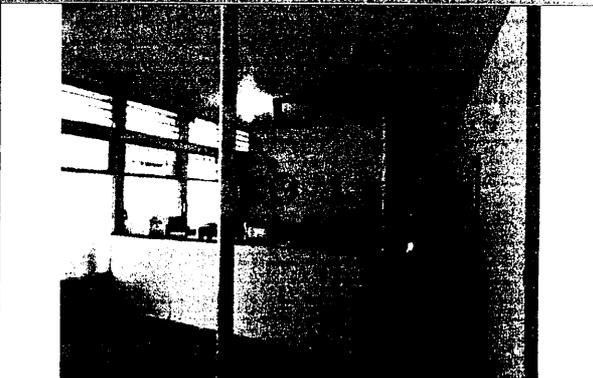
<b>SERVICIOS PÚBLICOS Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS</b>	Servicios Básicos (Acueducto, alcantarillado, energía) y complementarios Gas y teléfono con disponibilidad de internet.	
<b>USO ECONOMICA</b>	Residencial y actualmente de uso como oficina y bodega de insumos alimenticios.	
<b>DIRECCIONES DE LA FICHA:</b>	<b>NORTE</b>	088-1-1-26-1-7
	<b>SUR</b>	Calle 44
	<b>ORIENTE</b>	088-1-1-26-1-5
	<b>OCCIDENTE</b>	Carrera 49B
<b>RELACION FRENTE FONDO</b>	Frente 17 m y fondo 6 m cabe recordar que es esquinero la relación frente fondo seria 1: 2,8. De un área regular y cuadrada.	
<b>ACCESO, CLASIFICACIÓN Y CALIDAD DE LAS VÍAS</b>	Eje estructurante la carrera 50 autopista vía de doble calzada, carrera 63 vía autopista sur de doble carril de carácter nacional conectividad con la costa norte, carrera 49 acceso al parque principal de Bello en general en buen estado las vías.	

### 6.3 Características generales de la construcción

<b>ÁREA DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	AREA DE LA CONSTRUCCION: Construcción de un piso en muros cargueros y losa de concreto. Según Ficha catastral es de 103,62 m <sup>2</sup> .
<b>CANTIDAD DE PISOS</b>	1
<b>CANTIDAD DE SOTANOS</b>	No aplica.
<b>TIPO DE (EDAD)</b>	40 años aproximados.
<b>ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	5. Obra terminada (100%).
<b>TIPO DE MUR</b>	Muros Cargueros o portantes.
<b>TIPO DE LOSA</b>	Losa.
<b>TIPO DE LOSA</b>	Losa en Concreto.
<b>TIPO DE LADRILLO</b>	Ladrillo.
<b>TIPO DE PINTURA PRINCIPALES</b>	Revoque y pintura.
<b>TIPO DE PINTURA DE MUROS</b>	Revocado, estucado y pintado.
<b>TIPO DE BALDOSA</b>	Baldosa en concreto.
<b>TIPO DE BAÑO</b>	2 baños remodelados con aparatos sanitarios y pisos y muros en cerámica. Otro baño con baldosín en cerámica el sanitario de la época.



**La Lonja**

	Cocineta sencilla mesón en acero inoxidable y mueble inferior en aglomerado.
CONDICIONES DE ILUMINACIÓN	Aceptable.
CONDICIONES DE VENTILACIÓN	Aceptable.
REVESTIMIENTO METÁLICO (CERROS DE PUERTAS Y VENTANAS)	Puertas y ventanas exteriores en lámina de hierro.
DISTRIBUCIÓN INTERNA	Carece de diseño en la distribución 3 alcobas y áreas o espacios sin puertas destinadas almacenamiento de insumos, 3 baños.
MADERA	Las puertas de las alcobas en madera.
ACABADOS ESPECIALES	No.
ACABADO GENERAL DE PINTURA	Aceptable.
	No existe.
Fachada	Interior
	

**6.4 INFORMACIÓN JURÍDICA**

MUNICIPIO	Municipio de Bello.
ACTO DE FIDEICOMISO DE BIENES	Escritura 841 del 18 de Junio de 1.998, Notaria 2ª, de Bello.
FORMA DE PAGO (ESTADO)	Dación en Pago.
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN	01N-385368
FORMA DE REGISTRO	No aplica.
FORMA DE REGISTRO DE HECHOS	No suministrada.
OTROS Y/O OTROS ALTERNATIVOS	No tiene.





# La Lonja

**Nota:** La anterior información no constituye estudio jurídico.

## 6.5 Resumen de áreas

ÁREA DE TERRENO	112 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	103,62 m <sup>2</sup>
BASE DE DATOS	Escritura 841 del 18 de Junio de 1.998 Notaria Segunda de Bello y Ficha catastral 3226849.

## 7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial de este inmueble se utilizaron los siguientes métodos para obtención del valor, tanto para terreno como para la construcción, según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008):

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es 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. Talés ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

## 8. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

En la base de datos no se encontró registro de avalúos realizados con anterioridad al inmueble objeto de estudio.

## 9. CONSIDERACIONES GENERALES

- La ubicación del predio cerca al sector de la zona industrial.
- El amplio servicio de transporte con que cuenta el sector.
- Inmueble esquinero de un solo nivel.





# La Lonja

- Se encuentra en un polígono de Renovación limitando su potencial desarrollo como unidad.
- La edad que tiene el inmueble y su estado de conservación.

## 10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

### 10.1 Investigación indirecta:

#### Método de mercado

En la siguiente tabla se encuentra los datos de mercado de ofertas de venta de inmuebles de inmuebles comparables de los que se deduce el valor del terreno:

No.	TIPO	DIRECCION	BARRIO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO	VALOR M2 TERRENO	VALOR TOTAL TERRENO	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	OBSERVACIONES	CONTACTO	TELEFONO
1	Lote y construcción	CARRERA 48 # 45-22	MANCHESTER	\$ 250.000.000	3,00%	\$ 242.500.000	78,00	\$ 1.649.359	\$ 128.650.000	\$ 113.850.000	CONSTRUCCION DE PISO FACHADA EN MAL ESTADO. EN LA PARTE	LUIS EDUARDO RESTREPO	3217273685
2	Lote y construcción	CARRERA 48 # 45-49	MANCHESTER	\$ 450.000.000	3,00%	\$ 436.500.000	177,60	\$ 1.535.473	\$ 272.700.000	\$ 163.800.000	FRENTE 4,8 X 37,2 CONSTRUCCION EN TAPIA CON REMODELACION ACABADOS OBRA	PABLO EMILIO AVERDAÑO PROPIETARIO	2060563 3045323283 3195701325 3107377914
3	Lote y construcción	CERCA A LA ESTACION METRO	MANCHESTER	\$ 290.000.000	3,00%	\$ 281.300.000	100,00	\$ 1.733.000	\$ 173.300.000	\$ 108.000.000	Casa en Hermoso barrio Manchester, cerca al metro.	Aifa Finca Raz Inmobiliaria	310491278365
								PROMEDIO M2	\$ 1.639.277				
								DESVIACION	\$ 99.148,68				
								COEFICIENTE DE VARIACION	6,05%				
								LIMITE SUPERIOR	\$ 1.738.426				
								LIMITE INFERIOR	\$ 1.540.129				

#### Método de costo de reposición

Se usa el método de depreciación de Fitto y Corvini para calcular el costo de reposición a partir del valor de reposición a nuevo depreciado, considerando la edad actual del inmueble, la vida útil total y el estado de conservación:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CARRERA 49B # 44-06	40	70	57,14%	2.5	49,30%	\$ 1.685.620	\$831.084	\$854.536	\$ 855.000



### 10.2 Investigación directa:

#### JUNTA DE AVALÚOS CORPORATIVOS LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA.

Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, en su proceso de valoración de inmuebles, vincula a la Junta de Avalúos Corporativos integrada por 4 miembros nombrados por la Junta Directiva de Lonja, quienes son asesores metodológicos y establecen los valores que se presentarán en el capítulo de Valores.

MIEMBROS DE LA JUNTA DE AVALÚOS CORPORATIVOS
APOLINAR ESTRADA
JUAN CARLOS RESTREPO
CAROLINA QUINTERO MEDINA
JUAN DAVID BOTERO

### 10.3 Valores adoptados.

Para el valor del lote se utilizó el método comparativo o de mercado y el valor adoptado corresponde al valor promedio de la muestra estadística. Para el valor de la construcción se aplicó el método Costo de Reposición con la respectiva depreciación correspondiente a la vejestez del inmueble.





## 11. RESULTADO DEL AVALÚO

Hechas las consideraciones anteriores, el siguiente es el concepto sobre el valor comercial del inmueble, a octubre de 2016:

DESCRIPCION	AREA/m <sup>2</sup>	VALOR/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
Terreno	112,00	\$ 1.640.000	\$ 183.680.000
Construcción	103,62	\$ 855.000	\$ 88.595.100
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$ 272.275.100</b>
Doscientos setenta y dos millones doscientos setenta y cinco mil cien pesos m.l.			

VIGENCIA DEL AVALÚO
De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al 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 se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

**CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA. EL GREMIO INMOBILIARIO.**

**JORGE ALBERTO MEDRANO**

Gerente de Avalúos y Proyectos Especiales  
Designado

**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA**

**MAGALLY ALVAREZ TORO**

Avalúador Comisionado





## 12. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

POLÍTICA
<p>El precio que asigna la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.</p>
<p>Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.</p>
<p>El avalúo de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y -en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.</p>
<p>En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, desechan evaluar tales criterios en el análisis, y consideran que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.</p>
<p>Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no efectúan la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA.</p>
NOTAS
<p>Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúan la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA., conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc., todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje -hacia arriba o hacia abajo- el monto del avalúo.</p>
<p>En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE</p>







13. ANEXOS

13.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

