



114

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

Nro Matricula: 01N-261337

Pagina 1

Impreso el 13 de Junio de 2019 a las 02:10:06 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: 03-11-1981 RADICACION: 1981-04279 CON: DOCUMENTO DE: 03-11-1981
CODIGO CATASTRAL: 0881001036001200003000000000 COD. CATASTRAL ANT.: 13601200003000000005
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

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

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 51 50-58

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

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

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

ESPECIFICACION: 106 PARTICION

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

DE: SALAZAR R EUSEBIO

DE: SIERRA S NICOLAS

DE: CALLEJAS DE SIERRA BLANCA

A: SIERRA S NICOLAS

A: CALLEJAS DE SIERRA BLANCA

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

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

ESPECIFICACION: 150 ADJUDICACION POR SUCESION

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

DE: CALLEJAS DE SIERRA BLANCA

A: SIERRA S NICOLAS

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

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

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SIERRA SIERRA NICOLAS

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

X

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

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

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

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

Nro Matricula: 01N-261337

Pagina 2

Impreso el 13 de Junio de 2019 a las 02:10:06 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

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

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

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

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

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

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

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

DE: SIERRA CALLEJAS JOSE LUIS 3332121

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

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

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

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

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

DE: SIERRA CALLEJAS NICOLAS DE JESUS

DE: SIERRA CALLEJAS JOSE RODRIGO

DE: SIERRA CALLEJAS HERNANDO

DE: SIERRA NAUGHTON CHRISTINE DENISE

DE: SIERRA NAUGHTON BLANCA HELENA

DE: SIERRA NAUGHTON VERONICA NICOLE

DE: SIERRA NAUGHTON MARIA PATRICIA

A: ZAPATA VELEZ ADRIANA MARIA

A: GALLEGO ARANGO JUAN DAVID

43801902 X

71706349 X

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

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

ESPECIFICACION: 0203 HIPOTECA DERECHOS 80% (GRAVAMEN)

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

DE: ZAPATA VELEZ ADRIANA MARIA

43801902 X

DE: GALLEGO ARANGO JUAN DAVID

71706349 X

A: SIERRA CALLEJAS NICOLAS DE JESUS

A: SIERRA CALLEJAS JOSE RODRIGO

A: SIERRA CALLEJAS HERNANDO

A: SIERRA NAUGHTON CHRISTINE DENISE

A: SIERRA NAUGHTON MARIA PATRICIA

A: SIERRA NAUGHTON BLANCA HELENA

A: SIERRA NAUGHTON VERONICA NICOLE

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

115

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

Nro Matricula: 01N-261337

Pagina 3

Impreso el 13 de Junio de 2019 a las 02:10:06 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

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

Se cancela la anotacion No, 7,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

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

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

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

ESPECIFICACION: 0144 PERMUTA (MODO DE ADQUISICION)

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

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

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

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

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

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

DE: MUNICIPIO DE BELLO	X
------------------------	---

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 22-05-2017 Radicacion: 2017-22962 VALOR ACTO: \$

Documento: RESOLUCION SN del: 15-05-2017 MUNICIPIO DE BELLO de BELLO

Se cancela la anotacion No, 12,

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

Nro Matricula: 01N-261337

Pagina 4

Impreso el 13 de Junio de 2019 a las 02:10:07 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: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DESAFECTACION POR CAUSA DE OBRA PUBLICA.

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

DE: MUNICIPIO DE BELLO

8909801121 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

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

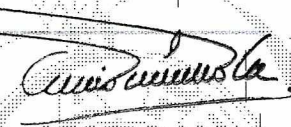
Anotacion Nro: 4 Nro correccion: 1 Radicacion: C2006-81 fecha 24-01-2006
LO CORREGIDO "HERNANDO" EN CASILLA DE PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL
ACTO.VALE.MEMG.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

USUARIO: CAJERO77 Impreso por:CAJERO77

TURNO: 2019-130628 FECHA: 13-06-2019

El Registrador Principal


13 JUN 2019
MARIO ERNESTO VELASCO MOSQUERA
REGISTRADOR PRINCIPAL I:PP ZONA NORTE
MEDELLIN

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA



1386 29.06.11



ESCRITURA PUBLICA NRO.: MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS (1386) -----
FECHA: junio 29 DE 2011. -----
CLASE DE ACTO: PERMUTA-----
OTORGANTES: MUNICIPIO DE BELLO Y MAX PROYECTOS S.A.S. -----

ESTHER EULIVIA CAMPO HIGUITA
NOTARIA SEGUNDA DEL
CIRCULO DE BELLO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

PRIMER INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155843-----
CÓDIGO CATASTRAL: 0881001044032000290000000000-----

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

MUNICIPIO: BELLO URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA
NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE NÚMERO 11 de la MANZANA NÚMERO 6-----

SEGUNDO INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155844-----
CÓDIGO CATASTRAL: 0881001044032000340000000000-----

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

MUNICIPIO: BELLO URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA
NOMBRE O DIRECCIÓN:LOTE NÚMERO 12 MANZANA NÚMERO 6-----

TERCER INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155845-----
CÓDIGO CATASTRAL: 0881001044032000310000000000-----

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

MUNICIPIO: BELLO URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA
NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE NÚMERO 13 de la MANZANA NÚMERO 6-----

CUARTO INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155846-----
CÓDIGO CATASTRAL: 0881001044032000300000000000-----

URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA

NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE NÚMERO 13 de la MANZANA NÚMERO 7-----

SEXTO INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155867.-----

CÓDIGO CATASTRAL: 0881001044043000440000000000-----

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

MUNICIPIO: BELLO

URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA

NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE NÚMERO 14 de la MANZANA NÚMERO 7-----

SÉPTIMO INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155868.-----

CÓDIGO CATASTRAL: 088100104404300043000000000000-----

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

MUNICIPIO: BELLO

URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA

NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE NÚMERO 15 de la MANZANA NÚMERO 7-----

OCTAVO INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155869-----

CÓDIGO CATASTRAL: 0881001044043000420000000000-----

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

MUNICIPIO: BELLO

URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA

NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE NÚMERO 17 de la MANZANA NÚMERO 7-----

NOVENO INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155870-----

CÓDIGO CATASTRAL: 0881001044043000410000000000-----

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

MUNICIPIO: BELLO

URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA

NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE NÚMERO 18 de la MANZANA NÚMERO 7-----

.....

1840 1841 1842 1843 1844 1845 1846 1847 1848 1849 1850 1851 1852 1853 1854 1855 1856 1857 1858 1859 1860 1861 1862 1863 1864 1865 1866 1867 1868 1869 1870 1871 1872 1873 1874 1875 1876 1877 1878 1879 1880 1881 1882 1883 1884 1885 1886 1887 1888 1889 1890 1891 1892 1893 1894 1895 1896 1897 1898 1899 1900 1901 1902 1903 1904 1905 1906 1907 1908 1909 1910 1911 1912 1913 1914 1915 1916 1917 1918 1919 1920 1921 1922 1923 1924 1925 1926 1927 1928 1929 1930 1931 1932 1933 1934 1935 1936 1937 1938 1939 1940 1941 1942 1943 1944 1945 1946 1947 1948 1949 1950 1951 1952 1953 1954 1955 1956 1957 1958 1959 1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 2607 2608 2609 2610 2611 2612 2613 2614 2615 2616 2617 2618 2619 2620 2621 2622 2623 2624 2625 2626 2627 2628 2629 2630 2631 2632 2633 2634 2635 2636 2637 2638 2639 2640 2641 2642 2643 2644 2645 2646 2647 2648 2649 2650 2651 2652 2653 2654 2655 2656 2657 2



NOTARIA SEGUNDA DEL
CIRCULO DE BELLO
Martha Isabel Campo Higuita
NOTARIA

DÉCIMO INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155.871-----

CÓDIGO CATASTRAL: 0881001044043000400000000000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

MUNICIPIO: BELLO URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA

NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE NÚMERO 19 — de la

MANZANA NÚMERO 7-----

ESTHER FUMIA CAMPO HIGUITA
NOTARIA SEGUNDA DEL
CIRCULO DE BELLO

DÉCIMO PRIMER INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155874-----

CÓDIGO CATASTRAL: 0881001044043000390000000000-----

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

MUNICIPIO: BELLO

URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA

NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE NÚMERO 28 de la MANZANA NÚMERO 7-----

DÉCIMO SEGUNDO INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155875-----

CÓDIGO CATASTRAL: 0881001044043000380000000000-----

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

MUNICIPIO: BELLO

URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA

NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE NÚMERO 29 de la MANZANA NÚMERO 7-----

DÉCIMO TERCER INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155876-----

CÓDIGO CATASTRAL: 0881001044043000370000000000-----

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

MUNICIPIO: BELLO

URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA

NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE NÚMERO 30 de la MANZANA NÚMERO 7-----

DÉCIMO CUARTO INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155877-----

CÓDIGO CATASTRAL: 0881001044043000360000000000-----

MUNICIPIO: BELLO

URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA

NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE NÚMERO 32 de la MANZANA NÚMERO 7-----

DÉCIMO SEXTO INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155879-----

CÓDIGO CATASTRAL: 0881001044043000090000000000-----

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

MUNICIPIO: BELLO

URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA

NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE NÚMERO 33 de la MANZANA NÚMERO 7-----

DÉCIMO SÉPTIMO INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-5005305-----

CÓDIGO CATASTRAL: 0881001032001000200000000000-----

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

MUNICIPIO: BELLO

BARRIO EL PORVENIR

NOMBRE O DIRECCIÓN: Carrera 58A número 53-61-----

DÉCIMO OCTAVO INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-5080759-----

CÓDIGO CATASTRAL: 0881001032001000770000000000-----

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

MUNICIPIO: BELLO

BARRIO EL PORVENIR

NOMBRE O DIRECCIÓN: Carrera 58A número 53-151-----

DÉCIMO NOVENO INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-5080760-----

CÓDIGO CATASTRAL: 0881001032001000780000000000-----

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

MUNICIPIO: BELLO

BARRIO EL PORVENIR

NOMBRE O DIRECCIÓN: Carrera 58A número 53-145-----



NOTARIA SEGUNDA DEL
CIRCUITO DE BELLO
Martha Isabel Campo Higuita
NOTARIA

VIGÉSIMO INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-5136137 - - -
CÓDIGO CATASTRAL: 0881001032001000820000000000
UBICACIÓN DEL INMUEBLE
MUNICIPIO: BELLO BARRIO EL PORVENIR
NOMBRE O DIRECCIÓN: Carrera 58A número 53-125

ESTHER FÚLVICA CAMPO HIGUITA
NOTARIA SEGUNDA DEL
CIRCUITO DE BELLO
Encargada

VIGÉSIMO PRIMER INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-5274050-----
CÓDIGO CATASTRAL: 0881001077110000200000000000-----
UBICACIÓN DEL INMUEBLE
MUNICIPIO: BELLO BARRIO NIQUIA
NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE 1A-----

VIGÉSIMO SEGUNDO INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-261337-----
CÓDIGO CATASTRAL 088100103601200003000000000000-----
UBICACIÓN DEL INMUEBLE
MUNICIPIO: BELLO -----
NOMBRE O DIRECCIÓN: Calle 51 número 50-58-----

DATOS DE LA ESCRITURA

ESCRITURA NÚMERO: 1386 DÍA: 29 MES: JUNIO — AÑO 2011
NOTARIA DE ORIGEN: SEGUNDA CIUDAD: BELLO

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN:	VALOR DEL ACTO
0144	PERMUTA	\$1.656.093.909,00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Dr. OSCAR ANDRÉS PÉREZ MUÑOZ	98.643.293
Alcalde del MUNICIPIO DE BELLO	Nit. 890.980.112-1
PERMUTANTE NÚMERO UNO (1)-----	

NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE BELLO

ENCARGADA
NOTARIA SEGUNDA DEL
CÍRCULO DE BELLO
Encargada

En el Municipio de Bello, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los VEINTINUEVE (29) - - - - - días del mes de JUNIO - - - - - de dos mil once (2011), ante el Despacho de la Notaría Segunda del Círculo de Bello, cuya Encargada es la doctora **ESTHER FULVIA CAMPO HIGUITA**, comparecieron: comparecieron: Doctor **OSCAR ANDRÉS PÉREZ MUÑOZ**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.643.293 de Bello, quien actúa /en calidad de ALCALDE DEL MUNICIPIO DE BELLO/ según consta en acta de posesión de la Notaría Primera del Círculo de Bello, del primero (1º) de enero de 2008 y facultado por el Concejo Municipal según Acuerdo 041 de noviembre 20 de 2009, documentos que se protocolizaron con este instrumento, de una parte y de la otra parte, señora **HELGA MARÍA AGUDELO HENAO**, mujer, mayor de edad, vecina de Medellín, — identificada con la cédula de ciudadanía número 43.096.528 expedida en Medellín, — de estado civil casada — con sociedad conyugal vigente - - - - - quien actúa en calidad de Representante Legal de la sociedad **MAX PROYECTOS S.A.S.**, con domicilio en el Municipio de Medellín, constituida mediante documento privado de junio 16 de 2011 de los Accionistas, registrado en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia en junio 16 de 2011, en el libro 9, bajo el número 10891, Nit. 900.443.810.-5, matrícula 21-450766-12, según Certificado de Existencia y Representación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, que se adjunta a esta escritura, han convenido celebrar la presente escritura pública de permuta que se rige por las estipulaciones que a continuación se enuncian y en lo previsto en ellas por las disposiciones legales y en tal calidad manifestaron:-----

PRIMERO: Que EL MUNICIPIO DE BELLO, es propietario de los siguientes bienes inmuebles: -----

a.- **LOTE NÚMERO ONCE (11)** de la **MANZANA NÚMERO SEIS (6)**, que hace parte de la **URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA** situada en el **MUNICIPIO DE BELLO**, con un área aproximada de 240,00 metros cuadrados y linda: Por el **frente o norte**, en 8,00 metros, con la diagonal 59; por el **sur**, en 8,00 metros, con lote número 35; por el **occidente**, en 30,00 metros, con lote número 12 y por el **oriente**, en 30,00 metros,



con lote número 10-----

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155843-----

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: EI MUNICIPIO DE BELLO, adquirió el inmueble antes descrito, así: Por cesión que le hiciera OBRAS DE INGENIERÍA LTDA., mediante la escritura pública número 1656 del 29 de julio de 1985 de la

Notaría Única hoy Primera del Círculo de Bello, debidamente registrada.-----

b.- LOTE NÚMERO DOCE (12) MANZANA NÚMERO SEIS (6), que hace parte de la **URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA** situada en el **MUNICIPIO DE BELLO**, con un área aproximada de 240,00 metros cuadrados y linda: Por el **frente o norte**, en 8,00 metros, con la diagonal 59; por el **sur**, en 8,00 metros, con lote número 34; por el **occidente**, en 30,00 metros, con lote número 13 (sic) y por el **oriente**, en 30,00 metros, con lote número 11.-----

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155844-----

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: EI MUNICIPIO DE BELLO, adquirió el inmueble antes descrito, así: Por cesión que le hiciera OBRAS DE INGENIERÍA LTDA., mediante la escritura pública número 1656 del 29 de julio de 1985 de la Notaría Única hoy Primera del Círculo de Bello, debidamente registrada.-----

c.- LOTE NÚMERO TRECE (13) de la MANZANA NÚMERO SEIS (6), que hace parte de la **URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA** situada en el **MUNICIPIO DE BELLO**, con un área aproximada de 240,00 metros cuadrados y linda: Por el **frente o norte**, en 8,00 metros, con la diagonal 59; por el **sur**, en 8,00 metros, con lote número 33; por el **occidente**, en 30,00 metros, con lote número 14; por el **oriente**, en 30,00 metros, con lote número 12-----

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155845-----

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: EI MUNICIPIO DE BELLO, adquirió el inmueble antes descrito, así: Por cesión que le hiciera OBRAS DE INGENIERÍA LTDA., mediante la escritura pública número 1656 del 29 de julio de 1985 de la Notaría Única hoy Primera del Círculo de Bello, debidamente registrada.-----

d.- LOTE NÚMERO CATORCE (14) de la MANZANA NÚMERO SEIS (6), que hace parte de la **URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA** situada en el **MUNICIPIO DE BELLO**, con un área aproximada de 240,00 metros cuadrados, linda: Por el **frente o norte**, en

ESTHER FULVIA CAMPO HIGUERA
NOTARIA SEGUNDA DEL
CÍRCULO DE BELLO
Encargada

e.- LOTE NÚMERO TRECE (13) de la **MANZANA NÚMERO SIETE (7)**, que hace parte de la **URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA** situada en el **MUNICIPIO DE BELLO**, con un área aproximada de 240,00 metros cuadrados y linda: Por el **frente o norte**, en 8,00 metros, con diagonal 60; por el **sur**, en 8,00 metros, con lote número 33; por el **occidente**, en 30,00 metros, con lote número 14 y por el **oriente**, en 30,00 metros, con lote número 12-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155866-----

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: El MUNICIPIO DE BELLO, adquirió el inmueble antes descrito, así: Por cesión que le hiciera OBRAS DE INGENIERÍA LTDA., mediante la escritura pública número 1251 del 27 de junio de 1983 de la Notaría Única hoy Primera del Círculo de Bello, debidamente registrada.-----

f.- LOTE NÚMERO CATORCE (14) de la **MANZANA NÚMERO SIETE (7)**, que hace parte de la **URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA** situada en el **MUNICIPIO DE BELLO**, con un área aproximada de 240,00 metros cuadrados y linda: Por el **frente o norte**, en 8,00 metros, con diagonal 60; por el **sur**, en 8,00 metros, con lote número 32; por el **occidente**, en 30,00 metros, con lote número 15 y por el **oriente**, en 30,00 metros, con lote número 13.-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155867-----

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: El MUNICIPIO DE BELLO, adquirió el inmueble antes descrito, así: Por cesión que le hiciera OBRAS DE INGENIERÍA LTDA., mediante la escritura pública número 1251 del 27 de junio de 1983 de la Notaría Única hoy Primera del Círculo de Bello, debidamente registrada.-----

g.- LOTE NÚMERO QUINCE (15) de la **MANZANA NÚMERO SIETE (7)**, que hace parte de la **URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA** situada en el **MUNICIPIO DE BELLO**, con un área aproximada de 240,00 metros cuadrados y linda: Por el **frente o norte**, en 8,00 metros, con diagonal 60; por el **sur**, en 8,00 metros, con lote número 31; por el **occidente**, e 30,00 metros, con lote número 16 y por el **oriente**, en 30,00 metros, con lote número 14-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155868-----

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: El MUNICIPIO DE BELLO, adquirió el inmueble antes descrito, así: Por cesión que le hiciera OBRAS DE INGENIERÍA LTDA., mediante la escritura pública número 1251 del 27 de junio de 1983 de la Notaría Única hoy



Primera del Círculo de Bello, debidamente registrada.-----

h.- LOTE NÚMERO DIECISIETE (17) de la **MANZANA NÚMERO SIETE (7)**, que hace parte de la **URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA** situada en el **MUNICIPIO DE BELLO**, con un área aproximada de 240,00 metros cuadrados y linda: Por el **frente o norte**, en 8,00 metros, con diagonal 60; por el

sur, en 8,00 metros, con lote número 29; por el **occidente**, en 30,00 metros, con lote número 18 y por el **oriente**, en 30,00 metros, con lote número 16-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155869-----

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: El MUNICIPIO DE BELLO, adquirió el inmueble antes descrito, así: Por cesión que le hiciera OBRAS DE INGENIERÍA LTDA., mediante la escritura pública número 1251 del 27 de junio de 1983 de la Notaría Única hoy Primera del Círculo de Bello, debidamente registrada.-----

i.- LOTE NÚMERO DIECIOCHO (18) de la **MANZANA NÚMERO SIETE (7)**, que hace parte de la **URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA** situada en el **MUNICIPIO DE BELLO**, con un área aproximada de 240,00 metros cuadrados y linda: Por el **frente o norte**, en 8,00 metros, con diagonal 60; por el **sur**, en 8,00 metros, con lote número 28; por el **occidente**, en 30,00 metros, con lote número 19 y por el **oriente**, en 30,00 metros, con lote número 17-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155870-----

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: El MUNICIPIO DE BELLO, adquirió el inmueble antes descrito, así: Por cesión que le hiciera OBRAS DE INGENIERÍA LTDA., mediante la escritura pública número 1251 del 27 de junio de 1983 de la Notaría Única hoy Primera del Círculo de Bello, debidamente registrada.-----

j.- LOTE NÚMERO DIECINUEVE (19) de la **MANZANA NÚMERO SIETE (7)**, que hace parte de la **URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA** situada en el **MUNICIPIO DE BELLO**, con un área aproximada de 240,00 metros cuadrados y linda: Por el **frente o norte**, en 8,00 metros, con diagonal 60; por el **sur**, en 8,00 metros, con lote número 27; por el **occidente**, en 30,00 metros, con lotes números 20, 21, 22 y 23 y por el **oriente**, en 30,00 metros, con lote número 18.-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155871-----

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: El MUNICIPIO DE BELLO, adquirió el inmueble antes

NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE BELLO
Encargada

con lote número 29-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155874-----

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: El MUNICIPIO DE BELLO, adquirió el inmueble antes descrito, así: Por cesión que le hiciera OBRAS DE INGENIERÍA LTDA., mediante la escritura pública número 1251 del 27 de junio de 1983 de la Notaría Única hoy Primera del Círculo de Bello, debidamente registrada.-----

I.- LOTE NÚMERO VEINTINUEVE (29) de la **MANZANA NÚMERO SIETE (7)**, que hace parte de la **URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA** situada en el **MUNICIPIO DE BELLO**, con un área aproximada de 240,00 metros cuadrados y linda: Por el **frente o sur**, en 8,00 metros, con diagonal 59; por el **norte**, en 8,00 metros, con lote número 17; por el **occidente**, en 30,00 metros, con lote número 28 y por el **oriente**, en 30,00 metros, con lote número 30-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155875-----

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: El MUNICIPIO DE BELLO, adquirió el inmueble antes descrito, así: Por cesión que le hiciera OBRAS DE INGENIERÍA LTDA., mediante la escritura pública número 1251 del 27 de junio de 1983 de la Notaría Única hoy Primera del Círculo de Bello, debidamente registrada.-----

m.- LOTE NÚMERO TREINTA (30) de la **MANZANA NÚMERO SIETE (7)**, que hace parte de la **URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA** situada en el **MUNICIPIO DE BELLO**, con un área 240,00 metros cuadrados y linda: Por el **frente o sur**, en 8,00 metros, con diagonal 59; por el **norte**, en 8,00 metros, con lote número 16; por el **occidente**, en 30,00 metros, con lote número 29 y por el **oriente**, en 30,00 metros, con lote número 31.-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155876-----

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: El MUNICIPIO DE BELLO, adquirió el inmueble antes descrito, así: Por cesión que le hiciera OBRAS DE INGENIERÍA LTDA., mediante la escritura pública número 1251 del 27 de junio de 1983 de la Notaría Única hoy Primera del Círculo de Bello, debidamente registrada.-----

n.- LOTE NÚMERO TREINTA Y UNO (31) de la **MANZANA NÚMERO SIETE (7)**, que hace parte de la **URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA** situada en el **MUNICIPIO DE BELLO**, con un área aproximada de 240,00 metros cuadrados y linda: Por el **frente o sur**, en 8,00 metros, con diagonal 59; por el **norte**, en 8,00 metros, con lote

7 700092 288890



NOTARIA SEGUNDA DEL
CIRCULO DE BELLO
María Isabel Campo Higuera
NOTARIA

número 15; por el **occidente**, en 30,00 metros, con lote número 30 y por el **oriente**, en 30,00 metros, con lote número 32.-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155 877.-----

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: EL MUNICIPIO DE BELLO adquirió el inmueble antes descrito, así: Por cesión que le

hiciera OBRAS DE INGENIERÍA LTDA., mediante la escritura pública número 1251 del 27 de junio de 1983 de la Notaría Única hoy Primera del Círculo de Bello, debidamente registrada.-----

ñ.- LOTE NÚMERO TREINTA Y DÓS (32) de la **MANZANA NÚMERO SIETE (7)**, que hace parte de la **URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA** situada en el **MUNICIPIO DE BELLO**, con un área aproximada de 240,00 metros cuadrados y linda: Por el **frente o sur**, 8,00 metros, con diagonal 59; por el **norte**, en 8,00 metros, con lote número 14; por el **occidente**, en 30,00 metros, con lote número 31; por el **oriente**, en 30,00 metros, con lote número 33-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155878.-----

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: EL MUNICIPIO DE BELLO, adquirió el inmueble antes descrito, así: Por cesión que le hiciera OBRAS DE INGENIERÍA LTDA., mediante la escritura pública número 1251 del 27 de junio de 1983 de la Notaría Única hoy Primera del Círculo de Bello, debidamente registrada.-----

o.- LOTE NÚMERO TREINTA Y TRES (33) de la **MANZANA NÚMERO SIETE (7)**, que hace parte de la **URBANIZACIÓN CIUDAD NIQUIA** situada en el **MUNICIPIO DE BELLO**, con un área aproximada de 240,00 metros cuadrados y linda: Por el **frente o sur**, en 8,00 metros, con diagonal 59; por el **norte**, en 8,00 metros, con lote número 13; por el **occidente**, en 30,00 metros, con lote número 32 y por el **oriente**, en 30,00 metros, con lote número 34-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-155879.-----

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: EL MUNICIPIO DE BELLO, adquirió el inmueble antes descrito, así: Por cesión que le hiciera OBRAS DE INGENIERÍA LTDA., mediante la escritura pública número 1251 del 27 de junio de 1983 de la Notaría Única hoy Primera del Círculo de Bello, debidamente registrada.-----

p.- Inmueble ubicado en la carrera 58A número 53-61, Barrio Porvenir, lote de

ESTER RE
NOTARIA SEGUNDA DEL
CIRCULO DE BELLO
Zacargada

mediante la escritura pública número 953 del 22 de julio de 1997 de la Notaría Segunda del Círculo de Bello, debidamente registrada.-----

q.- Inmueble ubicado en la **carrera 58A número 53-151, BARRIO EL PORVENIR DEL MUNICIPIO DE BELLO**, lote de terreno ubicado en la zona urbana. Dicho lote de terreno, situado en la Ciénaga, tiene un área de 1.236,00 metros cuadrados y que linda: Por el **frente**, con la carrera 58A; por un **costado**, con propiedad de María Albertina Espinal Quintero y lote de propiedad de María Aurora Espinal Patiño; por el **pié**, con terrenos de Horacio Monsalve y por el **otro costado**, con el lote de propiedad del Municipio de Bello-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-5080759-----

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: El MUNICIPIO DE BELLO, adquirió el inmueble antes descrito, así: Por compra que hiciera a HERNANDO ANTONIO ESPINAL QUINTERO, mediante la escritura pública número 954 del 22 de julio de 1997 de la Notaría Segunda del Círculo de Bello, debidamente registrada.-----

r.- Inmueble ubicado en la **carrera 58A #53-145, BARRIO EL PORVENIR**, lote de terreno ubicado en zona urbana del **MUNICIPIO DE BELLO**, dicho lote de terreno tiene un área de 1.255,00 metros cuadrados y linda: Por el **frente**, con la carrera 58A; por un **costado**, con lote de Hernando Antonio Espinal; por el **pié**, con terrenos de Horacio Monsalve y por el **otro costado**, con terrenos de Pedro Antonio Espinal y con propiedad de Virgelina Ospina.-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-5080760-----

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: El MUNICIPIO DE BELLO, adquirió el inmueble antes descrito, así: Por compra que hiciera a JESÚS MARÍA ESPINAL QUINTERO, mediante la escritura pública número 514 del 05 de marzo de 1997 de la Notaría Primera del Círculo de Bello, debidamente registrada.-----

s.- Inmueble ubicado en la **carrera 58A 53-125, BARRIO PORVENIR**, lote ubicado en la zona urbana del **MUNICIPIO DE BELLO**, dicho lote de terreno ubicado en la Ciénaga, con un área de 1.167,00 metros cuadrados y que linda: Por el **frente**, con la carrera 58A; por un **costado**, con ^{1/1a/}propiedad de Virgelina Ospina y con lote de propiedad del Municipio de Bello; por el **pié**, con terreno de Horacio Monsalve y Simplicio Osorno y por el **otro costado**, con el lote de propiedad de Humberto Espinal -----


MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-5136137

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: EL MUNICIPIO DE BELLO adquirió el inmueble antes descrito, así: Por compra que hiciera a PEDRO ANTONIO ESPINAL QUINTERO, mediante la escritura pública número 2391 del 21 de agosto de 1997 de la Notaría Primera del Círculo de Bello, debidamente registrada.

t.- LOTE 1A: Lote de terreno, que hace parte del lote AL2-ZV2 de la manzana 3, del macroproyecto Terranova, situado en el **Barrio Niquia del Municipio de Bello**, con un área de terreno de 2.348,66 metros cuadrados, cuyos linderos particulares actualizados son los siguientes: Por el **norte**, con la diagonal 57; por un **costado**, con el lote (AL2-ZV2)B, zona de retiro quebrada La Señorita de propiedad del municipio de Bello; por el **otro costado**, en parte con la capilla de propiedad de la Arquidiócesis de Medellín y en parte con la Cooperativa Consumo; por el **sur**, con el lote 1B de propiedad del Municipio de Bello de la misma Subdivisión

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-5274050

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: EL MUNICIPIO DE BELLO, adquirió el inmueble antes descrito, así: En mayor extensión por cesión que le hiciera BBVA FIDUCIARIA S.A. antes FIDUCIARIA GANADERA S.A. FIDUGAN S.A. FIDEICOMISO FIDUGAN NIQUEIA Y FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. FC., ^{/2 Niquia/} mediante la escritura pública número 2386 del 30 de noviembre de 2004 de la Notaría Primera del Círculo de Bello, debidamente registrada y luego por escritura pública número 2704 del 20 de noviembre de 2007 de la Notaría Primera del Círculo de Bello, debidamente registrada.

SEGUNDO: Que la empresa **MAX PROYECTOS S.A.S.**, es propietaria del siguiente bien inmueble:

A. UN LOTE DE TERRENO, situado en el **Municipio de Bello**, con sus respectivas edificaciones, en donde funciona el "Teatro Rosalía", con todas sus mejoras, anexidades e instalaciones, situado en la calle Venezuela, hoy calle 51 de la población de Bello, distinguido en su puerta de entrada con el **número 50-58** y comprendido por los siguientes linderos: Por el **frente**, con la calle 51; por un **costado**, con propiedad adjudicada al señor Eusebio Salazar, después de Octavio

ESTHER QUIVITA CAMPO NIQUEIA
NOTARIA SEGUNDA DEL
CÍRCULO DE BELLO
Encargada

21

PERMUTA en favor de la empresa MAX PROYECTOS S.A.S., el derecho de dominio y la posesión real y material que tiene y ejerce sobre los inmuebles identificados con los folios de **MATRICULAS INMOBILIARIAS NÚMEROS 01N-155843, 01N-155844, 01N-155845, 01N-155846, 01N-155866, 01N-155867, 01N-155868, 01N-155869, 01N-155870, 01N-155871, 01N-155874, 01N-155875, 01N-155876, 01N-155877, 01N-155878, 01N-155879, 01N-5005305, 01N-5080759, 01N-5080760, 01N-5136137 y 01N-5274050**, descritos en la cláusula primera de este instrumento, y MAX PROYECTOS S.A.S transfiere al mismo título de PERMUTA en favor del MUNICIPIO DE BELLO, el derecho de dominio y la posesión real y material que tiene y ejerce sobre el inmueble con folio de **MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-261337**, descrito en la cláusula segunda de esta escritura. -----

PARAGRAFO: CUERPO CIERTO: No obstante, la mención de áreas, cabida y linderos, la transferencia de este inmueble se hará como cuerpo cierto e incluirá 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. -----

CUARTO: PRECIO: Para todos los efectos legales acuerdan los permutantes dar a los inmuebles descritos en la cláusula primera de este instrumento materia de este contrato un valor de MIL SEISCIENTOS ~~CINCUENTA~~ - Y SEIS MILLONES NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NUEVE PESOS M.L. (\$1.656.093.909,00) y para el inmueble descrito en la cláusula segunda la suma de MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NUEVE PESOS M.L. (\$1.656.093.909,00). -----

QUINTO: Garantizan los permutantes que los inmuebles objeto de este contrato, se encuentran libres de censo, hipoteca, embargo judicial, pleito pendiente, demanda civil registrada, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable consignado por escritura pública, condiciones resolutorias y limitaciones del dominio, y en especial de AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

SEXTO: Manifiestan los permutantes que desde esta misma fecha se hacen entrega real y material de los inmuebles permutados en favor de cada uno, con todos sus usos, costumbres y servidumbres, activas o pasivas, que legal y materialmente le

7 700092 288913



NOTARIA SEGUNDA DEL
CIRCULO DE BELLO
Martha Isabel Campo Aguilar
NOTARIA

corresponden, sin reserva ni limitación alguna y en el estado que se encuentran, obligándose a salir al saneamiento de lo vendido en todos los casos de la ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios. -----

CONSTANCIA NOTARIAL
(Artículo 6o. Ley 258 de 1996)

En aplicación a la Ley 258 del 17 de enero de 1996, modificada por la Ley 854 del 25 de noviembre de 2003, la notaria indagó a los Representantes Legales de las Entidades permutantes acerca de que si el(os) inmueble(s) que permutan se encuentra(n) afectado(s) a vivienda familiar o si quedan afectados a vivienda familiar, a lo cual declaró(arón) bajo la gravedad del juramento que los inmuebles que permutan las entidades que representan **NO ESTÁ(N) AFECTADO(S) A VIVIENDA FAMILIAR** y que los inmuebles que adquieren **NO QUEDA(N) AFECTADO(S) A VIVIENDA FAMILIAR** -----

Presente el doctor **OSCAR ANDRÉS PÉREZ MUÑOZ**, actuando en la calidad anotada, manifiesta que acepta la presente permuta y recibe para el **MUNICIPIO DE BELLO** el inmueble descrito y alinderado en la cláusula SEGUNDA de este instrumento y que será destinado por el **MUNICIPIO DE BELLO** para utilidad pública, lo cual contribuirá de una u otra forma en el mejoramiento del entorno social, Presente en este estado, la señora **HELGA MARÍA AGUDELO HENAO**, de notas y condiciones civiles ya anotadas, quien actúa en calidad de Representante Legal de la sociedad **MAX PROYECTOS S.A.S.** y manifestó: Que acepta(n) la presente escritura, las cláusulas que ella contiene y en especial la permuta que se le(s) hace a favor de la empresa y declara(n) tener recibido lo que se adquiere(n), a su entera satisfacción. ----

PARAGRAFO: Esta negociación se realiza en los términos de la Ley 9ª de 1989 y, en consecuencia, los dineros provenientes de la enajenación del inmueble no constituyen renta gravable ni ganancia ocasional. -----

Los gastos Notariales, boleta de rentas y registro, serán pagados por mitades entre las partes -----

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO y AUTORIZACIÓN

Los comparecientes manifestaron que ellos se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y

ESTHER FULVIA CAMPO AGUILAR
NOTARIA SEGUNDA DEL
CIRCULO DE BELLO
Encargada

las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9º, Decreto - Ley 960 de 1970, motivos por los cuales proceden a firmar la presente escritura y de la necesidad de inscribir esta escritura pública dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de su otorgamiento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo y de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir los posibles errores en ella contenidos; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia la notaria no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma de los otorgantes y de la notaria. En tal caso, éstos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (Art. 35 Decreto Ley 960 de 1970) -----

Leída esta escritura en forma legal, los otorgantes estuvieron de acuerdo con ella, la aceptaron en la forma como está redactada y en testimonio de su aprobación y asentimiento la firman.-----

Se extendió en hojas de papel Notarial Nos. 7700092288845, 7700092288852, 7700092288869, 7700092288876, 7700092288883, 7700092288890, 7700092288906, 7700092288913, 7700092288920, -----

Derechos Notariales: \$ 4.982.904,00 - - - - -

RECAUDOS SUPERINTENDENCIA y FONDO ESPECIAL: \$7.400,00-----

Resolución 11621 de diciembre 22 de 2010 modificada Resolución 11903 de diciembre 30 de 2010. --IVA 16%:\$ 821,165,00 - - - - -

RETENCIÓN EN LA FUENTE: \$EXENTA Ley 55 de 1985.-----

AVALÚOS CATASTRALES: Cláusula Primera: Literal a: \$10.430.064,00. Literal b: \$11,222,221,00 Literal c: \$10.298.038,00. Literal d: \$10,298,038,00. Literal e: \$1.213.808,00. Literal f: \$1.213.808,00. Literal g: \$1.213.808,00. Literal h: \$1.864.759,00. Literal i: \$1.213.808,00. Literal j: \$1.213.808,00. Literal k: \$1.213.808,00. Literal l: \$1.213.808,00. Literal m: \$1.213.808,00. Literal n: \$1.213.808,00. Literal ñ: \$1.213.808,00. Literal o: \$1.213.808,00. Literal p: \$27,238,829,00. Literal q: \$61,935,128,00 Literal r: \$74.955.800,00. Literal s:



NOTARIA SEGUNDA DEL
CIRCUITO DE BELLO
Martha Isabel Campo Higuera
NOTARIA

\$32.115.356,00 y ----- Literal t:
\$67.502.913,00. /Clausula segunda/
Literal A: \$311.164.046,00-----
CÓDIGOS CATASTRALES: Cláusula Primera: -----
Literal a: 0881001044032000290000000000. -----
Literal b: 0881001044032000340000000000. -----
Literal c: 0881001044032000310000000000. -----

- Literal d: 0881001044032000300000000000. -----
- Literal e: 0881001044043000450000000000. -----
- Literal f: 0881001044043000440000000000. -----
- Literal g: 0881001044043000430000000000. -----
- Literal h: 0881001044043000420000000000. -----
- Literal i: 0881001044043000410000000000. -----
- Literal j: 0881001044043000400000000000. -----
- Literal k: 0881001044043000390000000000. -----
- Literal l: 0881001044043000380000000000. -----
- Literal m: 0881001044043000370000000000. -----
- Literal n: 0881001044043000360000000000. -----
- Literal ñ: 0881001044043000350000000000. -----
- Literal o: 0881001044043000090000000000. -----
- Literal p: 0881001032001000200000000000. -----
- Literal q: 0881001032001000770000000000. -----
- Literal r: 0881001032001000780000000000. -----
- Literal s: 0881001032001000820000000000. -----
- Literal t: 0881001077110000200000000000 y -----
- Claúsula Segunda: Literal A: 0881001036012000030000000000-----

ESTHER FULVIA CAMPO HIGUERA
NOTARIA SEGUNDA DEL
CIRCUITO DE BELLO
Fulvia
Vinculada

COMPROBANTES FISCALES

Se presentaron los siguientes comprobantes fiscales que se protocolizan: Paz y salvos de Predial y valorización del Municipio de Bello, números PP0103689, 0103690, 0103801, 10103802, 0103803, 0103804, 0103805, 0103806, 0103809, 0103808, 0103810, 0103811, 0103812, 0103813, 0103814, 0103815, 0103818, 0103819, 0103820, 0103821, 0103871, 0103874, y PP0084662, 0084663, 0084771, 0084772, 0084773, 0084774, 0084775, 0084776, 0084778, 0084779, 0084780, 0084781,

vale. -----
Sobre corrector, "19, de Bello, quien actúa," si vale. Entrelíneas, /1a/, /en
calidad de ALCALDE DEL MUNICIPIO DE BELLO, /2 Niquia/, /Clausula segunda/, --
/0103817/ si vale. Enmendado, "calidad", si vale. -----

SE IMPRIME HUELLA DE
INDICE DERECHO

Dr. OSCAR ANDRÉS PÉREZ MUÑOZ

C.C. 98.643.293

Alcalde del MUNICIPIO DE BELLO

Nit. 890.980.112-1

PERMUTANTE NÚMERO UNO (1)-----

SE IMPRIME HUELLA DE
INDICE DERECHO

HELGA MARÍA AGUDELO HENAO

C.C. 43096528 de Leodettin

Dirección: Calle 1 sur # 43c-281 Municipio Leodettin

Teléfono 2 668426 Actividad económica: Comerciante

Representante legal de MAX PROYECTOS S.A.S.

Nit. 900.443.810-5

PERMUTANTE NÚMERO DOS (2)-----

ESTHER FULVIA CAMPO HIGUITA

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE BELLO ENCARGADA

Encargada

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 31/05/2019".

FICHA PREDIAL N°:3234719											
MUNICIPIO: BELLO						CORREGIMIENTO: CABECERA					
BARRIO: CENTRO						VEREDA: 12					
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 51 N 50-58											
CEDULA CATASTRAL											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.:	PREDIO:	EDIFICIO	U.PREDIAL				
088	1	001	036	0012	00003	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	04	11	0012	0003	0	00	00	0000
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: COMERCIAL: 100%											
CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NORMAL											
ADQUISICION: TRADICIÓN			MODELO REGISTRAL: NUEVO			CÍRCULO - MATRÍCULA: 01N - 261337			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	1386	29/06/2011	NOTARIA		ANTIOQUIA	BELLO					
CONSTRUCCIONES											
TIPO: COMERCIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: CONSTRUCCIONES COMPLEJAS E INTEGRADAS CLASIFICACION A PUNTOS: 43 ÁREA: 605,8(m²) TOTAL DE PISOS: 3 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 70 % CONSTRUIDO: 100.											
1. ESTRUCTURA											
ARMAZON: LADRILLO, BLOQUE, MADERA INMUNIZADA MUROS: BLOQUE, LADRILLO, MADERA FINA CUBIERTA: ETERNIT O TEJA DE BARRO CONSERVACIÓN: REGULAR.											

2. ACABADOS PRINCIPALES

FACHADAS: SENCILLA CUBRIMIENTO DE MUROS: PAÑETE, PAPEL, COMÚN, LADRILLO PRENSADO **PISOS:** BALDOSA COMÚN DE CEMENTO, TABLÓN LADR
CONSERVACIÓN: REGULAR.

3. BAÑO

TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: SENCILLO **CONSERVACIÓN:** .

4. COCINA

TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: POBRE **CONSERVACIÓN:** .

5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL

CERCHAS : .

6. CONSTRUCCIONES GENERAL

CLASIFICACIÓN: .

ÁREAS

ÁREA TOTAL LOTE: 448 m² COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0%

COLINDANTES

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

INFORMACIÓN GRÁFICA

Indice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
124		1:2000	2011

INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA

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

VALOR TERRENO: \$ 351.251.976

VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 247.909.438

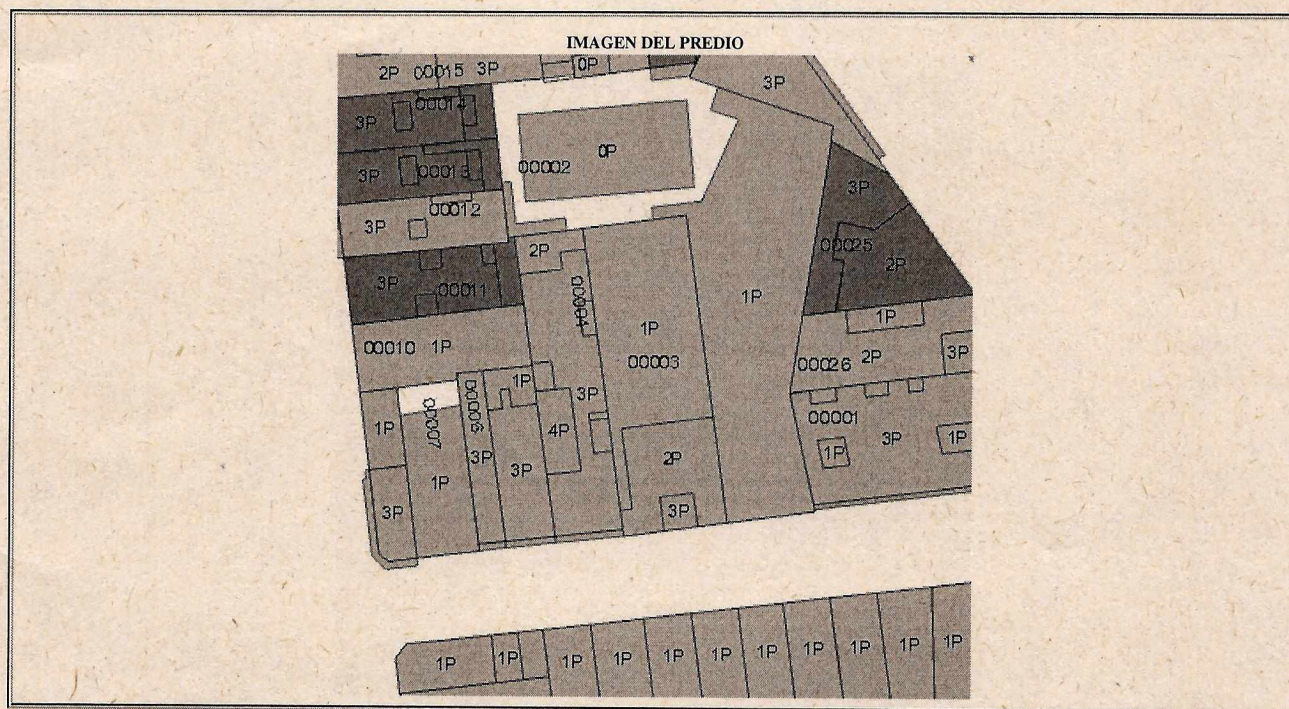
AVALÚO: \$ 599.161.414

ZONAS FÍSICAS

Sector	Codigo Zona	Area
URBANO	3	448 m ²

ZONAS GEOECONÓMICAS

Sector	Codigo Zona	Area
URBANO	3	448 m ²

**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



Fundada en 1953

AVALUO COMERCIAL
Nº 6114 – 0219

Calle 51 # 50 – 58 Barrio Centro

La Lonja
Propiedad Raíz

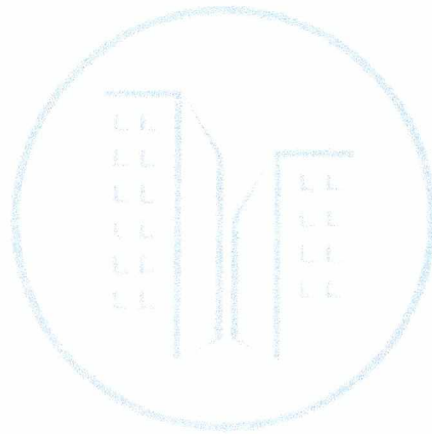
MUNICIPIO DE BELLO
ANTIOQUIA
2019



1. PRELIMINARES.....	4
1.1. FECHA Y NUMERO DEL INFORME:	4
1.2. SOLICITUD DE:	4
1.3. DIRECCION DEL INMUEBLE:	4
1.4. OBJETO DEL AVALUO:	4
1.5. ALCANCES Y PROCESOS DE VALORACIÓN:	5
1.6. VALUADO POR:	5
1.7. DOCUMENTACION EXAMINADA:	5
1.8. CONDICIONES LIMITATIVAS:	6
1.9. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD	6
 2. CARACTERÍSTICAS URBANAS DEL SECTOR DONDE ESTA UBICADO EL INMUEBLE	 7
2.1. CLASIFICACION DE LA ZONA:	7
2.2. DESCRIPCION DEL SECTOR:	7
2.3. SISTEMA VIAL DEL SECTOR:	7
2.4. TRANSPORTE:	7
2.5. SERVICIOS MUNICIPALES:	8
2.6. USOS DEL SECTOR	8
2.7 NORMAS URBANISTICAS APLICABLES AL SECTOR:	10
 3. CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE	 12
3.1. PROPIEDAD DEL INMUEBLE:	12
3.2. INFORMACION CATASTRAL:	12
3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:	12
3.4. DESTINACION DEL INMUEBLE:	12
3.6. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCION DEL LOTE:	12
3.7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:	12
3.8. AREA CONSTRUIDA:	13
3.9. ELEMENTOS DE CONSTRUCCION:	13
 4. CONSIDERACIONES GENERALES	 14
4.1. DEL SECTOR:	14
4.2. DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE ESTUDIO:	14
 5. METODOLOGIAS VALUATORIAS.....	 15



6. POLÍTICA.....	18
7. VIGENCIA DEL AVALUO.....	19
8. VALOR FISICO.....	20



La Lonja
Propiedad Raiz

1. PRELIMINARES.

1.1. FECHA Y NUMERO DEL INFORME:

Fecha: 29 de mayo de 2019.

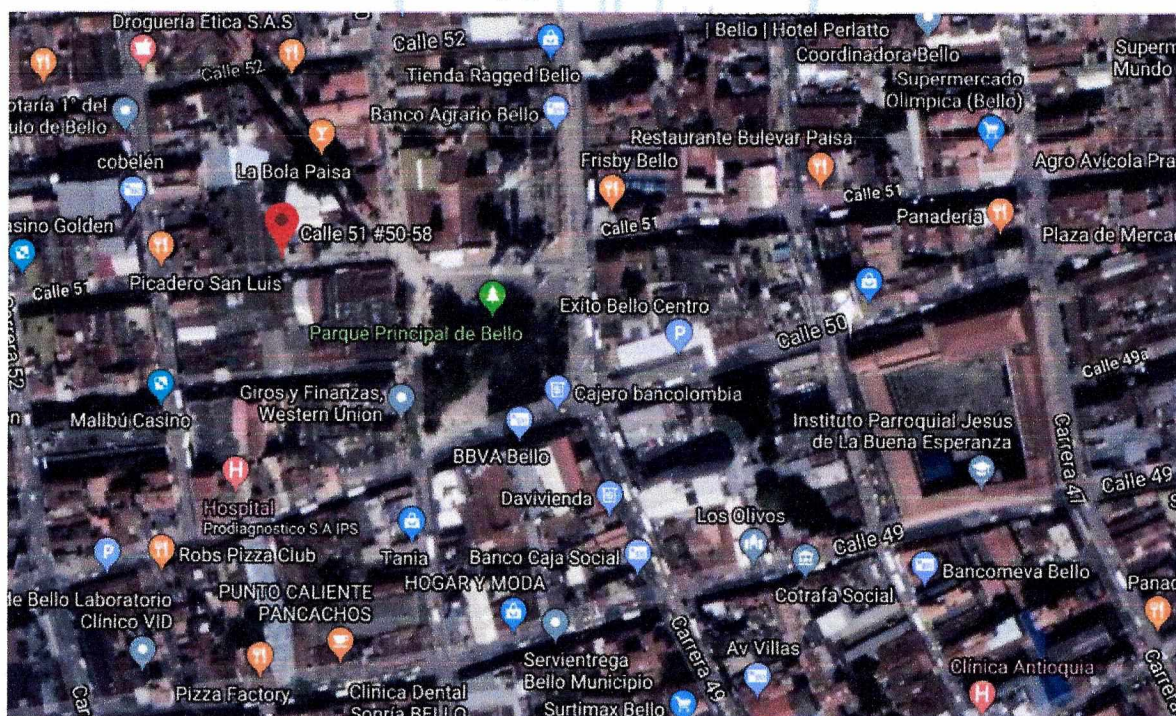
Número: 6114 - 0219 / Bello / Municipio de Bello.

1.2. SOLICITUD DE:

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.

1.3. DIRECCION DEL INMUEBLE:

Calle 51 # 50 - 58. Barrio Centro. Comuna: Suarez. Código de Área de Planeamiento: ZAE-19-C4. Municipio de Bello. Departamento de Antioquia.



1.4. OBJETO DEL AVALUO:

Establecer el valor comercial, lote y construcciones de un predio con destinación comercial.



1.5. ALCANCES Y PROCESOS DE VALORACIÓN:

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

Para efectuar la inspección fueron designados el perito de la entidad, la Tecnóloga Ana María Sánchez, con R.A.A. AVAL 39443016.

Colaboraron en el trabajo de valoración los valuadores de la entidad, el Doctor José Miguel Tobar Granda con R.A.A 19094566, Andes Ballesteros R.A.A 8125432 y la Directora del Comité de Avalúos la Doctora Marta Cecilia Villa.

Las fotografías e información adicional del inmueble, fue obtenida durante la visita de inspección, realizada por el equipo de valuadores 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 valuadores 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:

- Copia de la escritura pública N° 1386 del 29 de junio de 2011 de la Notaria Segunda de Bello, permuta.
- Ficha predial N° 3234719.
- Certificado de libertad y tradición de fecha 26 de abril de 2017, matrícula 01N-261337.
- Base de datos de la LONJA PROPIEDAD RAIZ.



1.8. CONDICIONES LIMITATIVAS:

El área del lote y las construidas fueron tomadas de la ficha predial.

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 URBANAS DEL SECTOR DONDE ESTA UBICADO EL INMUEBLE

2.1. CLASIFICACION DE LA ZONA:

Las carreras 48, 49, 50, 51 y 52 desde la calle 44 y hasta la calle 53, tienen un uso principal comercial, en algunos lugares puntuales, residencial, especialmente en los pisos superiores.

2.2. DESCRIPCION DEL SECTOR:

Es un sector con un urbanismo completo de topografía plana, con una arquitectura variada; predominan las edificaciones hasta de 5 pisos, algunas en propiedad horizontal, casas unifamiliares, bifamiliares y construcciones específicas para sedes empresariales.

Las carreras 49, 50 y 51, la avenida 50 a y la calle 51, lo mismo que el parque principal del municipio de Bello, forman la zona comercial principal del mismo; la carrera 49 es vía principal de acceso al Parque Principal y a la zona comercial y administrativa, la carrera 52 es vía de salida del municipio. En el sector encontramos la sede de la Alcaldía Municipal y del Consejo de Bello; la Parroquia Nuestra Señora del Rosario, Capilla del Hato; el Monumento a Marco Fidel Suárez; la Notaria Primera; los centros comerciales Metrobello, Bellocentro y Los Virreyes; el almacén Éxito; Bancolombia, banco de Bogotá, banco Caja Social y el banco Agrario, el edificio de los Juzgados, variados establecimientos de comercio, las Cooperativas John F. Kennedy, Cootrafa Social y Confiar, la biblioteca de Comfama Fabricato; la sucursal de la EPS Comfama; parqueaderos en altura, laboratorios clínicos y odontológicos, etc.

La educación es atendida por las dos sedes del Instituto Parroquial Jesús de La Buena Esperanza, la Institución Educativa Jorge Eliécer Gaitán Ayala, los colegios La Presentación, Andrés Bello y José Antonio Galán, el Politécnico Marco Fidel Suárez, la Institución Educativa Marco Fidel Suárez. La atención a la tercera edad es atendida por el Asilo Rogelio Arango.

2.3. SISTEMA VIAL DEL SECTOR:

Cuenta con muy buenas vías: Las carreras 48, 49, 50, 51 y 52 y las calles 46, 47, 48, 50, 51 y 53. Todas las vías asfaltadas y 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 la Estación Bello del Sistema Metro.



2.5. SERVICIOS MUNICIPALES:

El sector y el predio valuados cuentan con todos los servicios, suministrados por las Empresas Públicas 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

Según el Acuerdo 33 del 3 de septiembre de 2009, Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bello, el polígono donde se encuentra el predio valuado está catalogado como Zona de Actividad Especializada (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.

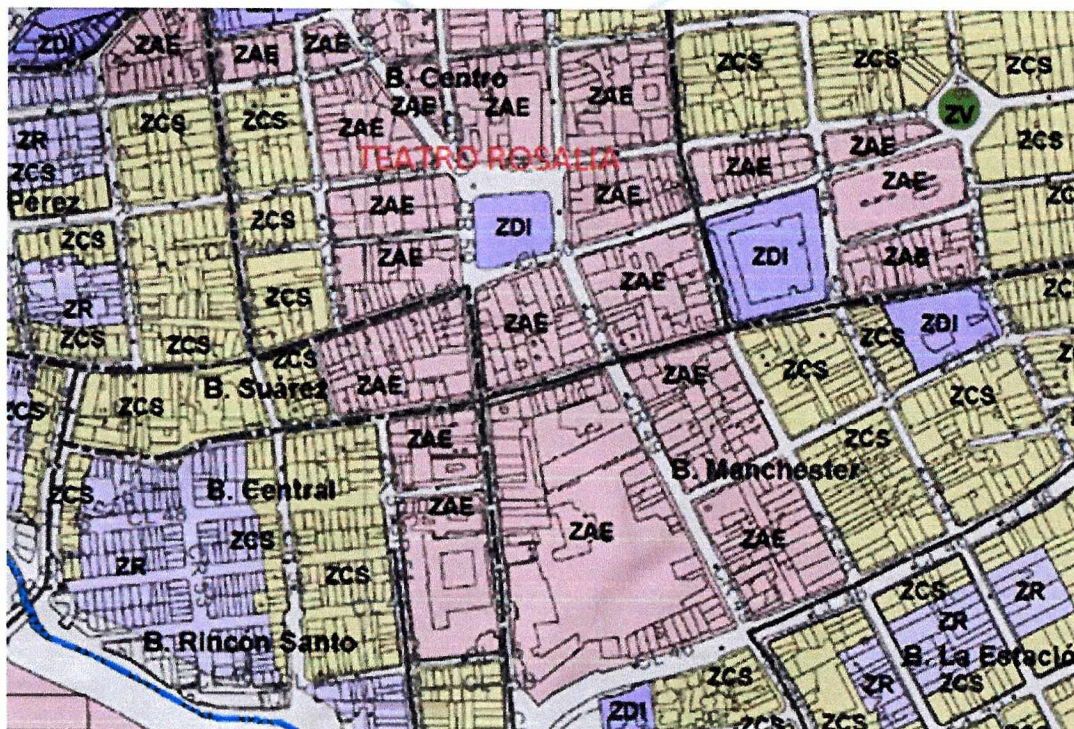
Estas zonas conforman la denominada "Plataforma Estratégica Municipal", mediante la cual se llevan a cabo los mejores y mayores aprovechamientos del suelo en pro del fortalecimiento de la competitividad municipal en el contexto regional, nacional y global.

Por sus características, se busca que sean compatibles con la dinámica del sector, restringiendo otro tipo de actividades que no se relacionan.

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 producción para el agro, piscinas, recreo, esparcimiento. Servicios de mantenimiento y diagnóstico de vehículos livianos y servicios complementarios y/o afines.
- b. Complejos educativos, recreativos y/o deportivos asociados con actividades de culto, religiosas, investigativas por parte de organizaciones extraterritoriales.

- c. 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.
- d. 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.
- e. Industrias de alimentos y bebidas. Producción y envasado de alimentos diversos: Cárnicos, pescados, conservas, frutas, vegetales. Fabricación de productos de panadería, bizcochería y pastelería.
- f. Centros de negocios, centros de exposiciones y/o convenciones, teatros, salas de cine. Servicios de intermediación financiera, bancos y corporaciones de ahorro y vivienda. Oficinas, centros de llamadas (call centers)



2.7 NORMAS URBANISTICAS APLICABLES AL SECTOR:

ARTICULO 158°. FRANJAS DE INTENSIDAD DE DESARROLLO. De conformidad con el Artículo 212 del Acuerdo 033 de 2009 y la norma que lo sustituya, modifique o adicione las características físicas de los terrenos y de acuerdo a su localización geográfica dentro del municipio se determinan las Franjas de Intensidad de Desarrollo, de conformidad con el plano anexo, en donde se pretende hacer una mejor utilización del suelo dándose una mayor importancia e intensidad a aquellos que se encuentran las zonas que poseen las mejores infraestructuras de vías públicas, servicios públicos, de transporte público colectivo y masivo, y que se encuentran en los terrenos más planos, en donde se propiciará un mejor aprovechamiento del suelo y a su vez se prohibirá la subutilización del mismo con edificaciones de baja Las "Franjas de Intensidad de Desarrollo" se clasifican así:

1. En el Área Urbana:

- Franja de Intensidad Mayor. **APLICA PARA LOS PREDIOS OBJETO DE ESTUDIO**
- Franja de Intensidad Alta
- Franja de Intensidad Media
- Franja de Intensidad Baja

ARTÍCULO 160°. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN. Se establecen los siguientes Índices de Ocupación y de Construcción, los cuales serán contabilizados a partir del área neta de los lotes, es decir descontando solamente el área de las vías a ceder, para las diferentes "Franjas de Intensidad de Desarrollo", clasificándose a su vez cada uno de los predios según su área neta así:

ÍNDICE DE OCUPACIÓN

Máximas sin Beneficios Máximas para Beneficios				
FRANJA DE INTENSIDAD	Plataforma (1)	Torre	Plataforma (1)	Torre
Franja de Intensidad Mayor	80%	60%	70%	50%
Franja de Intensidad Alta	70%	50%	60%	40%
Franja de Intensidad Media	60%	40%	50%	30%
Franja de Intensidad Baja	80%	80%	60%	60%
Franja de Intensidad Semi campestre	Máximo 150 m ²			
Franja de Intensidad Campestre	Máximo 250 m ²			

1: Solamente rige para aquellos lotes que se encuentran localizados en áreas o corredores comerciales, industriales y de servicio.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN

Área Neta Lote	MAYOR	ALTA	MEDIA	BAJA	SEMICAMPESTRE	CAMPESTRE
60 hasta 100 m ²		-	1,5	1,5	No se permiten desarrollos sino cumple con el área mínima de lote exigida	
100 hasta 300m ²	3,0	2,5	2,0	1,5		
300 hasta 900 m ²	3,2	2,7	2,2	1,7		
900 hasta 2.000 m ²	3,4	2,9	2,4	1,9	Máximo dos (2) y tres (3) pisos cumpliendo con el área mínima de lote y dentro de la ocupación máxima permitida para cada	
2.000 hasta 6.000 m ²	3,6	3,1	2,6	2,1		
6.000 ó más m ²	3,8	3,3	2,8	2,3		

ARTÍCULO 161°. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES. Se incentivará la construcción la altura en aras de que los desarrollos constructivos dejen áreas libres en el primer piso para la recreación y bienestar de la comunidad residente y usuaria de la edificación. No habrá limitaciones en la altura máxima de la edificación siempre que se cumpla con el Índice de Construcción asignado para el sector en donde se encuentra localizado el predio, más si se impondrán limitaciones en altura mínimas de edificación en algunos sectores para fomentar los desarrollos constructivos de manera que no se subutilice el suelo con construcciones de baja altura.

Se deberá cumplir con el retiro frontal que se establezca para cada sector con el objeto de no producir encajonamientos espaciales en las vías públicas.

FRANJA DE INTENSIDAD Máx. Torre	Mín. Plataforma (1)	Máx. Plataforma (1)	Mín. Torre
Franja de Intensidad Mayor	3 Pisos	5 Pisos	5 Pisos Libre
Franja de Intensidad Alta	3 Pisos	4 Pisos	4 Pisos Libre
Franja de Intensidad Media	2 Pisos	3 Pisos	3 Pisos Libre
Franja de Intensidad Baja	1 Pisos	2 Pisos	2 Pisos 4 Pisos

1): Solamente rige la Plataforma para aquellos lotes que se encuentran localizados en Áreas y/o Corredores Comerciales y de Servicio, en las Zonas Residenciales se regirá por la Ocupación Máxima permitida.

ARTÍCULO 167°. INCENTIVOS NORMATIVOS POR INTEGRACION INMOBILIARIA. Los predios que se integren entre sí jurídicamente mediante escritura pública debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, así como en aquellos otros que de por sí ya cumplen con las área mínimas establecidas para los beneficios normativos, debiéndose cumplir tanto en las dimensiones mínimas de frente y área mínima de lote, podrán ser acreedoras a un incremento del Índice de Construcción de un (1) punto, pero deberán cumplir en todos los casos con el Retiro Frontal y estar dentro del Índice de Ocupación que se establezca según su área y Franja de Intensidad de Desarrollo.



ARTICULO 168. INCENTIVOS NORMATIVOS POR PAGO ANTICIPADO DE OBLIGACION URBANISTICA. A los proyectos que cancelen o elaboren compromiso de pago de obligación urbanística liquidada en la respectiva Licencia de Urbanismo y/o Construcción en cualquiera de sus modalidades, podrá ser acreedor un incremento del Índice de Construcción de medio (0,5) punto; en caso de realizar acuerdo de pago y no cumplir se aplicaran las sanciones establecidas en la Ley 810 de 2003 y aquella que la sustituya o modifique por violación de la Licencia de Construcción y no se otorgara el Recibo de Obra ni el Certificado de Ocupación

3. CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE.

3.1. PROPIEDAD DEL INMUEBLE: MUNICIPIO DE BELLO

La anterior información, no constituye estudio de títulos.

3.2. INFORMACION CATASTRAL:

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| 3.2.1. Comuna: | 04: Suarez |
| 3.2.2. Sector: | 06: Centro |
| 3.2.3. Área del lote: | 448. m ² |
| 3.2.4. Área construida: | 605.80 m ² |
| 3.2.5. Número de pisos: | 02 |
| 3.2.6. Destino económico: | 100% Comercial |

Años de construido: 72 años aproximados.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:

01N-261337 De la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Norte.

3.4. DESTINACION DEL INMUEBLE:

Local desocupado

3.6. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCION DEL LOTE:

Lote de forma rectangular, ubicado en sendero peatonal ubicado entre la Avenida 50 A y la carrera 51, con frente a la calle 51, de topografía plana.

3.6.1. Área del lote:

448 m² *Dato tomado de la ficha predial.

3.7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

Construcción a doble altura, con una mansarda parcial, tipo Bodega.

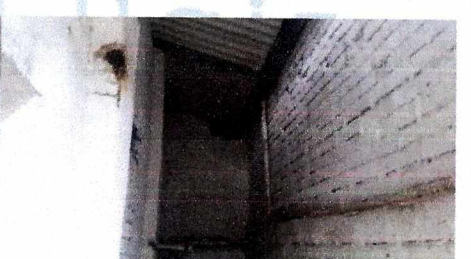
Estado de conservación: Regular estado o abandono.

3.8. AREA CONSTRUIDA:

605.80 m² Dato tomado de la ficha predial.

3.9. ELEMENTOS DE CONSTRUCCION:

Estructura: Columnas y vigas en concreto. Fachada: La conforman las puertas metálicas enrollables y revocada y pintada. Muros: Revocados y pintados. Piso: Cerámica.





4. CONSIDERACIONES GENERALES.

4.1. DEL SECTOR:

Epicentro comercial de la municipalidad, donde confluyen la mayoría de servicios sociales.

El sector por sus excelentes condiciones de localización, movilidad, buenos servicios públicos, posee la potencialidad de un sector de alta productividad y generador de grandes impactos positivos en la economía del municipio, la cultura y en general sobre el entorno social.

Las calles 50a y 51 son peatonales con un gran flujo de personas, que llega al parque Principal de Bello, lo mismo que al Palacio Municipal, es decir es un sector muy central de la ciudad. La carrera 51 allí hay bancos como el Agrario, la Notaria Primera, un importante casino y diversos negocios, especialmente de comidas rápidas, parqueaderos a nivel de piso y de altura y el Monumento a Marco Fidel Suarez.

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 y la destinación comercial del bien.

4.2. DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE ESTUDIO:

Local comercial en estado de abandono, requiere reparación total de techo, mantenimiento de piso y pintura en general

Del lote:

Es un lote con amplia área, de buen frente y buena relación frente fondo, de optima ubicación a pocos metros del parque principal, ubicado en zonas de actividades especializadas en el área urbana, sitio 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.

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.

Índice de construcción:	3.2
Por pago anticipado de obligación urbanística:	0.5
INDICE DE CONSTRUCCION TOTAL:	3.7

Incentivos Normativos Por Pago Anticipado De Obligación Urbanística: A los proyectos que cancelen o elaboren compromiso de pago de obligación urbanística liquidada en la respectiva Licencia de Urbanismo y/o Construcción en cualquiera de sus modalidades, podrá ser acreedor un incremento del Índice de Construcción de medio (0,5) punto; en caso de realizar acuerdo de pago y no cumplir se aplicaran las sanciones establecidas en la Ley 810 de 2003 y aquella que la sustituya o modifique por violación de la Licencia de Construcción y no se otorgara el Recibo de Obra ni el Certificado de Ocupación

4.2.2. Observaciones:

Bajo el concepto de mayor y mejor uso del bien, la comercialización de este predio se toma como local comercial.

5. METODOLOGIAS VALUATORIAS.

Para efectos de la conformación del precio de venta del bien valuado, 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 positivas de inmuebles en la periferia del parque.
- El área del lote, su optimo frente y su posible aprovechamiento en altura
- Su destinación comercial, como zona de actividades especializadas

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 el predio y se tomó registro fotográfico.

Consultamos el P.O.T. del Municipio de Bello Acuerdo 33 de 2000.

Procedimos a establecer el valor comercial de venta mediante la aplicación del método residual.

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.

Área bruta del terreno m²			448,00
Porcentaje de ocupacion	80%		358,40
Indice de construccion	3,70		1.657,60
FACTOR K para servicios	87%		
Area vendible			1.442,11
Valor m² local			\$ 15.000.000
Valor m² local segundo piso			\$ 7.000.000
Valor m² vivienda			\$ 3.000.000
Ventas en comercio primer piso	\$ 15.000.000	358,40	\$ 5.376.000.000
Ventas en comercio segundo piso	\$ 7.000.000	358,40	\$ 2.508.800.000
Ventas vivienda , resto de area	\$ 3.000.000	725,31	\$ 2.175.936.000
VENTAS TOTALES			\$ 10.060.736.000
Gastos administrativos	2,0%		\$ 201.214.720
Gastos de mercadeo y ventas	3,0%		\$ 301.822.080
Costos financieros	6,0%		\$ 603.644.160
Utilidad del proyecto	26,5%		\$ 2.666.095.040
Costos de construcción			
Factor de corrección Valor de costos financieros, de comercialización, ventas y de gerencia	1,1786		
Area total a construir m²	1.658		
Valor costo de construccion	\$ 1.300.000	\$1,300,000 * 1,1786 = \$1,532,180	
Valor total costos de construccion x factor de correccion x area de comercio	\$ 1.532.180	716,80	\$ 1.098.266.624
Valor costo de construccion para vivienda	\$ 1.511.622	\$1,511,622 * 1,1786 = \$ 1,1781,598	
Valor total costos de construccion x factor de correccion	\$ 1.781.598	725,31	\$ 1.292.214.183
COSTOS DE CONSTRUCCION			\$ 2.390.480.807
Residuo (Valor del lote)	448,00	\$ 8.699.730	\$ 3.897.479.193
VALOR ADOPTADO POR m² LOTE		\$ 8.700.000	



Fuentes:

- Calle 53 45-58 ,tel 451 38 27
Prado - Bello
Proyecto BARI, entrega en obra negra, áreas sociales, ascensor,
\$ 179.508.000 / 64 m² = \$ 2.804.813 /m²

\$ 15.000.000	Local en Bello - Antioquia, excelente ubicación a solo 2 cuadras del parque principal. (varios disponibles). Desde 22, 6 mts2 hasta 68, 7 mts2. Locales comerciales independientes para comercio, servicios, comidas o consultorios. \$7,727,273/m ² Cel 314 618 75 15/ 311 04 16
	Metro Mall / 786-12125 BUEN SECTOR COMERCIAL., Estacion Madera/ Tel 444 54 33. \$20.181.818 / m ² area 11 m ²
	Local DUPLEX , por el teatro iris, Bello-Ant. Excelente sector sobre la avenida, zona muy comercial, son 2 locales disponibles de 26mts c/u, cuenta con cocineta, baño. Ideal para una buena inversión.. \$10.576.923
	tagüí Plaza, carrera 52 # 52-21, Tel 371 71 58, desde \$ 9.000.000, segundo piso a \$16.400.000 primer piso

- Resolución N° 002 DE 2019 (30 de enero de 2019) Costos Directos Construcción Año 2019, Alcaldía de Medellín

METODO DE REPOSICION:

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 Resolución N° 002 DE 2019 (30 de enero de 2019) Costo Directo Construcción Año 2019, Alcaldía de Medellín Bodega sencilla

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: 100 años.

Consultamos la Resolución N° 002 DE 2019 (30 de enero de 2019) Costo Directo Construcción Año 2019, Alcaldía de Medellín Bodega sencilla

Item	Valor M²
Costos indirectos: Exclusivos del trabajo de campo, incluyendo administración directa de la obra	\$ 1.328.119
Costos Indirectos: Impuestos, garantías, conexión de servicios públicos, honorarios	\$ 237.202
Valor de costos financieros, de comercialización, ventas y de gerencia (Factor multiplicador 1.1786	\$ 1.565.321
VALOR DE REPOSICION A NUEVO	\$ 1.565.321

EDAD	VIDA TECNICA EN AÑOS	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
80	100	80%	4	86,45%	\$ 1.328.119	\$ 1.148.124	\$ 179.995

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."



Implicítamente 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.

Teniendo en cuenta 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.



8. VALOR FISICO.

Hechas todas las consideraciones anteriores el siguiente es nuestro concepto del valor comercial del predio valuado :

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR m ²	VALOR TOTAL
LOTE	448,00	\$ 8.700.000	\$ 3.897.600.000
CONSTRUCCIONES	605,80	\$ 179.995	\$ 109.040.762
SUMATORIA			\$ 4.006.640.762
TOTAL AVALÚO			\$ 4.006.641.000
VALORES EN LETRAS			
CUATRO MIL SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL PESOS M/L.			
LA LONJA PROPIEDAD RAIZ.			
 José Miguel Tobar Granda R.A.A. 19094566 Gerente  La Lonja Propiedad Raiz  ANA MARIA SANCHEZ S. R.A.A AVAL - 39443016. Coordinadora de avalúos.			

La Lonja
Propiedad Raiz



PIN de Validación: afac0a94



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 avaluador 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: afac0a94



PIN DE VALIDACIÓN

afac0a94

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 dos (02) días del mes de May del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal