

La Lonja Propiedad Raíz

Fundada en 1953

AVALUO COMERCIAL *N° 5899 – 0318*

Calle 21 C N° 41 – 50

Lotes 1 y 2

Barrio Santa Rita

Propiedad Raíz

BELLO-ANTIOQUIA
AÑO 2019



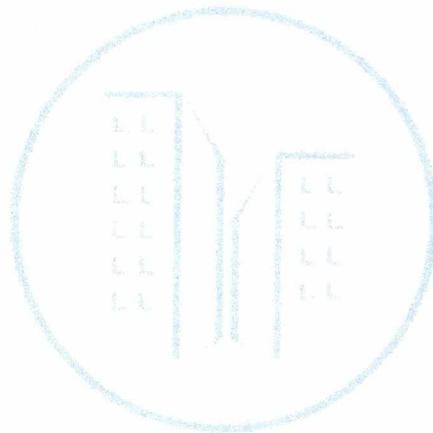
1. PRELIMINARES.....	4
1.1. FECHA Y NUMERO DEL INFORME:.....	4
1.2. SOLICITUD DE:.....	4
1.3. IDENTIFICACION DE LOS PREDIOS:.....	4
1.4. OBJETO DEL AVALUO:.....	4
1.5. ALCANCES Y PROCESOS DE VALORACIÓN:.....	5
1.6. VALUADO POR:.....	5
1.8. CONDICIONES LIMITATIVAS:.....	6
1.9. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD.....	7
2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DONDE ESTAN UBICADO LOS PREDIOS	7
2.1. CLASIFICACION DEL SECTOR:.....	7
2.2. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:.....	7
2.3. SISTEMA VIAL DEL SECTOR:.....	7
2.4. TRANSPORTE:.....	8
2.5. SERVICIOS MUNICIPALES:.....	8
2.6. USOS DEL SECTOR:.....	8
3. CARACTERISTICAS PARTICULARES DE LOS PREDIOS.....	9
3.1. PROPIEDAD DE LOS PREDIOS:.....	10
3.2. MATRICULAS INMOBILIARIAS:.....	10
3.3. INFORMACION CATASTRAL:.....	10
3.4. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCION DE LOS LOTES:.....	10
3.4.1. ÁREA DEL GLOBO DE TERRENO.....	11
3.5. DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES:.....	15
4. CONSIDERACIONES GENERALES.....	26
4.1. DEL SECTOR:.....	26
4.1. DE LOS PREDIOS :.....	26
4.2.1. NORMATIVIDAD:.....	26
5. METODOLOGIAS VALUATORIAS.....	27
6. POLÍTICA.....	34
7. VIGENCIA DEL AVALUO.....	35



Avalúo N° 5899 - 0318
Calle 21 C N° 41 - 50 Lotes 1 y 2.
Barrio Santa Rita
Bello - Antioquia
Página 3 de 36

45

8. VALOR FISICO. 35



La Lonja
Propiedad Raiz

Medellín: Carrera 46 N° 53 - 48 Local 107
Bello: Calle 51 N° 48 - 72 Local 203 - 204
www.lalonjapropiedadraiz.com
Número único 444 93 31
Celular 320 696 33 07

1. PRELIMINARES.

1.1. FECHA Y NUMERO DEL INFORME:

Fecha: 7 de junio de 2019.

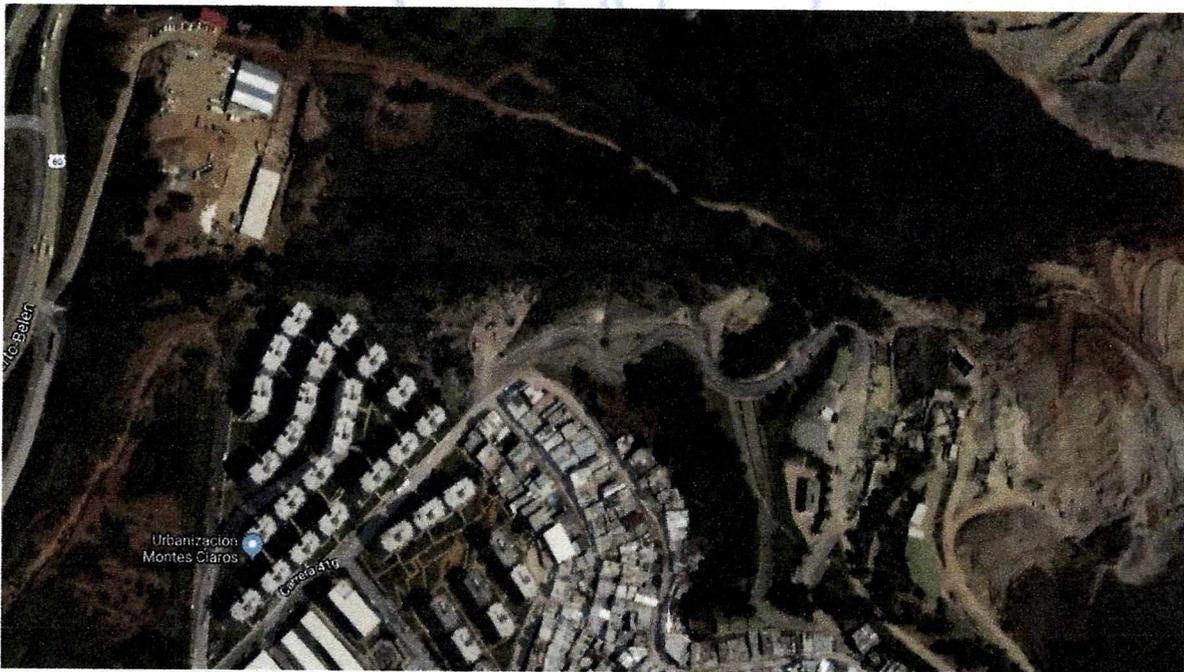
Número: 5899 – 0318 / Avaluos Bello / Mpio de Bello

1.2. SOLICITUD DE:

MUNICIPIO DE BELLO, por medio del contrato 0623, año 2019 prestación de servicios para la realización y actualización de avalúos comerciales y de venta para algunos bienes inmuebles de propiedad del municipio..

1.3. IDENTIFICACION DE LOS PREDIOS:

Calle 21 C N° 41 – 50 Lotes 1 y 2. Barrio Santa Rita. Código de Área de Planeamiento: ZAE-9-C11, ZR-1-C11 y ZPM-7. Municipio de Bello. Departamento de Antioquia.



ORTOFOTOGRAFIA DEL SECTOR TOMADA DE GOOGLE MAPS.

1.4. OBJETO DEL AVALUO:

Establecer el valor comercial de dos predios contiguos.



1.5. ALCANCES Y PROCESOS DE VALORACIÓN:

Durante la ejecución de la valuación del portafolio encomendado el equipo de tasadores, de LA LONJA PROPIEDAD RAIZ realizó las siguientes actividades:

Se efectuó visita de inspección física al inmueble y su entorno, el día 3 de octubre de 2018 y el 4 de junio de 2019

Para efectuar la inspección fue designados los peritos de la entidad, la Tecnóloga Ana María Sánchez. con Registro Abierto de Avaluadores 39443016 y Jorge Andrés Ballesteros Borja: RAA AVAL 8125432.

Colaboraron en el trabajo de valoración los tasadores de la entidad, el Doctor José Miguel Tobar Granda con R.A.A19094566

Las fotografías e información adicional de los predios, fue obtenida durante la visita de inspección, realizada por el equipo de tasadores se recibió información y además se tomó registro fotográfico del mismo.

Verificación y revisión de las normas urbanísticas aplicables al desarrollo inmobiliario del municipio de Medellín en cuanto a uso del suelo y normatividad general.

La información sobre operaciones cerradas y ofertas en el mercado se obtuvo de diversas fuentes como la base de datos de LA LONJA PROPIEDAD RAIZ, el mercado abierto de compraventa y entrevistas con corredores, propietarios, desarrolladores y autoridades.

Donde fue posible, se ratificó toda la información involucrada en el proceso de realización del reporte.

Preparación de los reportes en cumplimiento del objetivo planteado.

Para desarrollar la opinión de valor, los tasadores han completado el proceso de análisis como lo definen los requerimientos para cumplir altos estándares.

1.6. VALUADO POR:

LA LONJA PROPIEDAD RAIZ, dedicada a esta actividad desde el año 1.953; experiencia que se pone al servicio de la comunidad con el Comité de Avalúos.

1.7. DOCUMENTACION EXAMINADA:

- Fichas prediales N° 135812 y N° 135816.
- Certificados de libertad y tradición de fecha 17 de septiembre de 2018, matrículas N° 01N-5339058 y 01N-5339057.
- Oficio con radicado 2018-018571, emitido por el secretario de Planeación, de



fecha 24 de mayo de 2018.

- Plano de fecha septiembre de 2018, que contiene levantamiento planímetro, elaborado por ORION Ingeniería Topografía.
- Decreto 193, abril 15 de 2011, Por medio el cual se expiden las Normas Específicas para las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación y construcción en los suelos urbanos, de expansión y rural del municipio de Bello.
- POT Municipio de Bello, acuerdo 33 de 2019.
- Base de datos de la LONJA PROPIEDAD RAIZ.

1.8. CONDICIONES LIMITATIVAS:

Las áreas de los lotes, fue tomada de las fichas prediales y las construidas, tomadas en campo por los peritos, por lo tanto son aproximadas y sujetas a revision.

Existen diferencias de las áreas de los lotes, registradas en los documentos presentados.

Item	Levantamiento Planímetro	Ficha predial	Certificado de libertad y tradición
Lote 1	16.628,47 m ²	16.474,00 m ²	16.571,60 m ²
Lote 2	27.287,29 m ²	25.407,64 m ²	24.463,04 m ²

Se sugiere registrar, el levantamiento planimetro, ante Catastro Departamental, para actualizar el area del lote; hasta tanto, el area del predio, es el que soporta la Ficha Predial; area fiscal.

En el predio, están asentadas varias construcciones propias del proceso de material pétreo de la empresa Agregados Antioquia Planta Zamora SAS, que no son parte del encargo valuatorio.

Estos predios, soportan una vía de servidumbre

La información proporcionada por terceros en la cual está basada la valoración realizada, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma.

Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo fue realizado el máximo esfuerzo para comprobar su veracidad.

En el estudio no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o de resistencia de los terrenos, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales no realizadas por nosotros.



Se considera que los títulos de las propiedades examinadas están correctos y la propiedad es comercializable en tanto no se indique lo contrario. Se asume que los inmuebles están libres de embargo, subsidio, invasión u otros gravámenes hasta que no se indique lo contrario en los términos del artículo 72 de la Ley 1579 de 2012.

Los tasadores de LA LONJA PROPIEDAD RAIZ, podrán ser requeridos para dar testimonio o asistencia en juicios y tribunales o cualquier otro litigio por razón de este reporte, siempre y cuando se haya previamente convenido el valor de los honorarios, los viáticos y los gastos de transporte de ser necesario, por su asistencia.

Este reporte NO será distribuido a terceros de cualquier forma sin el consentimiento y aprobación por escrito de LA LONJA PROPIEDAD RAIZ, excepto para fines académicos, caso en el cual se dispondrá la reserva del titular del inmueble o del solicitante del avalúo.

1.9. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

Los Tasadores no tienen ningún interés, directo o indirecto con el bien valuado, ni los liga, ni con el solicitante ni con los propietarios del predio valuado, lazos familiares, ni de ninguna otra índole.

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DONDE ESTAN UBICADO LOS PREDIOS

2.1. CLASIFICACION DEL SECTOR:

Residencial, de estrato dos, con uso industrial en el momento.

2.2. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

Zona urbana de la comuna Acevedo, barrio Santa Rita, de topografía en desnivel, con acceso por medio de la Autopista Medellín - Bogotá, su urbanismo es desorganizado y predominan los asentamientos urbanos no legalizados. En su vecindad se encuentra el Hospital de Zamora, la Universidad Minuto de Dios, una estación de gasolina Mobil, las Instituciones Educativas Zamora y San Roberto Belarmino, los colegios San Juan de la Cruz, Fe y Alegría, Esperanza y Paz, la urbanización Montes Claros, El Hogar de la Primera Infancia. Hacia la parte norte, encontramos explotación minera

2.3. SISTEMA VIAL DEL SECTOR:

El sistema vial de la zona esta compuesto principalmente por la Autopista Medellín – Bogotá y por la calle 21 C, vías asfaltadas, en buen estado de conservación.



2.4. TRANSPORTE:

El transporte colectivo urbano de pasajeros se efectúa con buses y colectivos por las vías antes mencionadas. Además cuenta con el Sistema Integrado Metro, con la Estación Madera.

2.5. SERVICIOS MUNICIPALES:

El sector cuenta con todos los servicios públicos suministrados por las Empresas Publicas de Medellín E.S.P. El servicio de aseo es prestado por la empresa Inter Aseo del Municipio de Bello.

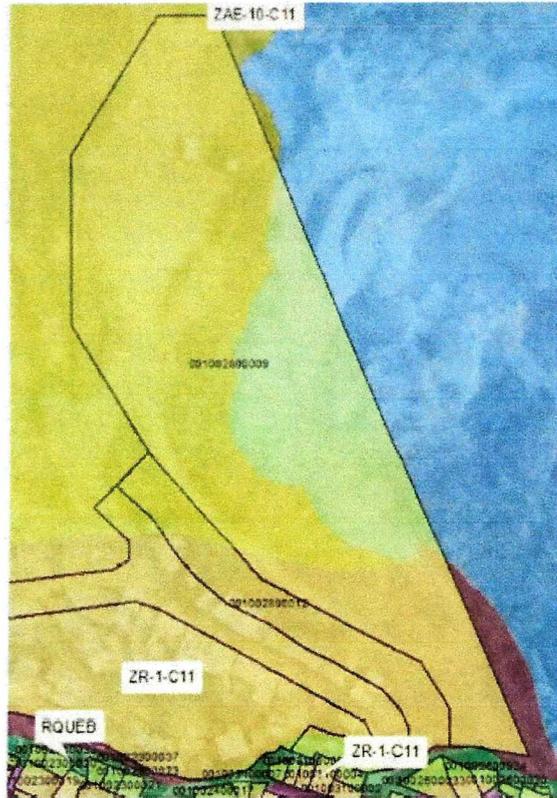
2.6. USOS DEL SECTOR:

Áreas y corredores de alta mixtura: Corresponde a las áreas y corredores en donde predomina el uso del suelo en función de las actividades económicas y la prestación de servicios públicos, con menores proporciones en el uso residencial; generan atracción de población y de actividades económicas de escala zonal, de ciudad y metropolitana. Se clasifican en:

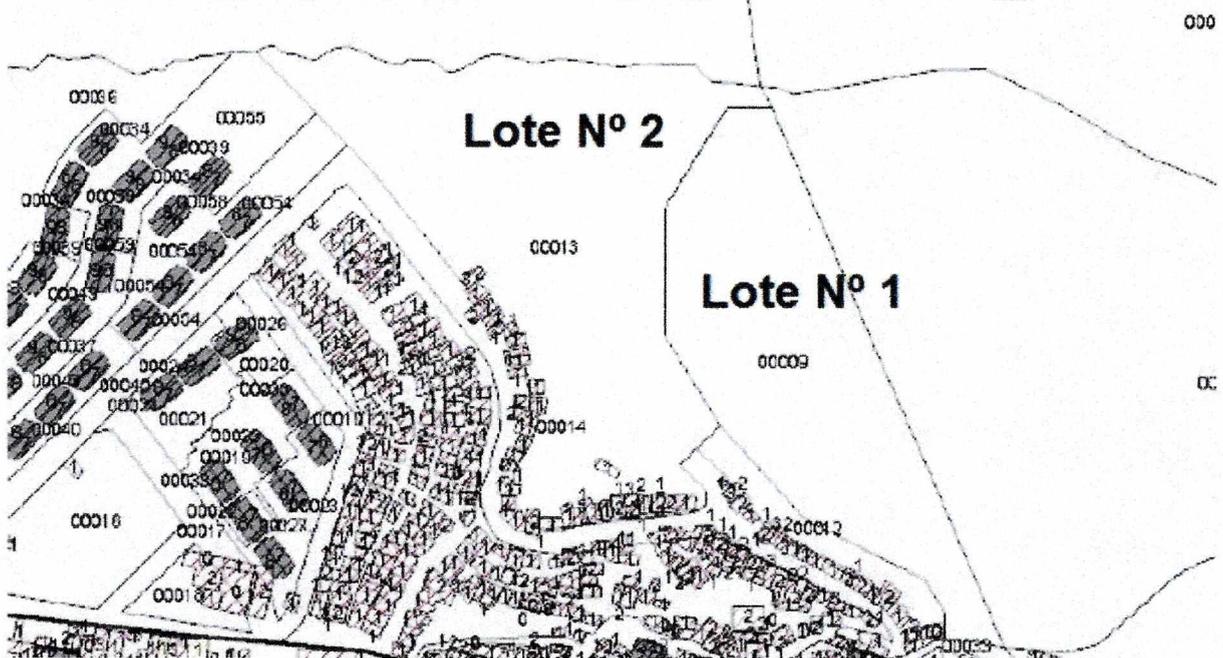
Centralidades y corredores con alta mixtura. En estas áreas se propende por incentivar la mezcla de usos del suelo, toda vez que se ubican sobre vías arterias de buenas especificaciones, que permiten la implantación de actividades económicas de mayor formato aprovechando la infraestructura pública instalada; al mismo tiempo posibilitando el desarrollo de usos residenciales con buenos estándares ambientales y urbanísticos.

Corredores de alta mixtura. Son ejes urbanos a lo largo de vías arterias y vías troncales de transporte público en los cuales se concentran actividades económicas con alta intensidad, conformando sistemas complejos de orden metropolitano, de ciudad o zonal de dimensión estructurante. Hacen parte de la red de corredores de alta intensidad de mixtura, los corredores consolidados asociados a los ejes estructurantes históricos de la ciudad; así como los que se proyectan con cualidades de vías arterias o asociados al sistema de transporte integrado de mediana y alta capacidad.

3. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE LOS PREDIOS.



ZAE-9-C11: Zona de actividad especializada: Color Amarillo/ ZPM-7: Zona de producción minera
 canteras: Verde (rural) / ZR1-C11: Zona residencial : Color Café





Tomada de la presentación Agregados Antioquia – Planta Zamora
<https://www.youtube.com/watch?v=9E4VOEZpTkM>

3.1. PROPIEDAD DE LOS PREDIOS:

Municipio de Bello

La anterior información, no constituye estudio de títulos.

3.2. MATRICULAS INMOBILIARIAS:

Lote 1: 01N-5339057 y Lote 2 01N-5339058

De la oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.

3.3. INFORMACION CATASTRAL:

Matricula	Barrio	Predio	Destino economico del predio	Area del lote	Zonas físicas / geoeconomicas	Area	Avaluo catastral año 218
01N-5339057	Santa Rita	9	Lote urbanizado no construido	16.474,00	25	16.474,00	\$ 98.354.088
01N-5339058	Santa Rita	13	Habitacional 100%	25.407,64	19 25	1.943,88 23.463,76	\$ 169.098.462

3.4. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCION DE LOS LOTES:

De forma irregular, de topografía ligeramente inclinado y con pendientes moderadas; se encuentra alinderado con estacones de madera y alambre de puas, de manera parcial, con cerramiento en placas de concreto en su lindero occidental con el asentamiento de hecho San Nicolas.

Estos predios, tienen una via de acceso en afirmado de buenas especificaciones, para su acceso y que conecta a las áreas del proceso, en la parte alta del globo de

terreno; tiene manejo de aguas con un dissipador, estructura en concreto. Cuenta con acceso secundario, por el costado del asentamiento no legalizado.

Tiene una franja verde, conformada por arboles de pino cipres, en su lindero occidental – asentamiento urbano no legalizado por ocupación de hecho.

El globo de terreno, tiene dos amplias terrazas:

Primera terraza: Oficinas, edificación de 3 pisos, rodeada de pisos duros y zona de parqueo; area de bascula y bomba de gasolina. *

En el segundo terraceo, taller, planta de proceso y tanque desarenador. *

*Para este informe no se valorizan las construcciones

El lote N° 2, tiene lindero norte con la Quebrada La Seca, tiene área para respetar como zona de retiro de quebrada, 1.943,88 m², área registrada en la ficha predial N° 135816.

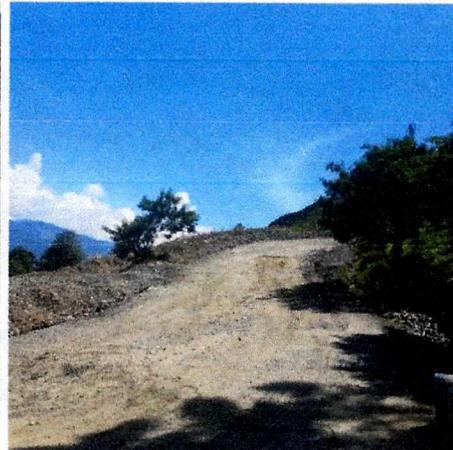
El lote N° 1, tiene parte de su área, 4.512 m², en zona rural con clasificación del suelo Zona de Producción Minera, ubicado en su costado oriental. No fue presentado título minero para el presente estudio.

3.4.1. Área del globo de terreno

Lote 1 : 01N-5339057 16.474,00 m²

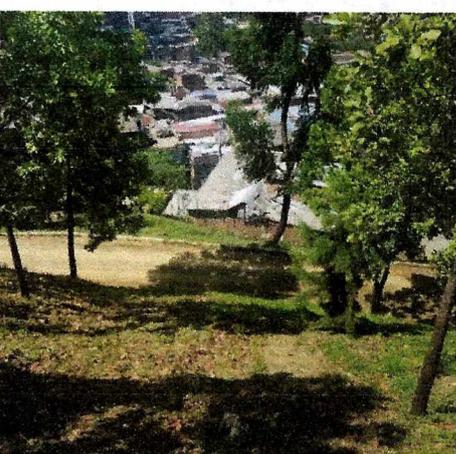
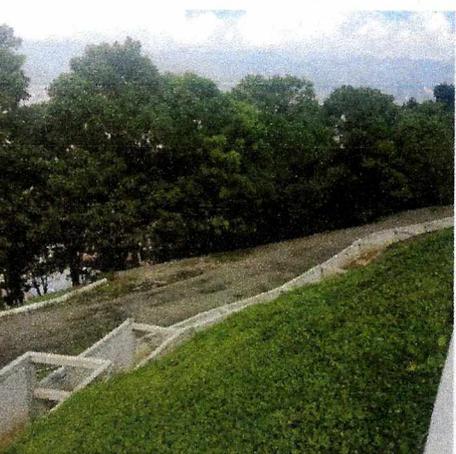
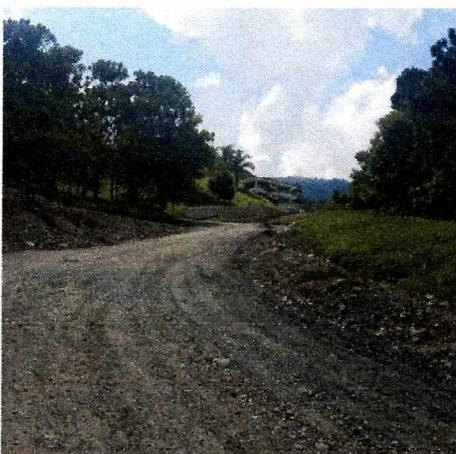
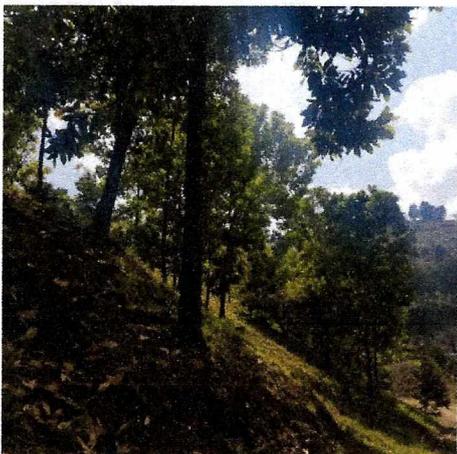
Lote 2 : 01N-5339058 25.407,64 m²

*Datos tomados de las fichas prediales





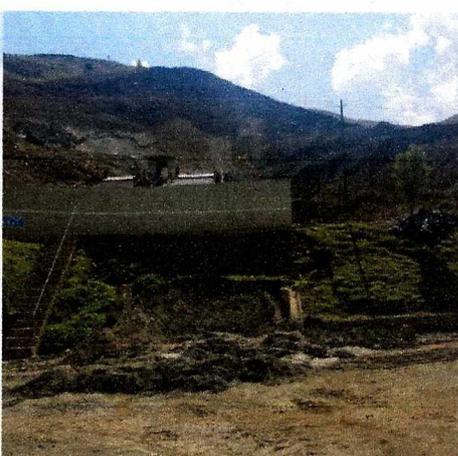
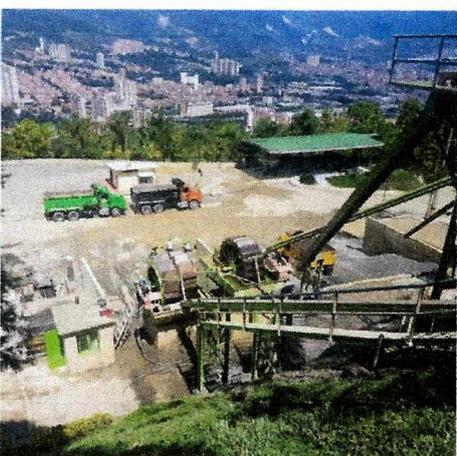
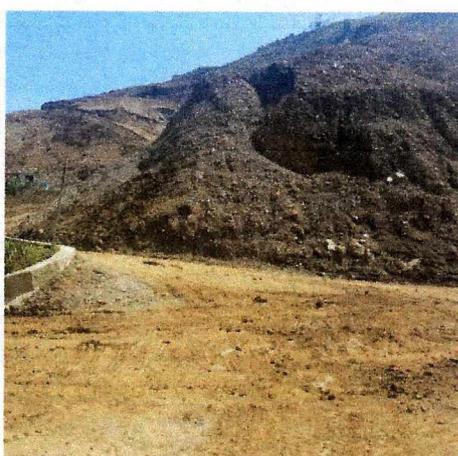
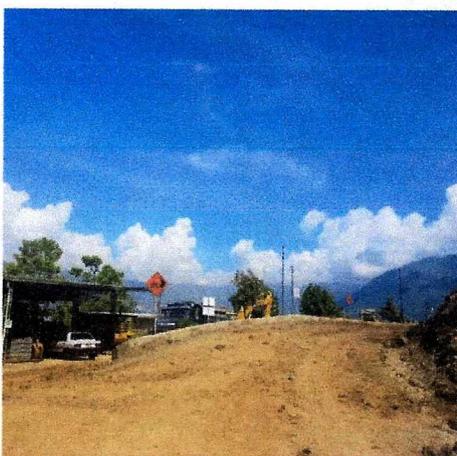
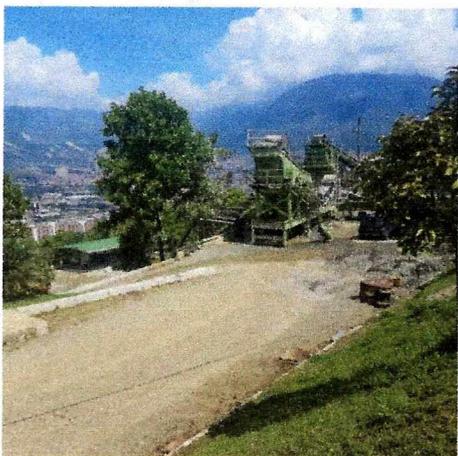
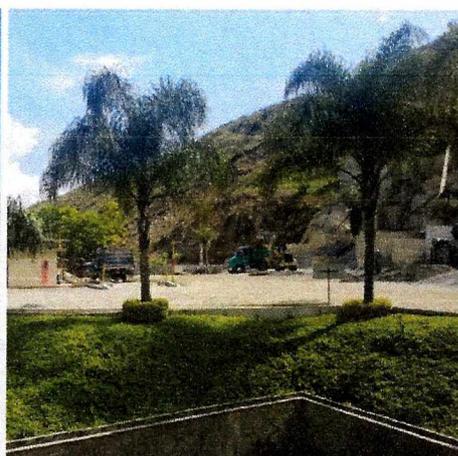
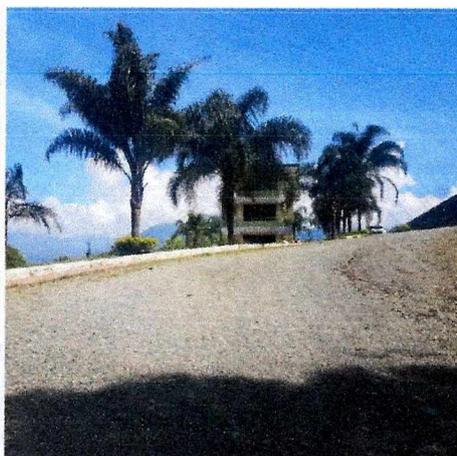
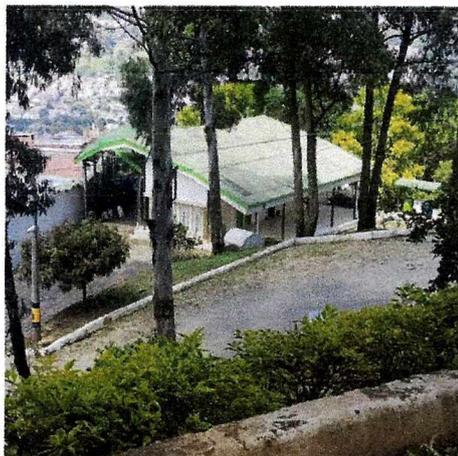
Avalúo N° 5899 – 0318
Calle 21 C N° 41 – 50 Lotes 1 y 2.
Barrio Santa Rita
Bello – Antioquia
Página 12 de 36



Medellín: Carrera 46 N° 53 - 48 Local 107
Bello: Calle 51 N° 48 – 72 Local 203 - 204
www.lalonjapropiedadraiz.com
Numero único 444 93 31
Celular 320 696 33 07

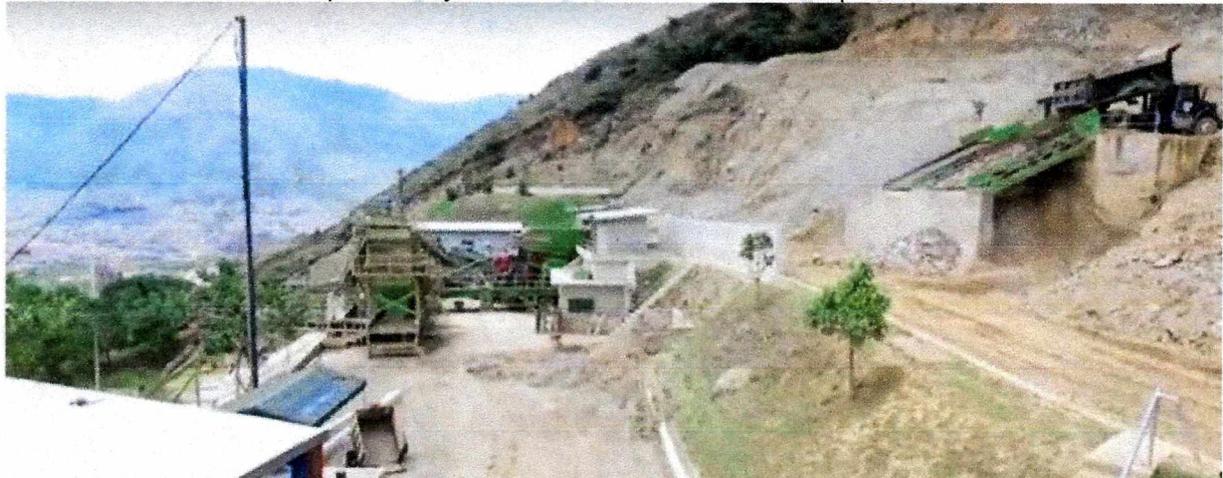


Avalúo N° 5899 – 0318
Calle 21 C N° 41 – 50 Lotes 1 y 2.
Barrio Santa Rita
Bello – Antioquia
Página 13 de 36





Tomada de la presentación Agregados Antioquia – Planta Zamora
<https://www.youtube.com/watch?v=9E4VOEZpTKM>



Tomada de la presentación Agregados Antioquia – Planta Zamora
<https://www.youtube.com/watch?v=9E4VOEZpTKM>

Propiedad Raiz



Tomada de la presentación Agregados Antioquia – Planta Zamora
<https://www.youtube.com/watch?v=9E4VOEZpTKM>

3.5. DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES:

Edificio administrativo:

Areas con oficinas, baños, uno por piso, escalas exteriores, cocineta en primer piso.

Su construccion es en mampostería estructural, con muros en adobe revocado y pintado, ventanas y cubierta shingle



FACHADA



ESCALAS



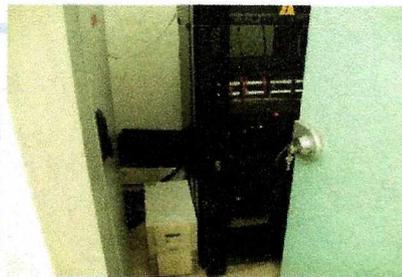
EXTERIORES



INTERIORES



COCINETA



CUARTO DE SISTEMAS

EDIFICACIÓN OFICINAS ANTIGUAS – CUARTOS ADICIONALES

Edificación de dos pisos:

Piso 1: Oficinas, baños.

Piso 2: Salón con muro de cerramiento de mediana altura, cocina; cubierta en shingle.

Cuarto adicional:

Mejora fabricada en Drywall, con cubierta de shingle. No hubo ingreso. Dos oficinas.



FACHADA



CUARTO ADICIONAL



CORREDOR



BAÑOS TRASEROS



PISO 2



CASETA ESTACIÓN GASOLINA

Caseta con cubierta en cercha metálica. Tiene piso duro de cemento con guajes.





Áreas construidas, aproximadas:

ITEM	Área m ²
Edificio administrativo	215,28
Edificio administrativo	108,00
Caseta bomba de gasolina	168,00
Piso bomba de gasolina	168,00

USOS DEL PREDIO DE ACUERDO CON EL P.O.T. DEL MUNICIPIO DE BELLO:

ARTÍCULO 226. 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 generadoras de grandes impactos positivos en la economía, la cultura y en general sobre el entorno social. Estas zonas conforman la denominada “Plataforma Estratégica Municipal”, mediante la cual se llevan a cabo los mejores y mayores aprovechamientos del suelo en pro del fortalecimiento de la competitividad municipal en el contexto regional, nacional y global. Por sus características, se busca que sean compatibles con la dinámica del sector, restringiendo otro tipo de actividades que no se relacionan.

ARTÍCULO 227. Del énfasis de las Zonas de Actividades Especializadas. Con el fin de consolidar la denominada “Plataforma Competitiva Municipal”, las Zonas de Actividades Especializadas tendrán una destinación exclusiva de todo su conjunto de acuerdo con un énfasis específico, en concordancia con las posibilidades del mercado, localización geográfica, condiciones de movilidad y/o locativas, etc. Tales énfasis serán los siguientes:

a. Comercio y servicios asociados con la exhibición y venta de vehículos y maquinaria agrícola. Almacenes de grandes superficies y por departamentos con énfasis en productos para el agro, piscinas, recreo, esparcimiento. Servicios de mantenimiento y diagnóstico de vehículos livianos y servicios complementarios y/o afines.

b. Comercio y servicios asociados con el transporte de carga y encomiendas. Centros de bodegas de almacenamiento de productos y materias primas, comercio industrial de escala grande y mediana, servicios de mantenimiento al vehículo pesado así como servicios complementarios y afines. Hotelería, hospedajes, comercio minorista, restaurantes, cafeterías.



c. Industria textil y manufacturera. Comercio y servicios asociados con la cadena de textiles y confecciones. Incluye exhibición, ventas y presentación al público y en pasarela al por mayor y al menudeo de prendas de vestir. Salas de eventos y convenciones destinados al modelaje.

d. Industrias de alimentos y bebidas. Producción y envasado de alimentos diversos: Cárnicos, pescados, conservas, frutas, vegetales. Fabricación de productos de panadería, bizcochería y pastelería.

e. Centros de negocios, centros de exposiciones y/o convenciones, teatros, salas de cine. Servicios e intermediación financiera, bancos y corporaciones de ahorro y vivienda. Oficinas, centros de llamadas (call centers).

f. Complejos educativos, recreativos y/o deportivos asociados con actividades de culto, religiosas, investigativas por parte de organizaciones extraterritoriales.

g. Sobre áreas adyacentes a usos mineros, se priorizarán actividades de fabricación, exhibición y venta al por mayor y al menudeo de productos minerales, materiales para la construcción, ladrillos, preformados de concreto, baldosas, balaustres, adoquines, cerámicas, tubos, bloques, lagrimales, calados, mesones en piedra, postes de concreto, placas de asbesto cemento para casas prefabricadas y elementos afines.

ZAE-9-C11: Polígono que comprende el predio entre el retiro de la Quebrada Curena, el ZR-1-C11 y Canteras del Norte.

Régimen de interrelación:

Usos principales: Sobre áreas adyacentes a usos mineros, se priorizarán actividades de fabricación, exhibición y venta al por mayor y al menudeo de productos minerales, materiales para la construcción, ladrillos, preformados de concreto, baldosas, balaustres, adoquines, cerámicas, tubos, bloques, lagrimales, calados, mesones en piedra, postes de concreto, placas de asbesto cemento para casas prefabricadas y elementos afines. En general, todos aquellos que constituyan el énfasis de la zona especializada, cuando su intensidad constituya más del 60% del área útil edificable del polígono.

Usos complementarios: Vivienda multifamiliar en altura y en general, todos aquellos usos que constituyan el énfasis de la zona especializada, cuando su intensidad constituya el 40% o menos del área útil edificable del polígono.

Usos restringidos: Aquellos usos que generen algún tipo de incompatibilidad o conflicto urbanístico y/o ambiental con los usos principales o complementarios.



Usos prohibidos: Todos aquellos usos que no correspondan al énfasis de la zona especializada y no presenten afinidad con los usos establecidos.

PARÁGRAFO. Al momento de proponerse el desarrollo de una de las zonas especializadas en el suelo urbano con algún uso diferente al establecido en los énfasis anteriormente descritos, se deberá hacer solicitud expresa ante la Secretaría de Planeación del Municipio de Bello para que esta.

ARTÍCULO 302. De las Zonas de Producción Minera (ZPM). Corresponden a la unidad de planificación y manejo en la que se encuentran las zonas de producción minera.

Incluye los terrenos que deben ser mantenidos y preservados por su destinación a usos mineros. Corresponde a las áreas de explotación minera con destino al aprovechamiento de los recursos para la industria de la construcción, localizadas en las vertientes que circundan el casco urbano municipal.

Se identifican dentro del suelo de protección las siguientes zonas:

Zona de Producción Minera Canteras 2 (ZPM-7). Localizado en el costado suroccidental de la vereda Croacia, limita al norte con la quebrada La Gabriela, al oriente con la Zona de Tratamiento Especial El Pinar y la ZRPA-9, al sur con la ZPA-3, y al occidente con el perímetro urbano. Comprende polígonos mineros para materiales de construcción y abarca un área de 86.94 has.

Régimen de interrelación de usos:

Principal: Explotación de recursos naturales renovables y no renovables, minería a cielo abierto (explotación de piedra, arena, agregados pétreos, arcillas y otros minerales), con manejo ambiental tradicional y tecnificado.

Complementarios: Silvicultura, actividades agroforestales y silvopastoriles, ecoturismo, investigación agroindustrial, industrial asociada con la actividad minera (fabricación de ladrillos, tejas, bloques, adoquines, baldosas, tubos, balaustres y preformados de concreto. Acopios de cemento, piedra, agregados pétreos, arena y hormigón. Comercio de minerales no metálicos. Oficinas anexas a la actividad industrial), otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica de los frentes mineros explotados: disposición de residuos sólidos inertes como escombreras y llenos estructurales de tierra, siempre y cuando hagan parte del plan de rehabilitación morfológica y plan de manejo ambiental aprobados previamente por las autoridades minera y ambiental competentes.

Restringidos: Residencial de baja densidad, comercio y servicios no asociados al uso principal.



Prohibidos: Industria, comercio y servicio asociados con actividades diferentes a la explotación minera. Los demás no asignados.

PARÁGRAFO 1. El interesado deberá guardar todos los retiros establecidos para vías, obras civiles, corrientes de agua, líneas de alta tensión y zonas de protección.

PARÁGRAFO 2. En aquellos predios, que luego de la explotación minera, se pretenda la rehabilitación morfológica mediante residuos sólidos inertes, deberán poseer y/o construir una vía exclusiva para el ingreso y salida del parque automotor, evitando el desplazamiento por las vías que componen la malla central urbana.

PARÁGRAFO 3. Se entiende por área próxima o adyacente, el polígono de explotación otorgado por la autoridad competente.

ARTÍCULO 303. De las disposiciones generales. En la explotación minera y beneficio de los recursos minerales deben tenerse en cuenta consideraciones técnicas y normativas, incluyendo entre otras, la Ley 685 de 2001, Código de Minas, y sus decretos reglamentarios, la Ley 99 de 1993, la Ley 388 de 1997, la Ley 902 de 2004 y sus decretos reglamentarios, que permitan la gestión del sector minero con una visión racional e integral, para manejar de una manera más eficiente el medio natural, contribuir a la sostenibilidad del recurso y atenuar los efectos colaterales sobre el ambiente, lo social, lo económico y lo urbanístico.

En especial, deberá tener en cuenta de La Ley 685 de 2001, Código de Minas, los siguientes artículos:

Utilidad Pública, Artículo 13. De las zonas reservadas, excluidas y restringidas, Artículos 31 al 38. De los trabajos de exploración, Artículo 85. De las obras y trabajos de explotación, Artículos 95 al 100.

De los aspectos ambientales, Artículos 195 al 199 y 216 sobre auditorías ambientales externas En la utilización del medio natural se deberá aplicar la legislación ambiental y minera vigente y garantizar una buena gestión del recurso cumpliendo con las disposiciones establecidas sobre la materia. Los interesados en la actividad minera, deberán sustentar y ejecutar sus actividades dentro de los lineamientos exigidos por las autoridades competentes, en sus respectivas licencias.

Adicionalmente, se deberán propiciar condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de manejo de sólidos y de control de ruidos que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.

Retiros de aislamiento. Para el desarrollo de la actividad minera, deberá respetarse como franja de amortiguamiento una distancia mínima de cien (100) metros en relación con actividades no compatibles tales como: viviendas, usos institucionales, y



equipamientos, entre otros. Esta franja podrá ser mayor si así lo determina así la autoridad ambiental competente. Exceptúense de esta exigencia, las explotaciones manuales de material de arrastre.

En el evento que en área próxima o adyacente a la actividad minera que se viene desarrollando legalmente, se vayan a localizar viviendas, equipamientos, actividades industriales o comerciales u otras infraestructuras, serán éstas las que deben dejar los retiros de aislamientos establecidos en el presente artículo.

Franjas de amortiguamiento. Las nuevas explotaciones mineras que se establezcan en el municipio tendrán que construir una barrera arbórea y/o arbustiva, de acuerdo con las condiciones específicas de los nuevos frentes mineros que se pretendan abrir. Estas barreras se considerarán como franjas de amortiguamiento de eventuales impactos ambientales negativos sobre el entorno y constituyen una obligación urbanística adicional a las obligaciones que se establezcan en los correspondientes planes de manejo ambiental aprobados por la autoridad competente.

Obligatoriedad de vinculación a la malla vial. Toda nueva explotación que se pretenda adelantar en el territorio municipal de Bello deberá construir a su costo la vía de ingreso desde la malla urbana, de acuerdo con el sistema vial propuesto por el interesado y aprobado por la Secretaría de Planeación.

La vía se considerará como vía de servicio con las especificaciones que se establecen en el presente acuerdo. Su construcción será previa al inicio de actividades de explotación de materiales pétreos y deberá construirse a nivel de acabados en pavimento flexible y/o concreto rígido.

No se aceptarán vías con superficie de base granular o sin carpeta asfáltica y por lo tanto no se podrán iniciar los trabajos de explotación propiamente dicha, ni tampoco labores de comercialización de materiales.

PARÁGRAFO: Los lotes, inmuebles y/o predios que hacen parte del polígono denominado Centralidad Norte, NO podrá subdividirse, o relotarse sin aprobación previa de la oficina de Planeación previo planteamiento urbanístico general del mismo.

ARTÍCULO 304. De la explotación de materiales de arrastre. Los materiales de arrastre son materiales tales como, arenas gravas y las piedras yacentes en el cauce y orillas de las corrientes de agua, que constituyen sedimentos activos o dinámicos.

Para la explotación de este tipo de material, se deberá cumplir con la normatividad minera y ambiental vigente.



Las explotaciones manuales de materiales en cauces y orillas de las corrientes de agua, localizadas dentro del territorio municipal, incluyendo el perímetro urbano, de acuerdo con el Artículo 35 de la Ley 685 de 2001, son una actividad restringida. Por lo tanto, el interesado en desarrollar esta actividad deberá cumplir con las normas sobre ocupación del espacio público, circulación vial, ornato y protección de las redes de servicios públicos que se encuentren en las fajas de retiro a las corrientes de agua, así como la normatividad minera y ambiental vigente.

PARÁGRAFO: La explotación de materiales de arrastre en territorio del municipio de Bello se entenderá como actividad del Programa de Mantenimiento Preventivo de Cauces Urbanos orientado a la prevención de desbordamientos e inundaciones, así como al mantenimiento de las condiciones óptimas de capacidad hidráulica de los canales naturales de agua.

ARTÍCULO 305 (Transitorio). De las explotaciones mineras en proceso de legalización. Para aquellas explotaciones mineras de hecho que a la fecha de entrada en vigencia del presente acuerdo, se encuentren dentro del proceso de legalización definido en la Ley 685 de 2001 (o aquella que la derogue, modifique o sustituya), se incluirán dentro de las Zonas de Producción Minera (ZPM) y la explotación de los materiales pétreos deberá sujetarse a la obtención previa de la correspondiente Licencia Ambiental o Plan de Manejo Ambiental aprobado por la autoridad ambiental competente.

PARÁGRAFO 1. En caso de que a una explotación de hecho no se le apruebe su legalización en los términos del presente artículo, el área incluida en la solicitud de legalización adoptará el uso del suelo del polígono o zona de uso donde se encuentre. Si este se localiza sobre zona de producción minera, su explotación solo podrá desarrollarse cuando se tramite y apruebe un nuevo título y se cumpla con los trámites ambientales exigidos por la Ley.

PARÁGRAFO 2. En el lapso del mediano plazo del POT, el Municipio de Bello coordinará acciones con las autoridades minera y ambiental competentes para acometer acciones de control de explotaciones ilegales en particular relacionada con explotaciones de materiales de arrastre de forma ocasional

ARTÍCULO 306. De la incorporación de las áreas de explotación al proceso de desarrollo territorial. Las áreas y frentes de explotación una vez agotadas, que sean, localizadas en suelo rural, se desarrollarán como una Unidad de Planificación Rural y su área corresponderá a la totalidad del polígono minero otorgado por la autoridad competente.

ARTÍCULO 220. De la zona residencial. Definición. Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecue para el uso principal de vivienda, constituye un desarrollo urbanístico residencial; éstos se podrán desarrollar en



cualquier parte del área urbana, con excepción de las zonas que específicamente se restringen por razones de incompatibilidad con otros usos asignados, mezcladas en baja intensidad con otros usos compatibles. Como política importante se deben procurar en las metas del Plan, resolver las situaciones presentadas por la invasión de actividades comerciales al área residencial, estructurando respuestas de manera que no se produzca necesariamente el desplazamiento de la vivienda.

Se propone para este efecto la categoría de Corredores de Comercio y Servicios o de Zonas Especializadas, como áreas de desarrollo compatible entre estas actividades.

En estas nuevas áreas, se propone permitir actuar al mercado de acuerdo con su dinámica, pero, al mismo tiempo, evitar los conflictos entre las diferentes actividades, entre éstas y las estructuras que las soportan, y organizar una ciudad funcional que responda a las exigencias de productividad y calidad ambiental necesarias para la vida urbana contemporánea.

En las nuevas categorías de usos se introducen algunos cambios en las normas actuales, buscando compatibilizar las zonas de actividad comercial, residencial, de oficinas, institucionales y de servicios tratadas como un solo bloque, denominado Actividades de Comercio y Servicios. La situación de excesiva libertad en localización de actividades terciarias en zonas muy amplias de la ciudad tiende a producir una dispersión de esta actividad, lo cual puede contribuir al deterioro de muchos sectores de vivienda.

En la anterior reglamentación de las viviendas de los barrios populares, se extendió indiscriminadamente la norma definida para las zonas de barrios formales, donde el tipo de actividad y el uso de la vivienda son diferentes.

Como medida, para subsanar este efecto se introduce en el Plan, la categoría de vivienda productiva, que responde a las necesidades de la población de tener una actividad económica en su vivienda, siempre y cuando respete las normas mínimas de convivencia y bienestar de los vecinos (ruidos, desechos, entre otros.)

El sector residencial en general se clasifica en categorías residenciales, de acuerdo a las siguientes variables:

- Áreas homogéneas físicas dentro del espacio urbanizado.
- Características de las viviendas y del entorno urbano del sector.
- Estratificación socio-económica.

ARTÍCULO 221. De la clasificación de las zonas residenciales. De acuerdo a la mezcla de la vivienda y otros usos complementarios las zonas residenciales se clasifican en:



Residencial neta. Barrios La Cabañita, Cabaña, Amazonia, Terranova, Santa Ana, Serramonte, así como los nuevos desarrollos de Aralias, Peña Verde, Paisajes, Campogrande, Tierraverde, pendientes de su construcción. Barrios residenciales en los cuales se permite únicamente el comercio local en lugares – manzanas, calles, o centros cívicos y comerciales – específicamente señalados por la norma.

Residencial con comercio y servicios: Barrios predominantemente residenciales, en los cuales se permite el comercio y los servicios, únicamente en áreas específicamente delimitadas, tales como manzanas o centros cívicos y comerciales, o bien en ejes viales, de conformidad a la clasificación y jerarquización que se realiza de los diferentes sectores comerciales, o bien en ejes viales sin sobrepasar el 30% del área de la zona reglamentada.

Residencial productiva. Barrios residenciales, en los cuales las unidades de vivienda (vivienda productiva), pueden albergar – dentro de la propia estructura arquitectónica– usos comerciales o industriales livianos y que además presentan, como en la categoría anterior, zonas de comercio y servicios. Reglamentados en la Norma Básica

Por su configuración espacial, su localización respecto de los principales ejes de movilidad vial y de transporte, así como por la presencia de desarrollos urbanísticos ya consolidados, las zonas residenciales en el Municipio se subdividen de la siguiente manera:

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 11: Las Zonas Residenciales de esta comuna comprende las Tipologías 1, comprenden los siguientes sectores:

Sector La Gabriela entre la Diagonal 42D y la Carrera 43 y entre la Calle 31 y la 32C

Sector La Gabriela entre la Diagonal 42D y la Carrera 43 y entre la Calle 31 y la Calle 30 B

Sector Santa Rita entre Carrera 42 y la Carrera 40 y entre Calle 20 D y la zona de retiro de la quebrada la Seca.

Sector Santa Rita entre Carrera 40 y 30 E entre Calle 20 E y 21

4. CONSIDERACIONES GENERALES.

4.1. DEL SECTOR:

Zona limítrofe entre lo urbano y rural, con la existencia de vieja data de explotación minera.

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influido por lo que ocurre en las inmediaciones, el inmueble no puede separarse del lugar donde están situados; el futuro económico del sector.

4.1. DE LOS PREDIOS :

Ubicados en la periferia de la municipalidad, con acceso por la Autopista Medellín – Bogotá, luego se toma la calle 21 E, y se cruza la vía de la urbanización Monstesclaros.

Lotes ocupados por la empresa Agregados Antioquia, Planta Zamora, cuenta con vía en afirmado en buen estado, disipador – obra civil para el manejo de aguas de escorrentía y construcciones propias para el desarrollo de la actividad de su ocupante.

4.2.1. Normatividad:

La normatividad de un lote, está dada en relación de su ocupación y la cantidad de metros que se pueden construir, para ofrecer al público ya sea en vivienda o comercio de aceptación en el mercado.

El lote 1, tiene los siguientes polígonos:

Poligono	Densidad	Indice de construccion	Porcentaje de ocupacion
ZAE-9-C11	Baja	2,3	80%
ZR-1-C11	Baja	2,1	80%
ZPM	Zona rural		

El lote 2, tiene los siguientes polígonos:

Poligono	Densidad	Indice de construccion	Porcentaje de ocupacion
ZAE-8-C11	Media	2,2	60%
ZAE-9-C11	Baja	2,3	80%
ZR-1-C11	Baja	2,1	80%

Tomado de información suministrada por el Departamento de Planeación del municipio de Bello, según el Decreto 193, abril 15 de 2011, Por medio el cual se expiden las Normas Específicas para las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación y construcción en los suelos urbanos, de expansión y rural del municipio de Bello.



5. METODOLOGIAS VALUATORIAS.

Para efectos de la conformación del precio de venta de los bienes valuados, entre otros criterios, hemos tenido en cuenta:

- El sector.
- Su vecindario.
- Los servicios con que cuenta.
- Calidad del sector y posición socio-económica.
- Los tipos de edificaciones circunvecinas.
- Estado de las vías y servicios públicos.
- Su reglamentación urbanística.
- Los índices y perspectivas de valorización.
- Las área de los lotes y su posible desarrollo.
- De las construcciones, sus áreas construidas y estado de conservación

Para efectos de asignarle el valor comercial, procedimos de la siguiente manera:

- Se tuvo en cuenta la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el decreto 1420 de 1998 y la Nueva Ley de Avaluador N° 1673 de 2013.
- Se revisó la documentación suministrada y la consultada por la Entidad.
- Identificamos físicamente los predios y se tomó registro fotográfico.

Consultamos el P.O.T. del Municipio de Bello Acuerdo 33 de 2009 y Decreto 193, abril 15 de 2011, Por medio el cual se expiden las Normas Específicas para las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación y construcción en los suelos urbanos, de expansión y rural del municipio de Bello.

Procedimos a establecer el valor comercial de venta mediante la aplicación del método residual, valor del terreno en bruto y método comparativo del mercado

METODO RESIDUAL:

El método residual permite establecer el valor del terreno a partir del desarrollo hipotético de un proyecto inmobiliario teniendo en cuenta las normas urbanísticas aplicables y estimando el mejor y óptimo aprovechamiento. Al ingreso por ventas que genera la ejecución del proyecto se deducen los costos de desarrollo y la utilidad esperada, determinando la fracción del ingreso neto la cual se capitaliza para indicar el valor de la tierra. Más concretamente, el valor de la propiedad es equivalente al valor descontado de beneficios futuros. Estos beneficios representan los flujos de efectivo anuales netos (positivos o negativos) durante el período de tiempo estimado para la ejecución de un proyecto inmobiliario.



El polígono donde está ubicado el predio objeto de estudio, está catalogado como Zona de actividad Especializada, ZAE-9-C11, con amplios usos de comercio y servicio; el predio analizado, no tiene frente a la Autopista Medellín – Bogotá, su topografía es en desnivel y su acceso es por medio del barrio Santa Rita; situaciones que no hacen viable, bajo esta óptica un desarrollo comercial.

Para el presente ejercicio, tomaremos el concepto de mayor y mejor uso, tomado de la Resolución 620 del IGAC, " Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

En el predio vecino, se desarrolló el proyecto Montesclaros, vivienda de interés prioritario. Para la presente valoración, realizaremos el método residual, con un proyecto de vivienda de interés prioritario; acojiéndonos al concepto de mayor y mejor uso.

El POT del municipio Acuerdo 33 de 2009, cita: PARÁGRAFO. Al momento de proponerse el desarrollo de una de las zonas especializadas en el suelo urbano con algún uso diferente al establecido en los énfasis anteriormente descritos, se deberá hacer solicitud expresa ante la Secretaría de Planeación del Municipio de Bello para que esta exprese mediante circular a las curadurías la interpretación del caso específico.

EJERCICIO METODO RESIDUAL ZONA URBANA

AREA DEL LOTE N° 2	25.407,64		
Indice de ocupacion probable	40%		
Area neta	10.163,06		
Indice de construccion	2,2		
m ² construidos vendibles posibles	55.897		
cantidad de viviendas tipo VIP	1.054		
valor de cada vivienda	\$57.968.120		
ventas totales	\$ 61.122.574.664		
facotr alfa para vivienda tipo VIP	9%		\$5.501.031.720
Valor asignado al lote m ²		\$216.511	
Valor adoptado al lote urbanizado m ²		\$ 217.000	



Valor de terreno en bruto: Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \frac{\%AU \{V_{tu} - C_u\}}{1 + g}$$

V_{tu} Valor del terreno urbanizado: \$ 217.000
 C_u Costos de urbanismo: 10 a 16 % Proyectos tipo VIS /MIP
 g Ganancia por la acción de urbanizar.: 5 al 11 % Proyectos tipo VIS/VIP

% AU= Porcentaje de ocupacion		40%
V _{tu} = Valor terreno urbanizado obtenido del metodo residual		\$ 217.000
C _u = Costo de urbanismo	16,00%	\$ 34.720
g= Ganancia	5%	\$ 10.850
Resultado de la operación		\$83.762
Valor adoptado		\$84.000

METODO COMPARATIVO DEL MERCADO:

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. Tomado de la Resolución 620 del IGAC.

Dando cumplimiento a la citada norma, se buscaron ofertas en el sector de comparables – lotes similares al predio objeto de estudio, efectuando la homogenización a criterio del comité de avalúos.

También se aplicó el factor de comercialización o de negociación, a criterio del Comité, 3% para las ofertas encontradas.

https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/bello/autopista_medellin_bogota-det-3509638.aspx Lote para desarrollo de vivienda cerca a la estación de metro cable de santo domingo cerca a la autopista Medellín Bogotá cerca a la autopista regional. cel 312 842 66 05 / 312 777 11 96 Código Fincaraiz.com.co: 3509638			
	110.000	\$ 63.636	\$7.000.000.000
Descuento por comercialización	3%	\$ 61.727	
https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-			



venta/medellin/san_antonio_prado-det-3939121.aspx			
Vendo propiedad especial para desarrollo y construcción casas de interés social . polígono S-102,54 Ha san antonio de prado			
	25.400	\$ 70.866	\$1.800.000.000
Descuento por comercialización	3%	\$ 68.740	
https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/medellin/picacho-det-1908628.aspx Código Fincaraiz.com.co: 1908628 Para la venta Lote Barrio Paris, pertenece al Municipio de Bello, con un área de 137.185 metros. Destinado a un gran proyecto de vivienda de interes social. Este lote pertenece al plan parcial aprobado denominado campo Grande. Este lote tiene una procedencia desde hace mucho años y el precio del lote es Setenta Mil Pesos (\$70.000)/Metro. Se pueden construir según el plan parcial en dos unidades de actuación urbanística 1592 apartamentos. Haciendo una prefactibilidad económica de este lote, encontramos que este lote si se trabaja sobre la vivienda de interés social o sea de \$85 Millones de pesos, estaría representando un porcentaje sobre el presupuesto de ventas del 7%. del valor del lote. Además de acuerdo a su densidad en el plan parcial va a permitir un buen amoblamiento y equipamiento urbano con colegios, escuelas, iglesias, parques recreativos, entre otros.			
448 22 33 - 316 08 97 / 317 503 11 96	137.185	\$ 70.000	\$9.602.950.000
Descuento por comercialización	3%	\$ 67.900	

PROMEDIO	\$ 66.122
DES ESTAN	3.829
COEF VARIA	5,79%
LIMITE INFERIOR	\$ 62.293
LIMITE SUPERIOR	\$ 69.952
VALOR ADOPTADO	\$ 70.000

Para el anterior ejercicio se tomo el valor de limite superior, por la mejor ubiacion del predio objeto de estudio.

De las dos metodologías aplicadas, se adopata el valor resultante, del método valor del terreno en bruto, aplicado al valor del método residual: **\$ 79.000 / m²**

VALORACION DEL LOTE RURAL, ZPM:

Parte del lote N° 1, esta ubicado en zona rural, zona de producción minera. Hacemos la claridad, que para la presente valorzacion, se asigna valor al lote rural, ubicado en zona de producción minera, para la presente valoración, no se apporto, titulo minero para la explotación comercial.

Para establecer el valor del lote con destinación rural, aplicamos el método comparativo, como lo faculta la Resolución 620 del Igac. Según el Artículo 29, de la citada Resolución



METODO COMPARATIVO DEL MERCADO:

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. Tomado de la Resolución 620 del IGAC

Dando cumplimiento a la citada norma, se buscaron ofertas rurales, encontramos predios rurales campestres, con construcciones, a las cuales, se descontó del valor de la oferta – descuento por comercialización, el valor de la construcciones a criterio por el registro fotográfico y el área construida citada en la información citada, para encontrar así el valor del lote, de los comparables.

También se aplicó el factor de comercialización o de negociación, a criterio del Comité, 5% para las ofertas encontradas.

https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/bello/san_felix-det-3968011.aspx			
Finca en la vía Medellín - San Felix antes del peaje. Perfecta para vivir ya que queda a 20 minutos de Medellín y no hay que pagar peaje. Establo, casa de mayordomo y casa de huéspedes. cel 300 486 20 83			
pedido			\$ 515.000.000
descuento por comercialización 5%			\$ 489.250.000
casa	80	\$750.000	\$ 60.000.000
área	24.800 m ²	\$ 17.308 /m ²	\$ 429.250.000
https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/bello/vereda_granizal_parte_baja-det-3618416.aspx			
Vereda Granizal parte Baja, 3 habitaciones, 2 baños, 2 cocinas, sala, comedor, Pesebreras, árboles frutales, zona de siembre. Con aguas propias. A 900 metros de la autopista 390 millones de pesos negociables 321 886 53 64. código 3618416			
pedido			\$ 390.000.000
descuento por comercialización 5%			\$ 370.500.000
casa	140	\$ 1.100.000	\$ 154.000.000
			\$ 25.000.000
área	9.500 m ²	\$ 20.158 m ²	\$ 191.500.000
https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/bello/san_felix-det-3602853.aspx			
Espectacular finca de recreo y producción lechera con área de 10000 m2. A solo 40 minutos de Medellín y a 300 metros de la carretera principal vía Medellín-San Pedro de los Milagros. Área de la casa 200 m2, kiosco de 16 m2 parqueadero cubierto 33 m2, casa de mayordomo 40m2, BBQ 10 m2, juegos infantiles, cancha integral fútbol basquetbol, lago de pesca, piscina, jacuzzi, árboles frutales. Agua propia y de acueducto veredal. cel 314 764 41 22 código 3602853			
pedido			\$ 620.000.000
descuento por comercialización 5%			\$ 589.000.000
casa	200	\$ 1.150.000	\$ 230.000.000
piscina, jacuzzi, juegos infantiles			\$ 120.000.000
casa del mayordomo			\$ 35.000.000
área	10.000 m ²	\$ 20.400 /m ²	\$ 204.000.000



https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/bello/san_felix-det-2003583.aspx			
Finca recreativa en venta en Bello Antioquia, Cerca al casco urbano de San Felix. Consta de 4 alcobas, 3 baños, alcoba de servicio con baños, 4 closet, cocina semiintegral con gas a pipeta, comedor, sala, zona de ropas, cuarto útil, patio, parqueadero para más de 3 carros, pisos en vitrificado. Finca mixta de topografía plana en la casa principal, y en potreros, corredores, .cel 310 451 37 22 código 2003583			
Pedido			\$ 800.000.000
descuento por comercializacion 5%			\$ 760.000.000
casa	90	\$ 950.000	\$ 95.00.000
área	34.655 m ²	\$ 19.189 m ²	\$674.500.000
	PROMEDIO	\$ 19.264	
	DES ESTAN		
		1.405	
	COEF VARIA	7,29%	
	LIMITE INFERIOR	\$ 17.859	
	LIMITE SUPERIOR	\$ 20.669	
	VALOR ADOPTADO	\$ 19.500	

Sobre el valor encontrado al m² de lotes en el sector de San Felix, a criterio del comité, homogenizamos y le asignamos un mayor del 100%, de mas, por la ubicación del lote objeto de estudio.

$$1. \quad \$ 19.500 + 100\% = \$ 39.000 = \quad 2. \quad \$ 19.500 + \$ 19.500 = \quad 3. \quad \$ 39.000$$

VALOR M² LOTE RURAL: \$ 39.000 / m²

Para las construcciones:

METODO DE REPOSICON: Consiste en determinar el valor comercial de la edificación con base en determinar el costo de volverlo a hacer de nuevo, luego depreciado a partir de calcular la edad, estado de conservación, la obsolescencia funcional y la de mercado.

Consultamos la Revista Construdata, editorial Legis, Edición N°190 mar – may 2019, la cual procesa y publica los costos de construcciones unifamiliares, multifamiliares y otras estructuras, en las cuatro principales ciudades del país, con el objeto de investigar la evolución de como una referencia rápida para promotores y constructores también se consulro la Resolucion 002 de 2019; Alcaldia de Medellín costos de construcción.

En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al



valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini:

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o paredes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

Costo directo - Tomados de la Resolución 002 de 2019 Pag 9 Oficinas con acabados (Costos construcción) Resolucion 002 DE 2019; alcaldia de Medellin	
Item	Valor MF
Costos indirectos: Exclusivos del trabajo de campo, incluyendo administración directa de la obra	\$ 2.316.145
Costos Indirectos: Impuestos, garantías, conexión de servicios públicos, honoraros	

Costo directo - Tomados de la Resolución 002 de 2019 Pag 9 (Costos construcción) Resolucion 002 DE 2019; alcaldia de Medellin	
Item	Valor MF
Costos indirectos: Exclusivos del trabajo de campo, incluyendo administración directa de la obra	\$ 1.408.667
Costos Indirectos: Impuestos, garantías, conexión de servicios públicos, honoraros	

REVISTA CONSTRUDATA N°190 ABR - JUN 2019 PAG 73, multifuncional en concreto valor x m ² /	
Item	Valor MF
Costos indirectos: Exclusivos del trabajo de campo, incluyendo administración directa de la obra	\$ 126.959
Costos Indirectos: Impuestos, garantías, conexión de servicios públicos, honoraros	

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
Edificio administrativo	5	100	5%	1,5	2,85%	\$ 2.316.145	\$ 61.382	\$ 2.254.763
Edificio aledaño adicional	8	70	11%	3	23,32%	\$ 1.408.667	\$ 328.447	\$ 1.080.220
Caseta	8	50	16%	3	25,70%	\$ 42.700,00	\$ 10.974,28	\$ 31.725,72
Piso	8	50	16%	3	25,70%	\$ 126.959,25	\$ 32.629,67	\$ 94.329,58



ITEM	Area	Valor x m ²	Valor total
Edificio administrativo	215,28	\$ 2.254.763	\$ 485.405.276
Edificio administrativo	108,00	\$ 1.080.220	\$ 116.663.722
Caseta	168,00	\$ 31.726	\$ 5.329.920
Piso	168,00	\$ 94.330	\$ 15.847.369
SUMATORIA			\$ 623.246.287

6. POLÍTICA.

El valor de Mercado se define como: "el precio más probable que una propiedad puede tener en un mercado abierto y competitivo, bajo todos los requisitos y condiciones para una venta justa; en donde el comprador y el vendedor actúan de manera prudente e inteligente, y asumen que el precio no está afectado por motivaciones inadecuadas o poco evidentes."

Implícitamente en esta definición está la consumación de la venta en la fecha especificada y el traspaso del título de vendedor a comprador bajo estas condiciones:

Comprador y vendedor están normalmente motivados.

Ambas partes están bien informadas y actúan en lo que consideran su mejor interés.

Un tiempo razonable de colocación es considerado en el mercado abierto.

Los pagos son realizados en efectivo en la moneda local o en términos de un arreglo financiero que sea comparable.

El precio representa la propiedad vendida sin haber sido afectada por intereses especiales, financiamiento o ventaja de cualquier persona asociada con la transacción.

Tiempo razonable de exposición: El Tiempo de exposición siempre precede a la fecha efectiva de valuación. Puede ser definido como:

"El tiempo estimado que una propiedad estaría ofertada en el mercado abierto antes de la consumación hipotética de la venta a partir de la fecha del avalúo. Es un análisis retrospectivo basado en eventos pasados y asumiendo un mercado abierto y competido."



Los conceptos se consideran como un dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento. Artículo 25 Código Contencioso Administrativo.

7. VIGENCIA DEL AVALUO.

Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición Artículo 19 del Decreto 1420 de 1998.

8. VALOR FISICO.

Hechas todas las consideraciones anteriores el siguiente es nuestro concepto del valor comercial de los predios valuados:

LOTE N° 1 01N-5339057

DESCRIPCIÓN	ÁREA M ²	VALOR M ²	VALOR TOTAL
Zona urbana	11.961,00	\$ 84.000	\$ 1.004.724.000
Zona rural	4.513,00	\$ 39.000	\$ 176.007.000
SUMATORIA	16.474,00		\$ 1.180.731.000
TOTAL AVALÚO			\$ 1.180.731.000
VALORES EN LETRAS			
MIL CIENTO OCHENTA MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL PESOS			

LOTE N° 2 01N-5339058

DESCRIPCIÓN	ÁREA M ²	VALOR M ²	VALOR TOTAL
Zona urbana	25.407,64	\$ 84.000	\$ 2.134.241.760
TOTAL AVALÚO			\$ 2.134.242.000
VALORES EN LETRAS			
DOS MIL CIENTO TRENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS M/L			

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

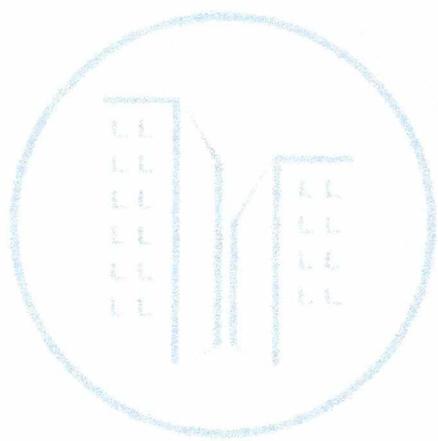
ITEM	Area m ²	Valor x m ²	Valor total
Edificio administrativo	215,28	\$ 2.254.763	\$ 485.405.276
Edificio administrativo	108,00	\$ 1.080.220	\$ 116.663.722
Caseta bomba de gasolina	168,00	\$ 31.726	\$ 5.329.920
Piso bomba de gasolina	168,00	\$ 94.330	\$ 15.847.369
SUMATORIA			\$ 623.246.287



VALORES EN LETRAS
SEISCIENTOS VEINTITRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/L.


La Lonja
Propiedad Raiz
ANA MARIA SANCHEZ S.
R.A.A AVAL - 39443016
Categorías 1,2,3, 7 y 10


La Lonja
Propiedad Raiz
JOSE MIGUEL TOBAR GRANDA
R.A.A AVAL - 19094566 Categorías 1,12 y 13



La Lonja
Propiedad Raiz



PIN de Validación: b4100aff



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) ANA MARIA SANCHEZ SIERRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 39443016, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-39443016.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA SANCHEZ SIERRA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Semovientes y Animales

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 79 # 57-65 apto 901

Teléfono: 43206963308

Correo Electrónico: amsssanchez@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Compuestudio.

Tecnóloga Agropecuaria - Fundación Universitaria Católica de Oriente.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANA MARIA SANCHEZ SIERRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 39443016.

El(la) señor(a) ANA MARIA SANCHEZ SIERRA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN de Validación: b4100aff



<https://www.raa.org.co>



PIN DE VALIDACIÓN

b4100aff

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los treinta y uno (31) días del mes de Mayo del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b1710a63



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JOSE MIGUEL TOBAR GRANDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19094566, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19094566.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE MIGUEL TOBAR GRANDA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Intangibles
- Intangibles Especiales

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art 6 Literal A parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: Carrera 46 N. 53-48 local 107

Teléfono: 3206963312

Correo Electrónico: tobargranda@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE MIGUEL TOBAR GRANDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19094566.

El(la) señor(a) JOSE MIGUEL TOBAR GRANDA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN de Validación: b1710a63



PIN DE VALIDACIÓN

b1710a63

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los treinta y uno (31) días del mes de Mayo del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

81

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

Nro Matricula: 01N-5339058

Pagina 1

Impreso el 13 de Junio de 2019 a las 02:10:20 p.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: 05-03-2012 RADICACION: 2012-10044 CON: ESCRITURA DE: 27-02-2012

CODIGO CATASTRAL: COD. CATASTRAL ANT.:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 452 de fecha 24-02-2012 en NOTARIA 2 de BELLO LOTE 2, SITUADO BARRIO SANTA RITA, MPIO BELLO con area de 24.463,04 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: EL MUNICIPIO DE BELLO, EL PREDIO OBJETO DE LOTE0, POR DONACION DE LA COMPA/IA DE ACTIVOS LTDA., SEGUN ESCRITURA NUMERO 1680 DEL 15 DE JULIO DE 2009 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BELLO, REGISTRADA EL 4 DE AGOSTO DE 2009, EN EL FOLIO NUMERO 01N-314891. *ADQUIRIO: COMPA/IA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LTDA., POR COMPRA A CENTRAL DE INVERSIONES S. A., SEGUN ESCRITURA NUMERO 1893 DEL 11 DE MARZO DE 2008 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES, REGISTRADA EL 2 DE ABRIL DE 2008, EN EL FOLIO NUMERO 01N-314891. *ADQUIRIO: CENTRAL DE INVERSIONES S. A., POR COMPRA AL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO EN LIQUIDACION, SEGUN ESCRITURA NUMERO 5443 DEL 31 DE JULIO DE 2007 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES, REGISTRADA EL 23 DE NOVIEMBRE DE 2007, EN EL FOLIO NUMERO 01N-314891. *ADQUIRIO: EL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, POR DONACION DE LA CORPORACION DE VIVIENDA SOLIDARIA "CORVISOL" EN LIQUIDACION, SEGUN ESCRITURA NUMERO 2456 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 1992 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21 DE SEPTIEMBRE DE 1992, EN EL FOLIO NUMERO 01N-314891. *ADQUIRIO: LA CORPORACION DE VIVIENDA SOLIDARIA "CORVISOL" EN LIQUIDACION, POR COMPRA A EVELIO RAMIREZ MARTINEZ Y DARIO PASTOR ALVAREZ, SEGUN ESCRITURA NUMERO 1280 DEL 23 DE JUNIO DE 1983 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14 DE JULIO DE 1983, EN EL FOLIO NUMERO 01N-314891, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDEN ESTE CERTIFICADO. COMPLE 12. MARAGLADIS VELASQUEZ (08-03-2012).

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

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

314891

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 27-02-2012 Radicacion: 2012-10044 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 452 del: 24-02-2012 NOTARIA 2 de BELLO
ESPECIFICACION: 0920-LOTEO (OTRO)

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

DE: MUNICIPIO DE BELLO 8909801121 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 23-08-2017 Radicacion: 2017-38665 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION SN del: 08-08-2017 MUNICIPIO DE BELLO de BELLO

ESPECIFICACION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES PARCIAL DE UNA AREA DE 49.58 M2 (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: MUNICIPIO DE BELLO 8909801121

A: ACEVEDO RINCON JOSE ANGEL 98707210

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 19-09-2018 Radicacion: 2018-42472 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION 3690 del: 19-07-2018 ALCALDIA DE BELLO de BELLO



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

Nro Matricula: 01N-5339058

Pagina 2

Impreso el 13 de Junio de 2019 a las 02:10:20 p.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

ESPECIFICACION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES PARCIAL (22.15 M2) (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: MUNICIPIO DE BELLO

A: CARTAGENA TIRADO JOSE ALEXANDER

98452302 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 19-09-2018 Radicacion: 2018-42553 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION 3691 del: 19-07-2018 ALCALDIA DE BELLO de BELLO

ESPECIFICACION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES PARCIAL CON UN AREA DE 24.02 M2 (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: MUNICIPIO DE BELLO

A: SERNA OSORIO MARTHA LUCIA

43284282

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 19-09-2018 Radicacion: 2018-42554 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION 4314 del: 17-08-2018 ALCALDIA DE BELLO de BELLO

ESPECIFICACION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES PARCIAL CON UN AREA DE 41.55 M2 (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: MUNICIPIO DE BELLO

A: LOPEZ OROZCO GIRLESA AMPARO

43903433

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 19-09-2018 Radicacion: 2018-42556 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION 4312 del: 17-08-2018 ALCALDIA DE BELLO de BELLO

ESPECIFICACION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES PARCIAL CON UN AREA DE 41.45 M2 (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: MUNICIPIO DE BELLO

A: CARO ZAPATA JOSE MARIA

8423465

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 19-09-2018 Radicacion: 2018-42558 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION 4311 del: 17-08-2018 ALCALDIA DE BELLO de BELLO

ESPECIFICACION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES PARCIAL CON UN AREA DE 21.6 M2 (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: MUNICIPIO DE BELLO

A: USME QUICENO JULIO ARTURO

10156156

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 19-09-2018 Radicacion: 2018-42560 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION 4373 del: 23-08-2018 ALCALDIA DE BELLO de BELLO

ESPECIFICACION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES PARCIAL CON UN AREA DE 73.92 M2 (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: MUNICIPIO DE BELLO

A: ESPINOZA CHAVARRIA MIRYAM ESTER

43150311

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 19-09-2018 Radicacion: 2018-42562 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION 3692 del: 19-07-2018 ALCALDIA DE BELLO de BELLO

Nro Matricula: 01N-5339058

Pagina 3

Impreso el 13 de Junio de 2019 a las 02:10:20 p.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

ESPECIFICACION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES PARCIAL CON UN AREA DE 64.1 M2 (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: MUNICIPIO DE BELLO

A: FONNEGRA SALAZAR CESAR AUGUSTO

70632038

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 24-10-2018 Radicacion: 2018-48634 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION 4380 del: 24-08-2018 ALCALDIA DE BELLO de BELLO

ESPECIFICACION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES PARCIAL CON UN AREA DE 68.77M2 (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: MUNICIPIO DE BELLO

A: GOMEZ JIMENEZ ROSA GLADYS

42687198

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 24-10-2018 Radicacion: 2018-48636 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION 4313 del: 17-08-2018 ALCALDIA DE BELLO de BELLO

ESPECIFICACION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES PARCIAL CON UN AREA DE 66.42M2 (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: MUNICIPIO DE BELLO

A: GRACIANO MONTOYA LUCIA

43140189

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

2-> 5444821 IMNUEBLE UBICADO EN EL SECTOR 1 3-> 5464665 LOTE DE TERRENO

4-> 5464794 LOTE DE TERRENO 5-> 5464795 LOTE DE TERRENO

6-> 5464796 LOTE DE TERRENO 7-> 5464797 LOTE DE TERRENO

8-> 5464798 LOTE DE TERRENO 9-> 5464799 LOTE DE TERRENO

10-> 5466105 LOTE DE TERRENO 11-> 5466106 LOTE DE TERRENO

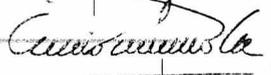
FIN DE ESTE DOCUMENTO

USUARIO: CAJERO77 Impreso por:CAJERO77

TURNO: 2019-130631

FECHA: 13-06-2019

El Registrador Principal



13 JUN 2019

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



Certificado Testimonio 7 Valido

452 24-02-12

83

ESCRITURA PUBLICA NRO.: CUATROCIENTOS
 CINCUENTA Y DOS (452)
 FECHA: 24 DE FEBRERO DE 2.012
 CLASE DE ACTO: LOTEO
 DE: MUNICIPIO DE BELLO

chiza

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-314891

CÓDIGO CATASTRAL: 1-28-1

UBICACION DEL INMUEBLE

MUNICIPIO: BELLO BARRIO SANTA RITA

NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE

DATOS DE LA ESCRITURA

ESCRITURA NUMERO: 452 -- DÍA: 24 -- MES: 02 -- AÑO: 2012

NOTARIA DE ORIGEN: SEGUNDA CIUDAD: BELLO.

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

CODIGO	ESPECIFICACIÓN:	VALOR DEL ACTO
0920	LOTEO	----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Dr. CARLOS ALIRIO MUÑOZ LÓPEZ	98.574.408
Quien obra como Alcalde y Representante legal del MUNICIPIO DE BELLO	
	Nit. 890.980.112-1

MARTHA ISABEL CAMPO HIGUITA

NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE BELLO

En el Municipio de Bello, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los VEINICUATRO (24) -- -- días del mes de FEBRERO -- -- de dos mil doce (2012), ante el Despacho de la Notaria Segunda del Círculo de Bello, cuya Titular es la doctora, MARTHA ISABEL CAMPO HIGUITA, compareció el doctor

Explicacion copia 25 (1)

CARLOS ALIRIO MUÑOZ LÓPEZ, varón, mayor de edad, domiciliado en este Municipio, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.574.408 expedida en Bello-Ant., quien obra como Alcalde del MUNICIPIO DE BELLO, con Nit. 890.980.112-1 y por ende Representante Legal del MUNICIPIO DE BELLO, según Acta de Posesión de Fecha 01 de enero de 2012 de la Notaría Primera de Bello, y además la credencial expedida por la Registraduría Nacional del Estado Civil de Bello y manifestó:-----

PRIMERO: OBJETO: Que el MUNICIPIO DE BELLO, es propietario del siguiente bien inmueble:-----

UN LOTE DE TERRENO de 120.000,00 metros cuadrados, ubicado en el Barrio Santa Rita del Municipio de Bello. Lote de terreno tomado de un inmueble mayor, situado en el Municipio de Bello, que para los efectos legales se ha denominado lote 1-A, con una cabida o área aproximada de 120.000,00 metros cuadrados, delimitado por los siguientes linderos: Por el **occidente**, partiendo del punto A, siguiendo por una línea paralela a los mojones 19 a 8, con terreno que se reserva el vendedor, en extensión aproximada de 260.00 metros hasta llegar al punto B, situado a 8.00 metros del mojón número 8; por el **sur**, del punto B al punto C, en una extensión aproximada de 235.00 metros con Urbanización para la Fundación San Vicente de Paúl, siguiendo por el sur, continúa con un caño en una extensión de 231.53 metros hasta llegar al punto D; Por el **oriente**, partiendo del punto D, con terrenos que se reserva el vendedor en una extensión aproximada de 304.00 metros, hasta llegar al punto E, situado sobre una línea recta ubicada a una distancia de la Torre Santa Isabel de 91.00 metros de azimut cero grados; por el **norte**, desde el punto E, con propiedad de Canteras de Colombia, en una extensión aproximada de 135.00 metros, hasta encontrar la cañada en el punto F; desde este punto siguiendo por el norte por la cañada, con terrenos de Indumil en extensión aproximada de 326.00 metros hasta encontrar el punto A, punto de partida -----

Al inmueble descrito anteriormente le corresponde el folio de **matricula inmobiliaria 01N-314891** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte-----

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Que el MUNICIPIO DE BELLO, adquirió el inmueble antes descrito, así: Por **donación** que le hiciera la COMPAÑIA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LTDA, mediante la escritura pública número 1680 del 15 de julio de 2009 de la Notaría Segunda del Círculo de Bello, debidamente registrada-----

SEGUNDO: Que por medio de este instrumento y actuando en la calidad antes



este
en
Nit.
gún
o. y
ello

ente

rrio
yor.
lote
ado
por
en
3.00
sion
de
tros
e se
ar al
anta
con
5.00
or el
6.00

aria
Zona

leble
DE
1680
ente

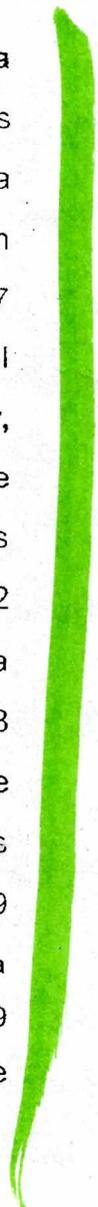
ntes

anotada, el compareciente mediante el presente documento
procede a lotear el lote antes descrito, según Plano, Licencia
de Urbanismo y construcción número C2-283/2011 y
Resolución número C2-LUC-407/2011 del 16 de junio de
2011, aprobados por la Curaduría Segunda de Bello,
documentos que se protocolizan con este instrumento,

asi:-----

- **LOTE 1: LOTE DE TERRENO** de forma irregular, situado en el **Barrio Santa Rita del Municipio de Bello**, con un área de 16571.60 metros cuadrados, cuyos linderos particulares son los siguientes: Por el **norte**, del punto 1 al punto 2, en una extensión de 1.41 metros; del punto 2 al punto 3, en una extensión de 38.86 metros y del punto 3 al punto 4, en una extensión de 73.87 metros, con el lote 2 de este loteo. Por el **oriente**, del punto 4 al punto 5, en una extensión de 197.47 metros, con propiedad de Inverminas. Por el **sur**, del punto 5 al punto 6, en una extensión de 61.86 metros; del punto 6 al punto 7, en una extensión de 59.96 metros, lindando con el lote 4 de este loteo. Por el **occidente**, del punto 7 al punto 8, en una extensión de 44.63 metros y del punto 8 al punto 1, punto de partida, en una extensión de 61.74 metros, lindando con el lote 2 de este loteo.-----

- **LOTE 2: LOTE DE TERRENO** de forma irregular, situado en el **Barrio Santa Rita del Municipio de Bello**, con un área de 24463.04 metros cuadrados, cuyos linderos particulares son los siguientes: Por el **oriente**, del punto 52 al punto 51, en una extensión de 63.54 metros con propiedad de Inverminas; del punto 51 al punto 50, en una extensión de 73.87 metros; del punto 50 al punto 49, en una extensión de 38.87 metros; del punto 49 al punto 48, en una extensión de 63.51 metros, y del punto 48 al punto 47, en una extensión de 44.60 metros, con el lote 1 de este loteo. Por el **sur**, del punto 47 al punto 46, en una extensión de 14.20 metros, con el lote 4' de este loteo; del punto 46 al punto 45, en una extensión de 11.62 metros, con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo; del punto 45 al punto 44 en una extensión de 18.32 metros, con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo; del punto 44 al punto 43, en una extensión de 6.08 metros, con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo; del punto 43 al punto 42, en una extensión de 9.32 metros, con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo; del punto 42 al punto 41, en una extensión de 12.67 metros, con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo; del punto 41 al punto 40, en una extensión de 47.29 metros, con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo; del punto 40 al punto 39, en una extensión de 14.19 metros, con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo; del punto 39 al punto 38, en una extensión de 7.74 metros, con el lote 8 (vías vehiculares) de este



loteo; del punto 38 al punto 37, en una extensión de 6.76 metros, con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo. Por el **occidente**, del punto 37 al punto 36, en una extensión de 8.69 metros, con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo; del punto 36 al punto 35, en una extensión de 17.44 metros, lindando con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo; del punto 35 al punto 34 en una extensión de 18.24 metros, lindando con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo; del punto 34 al punto 33, en una extensión de 17.42 metros, lindando con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo; del punto 33 al punto 32, en una extensión de 19.30 metros, lindando con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo; del punto 32 al punto 31, en una extensión de 121.48 metros, lindando con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo; del punto 31 al punto 30, en una extensión de 64.44 metros, lindando con el lote 3 del presente loteo. Por el **norte**, del punto 30 al punto 29, en 4.21 metros; del punto 29 al punto 28, en 7.98 metros; del punto 28 al punto 27, en 8.32 metros; del punto 27 al punto 26, en 8.79 metros; del punto 26 al punto 25, en 18.01 metros; del punto 25 al punto 24, en 3.24 metros; del punto 24 al punto 23, en 16.71 metros; del punto 23 al punto 22, en 5.07 metros; del punto 22 al punto 21, en 5.56 metros; del punto 21 al punto 20, en 4.32 metros; del punto 20 al punto 19, en 4.33 metros; del punto 19 al punto 18, en 12.84 metros; del punto 18 al punto 17, en 21.10 metros; del punto 17 al punto 16, en 7.72 metros; del punto 16 al punto 15, en 7.74 metros; del punto 15 al punto 14, en 5.79 metros; del punto 14 al punto 13, en 21.59 metros; del punto 13 al punto 12, en 1.76 metros; del punto 12 al punto 11, en 11.59 metros; del punto 11 al punto 10, en 7.60 metros; del punto 10 al punto 9, en 10.82 metros, todos lindando con propiedad de Canteras de Colombia; del punto 9 al punto 52 punto de partida en una extensión de 136.54 metros, lindando con propiedad de Canteras de Colombia.

LOTE 3: LOTE DE TERRENO de forma irregular, situado en el **Barrio Santa Rita** del **Municipio de Bello**, con un area de 21465.50 metros cuadrados, cuyos linderos particulares son los siguientes: Por el **norte**, del punto 67 al 66, en 1.96 metros; del punto 66 al punto 65, en 7.91 metros; del punto 65 al punto 64, en 13.76 metros; del punto 64 al punto 63, en 9.88 metros; del punto 63 al punto 62, en 7.47 metros; del punto 62 al punto 61, en 13.09 metros; del punto 61 al punto 60, en 14.53 metros; del punto 60 al punto 59, en 8.84 metros; del punto 59 al punto 58, en 9.44 metros; del punto 58 al punto 57, en 7.68 metros; del punto 57 al punto 56, en 8.33 metros; del punto 56 al punto 55, en 20.36 metros; del punto 55 al punto 54, en 6.79 metros; del punto 54 al punto 53, en 5.51 metros; del punto 53 al punto 78, en 8.16 metros, todos en una extensión de 144.71 metros lindando con propiedad de Canteras de Colombia. Por el **oriente**, del punto 78 al punto 77, en una extensión de 64.44 metros, lindando con el lote 2 de



este loteo. Por el **sur**, del punto 77 al punto 76, en 80.88 metros; del punto 76 al 75, en 102.75 metros; del punto 75 al punto 74, en 63.64 metros, todos lindando con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo; del punto 74 al punto 73, en 8.00 metros; del punto 73 al punto 72, en 8,00 metros, ambos lindando con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo. Por el **occidente**, del punto 72 al punto 71, en 10.03 metros; del punto 71 al 70, en 38.45 metros; del punto 70 al punto 69, en 50.79 metros; del punto 69 al punto 68, en 39.30 metros; del punto 68 al punto 67, en 65.98 metros, todos lindando con la Urbanización Alpes del Norte, punto de partida.-----

LOTE 4: LOTE DE TERRENO de forma irregular, situado en el **Barrio Santa Rita del Municipio de Bello**, con un área de **22502.50** metros cuadrados, cuyos linderos particulares son los siguientes: Por el **norte**, del punto 79 al punto 111A, en una extensión de 54.32 metros, lindando con el lote 8 (vías vehiculares); del punto 111A al punto 110, en 5.78 metros; del punto 110 al punto 109, en 6.20 metros, ambos lindando con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo; del punto 109 al punto 108, en una extensión de 92.77 metros, lindando con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo; del punto 108 al punto 107, en 22.41 metros; del punto 107 al punto 106, en 22.41 metros; del punto 106 al punto 105, en 21.70 metros; del punto 105 al punto 104, en 17.25 metros, todos lindando con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo; del punto 104 al punto 103, en 17.25 metros; del punto 103 al punto 102, en 21.68 metros; del punto 102 al punto 101, en 63.73 metros; del punto 101 al punto 100, en 15.75 metros; del punto 100 al punto 99, en 14.44 metros; del punto 99 al punto 98, en 68.98 metros; del punto 98 al punto 97, en 5.84 metros, todos lindando con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo. Por el **oriente**, del punto 97 al punto 96, en una extensión de 5.85 metros, lindando con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo. Por el **sur**, del punto 96 al punto 95, en 22.28 metros; del punto 95 al punto 94, en 7.82 metros; del punto 94 al punto 93, en 10.93 metros; del punto 93 al punto 92, en 13.68 metros; del punto 92 al punto 91, en 23.07 metros; del punto 91 al punto 90, en 7.47 metros; del punto 90 al punto 89, en 35.92 metros; del punto 89 al punto 88, en 30.42 metros; del punto 88 al punto 87, en 28.76 metros; del punto 87 al punto 86, en 32.46 metros; del punto 86 al punto 85, en 19.03 metros; del punto 85 al punto 84, en 10.48 metros; del punto 84 al punto 83, en 60.96 metros, todos lindando con predios de la sociedad San Vicente de Paúl. Por el **occidente**, del punto 83 al punto 80 pasando por los puntos 82, 81, en una extensión de 107.97 metros lindando con el lote 9 (vías peatonales) de este loteo; del punto 80 al punto 79 en una extensión de 91.32 metros

lindando con el lote 9 (vías peatonales) de este loteo, punto de partida.-----

- LOTE 4: LOTE DE TERRENO de forma irregular, situado en el Barrio Santa Rita del Municipio de Bello, con un área de 1991.82 metros cuadrados, cuyos linderos particulares son los siguientes: Por el norte, del punto 134 al punto 133, en una extensión de 14.31 metros, lindando con el lote 2 de este loteo; del punto 133 al punto 142 pasando por el punto 132, en una extensión de 121.86 metros, lindando con el lote 1 de este loteo. Por el oriente, del 142 al punto 141, en una extensión de 35.32 metros, lindando con Inverminas; del punto 141 al punto 139, pasando por el punto 140, en una extensión de 9.32 metros, con predios de la Sociedad San Vicente de Paúl. Por el occidente, del punto 139 al punto 134, pasando por los puntos 138, 137, 136, 135, en una extensión de 147.99 metros, lindando con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo, punto de partida.-----

- LOTE 5: LOTE DE TERRENO de forma irregular, situado en el Barrio Santa Rita del Municipio de Bello, con un área de 4953.64 metros cuadrados, cuyos linderos particulares son los siguientes: Por el norte, del punto 117 al punto 115, pasando por el punto 116, en una extensión de 59.45 metros, lindando con el lote 8 (vías vehicular) de este loteo. Por el oriente, del punto 115 al punto 114, en una extensión de 57.40 metros, lindando con el lote 9 (vías peatonales) de este loteo. Por el sur, del punto 114 al punto 113, en una extensión de 67.35 metros, lindando con predios de Sociedad San Vicente de Paúl. Por el occidente, del punto 113 al punto 117, pasando por el punto 112, 111, 118, en una extensión de 103.83 metros, lindando con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo, punto de partida.-----

- LOTE 6: LOTE DE TERRENO de forma irregular, situado en el Barrio Santa Rita del Municipio de Bello, con un área de 1254.88 metros cuadrados, cuyos linderos particulares son los siguientes: Por el norte, con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo. Por el oriente, del punto 120 al punto 123, pasando por el punto 119, en una extensión de 50.35 metros, lindando con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo. Por el sur, del punto 123 al punto 121, pasando por el punto 122, en una extensión de 62.30 metros, lindando con predios de la Sociedad San Vicente de Paul. Por el occidente, del punto 121 al punto 120, en una extensión de 49.50 metros, con el lote 9 (vías peatonales) de este loteo, punto de partida.-----

- LOTE 7: LOTE DE TERRENO de forma irregular, situado en el Barrio Santa Rita del Municipio de Bello, con un área de 7695.38 metros cuadrados, cuyos linderos particulares son los siguientes: Por el norte, parte, con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo, y en parte con el lote 9 (vías peatonales) de este loteo. Por el oriente, del punto 131 al punto 130, en una extensión de 85.20 metros, lindando con el lote 9

pu
(vía
68.
- LC
TER
1691
Prim
orien
39, 40
metros
pasan
223.52
104 al
extensio
Tramo :
111A al
loteo; de
lote 9 (vi
125, en u
126 al pu
116.83 me
una exten
occidente,
extensión d
Tramo 3 Vi
punto 127, e
Por el orient
con la Calle
metros, con p
123 al punto



ta
os
na
al
do
de
el
ite
8,
as
ita
os
or
as
ón
jr,
os
17,
do
del
os
ste
na
or
de
el
ote
ita
os
de
del
9.

(vías peatonales) de este loteo; del punto 130 al punto 128, pasando por el punto 129, en una extensión de 93.59 metros, lindando con el lote 9 (vías peatonales) de este loteo. Por el **sur**, en parte con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo y en parte con el lote 9 (vías peatonales) de este loteo. Por el **occidente**, del punto 128 al punto 124, pasando por los puntos 127, 126; 125, en una extensión de 129.70 metros, lindando con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo; del punto 124 al punto 131, en una extensión de 68.10 metros, lindando con el lote 8 (vías vehiculares) de este loteo, punto de partida.

-LOTE 8: (VIAS VEHICULARES CALLE 40C-CALLE 21DD-CALLE 41C): LOTE DE TERRENO, situado en el **Barrio Santa Rita del Municipio de Bello**, con un área de **16913.64** metros cuadrados, cuyos linderos particulares son los siguientes: -----

Primer tramo Via Calle 40C: Por el **norte**, con los lotes 2 y 3 del mismo loteo. Por el **oriente**, del punto 31 al punto 140, pasando por los puntos 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 135, 136, 137, 138, 139, en una extensión de 486.93 metros, lindando en parte con los lotes 2 y 4. Por el **sur**, del punto 140 al punto 104 pasando por los puntos 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, en una extensión de 223.52 metros, lindando con los lotes 4 de este loteo. Por el **occidente**, del punto 104 al punto 111A, pasando por los puntos 105, 106, 107, 108, 109, 110, en una extensión de 188.52 metros, lindando con el lote 4 de este loteo. -----

Tramo 2 Via Calle 21DD: Por el **norte**, con la Calle 40C. Por el **oriente**, del punto 111A al punto 79, en una extensión de 54.32 metros, lindando con el lote 4 de este loteo; del punto 79 al punto 131, en una extensión de 7.50 metros, lindando con el lote 9 (vías peatonales); del punto 131 al punto 126, pasando por los puntos 124, 125, en una extensión de 77.74 metros, lindando con el lote 7 de este loteo; del punto 126 al punto 113, pasando por los puntos 117, 118, 111, 112, en una extensión de 116.83 metros, con el lote 5 de este loteo. Por el **sur**, del punto 113 al punto 73, en una extensión de 58.00 metros, con la Urbanización Alpes del Norte. Por el **occidente**, del punto 73 al punto 77, pasando por los puntos 74, 75, 76, en una extensión de 255.27 metros, lindando con el lote 3 de este loteo, punto de partida.

Tramo 3 Via Calle 41D: Por el **norte**, del punto 126 al punto 128, pasando por el punto 127, en una extensión de 120.06 metros, lindando con el lote 7 de este loteo. Por el **oriente**, del punto 128 al punto 83, en una extensión de 8.00 metros, lindando con la Calle 41C. Por el **sur**, del punto 83 al punto 123 en una extensión de 17.00 metros, con predios de Sociedad San Vicente de Paul. Por el **occidente**, del punto 123 al punto 117, pasando por los puntos 119, 120, 115, 116, en una extensión de

117.30 metros, lindando con los lotes 9 (vias Peatonales), lote 6 y lote 5 del loteo; del punto 117 al punto 126, en una extensión de 15.50 metros con la Calle 21DD, punto de partida.-----

- **LOTE 9 VIAS PEATONALES CALLE 21D-CALLE 41C: LOTE DE TERRENO**, situado en el **Barrio Santa Rita del Municipio de Bello**, con un área de **2188,00** metros cuadrados, cuyos linderos particulares son los siguientes:-----

Primer tramo : Por el **norte**, del punto 79 al punto 80, en una extensión de 91.32 metros, lindando con el lote 4 de este loteo. Por el **oriente**, del punto 80 al punto 83, pasando por los puntos 81, 82, en una extensión de 107.97 metros, lindando con el lote 4. Por el **sur**, del punto 83 al punto 128, en una extensión de 7.50 metros, con la Calle 41D. Por el **occidente**, del punto 128 al punto 130, pasando por el punto 129, en una extensión de 93.77 metros, lindando con el lote 7 de este loteo, del punto 130 al punto 131, en una extensión de 85.20 metros, lindando con el lote 7 de este loteo y del punto 131 al punto 79, en una extensión de 7.50 metros, con la Calle 21DD, punto de partida.-----

Tramo 2 Calle 21D: Por el **norte**, del punto 115 al punto 120, en una extensión de 7.50 metros, lindando con la Calle 41D lote 8, de este loteo. Por el **oriente**, del punto 120 al punto 121, en una extensión de 49.50 metros, lindando con el lote 6 de este loteo. Por el **sur**, del punto 121 al punto 114, en una extensión de 7.50 metros, lindando con Sociedad San Vicente de Paul. Por el **occidente**, del punto 114 al punto 115, en una extensión de 57.40 metros, lindando con el lote 5 punto de partida.---

PARAGRAFO 1: Los linderos y áreas de los lotes, fueron tomados del plano.-----

PARAGRAFO 2: Aunque todas las áreas de los lotes, están claras y suficientemente determinadas, son aproximadas y en las enajenaciones o transferencias que de ellas se hagan son entregadas o recibidas como cuerpo cierto-----

TERCERO: Se solicita al señor registrador Zona Norte, la Apertura de los folios de matrícula nuevos y la cancelación del folio de Matrícula de mayor extensión.-----

Presente el doctor **CARLOS ALIRIO MUÑOZ LÓPEZ**, de notas y condiciones civiles ya anotadas, quien actúa en calidad de **ALCALDE** del Municipio de Bello y por tanto Representante Legal, nombrado según documentos antes indicados, que se protocolizan con este instrumento y en tal calidad manifestó:-----

1. Que acepta las declaraciones aquí contenidas y particularmente el loteo-----
2. Que los inmuebles que se originan serán utilizados para el Proyecto de Vivienda de Interés Social - Multifamiliar - Unidad Abierta, Etapa 2-----

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA POR EL INTERESADO (CD-Estefan Valencia)-----

mor.
 corre
 de c
 form
 escri
 lo dis
 enter
 Se e
 7001
 Derec
 dicien
 RECA
 Resoli
 de feb
 IVA 16
 CÓDIC
 AVALL
 \$1.412
 ANEXC
 Rentas
 Exento
 Acuerd
 El Alc
 de la Nc
 Sobre

6
 C



NOTA IMPORTANTE PARA TENER EN CUENTA POR LOS

COMPÁRECIENTES: Se le hizo la advertencia a la otorgante

que debe presentar esta escritura para registro, en la Oficina

correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2)

meses, contado a partir de la fecha de otorgamiento de este

instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses

moratorios por mes o fracción de mes de retardo y esta notificado de que un error no

corregido en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación

de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos,

forma de adquisición de los inmuebles objeto del presente acto, da lugar a una

escritura aclaratoria que conlleva a nuevos gastos para los contratantes conforme a

lo dispuesto al artículo 102 del Decreto 960 de 1970, de todo lo cual se dan por

enterados y firman en constancia.-----

Se extendió en hojas de papel notarial números 7700172384689, 7700172384696,

700172384702, 7700172384719, 7700172384726.-----

Derechos Notariales: \$EXENTA – Art. 54 Literal n) de la Resolución 11439 de

diciembre 29 de 2011 modificada por la Resolución 0937 del 06 de febrero de 2012

RECAUDOS SUPERINTENDENCIA y FONDO ESPECIAL: \$ ~~8.500~~ Art. 53 de la

Resolución 11439 de diciembre 29 de 2011 modificada por la Resolución 0937 del 06

de febrero de 2012-----

IVA 16%:\$ 13.506 -----

CÓDIGO CATASTRAL: 1-28-1-----

AVALÚO TOTAL DEL INMUEBLE ANTES DEL LOTEEO (120.000 m2):

\$1.412.202.505,00-----

ANEXOS: Certificado expedido el 20 de febrero de 2012, por el Jefe de la Oficina de

Rentas del Municipio de Bello, donde indica que el Municipio es Contribuyente

Exento del Impuesto Predial, según lo establecido en el Estatuto Tributario Municipal

Acuerdo 029 / 2007-----

* El Alcalde y Representante Legal del Municipio de Bello, firmó fuera del Despacho

de la Notaría, según el Artículo 12 del Decreto 2148 de 1.983 -----

Sobre corrector, "\$ 8.500," si vale .-----

[Handwritten signature of Carlos Alirio Muñoz López]

DR. CARLOS ALIRIO MUÑOZ LÓPEZ

C.C. Nro. 98374408

Alcalde del Municipio de Bello Nit. 890.980.112-1

[Handwritten signature of Martha Isabel Campo Higueta]

MARTHA ISABEL CAMPO HIGUITA

NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE BELLO

MARTHA
NOTAR
EGANT
EFICI.

DIOS
RECHOS

AL DER

A SEGU
rechos del



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

FICHA PREDIAL N°:135816											
MUNICIPIO: BELLO				CORREGIMIENTO: Cabecera							
BARRIO: Santa Rita				VEREDA: 28							
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 21C N 41-50 LO 2											
CEDULA CATASTRAL											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.:	PREDIO:	EDIFICIO	U.PREDIAL				
088	1	001	001	0028	00013	0000	00000				
NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
05	088	01	00	11	01	0028	0013	0	00	00	0000
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: HABITACIONAL: 100%											
CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NORMAL											
ADQUISICION: TRADICIÓN			MODELO REGISTRAL: NUEVO			CÍRCULO - MATRÍCULA: 01N - 5339058					
PERSONA NATURAL O JURIDICA											
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL			SIGLA COMERCIAL	DOCUMENTO	TIPO		% DERECHO			
1	MUNICIPIO DE BELLO				890980112	NIT		100%			
JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION											
No.	ESCRITURA	FECHA DD/MM/AAAA	ENTIDAD	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO						
1	452	24/02/2012	NOTARIA	ANTIOQUIA	BELLO						
CONSTRUCCIONES											
AREAS											
ÁREA TOTAL LOTE: 25.407,64 m ² COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0%											
COLINDANTES											
SUR - 0881001001002800012000000000 , NPN: 050880100110100280012300000000 SUR - 0881001001002800014000000000 , NPN: 050880100110100280014400000000 ESTE - 0882001000000200019 , NPN: 050880001000000020019000000000 ESTE - 0881001001002800009000000000 , NPN: 050880100110100280009000000000 ESTE - 0881001001002800012000000000 , NPN: 050880100110100280012300000000 NORTE - 0881001001002500005 , NPN: 050880100110100250005900000000 OESTE - 0881001001002800011000000000 OESTE - 0881001001002800014000000000 , NPN: 050880100110100280014400000000											

INFORMACIÓN GRÁFICA

Indice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
148		1:2000	2013

INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA

Indice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
AE 109C	2	346	2008		1:5000

VALOR TERRENO: \$ 169.098.462

VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 0

AVALÚO: \$ 169.098.462

ZONAS FÍSICAS

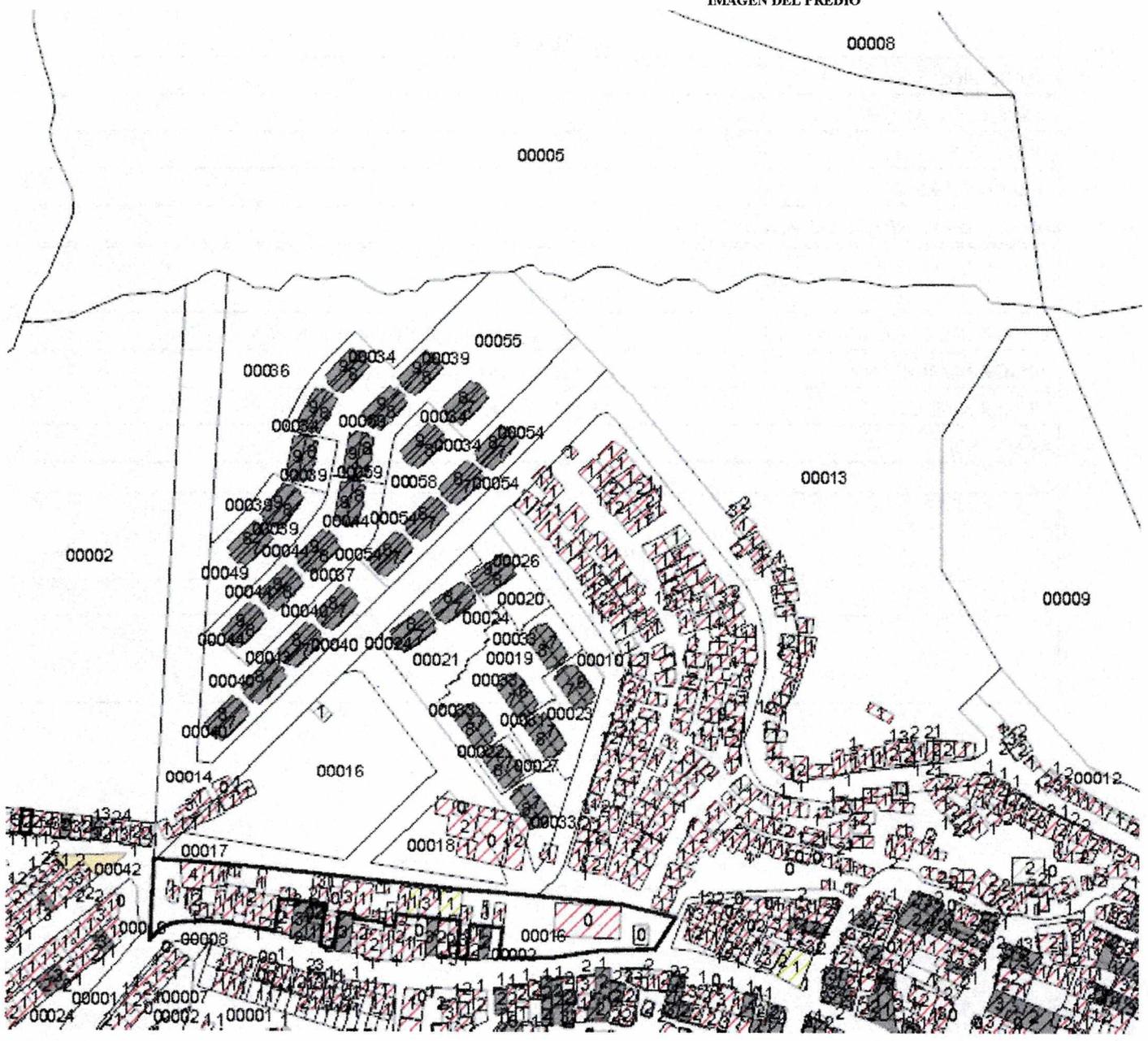
Sector	Codigo Zona	Area
URBANO	19	1.943,88 m ²
URBANO	25	23.463,76 m ²

ZONAS GEOECONÓMICAS

Sector	Codigo Zona	Area
URBANO	19	1.943,88 m ²
URBANO	25	23.463,76 m ²

"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: 5339058	
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 1108 – Tel: (094) 383 92 14 – Fax: (094) 383 95 67

Centro Administrativo Departamental José María Córdova (La Alpujarra)

Línea de atención a la ciudadanía: 018000415140

Atención Ciudadanía Presencial: Sótano Gobernación Taquillas 20 y 21

Medellín – Colombia – Suramérica