

AVALÚO

RECIBIDO 9 Julio/20 3:17

Fecha: _____

Nombre: _____

C.C N° _____

Traslado: _____ Folios _____ Cuad _____

Recibe _____



1

ORDENADO POR: JUZGADO QUINTO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD MEDELLÍN
PROCESO: AVALÚO
RADICADO: 05001310300520140095400
DEMANDANTE: BEATRIZ ELENA QUINTERO
DEMANDADO: ALBA CECILIA ARISTIZABAL GÓMEZ Y OTROS.

**MEDELLÍN
JULIO 2020**

Cualquier información, será suministrada en el 3146830288 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

Medellín, Julio 09 de 2020

Señores
JUZGADO QUINTO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD MEDELLÍN
Atención
DOCTOR RAFAEL MATOS R.
E.S.D.

Asunto: Experticia Avalúo
RADICADO: 05001310300520140095400
DEMANDANTE: BEATRIZ ELENA QUINTERO
DEMANDADO: ALBA CECILIA ARISTIZABAL GÓMEZ Y OTROS.

Como auxiliar de la justicia nombrada y posesionada en el encargo de la referencia, sin impedimento legal para actuar conforme a la Ley 1673 y su Decreto Reglamentario 556 de 2013 y 2014 respectivamente en concordancia con el Acuerdo 10448 de 2015 proferido por el Consejo Superior de la Judicatura; una vez realizada la visita técnica de reconocimiento al inmueble objeto de la Litis; para observar sus características y con ese conocimiento disponerme a resolver lo requerido por su judicatura y que dio origen a mi nombramiento.

En ese contexto Señor Juez, permítame antes de abordar la temática; ubicar, caracterizar y singularizar el inmueble para someterlo al rigor de la experticia técnica protocolaria al proceso desatado.

CUESTIONARIO PERTINENTE A RESPONDER SEGÚN EL PROCESO DE LA LITIS

1. Identificación del inmueble
 - Tipificación del bien
 - Ubicación general del inmueble
 - Ubicación particular del bien
2. Identificación de los bienes
 - 2.1 Identificación legal
 - Linderos según la ficha catastral
 - Linderos según el folio de matrícula
 - Linderos según la escritura
 - Linderos según la demanda
 - 2.2 Identificación jurídico legal del bien
3. Posesión material
4. Documentos suministrados para el avalúo
5. Distribución de la mejora
6. Especificaciones generales de construcción
7. Estrato socioeconómico
8. Vías de acceso
9. Consideraciones generales
 - 9.1 Vetustez
 - 9.2 Perspectiva de valoración
10. Avalúo comercial
11. Conclusiones

En este marco, procedo a absolver el cuestionario requerido objeto de mi intervención.

Cualquier información, será suministrada en el 3146830288 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

1. Identificación del inmueble

1.1 Tipificación del bien

Es una casa de lote de 200 m² aproximadamente, ubicada en la Carrera 28 con la Calle 50 N° 27 A 95, que consta de mejoras en dos niveles así:

- **Primer nivel:** dedicado a dos locales comerciales.
- **Segundo nivel:** ocho (8) habitaciones dedicadas al inquilinato y la parte nororiental del bien está utilizada como un local de reparación de electrodomésticos de línea blanca. (Ver plano).

3

1.2 Ubicación general del inmueble

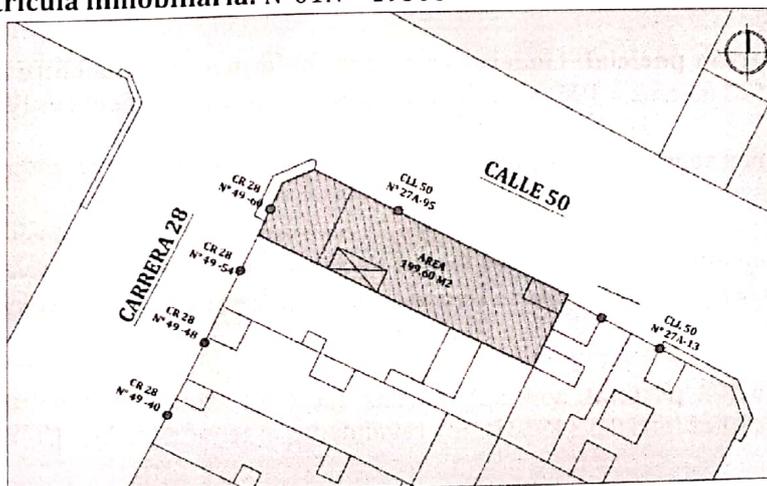
Barrio Miraflores, Calle 50 con Carrera 28.



1.3 Ubicación particular del bien

Se trata del predio de matrícula inmobiliaria N°01N - 19308 correspondiente al predio N° 0014.

- **Código catastral:** 050010103090500310014000000000
- **Comuna:** 09
- **Estrato:** 3
- **Dirección:** Calle 50 N° 27 A 95
- **Barrio:** Buenos Aires (Las Mellizas)
- **CBML:** 09050310014
- **Matrícula inmobiliaria:** N°01N - 19308



Cualquier información, será suministrada en el 3146830288 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

2. Identificación de los bienes

2.1 Identificación legal

2.1.1 Linderos según la ficha catastral

- **Por el Norte (N);** con la Calle 50
- **Por el Sur (S);** con el predio de nomenclatura N° CR 28 # 49-54
- **Por el Oriente (E);** con el predio de nomenclatura N° Calle 50 # 27A-13, local de por medio.
- **Por el Occidente (W);** con la Carrera 28

Observación pericial: Es pertinente anexar la Resolución 8589 del 27 de noviembre de 2008, proferida por la S.N.R. para cambio de nomenclatura de 27 - 95 a 27A - 95 con la Calle 50.

2.1.2 Linderos según el folio de matrícula

"[...] Un lote de terreno situado en esta ciudad, en el barrio de Miraflores, de 9.00 varas de frente, por 35.00 varas de centro, marcada la casa con el # 27-95 y en el garaje con el 49-60 en el cruce de la calle 50 con la carrera 28 y que linda: por el frente occidental con la carrera 28 o Francia; por Oriente con terrenos de la CIA de Jesús, hoy de Clímaco Velásquez; por el Sur, con predio de Bernardo Betancur, hoy de Berta Duque de G; y por el frente o Sur con la calle 50 o Colombia..."

Observación pericial: son linderos que, si observamos el Mapgis (ver esquema), tienen la cardinalidad equivocada, pues la Calle 50 queda al norte; no al sur y dado este giro, los demás puntos (oriente y occidente) son equívocos, como lo expresaré en los linderos validados en la visita.

2.1.3 Linderos según la visita pericial

- **Por el Suroriente (SE),** en una extensión de 28 metros en línea recta, en toda su extensión con predio de nomenclatura Carrera 28 N° 49 - 54.
- **Por el Nororiente (NE),** en una extensión de 28 metros en línea recta con la Calle 50, zona de retiro de por medio.
- **Por el Occidente (W),** en una extensión aproximada de 7 metros, con la Carrera 28, zona de retiro de por medio.
- **Por el Oriente (E),** en una extensión aproximada de 7 metros con predio de nomenclatura Calle 50 N° 27A - 13 otro local (S.N.) de por medio.

Observación pericial: Linderos estos que conforman un área entre muros de 7 metros * 28 metros = 196 m² dado que el predio geoméricamente es rectangular.

2.1.4 Linderos según la demanda

"[...] Por el frente occidental con la carrera 28 o Francia; por el oriente, con terreno que fue de la compañía de Jesús, hoy de Clímaco Velásquez; por el sur, con propiedad que fue de Bernardo Betancur, hoy de Berta Duque de G; por el frente con la calle Colombia o Calle 50..."

Observación pericial: son colindancias que eran validas en el momento de las negociaciones iniciales (1951). Hoy revalidadas al tenor de la Ley 1579 de 2012.

Cualquier información, será suministrada en el 3146830288 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

3. Identificación jurídico legal del bien

- **Área construida**
 - Primer piso: 187.30 m²
 - Antejardines: 3 m²
 - **Matrícula:** 01N-19308
 - **Dirección:** Calle 50 N° 27 A 95
 - **Resolución de nomenclatura:** Ver Anexo
 - **CBML:** 09050310014
 - **Comuna:** 09
 - **Barrio:** 0905 Alejandro Echavarría
 - **Estrato:** 3
 - **Normatividad:**
 - Polígono:** Z3_CN2_16
 - Densidad:** 290 V/Ha
 - IC:** 3
 - Altura:** No aplica
 - Obligaciones:** 18% del área neta
- Caracterización del espacio y usos: corredores de alta mixtura, centralidades y corredores de alta mixtura.

4. Posesión material

Al momento de la visita se encontraba subarrendada, quien a su vez arrendaba las piezas a diferentes personas configurándose la figura del inquilinato.

Así mismo esta misma señora arrendaba las instalaciones de los dos locales ubicados en el primer nivel, uno dedicado a cafetería y el otro a una oficina de "Gana" y en la parte de atrás un local para reparación de electrodomésticos línea blanca.

5. Explotación económica

como ya se expresó se encontraba alquilado en calidad de inquilinato, todo el bien en general y los locales si eran ocupados con destinaciones específicas y por inquilinos formalmente diseñados.

6. Documentos suministrados para el avalúo

Documentos propiciados por el perito:

- Levantamiento planimétrico
- Normatividad
- Avalúo

7. Distribución de la mejora

Ver Imagen 2. Plano primer piso.

Imagen 1. Plano primer piso.

8. Especificaciones generales de construcción

- Es una construcción en fundación superficial, en viga de fundación (VF) amarrada ortogonalmente con viga de amarre (VA) en las primeras se fundan los muros medianeros y en los segundos se portan mediante un tratamiento especial; los muros cargueros y los divisorios generalmente se colocan sobre la losa de contrapeso.
- Los muros son en mampostería con vigas de coronación como remate.
- Los desagües son del tipo "espina de pescado" que son dirigidos al colector principal a través de la zona pública.
- Las losas de contrapiso en entresuelo recibadas y terminadas con 0,70 metros en concreto reforzado con concremalla.
- Las cubiertas son en esterilla de guadua y teja de barro y enfardado en madera.
- Los locales tanto del primero como en el segundo nivel han sido refaccionados y acondicionados al uso asignado.
- Las puertas son en madera y están en mal estado.
- La ventanería es en ángulo y te metálicos en los cuales se coloca el vidrio y se pisa con masilla negra.

9. Estrato socioeconómico

Estrato tres (3).

10. Vías de acceso

Las vías de acceso al predio son buenas, pues si bien no tiene acceso directo por Ayacucho o Calle 49, el acceso indirecto está conformado de buenas vías, además el Metro-plus ha otorgado una gran valorización al sector.

La vía frente a la propiedad Carrera 28 ostenta muy buena calzada, zona pública y antejardín (Ver plano y Anexo Fotográfico).

11. Consideraciones generales

Aunque el sector está en transición a comercial, este inmueble en particular, tal vez por la existencia de la Litis presenta un estado de conservación deplorable; cuatro (4), en la tabla de valores de Fitto y Corvinni donde uno (1) es bueno y cinco (5) malo,; que coloca el inmueble en un valor residual.

11.1 Vetustez

La vetustez de la mejora es de 63 años (1957 - 2020), comparada con una vida económica útil de 70 años, lo que conforma el estado residual de la construcción que acusa una depreciación acumulada de 93.13%, pero que como está prestando uso, el valor mínimo para la mejora es el residual.

11.2 Perspectiva de valoración

Las perspectivas de valorización del predio son buenas, reitero, por la mutación a comercial del sector, donde se ubica el predio y por la transitabilidad propiciada por el Metro, además de la cercanía del predio a la vía del Metro-plus.

12. Avalúo comercial

Cualquier información, será suministrada en el 3146830288 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

Dado que el inmueble se encuentra en un valor residual que fluctúa entre el 10% y 20% de su valor comercial a nuevo; para este tipo de construcciones; como la visitada.

Hagamos el siguiente ejercicio avalado por revistas especializadas y admitido en el protocolo del Decreto 1420 de 1998 y de la Resolución 620 de 2008 así:

Construdata N° 191 unifamiliar medio

- 2 pisos
- Mampostería
- Cimentación superficial
- 120 m²
- Cocina
- Ropas
- Vestíbulo
- Patio, balcón y disponible
- Sala
- Comedor
- Parqueadero
- Obra blanca

- ✓ **Valor construcción a nuevo:** \$1'591.602 m²
- ✓ **Vida transcurrida:** 63 años
- ✓ **Vida remanente:** 7 años
- ✓ **Estado de conservación:** 4
- ✓ **Porcentaje de vida transcurrida** 63/70 = 0.90
- ✓ **Depreciación** 93.13%
- ✓ **Valor m² mejora hoy:** \$ 1'591.602 m² (100 - 93.13) /100 = \$109.343 m²

- ✓ Valor de la mejora (vivienda) 187,30 m² * \$109.343 = \$20'476.664
- ✓ Mejoras locales (12,33 m² + 41,47) = 53.80 m² * \$150.000 = \$8'070.000
- ✓ **Valor total mejora:** **\$28'546.664**

Busquemos el valor del lote:

Para el lote utilicemos la **técnica residual** o método residual estático en el que: mediante un **proyecto hipotético** con posibilidades de venta y, conforme a la normatividad se puede desarrollar el lote y, luego de extraer los gastos; el residuo, de ahí su nombre, Es el **valor del lote y de la utilidad así:**

Normatividad: POT Acuerdo 048 de 2014

Polígono: Z3_CN2_16

Características:

Densidad: 290 Viviendas/Ha

Índice de construcción: 3

Índice de ocupación: hilo actual

Altura normativa: no aplica

Estudio para el lote:

$$\frac{10.000}{200} - \frac{290}{X} = X = \frac{200 * 290}{10.000} = 5.8 \text{ vivienda} \cong 6$$

Cualquier información, será suministrada en el 3146830288 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO HIPOTETICO ELEGIDO

Área a construir $200 * 6 = 1.200 \text{ m}^2$

Comercio = 200 m^2

Vivienda = 1.000 m^2

Valor construcción m^2 nuevo según valores aplicables, según revistas especialistas: Construdata: $\$591.602 \text{ m}^2$

Multiplicador de ingresos brutos 1,58 (71/45)

Costo m^2 en el sector: $\$ 1'591.602 \text{ m}^2$

Valor de la construcción en el sector: $\$ 1'591.602 \text{ m}^2$

Valor proyecto hipotético:

Vivienda (Vis) $1000 \text{ m}^2 * 1'591.602 = \$1'591.602.000$

Comercio $200 \text{ m}^2 * 1'591.603 = \$ 318.320.400$

Total = $\$1'909.922.400$

Gastos 87% por índice para vivienda y plusvalía Metro: $\$1'661.632.488/100$
 $1'909.922.400 - 1'661.632.488 = \$248.289.912$

$$\frac{248'289.912 (1)}{200 \text{ m}^2} = 1'241.450$$

Valor máximo del lote: factor alfa

$V = \alpha K P I C$

A = factor Alfa

K = porcentaje de área vendible

Vt = valor del terreno

Pt = precio total de la venta

At = área del terreno urbanizado

Ac = área construida sin sótano

Ic = índice de construcción

P* = precio de venta por m^2 construido

P = precio de venta del m^2 construido el que se entrega

V = valor del terreno

Reemplacemos:

$$V = 0.15 * 0.87 * (1'591.602 * 1.65) * 3 = 1'028.135$$

De donde podemos deducir que el valor probable de lote es:

$$\frac{1241450 + 1028135}{2} = \$ 1'134.793$$

Sustentamos este valor por las ventas del proyecto, donde se estima para el lote entre un 9% y un 10% así:

Valor construido vivienda:

- Mercado en el sector: $\$1'591.602 * 1.58 = 2'514.732$
- Mercado local sector: $\$1'591.602 * 1.80 = 2'864.884$

Cualquier información, será suministrada en el 3146830288 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

Ventas del proyecto hipotético:

Vivienda (Vis) $1000 \text{ m}^2 * 2514732 =$ \$2'514.732.000
 Locales $200 \text{ m}^2 * 2864884 =$ \$ 572'976.800
 Total = \$3'087.708.800

Valor lote $0.09 * 3'087.708.800 =$ **\$277'893.792 (2)**

Sí hubo plusvalía o si se pagó, habrá que descontarla.

Precio final del lote $\frac{(1)+(2)}{2} = \frac{248'289.912+277'893.792}{2} =$ \$263.091.852

Observación: valor razonable para el lote como promedio de análisis estático y el análisis dinámico. Ahora para concluir analicemos el (Fc) Factor de comercialización:

$$\frac{\text{Valor del mercado}}{\text{Costo de producción}} = \frac{1'591.602}{1'438298} = 1.11$$

*Costo de producción: $(1.438.298 [(3.087.708.800/1200) - 1.134.793])$

Fc = 1,11

Ahora sí apliquemos la ecuación según el Decreto 1420 de 1998 emanado del Ministerio de Desarrollo y Vivienda y según la Resolución 620 de 2008 del IGAC así:

$$\mathbf{VC = (VL + Vm) Fc}$$

Siendo:

VL = Valor lote
Vm = Valor mejora
Fc = Factor de comercialización

Reemplacemos:

$$\mathbf{VC = \$(263.091.852 + 28'546.664) 1.11 = \$323.718.753}$$

13. Conclusiones

Como pudimos observar en el desarrollo del ejercicio realizado el valor razonable (Fair-value) que no comercial, puesto que no ha sido expuesto a la oferta y la demanda (veredicto de valor) lo que infiere que el método para la evaluación sea el razonable que es aquel precio en el que el comprador y el vendedor conocidas las características del bien; han acordado.

En el certificado de tradición y libertad no se registra que el inmueble tenga plusvalía o valorización

¡El mejor amor, es aquel que despierta el alma y nos hace aspirar a más!

Cualquier información, será suministrada en el 3146830288 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

14. Reseña fotográfica



11

BIBLIOGRAFÍA

- ✦ Base de datos "LONDOÑO BUSTAMANTE Y CIA"
- ✦ Borrero Oscar Armando, **AVALUOS DE INMUEBLES Y GARANTIAS**
- ✦ Maia Neto Francisco, **MANUAL PRÁCTICO DE EXPERTICIAS Y PERITAJES JUDICIALES**
- ✦ Castrillón Obernadorfer Diter R, Ochoa Ochoa Francisco y Castrillón Restrepo Ricardo, **AVALÚO DE BIENES INMUEBLES Conceptos, Técnicas y Vivencias**
- ✦ Robledo William, **AVALÚOS, GENERALIDADES Y MÉTODOS**

12

DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL CÓDIGO DE ÉTICA

El firmante certifica que la presente experticia, obedece estrictamente a los siguientes principios:

- ✓ El lugar objeto de esta experticia, fue inspeccionado personalmente.
- ✓ El firmante no tiene inclinaciones e intereses, en relación al asunto de este informe, tampoco con relación al solicitante.
- ✓ Este informe fue elaborado en observancia estricta a los principios de los códigos de ética profesional.
- ✓ Las áreas y linderos fueron extractados de los documentos oficiales
- ✓ El presente informe consta de 14 folios tipeados, rubricados, estando el folio 12 firmado y sus anexos.

VIGENCIA

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 08 de 2000, y al artículo 19 del Decreto 1420 de Junio de 1998, expedidas por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de su fecha de expedición, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que fueron tenidas en cuenta al momento del análisis.

Espero con esto, haber cumplido con el objeto para el cual fui nombrada; aprovecho para urgir la fijación de mis horarios acorde a la laboriosidad pertinente de acuerdo a los artículos 35 y 36 del acuerdo 1518 de 2002 del Consejo Superior de la Judicatura, agradezco la deferencia.

Del Señor(a) Juez,



KELLY MOLINA MACHADO

C.C. 1.128.420.465

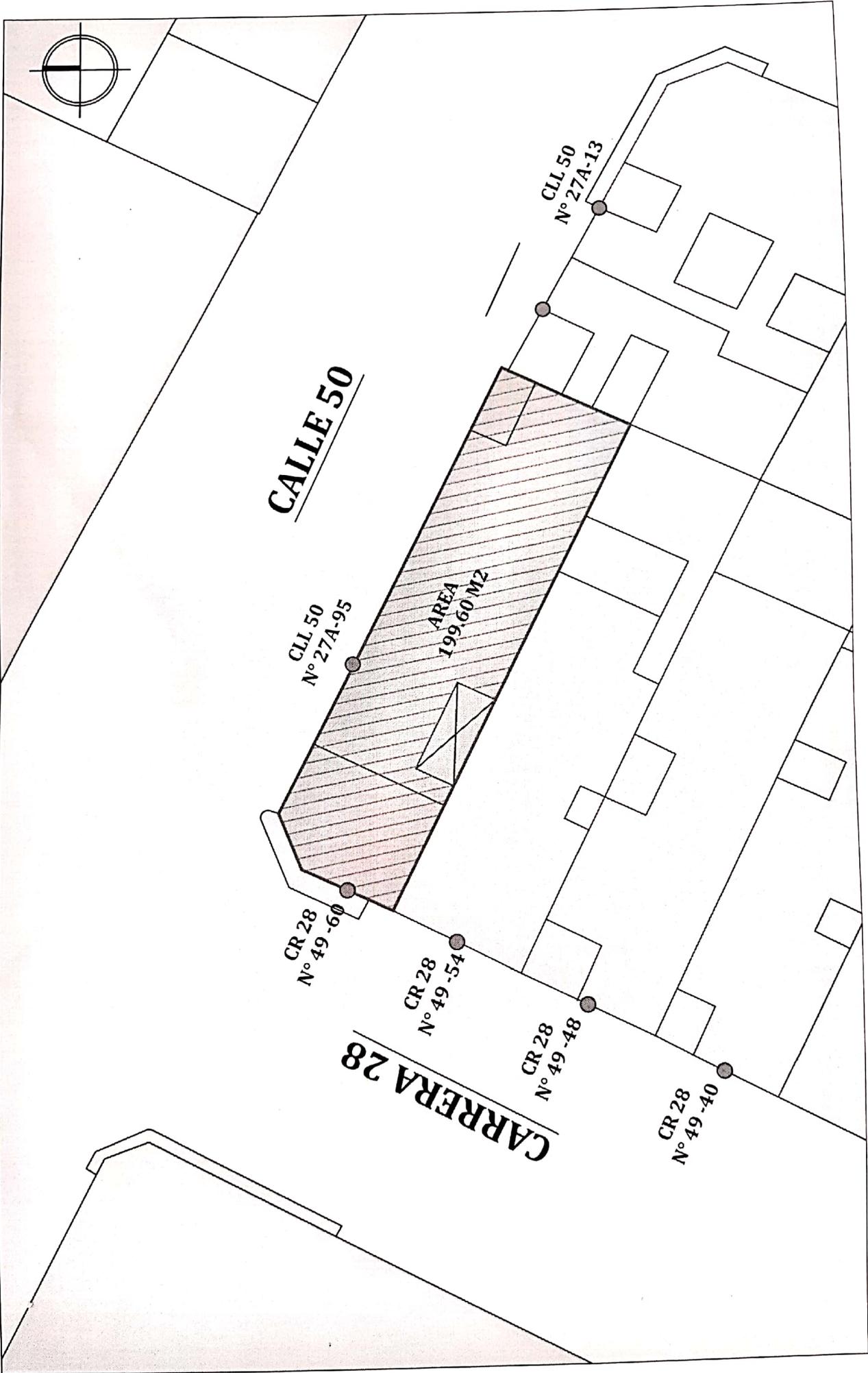
Auxiliar de la Justicia

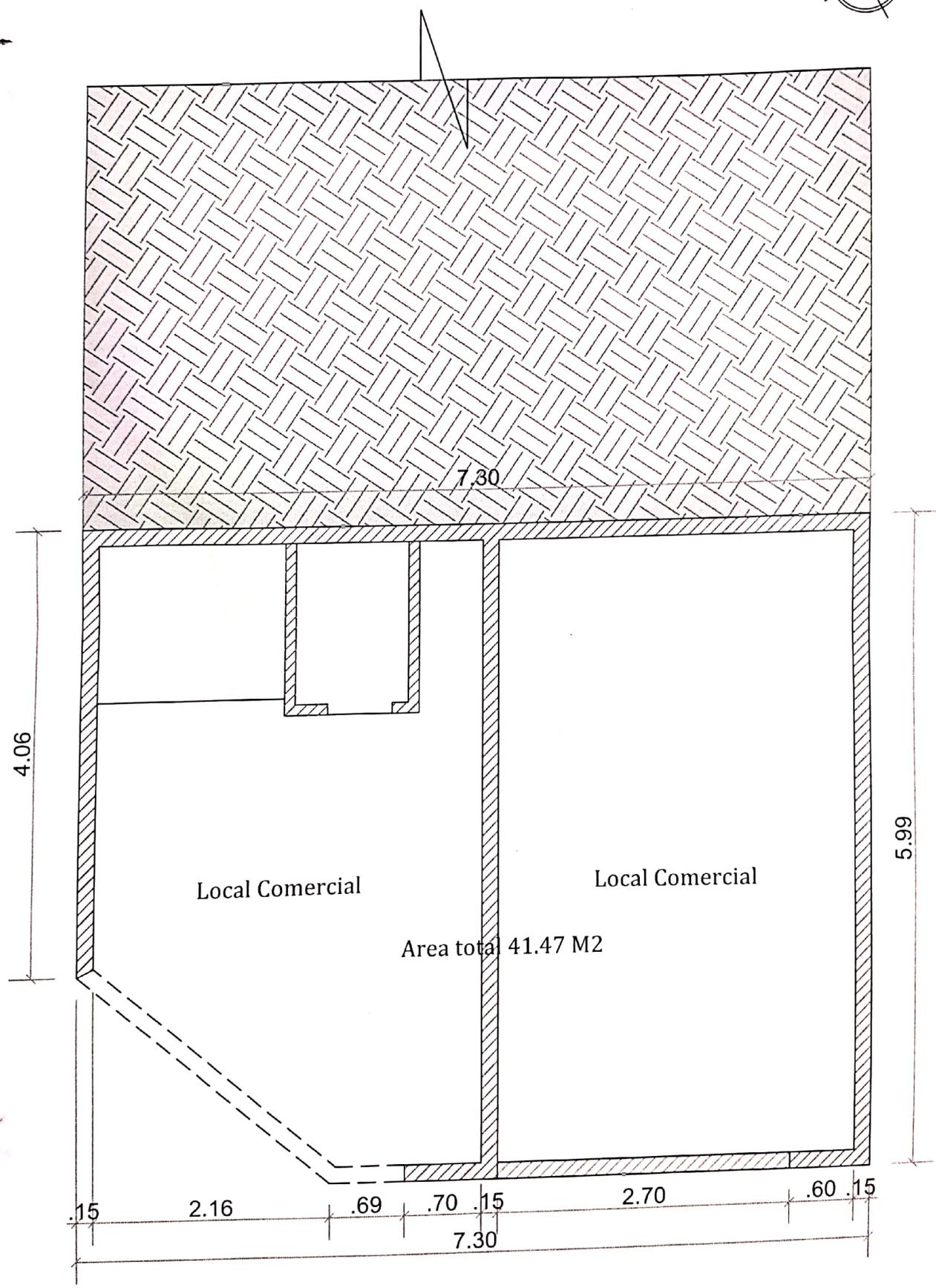
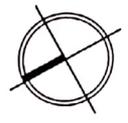
Lonja Inmobiliaria de Colombia MT. 0293-13

Cualquier información, será suministrada en el 3146830288 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

ANEXOS

Cualquier información, será suministrada en el 3146830288 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137







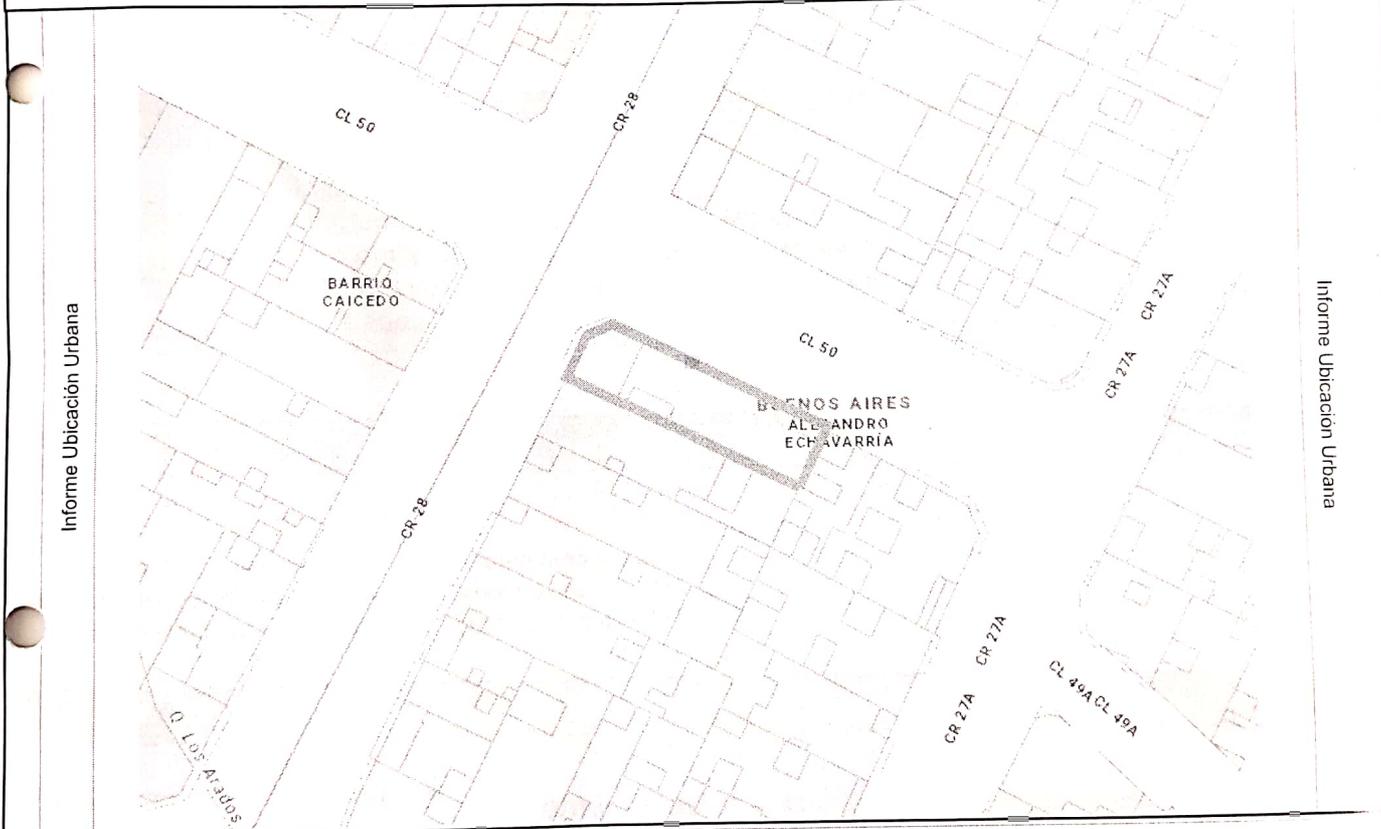
Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 48 2014

Alcaldía de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación

Información de Localización Urbana			
CBML:	09050310014		
Comuna - Corregimiento:	09 - Buenos Aires		
Barrio - Vereda:	0905 - Alejandro Echavarría		

Nota:

- * La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.
- * En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.



Área de lote:	199,60 m2
Clasificación del suelo:	Urbano

NOTA: Tener en cuenta que al estar el Predio de su interés ubicado dentro de un Área con Instrumento de Planificación Complementaria, es necesario que la norma que aplica al predio sea consultada de manera directa en el documento de formulación del Instrumento Específico. Como aún no se ha actualizado en este aplicativo la normativa surgida a partir de las formulaciones de los diferentes instrumentos, la información que se consigna en este reporte responde a la norma general propuesta en el POT previa a la formular el instrumento. Favor consultar en cualquier Curaduría o al DAI sobre la norma del instrumento correspondiente.

Los predios lotes localizados al interior de polígonos con tratamientos de consolidación no requerirán para su licenciamiento de la adopción previa de ningún Macroproyecto, Plan Parcial ni Plan de Legalización y Regularización Urbanística.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Sistema Vial

Jerarquía	Estado
Vía arteria	Ampliación

Aplicación de Instrumentos de Planificación Complementaria

Instrumentos:	Macroproyecto Santa Elena
----------------------	---------------------------

Tratamientos Urbanos

Tratamiento	Código del Polígono
Consolidación Nivel 2	Z3_CN2_16

Usos Generales del Suelo Urbano

Porcentaje	Categoría de Uso	SubCategoría de Uso	Requerimiento de PAU y Categorías
99,97453	Áreas y corredores de alta mixtura	Centralidades y corredores con alta mixtura	Ver Reporte

Aprovechamientos Urbanos

Tratamiento	Densidad habitacion al máxima (Viv/ha)	Densidad habitacional máxima total por venta de derechos de construcción	Índice de construcción máximo	Índice de Construcción máximo con venta de derechos de construcción	Altura Normativa
Z3_CN2_16	290	340	3	3.5	No Aplica

Índice de Ocupación

Área (m2)	Índice de Ocupación
99,60	80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre. Para vivienda de tipologías Uni, Bi y Trifamiliar, la ocupación será dada por la norma de patios y vacíos

Aprovechamiento e Intensidad de Usos

Código Tratamiento	Categoría Tratamiento	Aprovechamiento e intensidad de usos
Z3_CN2_16	Consolidación Nivel 2	Ver Reporte

Cesiones Públicas en Suelo Urbano

Código del Polígono	Tratamiento	Aprovechamientos y Cesiones Urbanas
Z3_CN2_16	Consolidación Nivel 2	Ver Reporte

Restricción por Amenaza y Riesgo

Amenaza por movimientos en masa:	Baja
---	------

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Estructura Ecológica			
Tipo	Detalle	Información Adicional	Porcentaje
* Si el lote comparte suelo urbano y rural, la información aparece duplicada en ambos reportes.			
Proyectos Viales			
Secciones viales :	Documento informativo	Calzada	0%
Secciones viales :		Franja de circulación	0%
Estacionamientos en suelo urbano			
Estrato	Norma de Parquaderos		
3	Ver Reporte		
Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo urbano			
Área mínima construida para vivienda:	Ver Reporte		
Áreas y frentes mínimos de lote:	Ver Reporte		
Nota: * La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad. * En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.			

Documento informativo. No tiene valor comercial.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NOROCCIDENTAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200619622431243846

Nro Matrícula: 01N-19308

Página 3

Impreso el 19 de Junio de 2020 a las 09:31:04 AM

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

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ARISITZABAL GOMEZ MARTHA LILIAM	CC# 22076173	X	14.285714% \$
123.714.4			
ARISTIZABAL GOMEZ ALBA CECILIA	CC# 32301666	X	14.285714% \$
123.714.4			
ARISTIZABAL GOMEZ CELMIRA STELLA	CC# 21965013	X	14.285714% \$
123.714.4			
ARISTIZABAL GOMEZ EVELIA DE JESUS	CC# 22076941	X	14.285714% \$
123.714.4			
ARISTIZABAL GOMEZ FRANCISCO ANTONIO	CC# 8253824	X	14.285714% \$
123.714.4			
ARISTIZABAL GOMEZ LUCIA MARGARITA	CC# 32402100	X	14.285714% \$
123.714.4			
ARISTIZABAL GOMEZ MARIA GABRIELA	CC# 22078634	X	14.285714% \$
123.714.4			



NOTACION: Nro 009 Fecha: 21-03-2013 Radicación: 2013-12923
VALOR ACTO: \$13,560,000
DESCRIPCION: ESCRITURA 1314 del 15-03-2013 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA LA TOTALIDAD DE SU DERECHO EN COMUN Y PROINDIVISO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
ARISTIZABAL GOMEZ FRANCISCO ANTONIO CC# 8253824
GIRALDO GOMEZ JAVIER EMIGDIO CC# 71636999 X

NOTACION: Nro 010 Fecha: 21-06-2013 Radicación: 2013-27360
VALOR ACTO: \$54,300,000
DESCRIPCION: ESCRITURA 2169 del 06-06-2013 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA TODOS LOS DERECHOS QUE POSEEN

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
ARISITZABAL GOMEZ MARTHA LILIAM CC# 22076173
ARISTIZABAL GOMEZ CELMIRA STELLA CC# 21965013
ARISTIZABAL GOMEZ EVELIA DE JESUS CC# 22076941
ARISTIZABAL GOMEZ MARIA GABRIELA CC# 22078634
GIRALDO GOMEZ JAVIER EMIGDIO CC# 71636999 X

NOTACION: Nro 011 Fecha: 22-01-2014 Radicación: 2014-2875
VALOR ACTO: \$
DESCRIPCION: ESCRITURA 5863 del 14-11-2013 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

33+



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NOROCCIDENTAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200619622431243846

Nro Matrícula: 01N-19308

Página 4

Impreso el 19 de Junio de 2020 a las 09:31:04 AM

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

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA 2169 REGISTRO ANTERIOR Y LA 4896 SIGUIENTE EN CUANTO CITAR

DIRECTA LA NOMENCLATURA

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

1. GIRALDO GOMEZ JAVIER EMIGDIO

CC# 71636999 X

NOTACION: Nro 012 Fecha: 22-01-2014 Radicación: 2014-2877

OBJETO: ESCRITURA 4896 del 18-09-2013 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$13,554,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 14,285%

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

1. GIRALDO GOMEZ JAVIER EMIGDIO

CC# 71636999

2. QUINTERO BEATRIZ ELENA

CC# 32018357 X

NOTACION: Nro 013 Fecha: 03-10-2014 Radicación: 2014-43911

OBJETO: OFICIO 5005 del 24-09-2014 JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO RDO 2014-0954

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

1. QUINTERO BEATRIZ ELENA

CC# 32018357 X

2. ARISTIZABAL GOMEZ ALBA CECILIA

CC# 32301666 X

3. ARISTIZABAL GOMEZ LUCIA MARGARITA

CC# 32402100 X

4. GIRALDO GOMEZ JAVIER EMIGDIO

CC# 71636999 X

TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

MODIFICACIONES: (Información Anterior o Corregida)

1. Modificación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-2219 Fecha: 28-09-2011
ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008.

2. MODIFICACION OFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

3. Modificación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-309 Fecha: 30-01-2014

4. MODIFICACION INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2011 OFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

5. Modificación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 15-06-2020

6. MODIFICACION ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 2020500270 OFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NOROCCIDENTAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200619622431243846

Nro Matrícula: 01N-19308

Página 5

Impreso el 19 de Junio de 2020 a las 09:31:04 AM

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

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

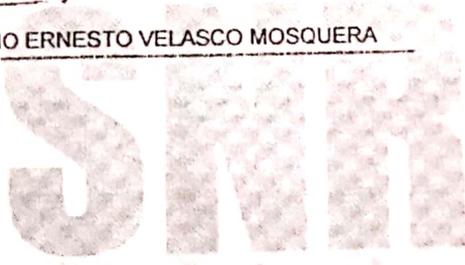
AGENCIARIO: Realtech

NUMERO: 2020-84958

FECHA: 19-06-2020

HECHO EN: BOGOTA

Registrador: MARIO ERNESTO VELASCO MOSQUERA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200619622431243846
Página 1

Nro Matrícula: 01N-19308

Impreso el 19 de Junio de 2020 a las 09:31:04 AM

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

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

REGISTRO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN
FECHA APERTURA: 23-09-1974 RADICACIÓN: 1974-024297 CON: CERTIFICADO DE: 23-09-1974
CODIGO CATASTRAL: 050010103090500310014000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO SITUADO EN ESTA CIUDAD, EN EL BARRIO MIRAFLORES, DE 9.00 VARAS DE FRENTE, POR 35.00 VARAS DE CENTRO
CARRERA LA CASA CON EL # 27-95 Y EL GARAJE CON EL 49-60 EN EL CRUCERO DE LA CALLE 50 CON LA CARRERA 28 Y QUE LINDA: POR EL
FRONTE OCCIDENTAL CON LA CARRERA 28 O FRANCIA; POR EL ORIENTE CON TERRENOS DE LA CIA DE JESUS, HOY DE CLIMACO VELASCO
POR EL SUR, CON PREDIO DE BERNARDO BETANCUR, HOY DE BERTA DUQUE DE G; Y POR EL FRENTE O SUR CON LA CALLE 50 O COLOMBIA
COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

tipo Predio: URBANO
CARRERA 28 # 49 - 60 (DIRECCION CATASTRAL)
CARRERA 28 #49-60 CASA 27 A 95 GARAJE CON 49-60
CARRERA 28 # 49 - 60 (DIRECCION CATASTRAL)
SIN DIRECCION



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

OTACION: Nro 001 Fecha: 09-11-1951 Radicación: SN

DESCRIPCION: ESCRITURA 8411 del 07-11-1951 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

MARIA CORREA H. BENJAMIN

MARIA GALLEGOS GALLEGOS JOSE

X

OTACION: Nro 002 Fecha: 28-09-1967 Radicación: SN

DESCRIPCION: ESCRITURA 3132 del 16-09-1967 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

MOLINA GALLEGOS JOSE

MARIA ARISTIZABAL RAMIREZ FRANCISCO ANTONIO

X

OTACION: Nro 003 Fecha: 14-08-1972 Radicación: SN

DESCRIPCION: ESCRITURA 3125 del 18-07-1972 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$60,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

MARIA ARISTIZABAL RAMIREZ FRANCISCO ANTONIO

MARIA RIVAS ECHVERRI PEDRO PABLO

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NOROCCIDENTAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

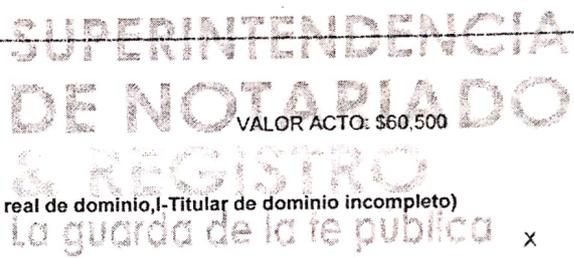
Certificado generado con el Pin No: 200619622431243846 Nro Matricula: 01N-19308
Página 2

Impreso el 19 de Junio de 2020 a las 09:31:04 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

NOTACION: Nro 004 Fecha: 30-10-1974 Radicación: 74.42312
Objeto: ESCRITURA 5747 del 23-10-1974 NOTARIA 4 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$60,000
Se cancela anotación No: 3
Especificación: : 650 CANCELACION HIPOTECA FOLIO 11721/74
Personas que intervienen en el acto (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
RIVAS ECHEVERRI PEDRO PABLO

ARISTIZABAL RAMIREZ FRANCISCO ANTONIO
NOTACION: Nro 005 Fecha: 04-11-1974 Radicación: 74.42313
Objeto: ESCRITURA 5747 del 23-10-1974 NOTARIA 4 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$60,500
Especificación: : 210 HIPOTECA
Personas que intervienen en el acto (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
ARISTIZABAL RAMIREZ FRANCISCO ANTONIO
BANCO CENTRAL HIPOTECARIO



NOTACION: Nro 006 Fecha: 04-11-1974 Radicación: 74.42313
Objeto: ESCRITURA 5747 del 23-10-1974 NOTARIA 4 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$
Especificación: : 520 ADMINISTRACION
Personas que intervienen en el acto (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
ARISTIZABAL RAMIREZ FRANCISCO ANTONIO
BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NOTACION: Nro 007 Fecha: 02-12-1982 Radicación: 1982-58139
Objeto: ESCRITURA 5283 del 23-11-1982 NOTARIA 4 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$60,500
Se cancela anotación No: 5,6
Especificación: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA Y ADMINISTRACION
Personas que intervienen en el acto (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
BANCO CENTRAL HIPOTECARIO
ARISTIZABAL RAMIREZ FRANCISCO ANTONIO

NOTACION: Nro 008 Fecha: 17-02-2012 Radicación: 2012-8579
Objeto: SENTENCIA 1187 del 09-09-2010 JUZGADO 11 DE FAMILIA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$58,966,000
Especificación: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION
Personas que intervienen en el acto (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
ARISTIZABAL RAMIREZ FRANCISCO ANTONIO CC# 748652 (CAUSANTE)
GOMEZ BOTERO ANA RITA CC# 22077507 (CAUSANTE)