



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

Nro Matricula: 01N-5300352

Pagina 1

Impreso el 13 de Junio de 2019 a las 02:09:59 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: 09-12-2009 RADICACION: 2009-50496 CON: ESCRITURA DE: 01-12-2009
CODIGO CATASTRAL: COD. CATASTRAL ANT.:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1291 de fecha 19-06-2009 en NOTARIA 1 de BELLO LOTE 1C con area de 346 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO:MUNICIPIO DE MEDELLIN, EL INMUEBLE OBJETO DE LOTEOPOR DONACION DE URBANIZACION NACIONAL SEGUN ESCRITURA 2093 DEL 30 DE JUNIO DE 1970 DE LA NOTARIA 4 DE MEDELLIN, REGISTRADA EKL 15 DE JULIO DE 1970 EN EL FOLIO 001-5026109, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. COMPLE8 MSPC.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integracion y otros)
5026109

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 01-12-2009 Radicacion: 2009-50496 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1291 del: 19-06-2009 NOTARIA 1 de BELLO

ESPECIFICACION: 0920 LOTEOP (OTRO)

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

DE: MUNICIPIO DE BELLO

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

USUARIO: CAJERO77 Impreso por:CAJERO77

TURNO: 2019-130625 FECHA: 13-06-2019

El Registrador Principal

Mario Ernesto Velasco Mosquera

13 JUN 2019

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

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA



"CONMEZCLAS LTDA"-

VERIFICACIÓN DEL PREDIO

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CÓDIGO:	ESPECIFICACIONES:	VALOR DEL ACTO:
125	SUBDIVISION	SIN CUANTIA
	VENTA	\$218.010.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

OSCAR ANDRES PEREZ MUÑOZ	C.C.	98.643.293
MUNICIPIO DE BELLO	NIT.	890.980.112-1
CONCRETOS Y MEZCLAS LIMITADA	NIT.	811.013.823-3
JOANNA ESCOBAR RIOS	C.C.	1.128.405.689
REPRESENTANTE LEGAL		

LILLIANA MARIA GUTIERREZ CASTAÑO
NOTARIA PRIMERA DE BELLO (E)

ISABEL

K	div 1m esp. p. 1	12-12	50	100	23.01.2016
K	div 1m esp. p. 2	12-12	50	100	23.01.2016
K	div 1m esp. p. 3	12-12	50	100	23.01.2016

En el Municipio de Bello, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los diecinueve (19) días del mes de JUNIO del año dos mil nueve (2.009), ante el despacho de la Notaria Primera del Circulo de Bello, cuya notaria encargada es la doctora **LILIANA MARIA GUTIERREZ CASTAÑO**, Compareció el doctor: **OSCAR ANDRES PEREZ MUÑOZ**, varón colombiano, mayor de edad, domiciliado en este municipio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.643.293 expedida en Bello, quien actúa en calidad de ALCALDE del Municipio de Bello, identificado con el NIT No. 890-980-112, según acta de posesión de fecha 01 de enero de 2008 de la Notaria Primera de Bello y además la credencial expedida por la Registraduría Nacional del Estado Civil de Bello, y facultado por el acuerdo 006 del 15 de enero de 2009 que otorga competencias en materia de bienes, y manifestó: -----

PRIMERO: Que el municipio de Bello es propietario del siguiente bien inmueble: -----

Un lote de terreno con un área de 8.830 metros cuadrados, comprendidos entre carrera 50A, MANZANAS 101 Y 83 DE LA URBANIZACION Y QUEBRADA LA MADERA, para zona verde y servicios comunales (sic), en la manzana comprendida entre las calles 1 y 4 y carrera 51A y 52, un total de cuatro mil seiscientos sesenta y siete metros cuadrados (4.667 m2), (sic), area que se determina por los siguientes linderos: POR EL ORIENTE en línea ligeramente curva de sesenta y tres metros (63,00) metros, con la carrera 51A, POR EL SUR en 81,00 metros con la calle 1, POR EL OCCIDENTE en 63,00 metros con la carrera 52, POR EL NORTE en treinta y dos metros (32 m), de nuevo por EL OCCIDENTE en nueve metros (9 mts) y nuevamente POR EL NORTE en treinta y siete metros (37 m) con propiedad de Urbanizadora Nacional y Compañía Suramericana de Seguros.-----

Los linderos actualizados son: POR EL NORTE en parte con propiedades que pertenecían a Urbanizadora Nacional, hoy Luis E. Restrepo Palacio, y Margarita Tobon G, Carlos Alberto Aguirre, en parte con la carrera 51A, en parte con la carrera 53, en parte con propiedades vendidas por Urbanizadora Nacional. POR EL OCCIDENTE: con la carrera 55 y POR EL _____

URBA
del
MATR
Regi
TERC
medi
tres
LOTE
Bello
lindo
parte
parte
Palac
con
con
Munic
que
con
NORTE
LOTE
CABAÑ
cuadr
POR
Palac
parte
POR E
Bello
de Be
LOTE
CABAÑ
cuadr

DA 03239067



ORIENTE EN PARTE con la carrera 50 y en parte con la carera 50 Autopista Norte y POR EL SUR con retiro de la Quebrada La Madera.-----
SEGUNDO:— TITULO — Y — MODO — DE ADQUISICION: Adquirió el MUNICIPIO DE BELLO, por donación de -----

URBANIZADORA NACIONAL, mediante escritura pública No. 2093 del 30 de junio de 1970 de la Notaria Cuarta de Medellín.-----

MATRICULA INMOBILIARIA No. 01N-5026109 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.--

TERCERO: Manifiesta el compareciente que es su decisión por medio del presente instrumento subdividir dicho predio, en tres (3) lotes de terreno así.-----

LOTE 1A: Un lote de terreno, situado en el municipio de Bello, con un área de 7816,19 metros cuadrados, cuyos linderos particulares son los siguientes: POR EL NORTE en parte con la carrera 51A, en parte con propiedades que pertenecían a Urbanizadora Nacional, hoy Luis E. Restrepo Palacio, Margarita Tobon G. y Carlos Alberto Aguirre, en parte con el lote 1B de propiedad del municipio de Bello, en parte con la carrera 51A, en parte con el lote 1C de propiedad del Municipio de Bello, en parte con la carrera 53 y propiedades que fueron o son de Urbanizadora Nacional, POR EL OCCIDENTE con la carrera 55, POR EL ORIENTE con la carrera 50 AUTOPISTA NORTE, y POR EL SUR con retiro de la Quebrada La Madera.-----

LOTE 1B: Un lote de terreno, situado en la URBANIZACION LA CABAÑA, del municipio de Bello, con un área de 667.81 metros cuadrados, cuyos linderos particulares son los siguientes: POR EL NORTE con propiedad del señor Luis E. Restrepo Palacio, POR EL OCCIDENTE en parte con la carrera 51A, en parte con el lote 1 A de propiedad del municipio de Bello, POR EL ORIENTE con el lote 1A de propiedad del municipio de Bello y POR EL SUR con el lote 1A de propiedad del municipio de Bello.-----

LOTE 1C: Un lote de terreno, situado en la URBANIZACION LA CABAÑA, del municipio de Bello, con un área de 346,00 metros cuadrados, cuyos linderos particulares son los siguientes: -----

POR EL NORTE con propiedades que son o fueron de urbanizadora Nacional, POR EL OCCIDENTE con el lote 1A de propiedad del municipio de Bello, POR EL ORIENTE con el lote 1A y POR EL SUR con el lote 1ª de propiedad del municipio de Bello.----

CUARTO: Que para la presente subdivisión, se elaboraron los planos firmados por ingeniero y fueron debidamente aprobados por la Curaduría Primera de Bello, quien mediante Resolución No. C11-154-2009 de fecha 25 de MARZO de 2009, concedió licencia de subdivisión.-----

PARAGRAFO: De conformidad con lo dispuesto por el parágrafo 2º., del artículo 6º., del Decreto 564/2006, se procede a la protocolización de la licencia de subdivisión para dar cumplimiento a lo preceptuado por el artículo 108 de la Ley 812 de 2003 con relación al certificado de conformidad.----

Se protocolizan además los planos debidamente aprobados por la Curaduría Primera del municipio de Bello.-----

SE SOLICITA A LA SEÑORA REGISTRADORA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA NORTE, ORDENAR A QUIEN CORRESPONDA ABRIR LOS RESPECTIVOS FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS DADA LA SUBDIVISIÓN ANTERIOR.-----

ACEPTACION: Presente el compareciente manifestó que acepta la presente escritura en especial la subdivisión aquí contenida.-----

VENTA

PRIMERO: Comparece nuevamente el DR. OSCAR ANDRES PEREZ MUÑOZ, obrando en representación del municipio de Bello, en calidad de vendedor y la señora JOANNA ESCOBAR RIOS, mujer colombiana, mayor de edad, domiciliada en este municipio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.128.405.689 de Medellín, en calidad de representante legal de CONCRETOS Y MEZCLAS LIMITADA, "CONMEZCLAS LTDA", sociedad de responsabilidad limitada con domicilio en la ciudad de Medellín, identificada con NIT 811.013.823-3, constituida mediante escritura pública No. 914 del 30 de marzo de 1998 de la Notaría Trece de Medellín, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín, el 27 de abril de 1998 en el libro 9º, folio 483 bajo el No. 3380, reformada mediante escritura pública No. 211 del 4 de febrero de 2008 de la Notaría-----

conve
por
las r

SEGUN

VENDE

este

propi

sobre

LOTE

CABAÑ

cuadr

POR

Palac

parte

POR E

Bello

de Be

PARAGU

linder

cuerpo

anexo

misma

si la

declar

TERCEI

domini

adquis

URBANI

del 3º

Bello,



Veintiocho de Medellín, como consta en el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que presenta para protocolizar con este acto, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará EL COMPRADOR, hemos _____

convenido celebrar el CONTRATO DE COMPRAVENTA que se regula por las siguientes cláusulas y en lo previsto en ellas por las normas legales vigentes aplicables a la materia.-----

ANTECEDENTES:

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCIÓN DEL BIEN: EL VENDEDOR transfiera a título de compraventa a EL COMPRADOR y este a su vez adquiere bajo el mismo título el derecho de propiedad, posesión y dominio que el primero tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble:-----

LOTE 1B: Un lote de terreno, situado en la URBANIZACION LA CABAÑA, del municipio de Bello, con un área de 667.81 metros cuadrados, cuyos linderos particulares son los siguientes: POR EL NORTE con propiedad del señor Luis E. Restrepo Palacio, POR EL OCCIDENTE en parte con la carrera 51A, en parte con el lote 1 A de propiedad del municipio de Bello, POR EL ORIENTE con el lote 1A de propiedad del municipio de Bello y POR EL SUR con el lote 1A de propiedad del municipio de Bello.-----

PARAGRAFO: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos, la transferencia de este inmueble se hace como cuerpo cierto e incluye todas las construcciones, mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias que accedan a los mismos, razón por la cual no habrá lugar a reclamación alguna si la cabida real resultare inferior a la cabida aquí declarada.-----

TERCERO: TRADICION Y TITULOS DE ADQUISICIÓN: El derecho de dominio sobre el inmueble objeto del presente contrato fue adquirido en mayor extensión por el VENDEDOR por donación de URBANIZADORA NACIONAL, mediante escritura pública No. 2095 del 30 de junio de 1970 otorgada en la Notaría Primera de Bello, escritura registrada en la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5026109 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte y mediante este instrumento realizó subdivisión de lotes, originándose el lote objeto de venta.-----

CUARTO: LIBERTAD, GRAVAMENES Y SANEAMIENTO: EL VENDEDOR -----

Manifiesta EL VENDEDOR que es el único y exclusivo propietario del inmueble que se transfiere y que es objeto del presente contrato, que lo posee desde su adquisición en forma tranquila, pública y pacífica y que no lo ha prometido en venta ni enajenado por acto anterior al presente, igualmente declara que dicho inmueble está libre de gravámenes, cargas, limitaciones al dominio, tales como hipotecas, usufructos, anticresis, condiciones resolutorias y no soporta ningún tipo de pleito, embargo, condición resolutoria, secuestro, opción de compra y en general ninguna situación de hecho o de derecho que pudiera afectar su transferencia. EL VENDEDOR se obliga en todo caso a salir al saneamiento del bien objeto de esta compraventa con arreglo a las previsiones pertinentes del Código Civil.-----

PARAGRAFO: Declara el señor alcalde que hace entrega del lote a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones, incluso en lo relacionado con el impuesto predial y complementarios el cual ha sido pagado por el vendedor para efectos de la obtención del paz y salvo notarial necesario para otorgar el presente instrumento.-----

Es entendido que será de cargo del COMPRADOR, cualquier suma que se cause o liquide a partir de la fecha con relación al citado inmueble proveniente de cualquier entidad nacional, departamental o municipal por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones o gravámenes de cualquier clase, sean por reliquidación y/o reajustes de las contribuciones por concepto de valorización.-----

QUINTO: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total de la venta del inmueble que se transfiere por la presente escritura es la suma de DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES DIEZ MIL PESOS (\$218.010.000) que se pagarán de contado al VENDEDOR quien los declara recibidos a entera satisfacción.-----

sin
enci
sati
SEPT
Regi
que
públ
COMP
trad
COMP
OCTA
ESCO
escri
el i
medi
INDA
En e
el 3
1996,
inmue
famil
A su
compr
confo
de ju
inmue
se d
socie
NOTA
Los
person



SEXTO: ENTREGA: EL VENDEDOR: A la fecha ha hecho entrega real y material del derecho de dominio que recae sobre el inmueble objeto de este contrato, junto con todos sus usos, costumbres y servidumbres que legal y materialmente correspondan,

sin reserva ni limitación alguna y en el estado en que se encuentra El COMPRADOR, quien lo declara recibido a entera satisfacción.

SEPTIMO: GASTOS: Los derechos notariales y el impuesto de Registro (anotación y registro-beneficencia-boleta de rentas) que se ocasionen por el otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa serán asumidos en un 100% por El COMPRADOR, el pago de los derechos de registro para la tradición de la compraventa serán de cargo exclusivo de El COMPRADOR.

OCTAVO: ACEPTACION: Comparece en este acto la señora JOANNA ESCOBAR RIOS, quien manifestó: Que acepta la presente escritura y en especial da por recibido a entera satisfacción el inmueble que adquiere para la sociedad que representa por medio de la misma.

INDAGACION SOBRE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR:
En este estado interrogado por la suscrita notaria encargada el señor alcalde, conforme el artículo 60. De la Ley 258 de 1996, manifestó bajo la gravedad del juramento que el inmueble objeto de esta venta no está afectado a vivienda familiar.

A su vez presente la representante legal de la sociedad compradora, interrogada por la suscrita notaria encargada conforme a la misma norma citada, manifestó bajo la gravedad de juramento que NO declara afectado a vivienda familiar el inmueble adquirido para la entidad que representa, por que no se dan los presupuestos de ley por adquirir para la sociedad.

NOTA IMPORTANTE PARA TENER EN CUENTA POR LOS COMPARECIENTES:
Los comparecientes manifestaron que ellos se conocieron personal y directamente antes de presentarse en la Notaría

para solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compra-venta que constataron estar realmente interesados en el negocio que la parte compradora verificó de primera mano que la parte vendedora si es realmente propietaria del inmueble que en este instrumento se transfiere, pues ellos se lo señalaron material y satisfactoriamente, que además tuvo la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en copia del título de propiedad, que fueron advertidos que el notario responde por la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 90. Decreto Ley 960 de 1970, motivos por los cuales proceden a firmar la presente escritura.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, advertidos de su registro oportuno, la encontraron conforme a su pensamiento, voluntad y por no OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla con la suscrita Notaria encargada que da fe y autoriza, declarando los comparecientes estar NOTIFICADOS 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, matrícula inmobiliaria y forma de adquisición del inmueble objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para las contratantes conforme lo manda el artículo 102 del Decreto ley 960 de 1.970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia.-----

Así mismo manifiestan los otorgantes que para los efectos propios de las leyes números 365 de 1997 y 793 de 2002 o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que adquirieron y adquieren el inmueble materia u objeto de la presente compraventa con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas.-----

cujo

acc:

PEREC

MEDIA

CLIPER:

SUPER

A LOS

DERECT

032321

ANEXO:

predi:

exped.

nesta

CODIG:

AVAIL

LOTE

\$50.01

LA PRE

ENMENT

100

OSCAR

77

BITO

DA 03239070-387



NOTA: A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos meses, --- contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, ---

cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.-----

DERECHOS NOTARIALES: \$ 602.187 --- RESOLUCIÓN 9306 ADICIONADA MEDIANTE RESOLUCION 9500 DE DICIEMBRE DE 2008 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. IVA \$ 96.350 --- SUPERFONDO \$6.930.-----

A LOS COMPARECIENTES SE LES IMPRIMIO LA HUELLA DEL INDICE DERECHO. SE EXTENDIO EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL: DA 032329066-03239067-03239068-03239069-03239070.-----

ANEXOS. PAZ Y SALVOS: Se anexan paz y salvos de impuesto predial y valorización Noa. PP 0021442, PP 0048328, expedidos por el Municipio de Ballo en ABRIL 24, válidos hasta JUNIO 30 DE 2009.-----

CODIGO CATASTRAL: 105001000010000000001-----

AVALUO \$661.145.011,20 del lote en mayor extensión- VENTA LOTE 1B POR \$218.010.000 AVALUO DEL LOTE OBJETO DE VENTA \$50.002.180.-----

LA PRESENTE ESCRITURA FUE SUSCRITA POR EL DR OSCAR ANDRES PEREZ MUÑOZ --- EL DIA 6 DE JULIO DE 2009.-----

ENMENDADO: 006, 15 de enero de 2009 en hoja DA 03239066 sí vale. ---

OSCAR ANDRES PEREZ MUÑOZ

HUELLA INDICE DERECHO

C.C. 98.643.293

NIT. 890.980.112

Joanna E

JOANNA ESCOBAR RIOS

C.C. 1128405689

REPRESENTANTE LEGAL CONCRETOS Y MEZCLAS LIMITADA

"CONMEZCLAS LTDA"

NIT. 811.013.823-3

DIRECCION

CRA 61 N° 45-16 of 312

TELEFONO

5131414

ACTIVIDAD ECONOMICA

CONSTRUCCION

HUELLA INDICE DERECHO



LMA

LILLIANA MARIA GUTIERREZ CASTAÑO

NOTARIA PRIMERA DE BELLO (E)

INDICE DERECHO



P-010

REGION COI

ALDO HA:
Petrass
ones

NOTA VAI

Certificado Nro:<numCerti>.



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Gerencia de Catastro

"No es un certificado plano catastral, este documento reemplaza la ficha física y es extraído de la base catastral como ficha digital a la fecha 06/06/2019".

FICHA PREDIAL N°:13215381											
MUNICIPIO: BELLO				CORREGIMIENTO: CABECERA							
BARRIO: LA CABANITA				VEREDA: 1							
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CR 51A N 22A-55 LO 1C											
CEDULA CATASTRAL											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.:	PREDIO:	EDIFICIO	U.PREDIAL				
088	1	001	005	0001	00033	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	02	01	0001	0033	0	00	00	0000
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: HABITACIONAL: 100%											
CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NORMAL											
ADQUISICION: TRADICIÓN		MODELO REGISTRAL: NUEVO		CÍRCULO - MATRÍCULA: 01N - 5300352		MATRICULA MADRE: N/D					
PERSONA NATURAL O JURIDICA											
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL			SIGLA COMERCIAL	DOCUMENTO	TIPO	% DERECHO				
1	MUNICIPIO DE BELLO			0	890980112	NIT	100%				
JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION											
No.	ESCRITURA	FECHA DD/MM/AAAA	ENTIDAD	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO						
1	1291	19/06/2009	NOTARIA	ANTIOQUIA	BELLO						
CONSTRUCCIONES											
AREAS											
ÁREA TOTAL LOTE: 349 m² COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0%											
COLINDANTES											

SUR - 0881001005000100001 , NPN: 050880100020100010001300000000 ESTE - 0881001005000100001 , NPN: 050880100020100010001300000000 NORTE - 0881001005000100028
 , NPN: 050880100020100010028900000000 NORTE - 0881001005000100029 , NPN: 050880100020100010029000000000 OESTE - 0881001005000100001 , NPN:
 050880100020100010001300000000

INFORMACIÓN GRÁFICA

Indice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
147		1:2000	2011

INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA

Indice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
AE 109C	3	210	2008		1:5400

VALOR TERRENO: \$ 68.852.644

VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 0

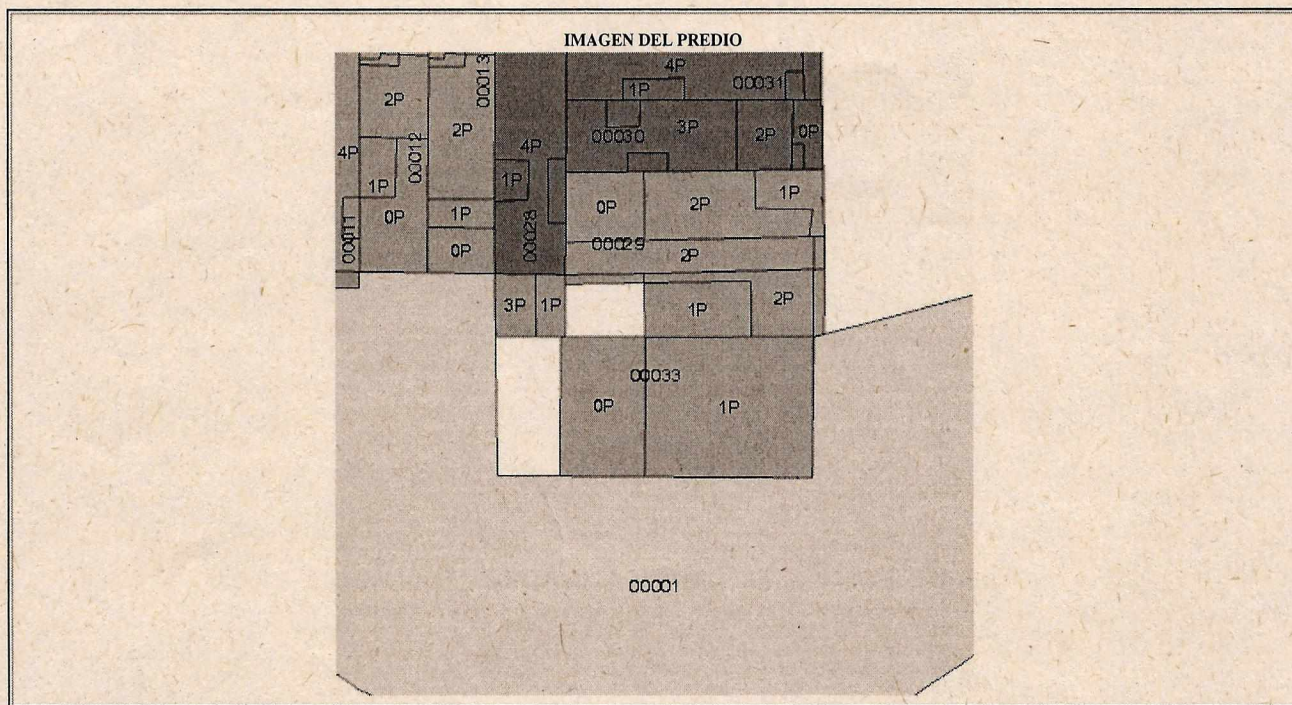
AVALÚO: \$ 68.852.644

ZONAS FÍSICAS

Sector	Codigo Zona	Area
URBANO	11	168 m²
URBANO	25	181 m²

ZONAS GEOECONÓMICAS

Sector	Codigo Zona	Area
URBANO	11	168 m²
URBANO	25	181 m²



Gerencia de 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

L *La Lonja Propiedad Raíz*

Fundada en 1953

AVALUO COMERCIAL
N° 6116 – 0219

LOTE 1 C
LA CABAÑITA

BELLO – ANTIOQUIA
AÑO 2019



AVALUO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN BASICA

SOLICITANTE:	El presente documento corresponde al resumen del trabajo de LA LONJA PROPIEDAD RAÍZ, para el 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.
FECHA DEL AVALUO:	7 de junio de 2019
NUMERO DE AVALUO:	6116 -0219 / Avalúos Bello/ Municipio.
DIRECCION:	Lote N° 1 C.. Municipio de Bello. Departamento de Antioquia.
COMUNA:	02 La Madera
SECTOR:	La Cabañita.
PERITOS ASIGNADOS:	Ana María Sánchez R.A.A. AVAL – 39443016 y Jorge Andrés Ballesteros Borja: RAA AVAL 8125432.
OBJETO DEL AVALUO:	Determinar el valor comercial de venta, del lote 1 C, ubicado en la Urbanización La Cabañita, donde están asentadas dos viviendas de 1 y 2 pisos y las construcciones existentes en las viviendas.
CONDICIONES LIMITATIVAS:	El lote objeto de estudio, tiene registrada como nomenclatura: Carrera 51 A N° 22 A 55 / 57. El área del lote es tomada del certificado aportado. El lote objeto de estudio, se valora como lote urbanizado, dentro de zona residencial, estrato 4. Las construidas, son producto de la medición de los peritos, por lo tanto son aproximadas y sujetas a revisión.
OCUPACIÓN ACTUAL:	Vivienda de dos pisos N° 22 A – 57: Sra. Luz Elena Álvarez Vivienda de un piso: N° 22 A – 55 Sra. Gladys Cárdenas Cano

2. TITULACION

PROPIETARIO:	Municipio de Bello. La anterior información no constituye estudio de títulos.
DOCUMENTACION ESTUDIADA:	Copia de certificado de libertad y tradición de fecha 29 de abril de 2015 matrícula 01N-5300352, escritura pública N° 1291 del 19 de junio de 2009 de la Notaria Primera de Bello; base de datos de la Lonja Propiedad Raíz.
MATRICULA INMOBILIARIA:	01N-5300352 De la Oficina de Instrumentos públicos de Medellín - Zona Norte.

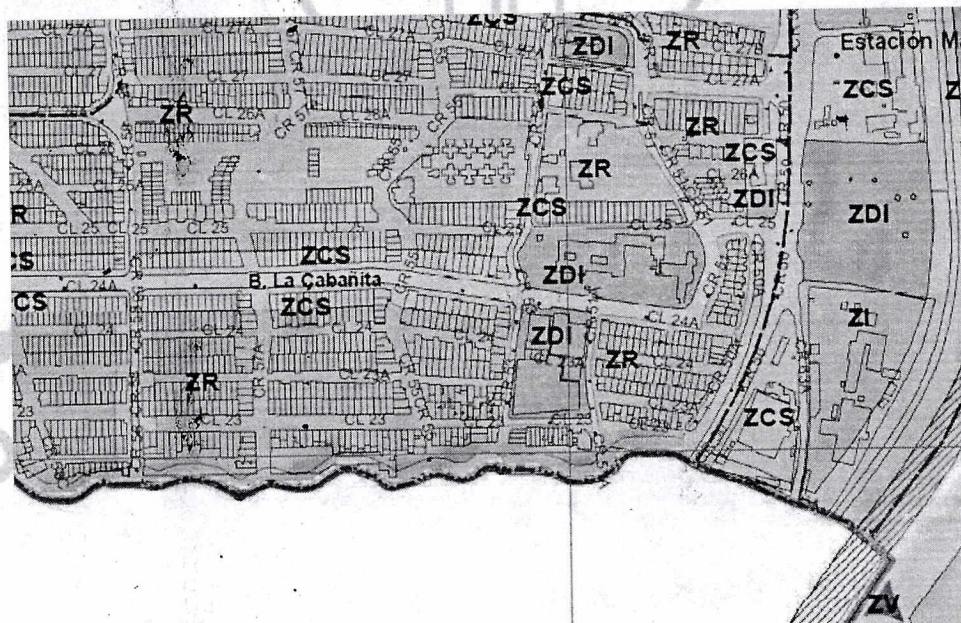
No se ha realizado ningún tipo de investigación legal de la propiedad. No nos hacemos responsables por la descripción legal de la propiedad que se valúa o cualesquiera aspectos legales, incluyendo aquellos que surjan de los títulos de propiedad o gravámenes. Se considera que el título de propiedad está correcto y la propiedad es comercializable en tanto no se indique lo contrario. Se asume que el inmueble está libre de embargo, subsidio, invasión u otros gravámenes hasta que no se indique lo contrario.

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR:

Actividad predominante: Residencial, de estrato 4.

En su vecindad se destacan las instituciones educativas Colegio Parroquial San Buenaventura; el Colegio Betlehemitas, además la Iglesia Santa Clara de Asís, el Centro Comercial La Cabañita, El supermercado Metro, la Estación Madera del sistema Metro.

Vías de acceso al sector Calle 24A y las carreras 50 (Autopista Norte) y 53.



Plano PL03 Usos Generales del Suelo Tomado del Acuerdo 33 de 2009



Avaluó N° 6116 - 0219
Lote 1 C
La Cabañita
Bello - Antioquia
Hoja 4 de 11

4. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIÓN DEL LOTE:

Lote de forma rectangular, de topografía plana, ubicada en la manzana que forman la carrera 51 A con la calle 22 A, extremo sur de la carrera 51 A, vía ciega

LINDEROS: Contenidos en la escritura pública N° 1291 del 19 de junio de 2009 de la Notaria Primera de Bello

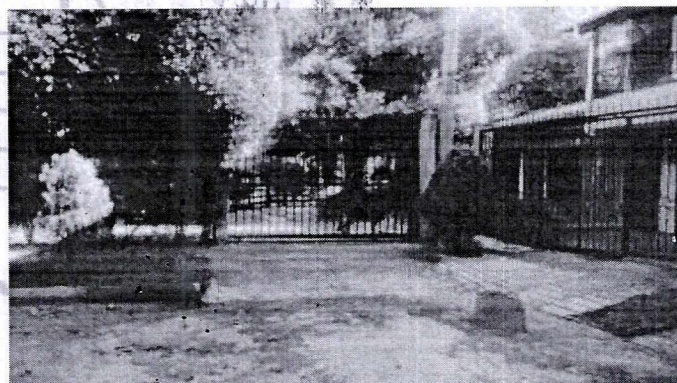
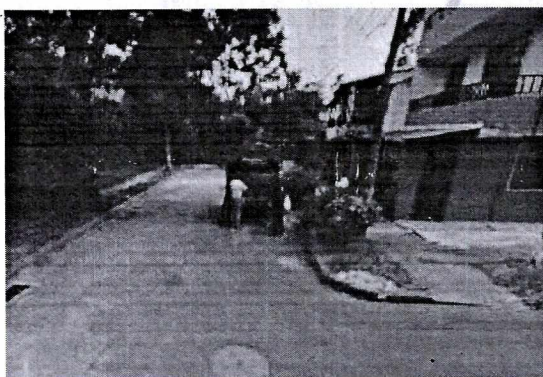
Área del lote: 346,00 m² Dato tomado del certificado aportado.

Observaciones:

Durante la inspección ocular, el Señor José Ignacio Osorio (320 727 80 48), de la vivienda N° Carrera 51 A N° 22 A 57, indicó en campo, una obra civil construida, para estabilizar el talud, en zona de retiro con la quebrada La Madera.

SERVICIOS CON LOS QUE
CUENTAN LOS INMUEBLES

Energía: Si Acueducto: Si Red de gas: Si
Teléfono: Si Alcantarillado: Si



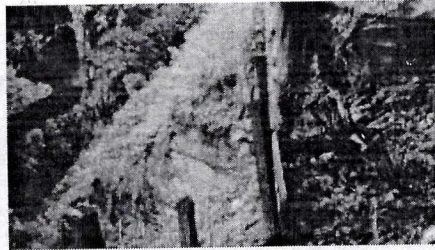
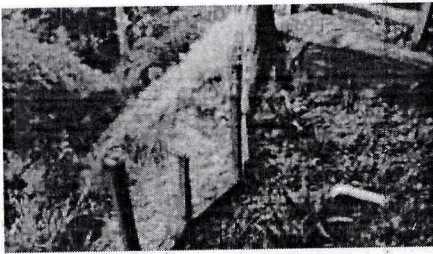
Frente a carrera 51 A



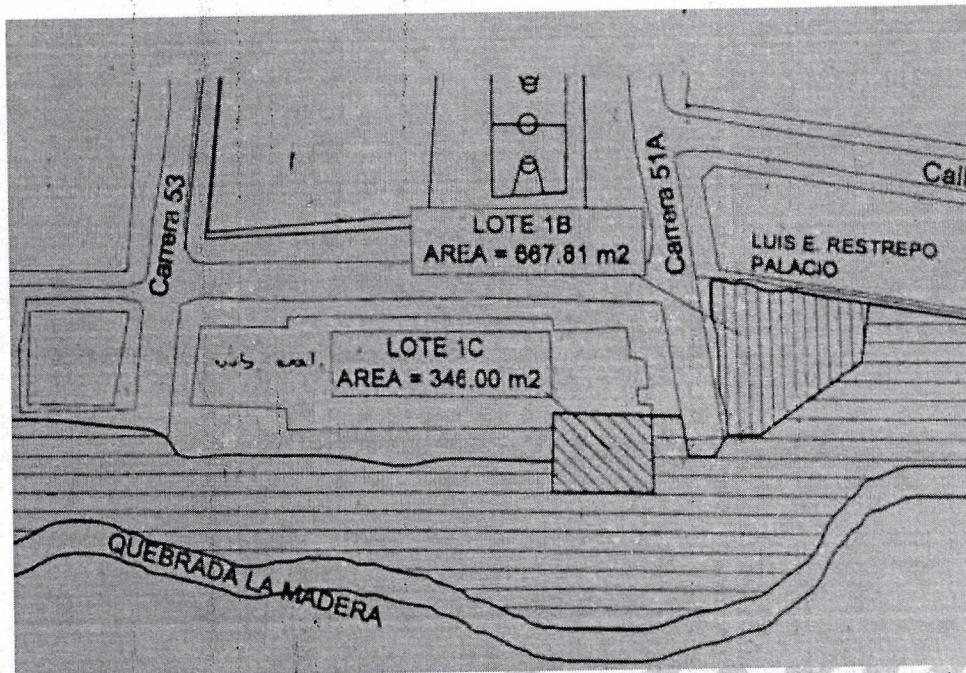
Vivienda de un piso



Vivienda de dos pisos



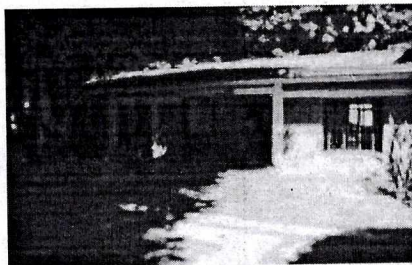
Obras civiles en talud



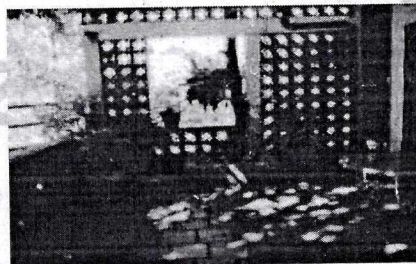
Plano tomado de la escritura pública N° 1291 del 19 de junio de 2009 de la Notaria Primera de Bello

VIVIENDA N° 22 A - 55 (UN PISO)

Comodidades: Sala comedor, 3 Alcobas, 3 Baños, Cocina integral, Zona de ropas y Patio



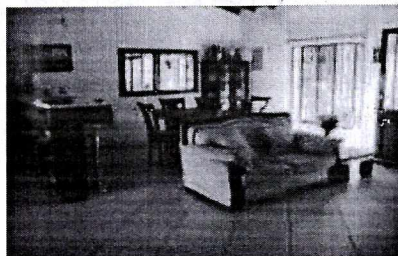
FACHADA



ANTEJARDÍN



Avaluó N° 6116 - 0219
Lote 1 C
La Cabañita
Bello - Antioquia
Hoja 6 de 11



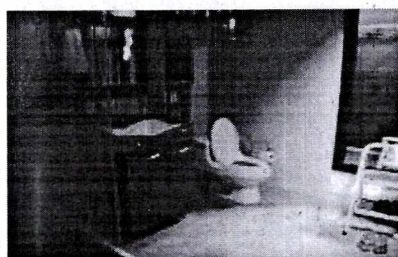
SALA



COMEDOR



COCINA



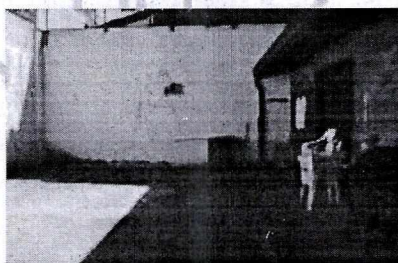
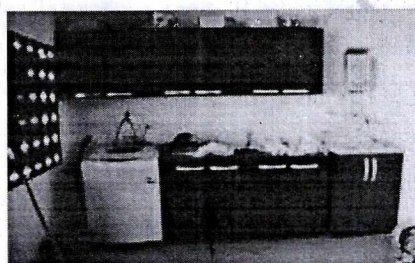
BAÑO



ALCOBA



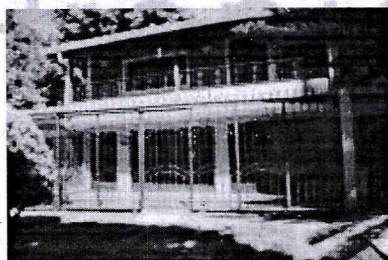
VESTIER



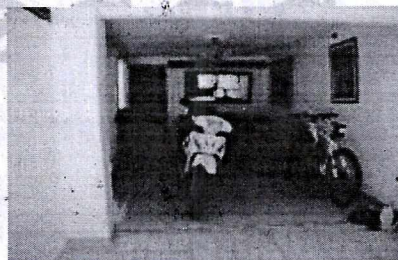
VIVIENDA N° 22 A – 57 (DOS PISOS)

Primer piso: Garaje – Sala / 2 Alcobas / 1 Baño / Cocina – comedor / Patio y zona de ropas

Segundo piso: 2 Alcobas / 1 Baño



FACHADA



GARAJE

Numero único 444 93 31 / Cel 320 696 33 07
Medellín: Carrera 46 No.53-48 Local 107
Bello: Calle 51 No.48-72 Local 203/4
www.lalonzapropiedadraiz.com



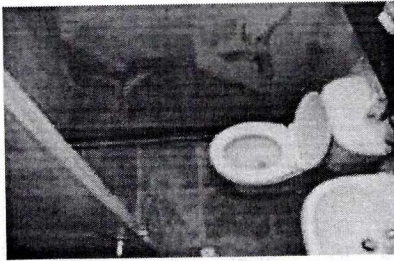
SALA



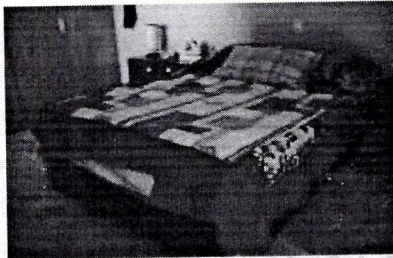
COMEDOR



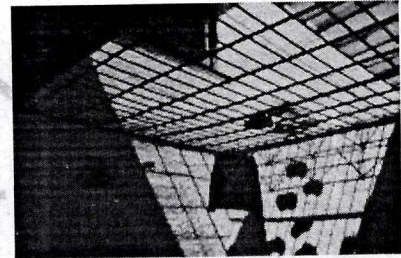
COCINA



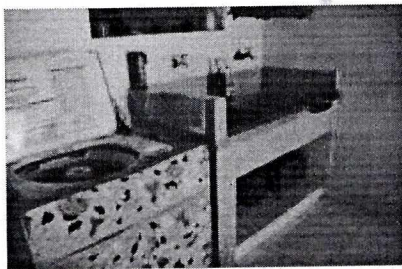
BAÑO



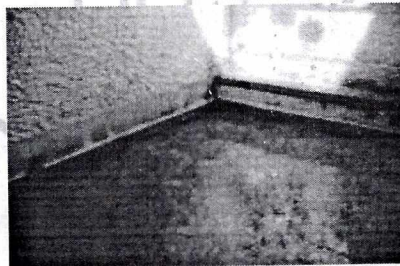
ALCOBA



REJA PATIO



ZONA DE ROPAS



PATIO

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN		
Estructura: Muros portantes, con columnas y vigas de concreto Muros: Revocados y pintados. Piso: Cerámica	Baño: Enchape en cerámica y cabina en vidrio templado. Cocinas: Integral, muebles en madera, red de gas.	Ventanas: Marcos en lámina y vidrios claros, las exteriores con rejas de seguridad. Puertas: Las exteriores metálicas, internas en madera.
Áreas construidas: N° 22 A – 55 122,40 Aproximadas N° 22 A – 57 225,60 aproximadas		



5. CONSIDERACIONES GENERALES

Del sector:

Los barrios Las Cabañas y Cabañitas, son los de mejor estratificación dentro del municipio de Bello, su urbanismo es completo y armonioso; cuenta con buen transporte público sobre la Autopista y con el sistema Metro, con la Estación Madera; en su vecindad se encuentra el almacén Jumbo

6. METODO DEL AVALUO

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.

Para llegar al precio del lote objeto de estudio, buscamos casas unifamiliares en el sector, efectuamos un descuento por negociación, al valor obtenido luego del descuento, le restamos el valor de las construcciones y la diferencia es el valor del lote de la oferta estudiada

Para establecer el Factor de Comercialización se utilizó la Tabla de Herweert, estableciendo los coeficientes de oferta y demanda de acuerdo a criterio del comité, para este tipo de predios. Se definió en 3%

Registramos las ofertas encontradas:

La Lonja
Propiedad Raiz



<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bello/cabanas-det-3960928.aspx>

5 alcobas, 4 closet, cocina integral, sala y comedor, 2 balcones, 3 baños, 1 cabinado, 2 patios, cuarto útil, red de gas, parqueadero

cel 311 865 92 74

Pedido			\$ 450.000.000
descuento	3%	\$ 2.910.000	\$ 436.500.000
lote	150	\$ 576.667	\$ 86.500.000
cons	250	\$ 1.400.000	\$ 350.000.000

<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bello/cabanas-det-3684324.aspx>

PARQUEADERO 5 Alcobas/closet, 4 baños/2 cabinados, cocina integral/gas x red, sala comedor, piso baldosa, zona ropas, balcón, hall, mesanina COD. WEB:33594.

Tel 311 867 56 63

Pedido			\$ 500.000.000
descuento	3%	\$ 4.041.667	\$ 485.000.000
lote	120	\$ 570.833	\$ 68.500.000
cons	245	\$ 1.700.000	\$ 416.500.000

<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bello/cabanas-det-4607011.aspx>

FUTURO PARA CONSTRUIR , CON GARAJE SALA COMEDOR COCINA SEMINTEGRAL RED DE GAS TRES ALCOBAS, DOS BAÑOS PATIO, PISO

Cel 312 274 06 53

Pedido			\$ 430.000.000
descuento	3%	\$ 2.780.667	\$ 417.100.000
lote	150	\$ 540.667	\$ 81.100.000
cons	240	\$ 1.400.000	\$ 336.000.000

PROMEDIO	\$ 562.722
DES ESTAN	19.322
COEF VARIA	3,43%
LIMITE INFERIOR	\$ 543.400
LIMITE SUPERIOR	\$ 582.044
VALOR ADOPTADO	\$ 563.000

VALOR M² DE LOTE ADOPTADO: \$ 563.000

Al tabular la metodología comparativa, obtuvimos el valor del bien, según la Resolución 620 de 2008 de IGAC, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. (Tomado del Artículo 11° RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 del IGAC).



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.

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%.

Vida técnica en años: 70 años. Muros portantes

Indice de costos de construcción Construdata # 190

Item	Valor M²
Costos indirectos: Exclusivos del trabajo de campo, incluyendo administración directa de la obra	\$ 1.558.439
Costos Indirectos: Impuestos, garantías, conexión de servicios públicos, honorarios	

ITEM	EDAD	VIDA TECNICA EN AÑOS	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
N° 22 A - 55	7	70	10%	2	7,89%	\$ 1.558.439	\$ 122.987	\$ 1.435.452
N° 22 A - 57	10	70	14%	2,5	15,59%	\$ 1.558.439	\$ 242.958	\$ 1.315.481

ITEM	Area construida	Valor x m²	Valor total
N° 22 A - 55	122,40	\$ 1.435.452	\$ 175.699.284
N° 22 A - 57	225,60	\$ 1.315.481	\$ 296.772.406



7. CRITERIOS DEL AVALUO

Para efectos de la conformación del precio de venta del bien valuado, entre otros criterios, hemos tenido en cuenta:

El área del lote, como lote urbanizado, dentro de zona residencial, estrato 4.

El uso residencial

Los servicios con que cuenta

Calidad del sector y posición socio – económica

Los tipos de edificaciones circunvecinas

Su vecindario

Estado de las vías y servicios públicos.

Sus áreas construidas, acabados y estado de conservación

8. VIGENCIA DEL AVALUO

Teniendo en el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe.

9. VALOR DE VENTA

VALOR DEL LOTE:

DESCRIPCIÓN	ÁREA M²	VALOR M²	VALOR TOTAL
LOTE	346,00	\$ 563.000	\$ 194.798.000
TOTAL AVALÚO			\$ 194.798.000
VALORES EN LETRAS			
CIENTO NOVENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS			

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

ITEM	Área construida	Valor x m²	Valor total
N° 22 A – 55	122,40	\$ 1.435.452	\$ 175.699.284
N° 22 A – 57	225,60	\$ 1.315.481	\$ 296.772.406

LA LONJA PROPIEDAD RAIZ.

ANA MARIA SANCHEZ S.
R.A.A AVAL – 39443016.
Coordinadora de avalúos.